

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정연록 소유물건  
(2024타경489(2))  
의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관  
안창기  
감정평가서번호: yh25-031902

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

영흥감정평가사사무소



영흥감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
송재영

宋在榮



감정평가액	일십사억이천오백칠십팔만일천오백원정 (₩1,425,781,500.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정연록 (2024타경489(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.30	2024.04.23 ~ 2025.07.11	2025.07.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,543	토지	3,543	-	1,226,168,000
	건물	416.78	건물	416.78	-	173,303,500
	제시외건물	(48.6)	제시외건물	48.6	-	13,030,000
	제시외물건	(1식)	제시외물건	1식	-	13,280,000
합계						₩1,425,781,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 태백시 황지동 소재 “태백역” 남동측 인근(일련번호1-3) 및 동측 인근(일련번호4), 태백시 백산동 소재 “백산역” 북서측 근거리(일련번호6,7) 및 남서측 인근(일련번호8,9)에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위해 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.04.30.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.04.23. ~ 2024.04.30., 2025.07.11.(재평가) 중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건이 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지의 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1

5. 본건 일련번호(1,2) 토지 일부는 도시계획시설(도로), 일련번호(8) 토지 일부는 도시계획시설(철도)에 저촉, 일련번호(6-9)는 철도보호지구인 바 공법상 제한으로 인해 당해 토지의 가치에 미치는 영향을 감안하여 감정평가하되, 면적사정은 지적도 등에 의거 개략적으로 사정하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
6. 본건 일련번호(2,8) 토지 일부는 타인점유로 판단되는 바 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
7. 본건 일련번호(3) 토지는 현황 도로로 판단되는 바 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
8. 본건 일련번호(6,7,8) 토지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 둘 이상의 용도지역(6,7:자연녹지지역, 일반공업지역, 8:제1종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있는 바 주된 용도지역(6,7:자연녹지지역, 8:제1종일반주거지역)을 기준으로 감정평가하되, 다른 용도지역으로 인해 당해 토지의 가치에 미치는 영향을 개별요인 비교시에 고려하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
9. 본건 일련번호(1,7) 토지 지상에 별첨 “건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하는 바 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가하되, 면적사정은 개략적인 실측면적 등에 의하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
10. 제시외건물은 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 정확한 건축시기를 파악할 수 없어 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
11. 본건 일련번호(6,7) 토지 지상에 제시외물건(ㄱ)(조경시설(조경수))이 소재하는 바 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
12. 제시외물건(ㄱ)(조경시설(조경수))은 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 평가대상수목의 수량 및 규격 등은 개략적인 목측에 의하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
13. 본건 일련번호(6) 토지 일부 지상에 타인이 식재한 수목(대추나무, 사과나무, 모과나무 등) 수 주가 소재하는 것으로 현장조사 되었으나 규모 등을 고려해 볼 때 본건에 미치는 영



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

향은 미미하다고 판단되는 바 이에 구애없이 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

14. 본건 일련번호(9) 토지 지상에 컨테이너 등이 소재하나 구조, 규모, 용도 및 이동의 용이성 등을 고려해 볼 때 본건에 미치는 영향은 미미하다고 판단되는 바 이에 구애없이 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
15. 본건 토지 지상에 자생하는 수목 및 석축 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
16. 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명하여 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요하는 바 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

본건 감정평가와 관련하여 수차례 현장방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재(비협조) 등으로 일련번호(5,10)은 내부확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부에서의 관찰 등에 의거하여 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

(강원특별자치도 태백시)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	황지동 254-7	대	440	일반상업 상업용	사다리형 평지	573,800
2	황지동 254-20	대	534	일반상업 상업나지 등	부정형 평지	447,600
3	황지동 254-32	대	9	일반상업 도로	부정형 평지	124,300
4	황지동 270-42	대	282	일반상업 상업나지	사다리형 평지	278,000
6	백산동 119-3	전	1,031	자연녹지, 일반공업 전	부정형 평지	33,000
7	백산동 119-7	대	660	자연녹지, 일반공업 주거용	사다리형 평지	40,700
8	백산동 150-12	전	156	1종일주, 자연녹지 주상나지 등	부정형 평지	25,600
9	백산동 150-27	전	431	1종일주 주상나지	사다리형 평지	86,100
<b>합계</b>			<b>3,543</b>			

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정 평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

(강원특별자치도 태백시)

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
5	황지동 254-7	경량철골구조 경량철골트러스 칼라무늬판넬지붕 단층	제1종 및 제2종근린 생활시설	335.42	2008.07.24	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
10	백산동 119-7	시멘트변색벽돌조 합각기와지붕 단층	농촌주택	81.36	1988.12.14	
합계				<b>416.78</b>		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(강원특별자치도 태백시)

(공시기준일:2024.01.01.)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
A	황지동 263-53	251.0	대	일반상업	사다리	황지3동 사무소 북서측인근	376,800
			단독주택	세로(가)	평지		
B	백산동 163-4	4,406.0	전	자연녹지	부정형	백산역 북서측 근거리	33,200
			전	소로한면	평지		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
C	백산동 120-2	528.0	대	자연녹지	사다리	백산역 북서측 근거리	33,000
			단독주택	소로한면	완경사		
D	백산동 150-27	431.0	전	1종일주	사다리	백산분교 서측인근	86,100
			주상나지	중로한면	평지		

※ 상기 비교표준지(B)는 일부 소하천구역 및 소하천예정지 저축, 철도보호지구이며, 비교표준지(C,D)는 철도보호지구임.

### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지로 선정하되, 일련번호(9)가 비교표준지(D)임.

### 다. 시점수정(지가변동률)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련번호 (용도지역)	기 간	지가변동률 (%)	비 고
A (상업지역)	2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.187 (1.00187)	강원특별자치도 태백시 (24.01.01~24.04.30) (상업) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.155 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.033 $(1 + 0.00155) * (1 + 0.00033 * 30/31)$ ≈ 1.00187
B,C (녹지지역)	2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.042 (1.00042)	강원특별자치도 태백시 (24.01.01~24.04.30) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.019 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.024 $(1 + 0.00019) * (1 + 0.00024 * 30/31)$ ≈ 1.00042

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호 (용도지역)	기 간	지가변동률 (%)	비 고
D (주거지역)	2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.157 (1.00157)	강원특별자치도 태백시 (24.01.01~24.04.30 ) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.116 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.042 $( 1 + 0.00116 ) * ( 1 + 0.00042 * 30/31 )$ $\approx 1.00157$

※ 2024년 04월 이후 지가변동률은 미고시로 직전월인 03월 지가변동률을 연장적용하여 일할 계산함.

