

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	정연록 소유물건 ( 2024타경33717 )
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
평가서 번호	대화 11-2501-2-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

발송

2025. 08. 05

(주)대화감정  
평가법인



(주)대화감정평가법인 강원지사

강원도 원주시 서원대로 507 신세기타워 1301호  
대표전화 : (033)742-8161 FAX : (033)742-8163



# (부동산, 기계기구)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 차경은

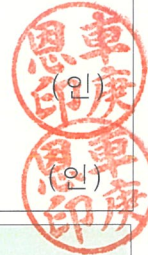
차 경 은

(주)대화감정평가법인

강원지사

지사장

차 경 은



감정평가액	오억팔천칠백오십사만오천육백팔십원정 (₩587,545,680.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 춘천지방법원 영월지원)		
소유자 (대상업체명)	정연록 (2024타경33717)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 07. 11	2025. 01. 06 ~ 2025. 07. 11	2025. 07. 31	
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,225	토지	1,225	119,000	145,775,000
	건물	825.33	건물	825.33	-	424,770,680
	기계기구	12개	기계기구	1개	-	600,000
	제시외 기계기구	(4식)	제시외 기계기구	4식	-	16,400,000
합 계					₩587,545,680.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
			심사자 : 감정평가사	김 원 기		
			<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">김원기</span>	김 원 기		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1 대상물건 개요

### 1. 토지

강원특별자치도 태백시

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	백산동 141-1	1,225	주유소 용지	일반공업	공업용	부정형 평지	84,900

### 2. 건물

강원특별자치도 태백시

기호	소재지	용도	구조/지붕	연면적(㎡)	층수	사용승인일자
2	백산동 141-1	공장	일반철골구조/ 철골보 위 지붕용난연판넬 지붕	825.33	지상2층	2013.10.16

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기계기구

기호	명칭	제작자	제작일자	수량
1	연탄윤전기	동성기계	미상	3
2	분쇄기	동성기계	2013	1
3	선별기	동성기계	2013	1
4	콘베어	태백철강 공업사	2013	1
5	상차기	국산	미상	2
6	호이스트	동성기계	미상	1
7	세륜기	동우기술	2002	1
8	집진기	삼도기업	2013	1
9	수변전설비	남일전력	2013	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 태백시 백산동 소재 백산역 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.11임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 가격조사 및 실지조사 실시기간은 2025.01.06 ~ 2025.07.11임.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 경계는 목측 및 위성지도 등에 의하여 판단하였으니 보다 정확한 사항은 지적측량 등을 통해 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지는 공부상 지목이 '주유소용지'이나 현황 '공장용지'로 이용 중임.
- 본건 기호(1) 토지는 일부 도시계획시설 도로 저축이며, 건축물현황도 및 일반건축물대장상 도로편 입면적 인바 이를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기호(2) 건물은 개문되어 있는 상태로 내부구조 등은 확인하였으나 위생 및 급·배수설비 및 난방설비 등 부대설비에 대하여 정상사용 가능 여부는 경매 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 본건 기계기구는 귀 제시목록에 따라 공장 및 광업재단법 제6조 목록 제2013-6호 목록을 기준으로 목록표시 및 감정평가하되, 기계기구(1,5,6)은 소재불명 상태이며, 기계기구(2,3,4,8,9)는 귀 제시목록과 물적동일성 확인이 곤란하여 평가에서 제외하였음.
- 본건 기계기구(7)는 기준시점 현재 내용연수 및 경과연수가 상당히 경과되어 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며 작동여부 등은 현장조사시 확인이 곤란한 바, 기계기구 정상가동 여부 등은 경매 진행 시 재확인 하시기 바라며 기계기구의 특성상 내용연수 경과에 따른 부품의 교체, 재질의 변경 등이 있을 수 있는 바 경매 진행 시 반드시 재확인하시기 바람.
- 본건에 소유자 미상의 제시외 기계기구(ㄱ~ㄹ)가 소재하는바 감정평가 하였으니 소유권 확인, 일괄 경매, 정상가동 여부 등은 경매 진행 시 재확인 하시기 바람.(후첨 사진용지, 배치도 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3 감정평가평가액 산출 근거

### 1. 감정평가방법 관련 규정 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조로부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 2. 감정평가방법의 선정 및 적용

### 2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였으며, 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 원가법을 기준으로 현상 및 관리상태를 감안하여 관찰감가법을 병용하여 병용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4 감정평가액 산출 과정

### 1. 토지의 감정평가

#### 1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### 1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치 X 그 밖의 요인 보정
------------------	---	---

##### 1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

강원특별자치도 태백시

(공시기준일 : 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	백산동 141-1	1,225	주유소 용지	공업용	일반공업	중로한면	부정형/평지	84,900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 자가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

강원특별자치도 태백시 (공업지역)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.11	0.1490 ( 1.00149)	강원특별자치도 태백시 (25.01.01~25.07.11 ) (공업)  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.143 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.016  $( 1 + 0.00143 ) * ( 1 + 0.00016 * 11/30 )$ $\approx 1.00149$

### 1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

#### ■ 개별요인 비교항목 (공업지대)

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기호	개별요인 비교 내용
1	대등함.(본건과 표준지가 동일함.)

#### 1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가	=	비교표준지 공시지가 X 시점수정치

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

강원특별자치도 태백시

(출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	동점동 ○○○	7,753.8	공장 용지	2025.07.01	100,000	49,800	법원경매	공업용	일반공업 자연녹지
선례 2	백산동 ○○○	1,494	잡종지	2022.07.08	110,000	94,600	담보	공업용	일반공업
사례 1	동점동 ○○○	3,948.6	공장 용지	2025.03.26	102,733	49,300	실거래	공업나지	일반공업 자연녹지
사례 2	백산동 ○○○	735	대	2021.06.22	112,642	41,700	실거래	주거용	일반공업

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	비 고
사례 2	115,000,000	-	블록구조/ 주거용	60.39	1,200,000	45	-	20	관찰감가
	산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	{115,000,000 - (1,200,000 * 20 / 45 * 60.39)} / 735. = @112,642								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	태백시 동점동 ○○○	7,753.8	공장 용지	2025.07.01	100,000	49,800	법원경매	공업용	일반공업 자연녹지	-

### 1.1.6.3. 격차율 검토

#### ■ 비교선례(사례)와 비교

##### - 시점수정

강원특별자치도 태백시 (공업지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.07.01 ~ 2025.07.11	0.006000 ( 1.00006)	강원특별자치도 태백시 (25.07.01~25.07.11 ) (공업)  2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.016  ( 1 + 0.00016 * 11/30 ) ≒ 1.00006

##### - 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 개별요인 비교

표준지	비교선례 (사례)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
A	선례1	1.05	1.20	1.00	0.97	0.98	1.00	1.198

표준지	개별요인 비교 내용
A	표준지는 선례(사례) 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세함. 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세함. 획지조건(형상 등)에서 열세함. 행정조건(일부 도시계획시설 도로 저축 등)에서 열세함.

### ■ 격차율 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)						
평가선례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	100