### 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

## 마. 개별요인 비교

### (1) 비교항목

상 업 지 대		
조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접 조 근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 조 경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 조 지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

농 경 지 대		
조 건	항 목	세항목
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

주 택 지 대		
조 건	항 목	세항목
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도
		계통 및 연속성
접 조 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 조 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획 조 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 조 건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

### (2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	1.10	1.00	1.00	1.03	0.99	1.00	1.122
	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(본건 일부 도시계획시설(도로) 저축 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 획지조건(접면너비 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
2	A	1.10	1.00	1.00	0.93	0.99	0.97	0.982
	본건이 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세하나 획지조건(접면너비 등)에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 전반적으로 열세, 행정적조건(본건 일부 도시계획시설(도로) 저축 등), 기타조건(본건 일부 타인점유)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건이 비교표준지 대비 기타조건(본건은 도로)에서 열세함.							
4	A	0.70	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.630
	본건이 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.							
6	B	-	1.00	1.00	0.95	1.14	1.00	1.083
	본건이 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하나 행정적조건(용도지역 및 비교표준지 일부 소하천 구역 및 소하천예정지 저축 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
7	C	1.00	1.00	1.00	1.03	1.09	1.00	1.123
	본건이 비교표준지 대비 획지조건(경사 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.							
8	D	0.85	1.00	1.00	0.85	0.77	0.85	0.473
	본건이 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(용도지역 및 본건 일부 도시계획시설(철도) 저축 등), 기타조건(본건 일부 타인점유)에서 열세함.							
9	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 비교표준지임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 평가사례 및 거래사례

#### (가) 평가사례

(강원특별자치도 태백시)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	황지동 ***-***	대	259	일반상업 주거용	201,243,000	777,000	법원경매 2024.01.18
2	백산동 ***-***	전	12,475	자연녹지 전	374,250,000	30,000	법원경매 2023.12.22
3	동동 ***	대	26.41	자연녹지 주거용	1,505,370	57,000	법원경매 2021.11.05
4	백산동 **-***	대	551	1종일주, 자연녹지 주거용	77,691,000	141,000	법원경매 2022.09.15

※ 상기 평가사례(1)은 상대보호구역, 평가사례(3)은 지분평가, 평가사례(4)는 철도보호지구임.

#### (나) 거래사례

(강원특별자치도 태백시)

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	황지동 ***-***	대	55	일반상업	58,000,000	1,054,545	2021.11.25
		-		상업나지			-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
2	철암동 ***	전	2,833	자연녹지	34,000,000	12,001	2021.11.19
		-		-			전
3	철암동 ****-	잡	145.5	자연녹지, 1종일주	8,119,000	55,800	2022.10.28
		-		-			주거나지
4	통동 ****-	대	317	1종일주	38,400,000	121,135	2022.08.01
		-		-			주거나지

※ 상기 거래사례(3)은 일부 도시계획시설(도로, 철도) 저촉 및 철도보호지구임.

### (3) 기타 참고자료

#### (가) 본건 토지의 개별공시지가

(강원특별자치도 태백시)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	황지동 254-7	대	440	573,800	252,472,000
2	황지동 254-20	대	534	447,600	239,018,400
3	황지동 254-32	대	9	124,300	1,118,700
4	황지동 270-42	대	282	278,000	78,396,000
6	백산동 119-3	전	1,031	33,000	34,023,000
7	백산동 119-7	대	660	40,700	26,862,000
8	백산동 150-12	전	156	25,600	3,993,600
9	백산동 150-27	전	431	86,100	37,109,100
합계			<b>3,543</b>		<b>672,992,800</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가(거래)사례기준 표준지가액	=	평가(거래)사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가(거래)사례의 채택

평가(거래)사례 중에서 용도지역 및 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1-4)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	777,000	1.00158	1.00	1.103	858,385
B	2	30,000	1.00050	1.00	1.775	53,277
C	3	57,000	1.00864	1.00	1.440	82,789
D	4	141,000	1.00286	1.00	1.227	173,502

㉠ 시점수정(지가변동률)

기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.01.18 ~ 2024.04.30	상업지역	1.00158
평가사례 #2	2023.12.22 ~ 2024.04.30	녹지지역	1.00050
평가사례 #3	2021.11.05 ~ 2024.04.30	녹지지역	1.00864
평가사례 #4	2022.09.15 ~ 2024.04.30	주거지역	1.00286

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉠ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉡ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	0.95	1.15	1.01	1.00	1.103
	비교표준지가 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나 획지조건(접면너비 및 형상 등), 행정적조건(사례는 상대보호구역 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
B	2	-	1.50	1.00	1.22	0.97	1.00	1.775
	비교표준지가 사례 대비 행정적조건(비교표준지는 일부 소하천구역 및 소하천예정지 저축, 철도보호지구 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
C	3	1.25	1.00	1.20	0.97	0.99	1.00	1.440
	비교표준지가 사례 대비 획지조건(경사 등), 행정적조건(비교표준지는 철도보호지구 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
D	4	1.10	1.00	1.15	1.00	0.97	1.00	1.227
	비교표준지가 사례 대비 행정적조건(용도지역 등에서 우세하나 지목 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	376,800	1.00187	377,505
B	33,200	1.00042	33,214
C	33,000	1.00042	33,014
D	86,100	1.00157	86,235

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(마) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	858,385	377,505	2.274
B	53,277	33,214	1.604
C	82,789	33,014	2.508
D	173,502	86,235	2.012

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
A	평가사례1	2.25	-
B	평가사례2	1.60	-
C	평가사례3	2.50	-
D	평가사례4	2.00	-

사. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	376,800	1.00187	1.00	1.122	2.25	953,010	953,000
2	376,800	1.00187	1.00	0.982	2.25	834,096	834,000
3	376,800	1.00187	1.00	0.330	2.25	280,297	280,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	376,800	1.00187	1.00	0.630	2.25	535,113	535,000
6	33,200	1.00042	1.00	1.083	1.60	57,553	58,000
7	33,000	1.00042	1.00	1.123	2.50	92,686	93,000
8	86,100	1.00157	1.00	0.473	2.00	81,578	82,000
9	86,100	1.00157	1.00	1.000	2.00	172,470	172,000

### 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	440	953,000	419,320,000	
2	534	834,000	445,356,000	
3	9	280,000	2,520,000	
4	282	535,000	150,870,000	
6	1,031	58,000	59,798,000	
7	660	93,000	61,380,000	
8	156	82,000	12,792,000	
9	431	172,000	74,132,000	
<b>합계</b>	<b>3,543</b>		<b>1,226,168,000</b>	

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

## 나. 비교 거래사례의 선정

### (1) 거래사례

(강원특별자치도 태백시)

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	황지동 ***-***	대	55	일반상업	58,000,000	1,054,545	2021.11.25
		-	-	상업나지			-
2	철암동 ***	전	2,833	자연녹지	34,000,000	12,001	2021.11.19
		-	-	전			-
3	철암동 ***-*	잡	145.5	자연녹지, 1종일주	8,119,000	55,800	2022.10.28
		-	-	주거나지			-
4	봉동 ***-*	대	317	1종일주	38,400,000	121,135	2022.08.01
		-	-	주거나지			-

※ 상기 거래사례(3)은 일부 도시계획시설(도로, 철도) 저축 및 철도보호지구임.

### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1-4)를 비교 사례 자료로 채택함.

## 다. 토지단가의 산정

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정○ 보정	시점○ 수정	지역○ 요인	개별○ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	1,054,545	1.00	1.02425	1.00	0.882	953,000
2	1	1,054,545	1.00	1.02425	1.00	0.776	838,000
3	1	1,054,545	1.00	1.02425	1.00	0.260	281,000
4	1	1,054,545	1.00	1.02425	1.00	0.496	536,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
6	2	12,001	1.00	1.00826	1.00	4.829	58,000
7	3	55,800	1.00	1.00005	1.00	1.685	94,000
8	4	121,135	1.00	1.00430	1.00	0.676	82,000
9	4	121,135	1.00	1.00430	1.00	1.442	175,000

### ㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

### ㉡ 시점수정(지가변동률)

기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2021.11.25 ~ 2024.04.30	상업지역	1.02425
거래사례 #2	2021.11.19 ~ 2024.04.30	녹지지역	1.00826
거래사례 #3	2022.10.28 ~ 2024.04.30	녹지지역	1.00005
거래사례 #4	2022.08.01 ~ 2024.04.30	주거지역	1.00430

### ㉢ 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

### ㉣ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.10	0.75	1.00	1.08	0.99	1.00	0.882
	본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 우세하나 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 도시계획시설(도로) 저촉 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2	1	1.10	0.75	1.00	0.98	0.99	0.97	0.776
	본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세하나 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 획지조건(접면너비 등에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 전반적으로 열세), 행정적조건(본건 일부 도시계획시설(도로) 저축 등), 기타조건(본건 일부 타인점유)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							
3	1	1.00	0.75	1.00	1.05	1.00	0.33	0.260
	본건이 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 기타조건(본건은 도로)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							
4	1	0.70	0.75	0.90	1.05	1.00	1.00	0.496
	본건이 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							
6	2	-	2.00	1.50	1.45	1.11	1.00	4.829
	본건이 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등), 행정적조건(본건은 철도보호지구 등에서 열세하나 용도지역 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세함.							
7	3	1.10	1.00	1.20	1.15	1.11	1.00	1.685
	본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(용도지역 및 사례 일부 도시계획시설(도로, 철도) 저축 등)에서 우세함.							
8	4	1.00	1.00	1.30	0.85	0.72	0.85	0.676
	본건이 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나 획지조건(형상 등), 행정적조건(용도지역, 지목, 본건 일부 도시계획시설(철도) 저축 및 본건은 철도보호지구 등), 기타조건(본건 일부 타인점유)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							
9	4	1.18	1.00	1.30	1.00	0.94	1.00	1.442
	본건이 사례 대비 행정적조건(지목 및 본건은 철도보호지구 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

### 라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	440	953,000	419,320,000	
2	534	838,000	447,492,000	
3	9	281,000	2,529,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
4	282	536,000	151,152,000	
6	1,031	58,000	59,798,000	
7	660	94,000	62,040,000	
8	156	82,000	12,792,000	
9	431	175,000	75,425,000	
<b>합계</b>	<b>3,543</b>		<b>1,230,548,000</b>	

### 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	1,226,168,000	
거래사례비교법	1,230,548,000	

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 적정성이 지지되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

## 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	1,226,168,000
------------	---------------

## III. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 제조달원가의 산정

#### 가. 건축물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
03-01-06-09	점포및상가	철골조 평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)
05-04-06-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 6.0m	4	685,000	35 (30~40)
01-01-02-01	일반주택	벽돌조 목조지붕틀 시멘트기와지붕	3	1,453,000	45 (40~50)

#### 나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
5	1층	335.42	근린생활시설	경량철골구조	700,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
10	1층	71.64	주택	시멘트변색벽돌조	1,600,000
10	지하층	9.72	창고	시멘트변색벽돌조	600,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

### 다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 및 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

### 라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
5	1층	335.42	근린생활시설	경량철골구조	700,000
10	1층	71.64	주택	시멘트변색벽돌조	1,600,000
10	지하층	9.72	창고	시멘트변색벽돌조	600,000

### 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
5	1층	근린생활 시설	경량철골구조	40	15	-	25/40
10	1층	주택	시멘트변색벽돌조	45	35	-	10/45
10	지하층	창고	시멘트변색벽돌조	45	35	-	10/45

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

### 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
5	1층	335.42	700,000	25/40	437,000	146,578,540
10	1층	71.64	1,600,000	10/45	355,000	25,432,200
10	지하층	9.72	600,000	10/45	133,000	1,292,760
<b>합계</b>		<b>416.78</b>				<b>173,303,500</b>

### IV. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡), 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	3,543	-	1,226,168,000	
건물	416.78	-	173,303,500	
제시외건물	48.6	-	13,030,000	
제시외물건	1식	-	13,280,000	
<b>합계</b>			<b>1,425,781,500</b>	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 태백시 황지동	254-7	대	일반상업지역	440	440	953,000	419,320,000	도시계획 시설(도로) 저속감안
2	"	254-20	대	일반상업지역	534	534	834,000	445,356,000	도시계획 시설(도로) 저속감안, 일부 타인점유
3	"	254-32	대	일반상업지역	9	9	280,000	2,520,000	현황 도로
4	"	270-42	대	일반상업지역	282	282	535,000	150,870,000	
5	" [도로명주소] 강원도 태백시 서항지로 54	254-7 위 지상	제1종 및 제2종 근린생활 시설	경량철골구조 경량철골트러스 칼라무늬 판넬지붕 단층	335.42	335.42	437,000	146,578,540	700,000 × 25/40
6	강원특별자치도 태백시 백산동	119-3	전	자연녹지지역, 일반공업지역	1,031	1,031	58,000	59,798,000	
7	"	119-7	대	자연녹지지역, 일반공업지역	660	660	93,000	61,380,000	
8	"	150-12	전	제1종일반 주거지역, 자연녹지지역	156	156	82,000	12,792,000	도시계획 시설(철도) 저속감안, 일부 타인점유
9	"	150-27	전	제1종일반 주거지역	431	431	172,000	74,132,000	
10	"	119-7 위 지상	농촌주택	시멘트변색 벽돌조					

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	[도로명주소] 강원특별자치도 태백시 연화산길 395			합각기와지붕 단층	71.64	71.64	355,000	25,432,200	1,600,000 × 10/45
	소 계			지하	9.72	9.72	133,000	1,292,760	600,000 × 10/45
	[제시외건물]							<b>₩1,399,471,500</b>	
ㄱ	강원특별자치도 태백시 황지동	254-7 위 지상	참고	판넬조 판넬지붕 단층	(9.8)	9.8	-	1,870,000	관찰감가
ㄴ	강원특별자치도 태백시 백산동	119-7 위 지상	참고	새시조 폴리카보 네이트지붕 단층	(8.6)	8.6	-	1,940,000	관찰감가
ㄷ	"	119-7 위 지상	계단실	새시조 폴리카보 네이트지붕 단층	(2)	2	-	450,000	관찰감가
ㄹ	"	119-7 위 지상	정자	목조 목조위아스팔트 싱글지붕 단층	(9)	9	-	4,500,000	관찰감가
ㅁ	"	119-7 위 지상	참고	철골조 판넬지붕 단층	(18)	18	-	4,050,000	관찰감가
ㅂ	"	119-7 위 지상	비가림 시설	파이프조 폴리카보 네이트지붕 단층	(1.2)	1.2	-	220,000	관찰감가
	소 계							<b>₩13,030,000</b>	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
스	[제시외물건]	119-3, 119-7 위 지상	조경시설 (조경수)	이	(1식)	1식	-	13,280,000	
	하				여	백	₩13,280,000 ₩1,425,781,500.-		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 태백시 황지동 소재 "태백역" 남동측 인근(일련번호1~3) 및 동측 인근(일련번호4), 태백시 백산동 소재 "백산역" 북서측 근거리(일련번호6,7) 및 남서측 인근(일련번호8,9)에 위치하며, 부근은 일련번호(1~4)는 주택 및 근린생활시설 등, 일련번호(6~9)는 주택, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 고려해 볼 때 일련번호(1~4)는 양호, 일련번호(6~9)는 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 대체로 평탄한 사다리형 토지로서 상업용 건부지로 이용 중이며,  
 일련번호(2): 대체로 평탄한 부정형 토지로서 상업나지 및 일부 건부지(타인점유)로 이용 중이며,  
 일련번호(3): 대체로 평탄한 부정형 토지로서 현황 도로로 이용 중인 것으로 판단되며,  
 일련번호(4): 대체로 평탄한 사다리형 토지로서 상업나지로 이용 중이며,  
 일련번호(6): 대체로 평탄한 부정형 토지로서 전으로 이용 중이며,  
 일련번호(7): 대체로 평탄한 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중이며,  
 일련번호(8): 대체로 평탄한 부정형 토지로서 주상나지 및 일부 건부지(타인점유)로 이용 중이며,  
 일련번호(9): 대체로 평탄한 사다리형 토지로서 주상나지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1): 지적도 및 현황 본건 남서측으로 왕복2차선의 포장도로 및 남동측으로 폭 5m내외의 포장도로(일련번호3 포함)와 접하며,  
 일련번호(2): 지적도 및 현황 본건 남서측으로 왕복2차선의 포장도로 및 북서측으로 폭 5m내외의 포장도로와 접하며,

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

일련번호(3): 본건이 현황 도로인 것으로 판단되며,  
 일련번호(4): 지적도상 본건 남동측으로 도로에 접하나 차량통행은 곤란한 상태이며,  
 일련번호(6,7): 지적도 및 현황 본건 남측으로 왕복2차선의 포장도로와 접하며,  
 일련번호(8): 맹지이며,  
 일련번호(9): 지적도 및 현황 본건 서측으로 폭 4m내외의 보도 윗편으로 왕복4차선의 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역(도시계획구역), 일반상업지역, 도시계획구역(도시계획구역),  
 소로3류(폭 8m 미만)(2022-03-04)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(보)3-9)(저축),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>,  
 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>,  
 하수처리구역<하수도법>.

일련번호(2): 도시지역(도시계획구역), 일반상업지역, 도시계획구역(도시계획구역),  
 중로3류(폭 12m~15m)(중(보)3-9)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
 법률>, 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>,  
 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>,  
 하수처리구역<하수도법>.

일련번호(3): 도시지역(도시계획구역), 일반상업지역, 도시계획구역(도시계획구역),  
 소로3류(폭 8m 미만)(2022-03-04)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
 법률>, 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>,  
 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>,  
 하수처리구역<하수도법>.

일련번호(4): 도시지역(도시계획구역), 일반상업지역, 도시계획구역(도시계획구역),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>,  
 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>,  
 하수처리구역<하수도법>.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

일련번호(6,7): 도시지역(도시계획구역), 일반공업지역, 자연녹지지역(2015-02-12), 도시계획구역(도시계획구역), 가축사육제한구역(2020-07-17)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>.

일련번호(8): 도시지역, 자연녹지지역(2015-02-12), 제1종일반주거지역, 도시계획구역, 일반철도(철도2)(저속), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>.

일련번호(9): 도시지역, 제1종일반주거지역, 도시계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

- 본건 일련번호(7) 토지 지상에 제시외건물(㉚,㉛)이 소재함.
- 본건 일련번호(9) 토지 지상에 컨테이너 등이 소재하나 구조, 규모, 용도 및 이동의 용이성 등을 고려해 볼 때 본건에 미치는 영향은 미미하다고 판단되는 바 이에 구매없이 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 일련번호(6) 토지 일부 지상에 타인이 식재한 수목(대추나무, 사과나무, 모과나무 등) 수 주가 소재하는 것으로 현장조사 되었으나 규모 등을 고려해 볼 때 본건에 미치는 영향은 미미하다고 판단되는 바 이에 구매없이 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (7) 공부와의 차이

일련번호(3): 공부상 지목은 대이나 현황 도로로 판단됨.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 일련번호(2,8) 토지 일부는 타인점유로 판단되는 바 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

일련번호(5): 경량철골구조 경량철골트러스 칼라무늬판넬지붕 단층 건물로서  
 외벽: 사이딩판넬마감 등,  
 창호: 새시창호 등,

일련번호(10): 시멘트변색벽돌조 합각기와지붕 단층 건물로서  
 외벽: 벽돌쌓기 등,  
 창호: 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

일련번호(5): 제1종 및 제2종근린생활시설로 이용 중이며,  
 일련번호(10): 주택(지하층: 창고)으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

일련번호(5): 위생설비 등 되어 있으며,  
 일련번호(10): 위생설비 및 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 일련번호(5)에 제시외건물(ㄱ), 일련번호(10)에 제시외건물(ㄴ, ㄷ, ㄹ)이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건 감정평가와 관련하여 수차례 현장방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재(비협조) 등으로 일련번호(5,10)은 내부확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부에서의 관찰 등에 의거하여 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	강원특별자치도 태백시 황지동 254-7 외
-----	-------------------------



# 위치도



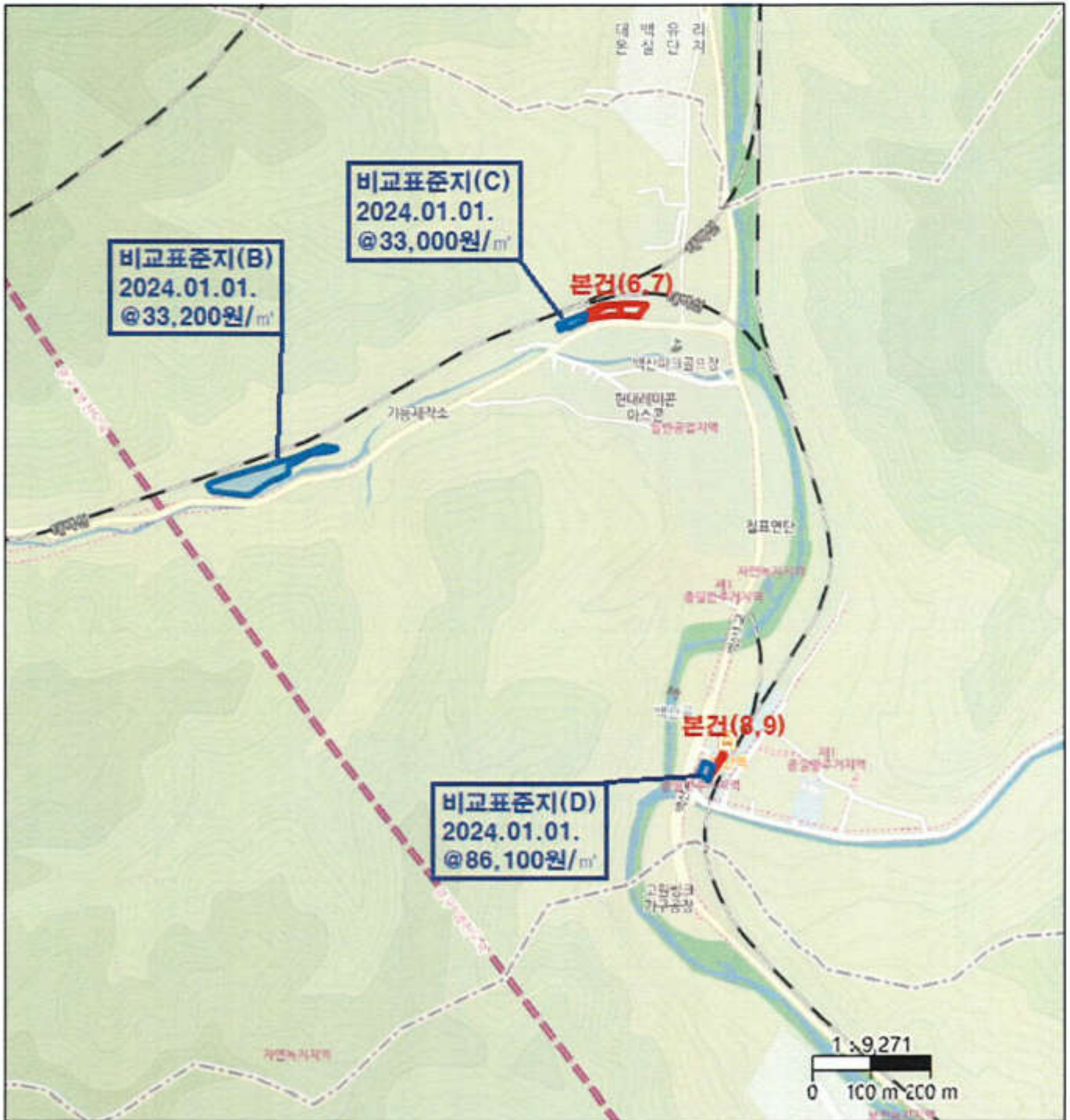
소재지	강원특별자치도 태백시 황지동 254-7 외
-----	-------------------------



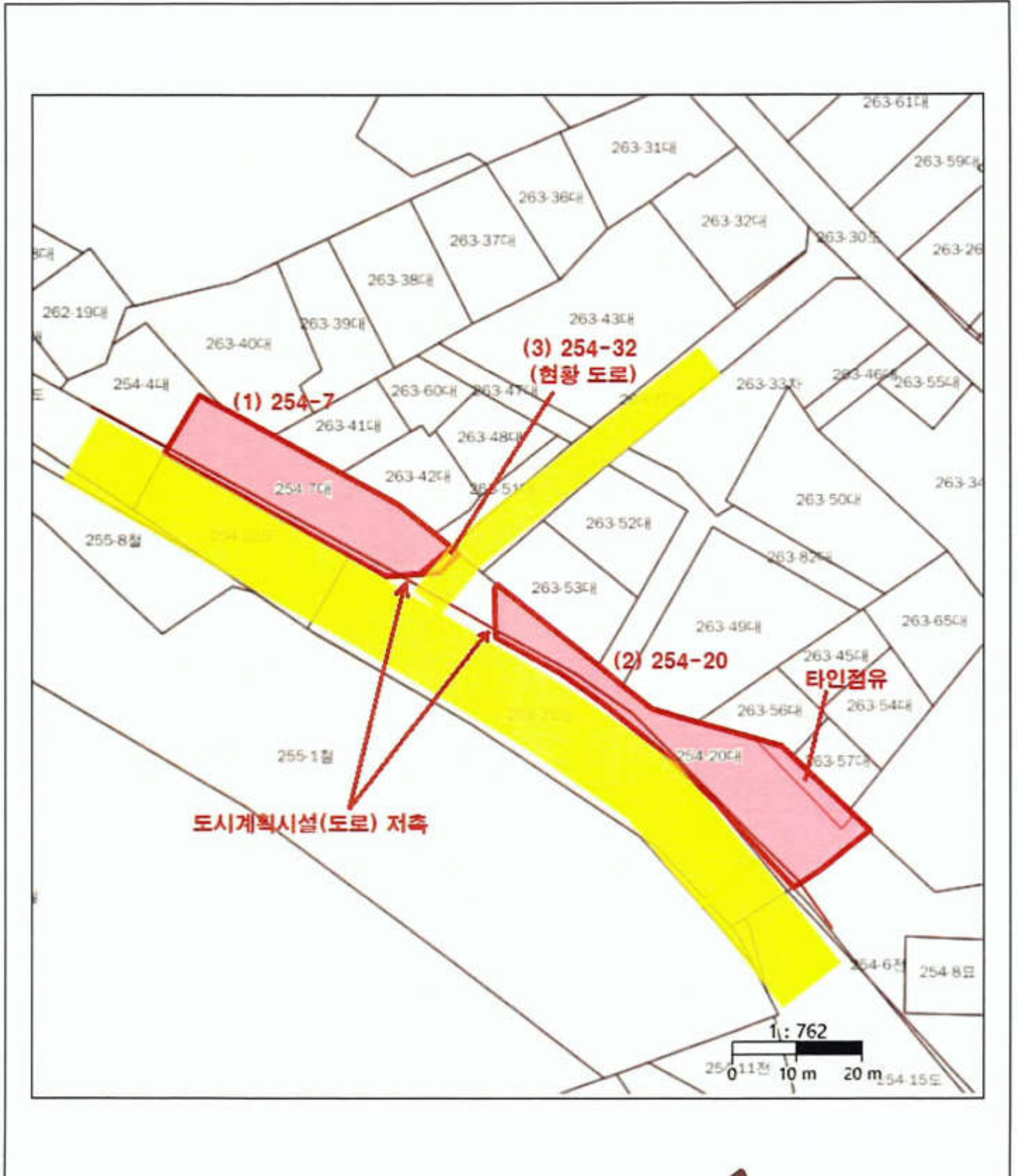
# 위 치 도



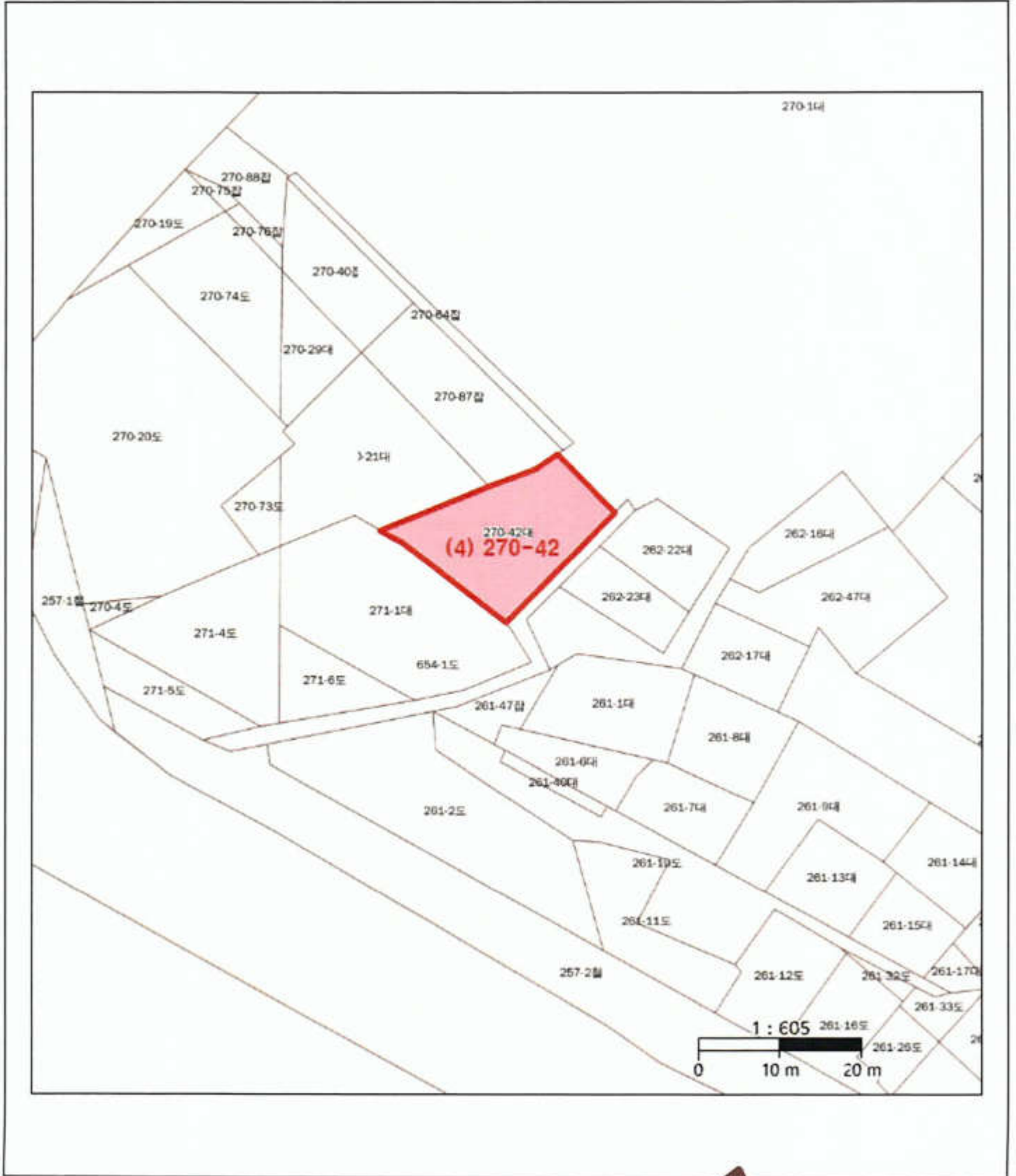
<b>소재지</b>	강원특별자치도 태백시 백산동 119-3 외
------------	-------------------------



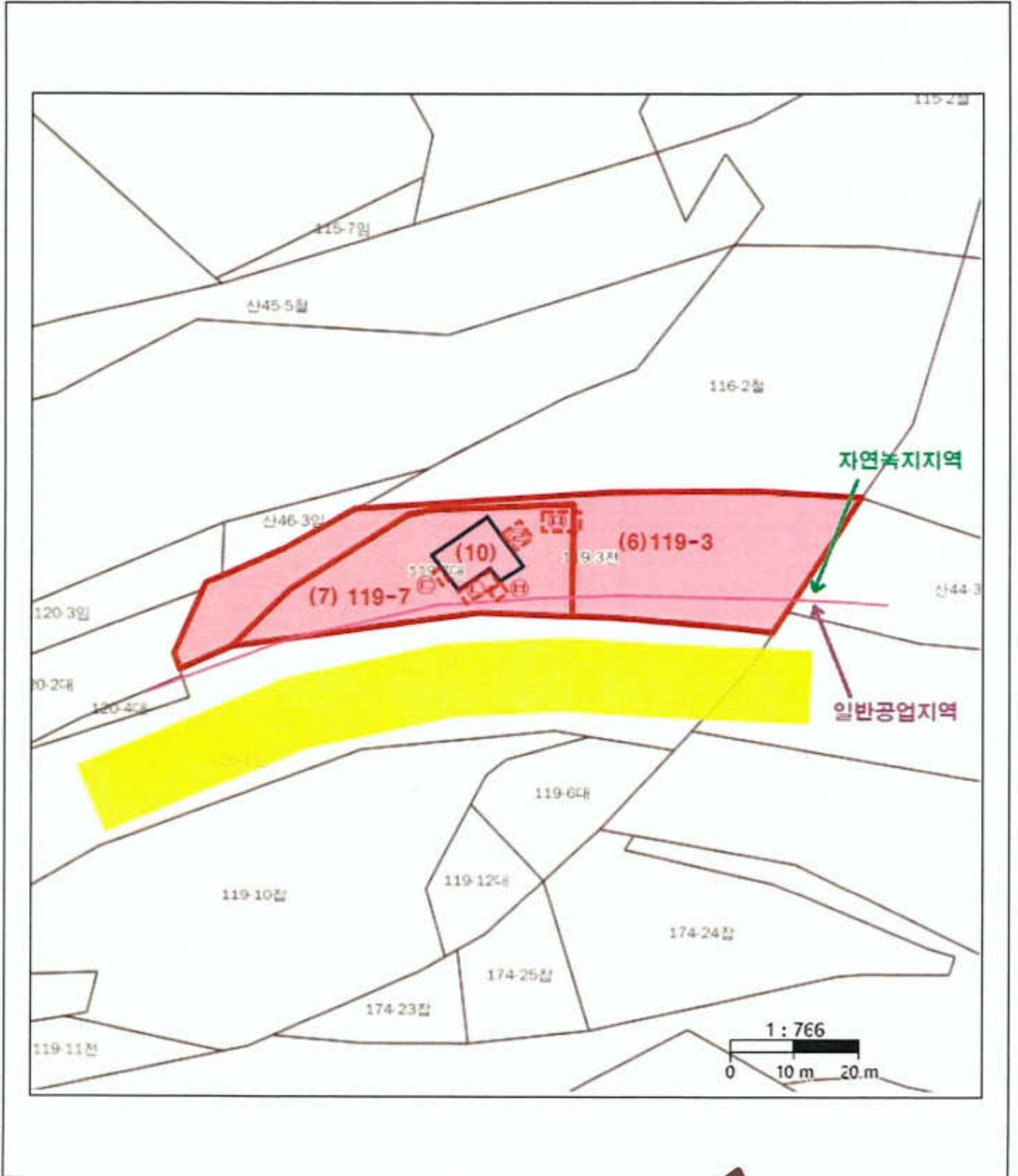
# 지 적 도



# 지 적 도



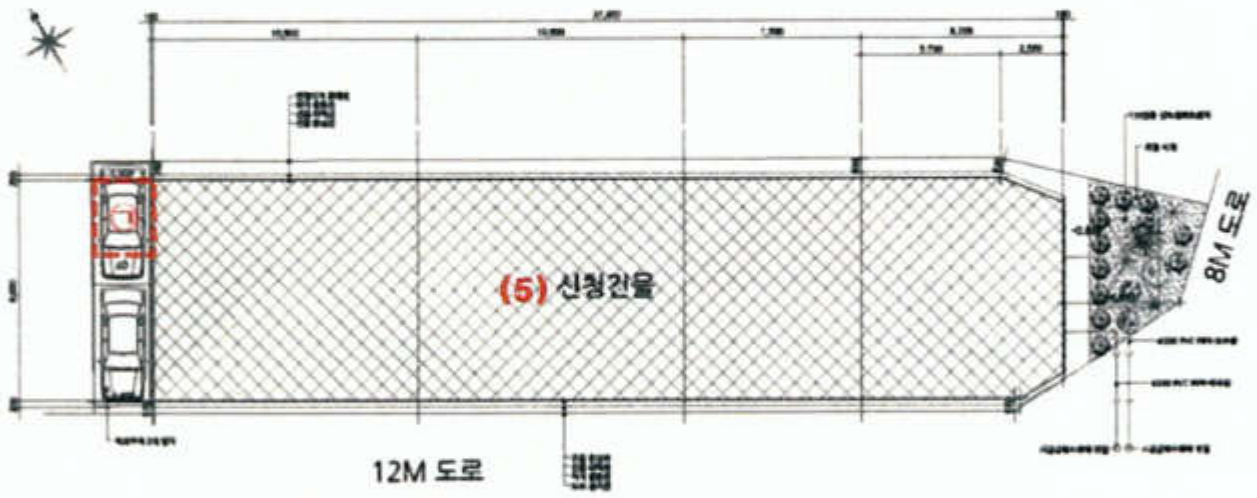
# 지 적 및 건물 개 황 도





# 건물개황도

**No Scale**

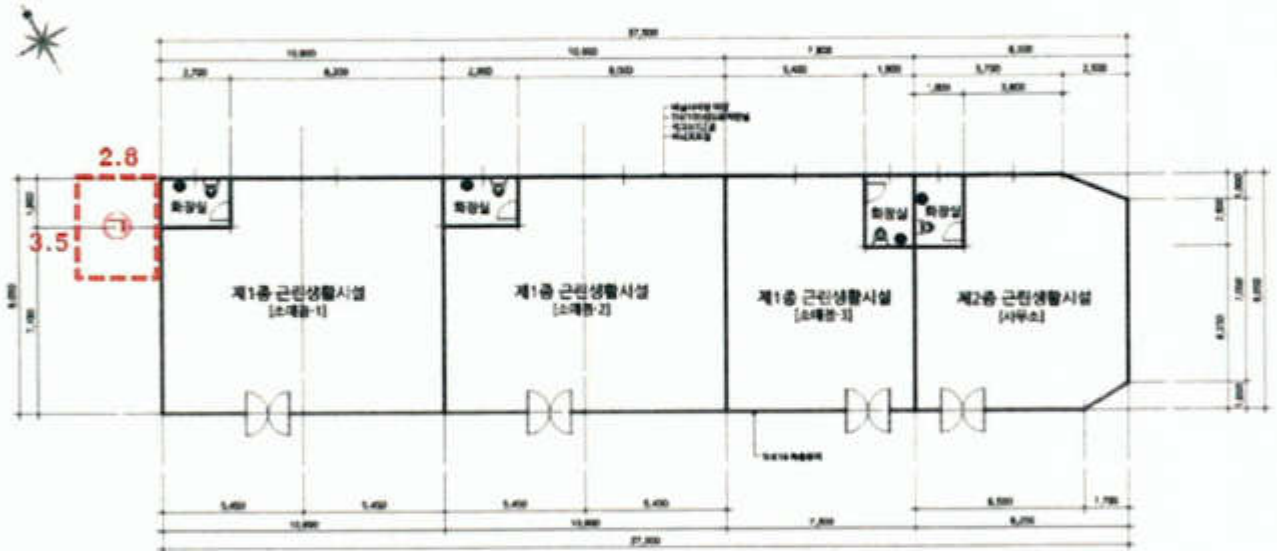


# 내 부 구조 도



**소재지** 강원특별자치도 태백시 황지동 254-7

**No Scale**



일련번호(5) 1층 : 공부상면적 335.42㎡

<제시외건물>

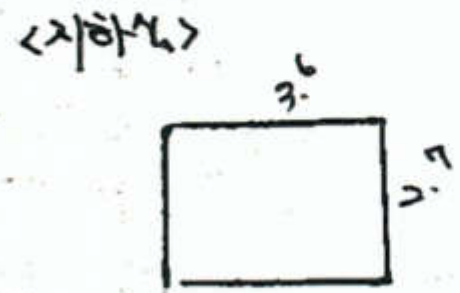
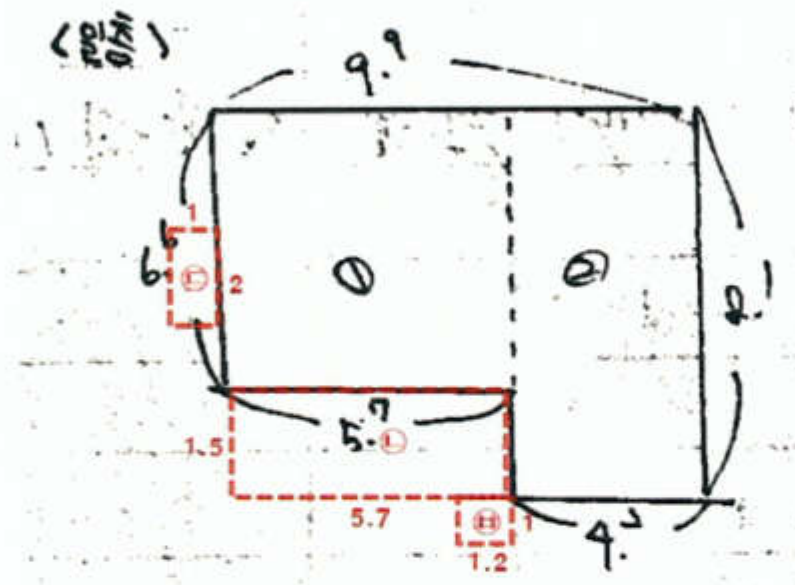
(ㄱ) : 판넬조 판넬지붕 단층 (참고) 3.5\*2.8=약9.8㎡

# 내부구조도



소재지	강원특별자치도 태백시 백산동 119-7
-----	-----------------------

**No Scale**



일련번호(10) 1층 : 공부상면적 71.64㎡

지하층 : 공부상면적 9.72㎡

**<제시외건물>**

(ㄴ) : 새시조 폴리카보네이트지붕 단층 (창고)  $5.7 \times 1.5 = \text{약} 8.6\text{㎡}$

(ㄷ) : 새시조 폴리카보네이트지붕 단층 (계단실)  $2 \times 1 = \text{약} 2\text{㎡}$

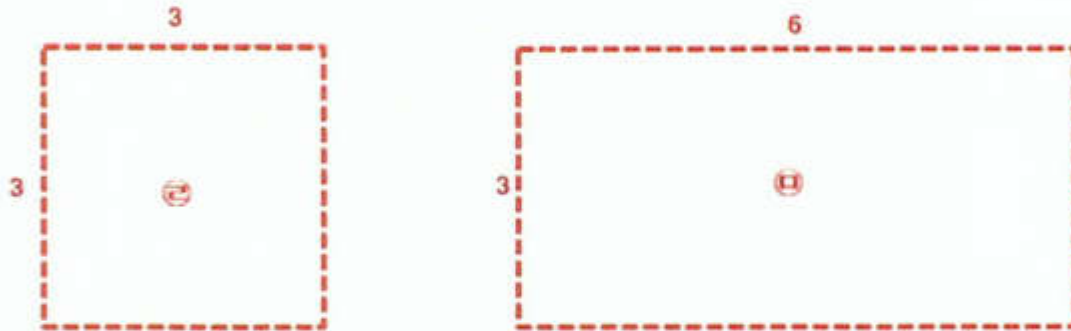
(ㄴ) : 파이프조 폴리카보네이트지붕 단층 (비가림시설)  $1.2 \times 1 = \text{약} 1.2\text{㎡}$

# 내 부 구조 도



소 재 지	강원특별자치도 태백시 백산동 119-7
-------	-----------------------

***No Scale***



**<제시외건물>**

(ㄷ) : 목조 목조위아스팔트싱글지붕 단층 (정자) 3\*3=약9㎡

(ㄹ) : 철골조 판넬지붕 단층 (참고) 6\*3=약18㎡

# 사 진 용 지



일련번호(1) 남서측 전경



일련번호(1~3) 주위환경



일련번호(2) 북서측 전경



일련번호(2) 남동측 전경

# 사 진 용 지



일련번호(2) 타인점유 부분



일련번호(3) 전경



일련번호(4) 남동측 전경



일련번호(4) 남서측 전경

# 사 진 용 지



일련번호(4) 주위환경



일련번호(5) 전경



일련번호(6,7) 남동측 전경



일련번호(6,7) 남서측 전경

# 사 진 용 지



일련번호(6,7) 주위환경



일련번호(8) 남측 전경



일련번호(8) 타인점유 부분



일련번호(9) 서측 전경

# 사 진 용 지



일련번호(8,9) 주위환경



일련번호(9) 지상 소재 컨테이너



일련번호(10) 전경



일련번호(10) 지하층

# 사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)



제시외건물(ㄹ)

# 사 진 용 지



제시외건물(ㄷ)



제시외건물(ㄴ)



제시외물건(ㄱ)(조경시설)



제시외물건(ㄱ)(조경시설)

# 사 진 용 지



제시외물건(ㄱ)(조경시설)



제시외물건(ㄱ)(조경시설)



제시외물건(ㄱ)(조경시설)



일련번호(6) 지상 소재 타인 식재 수목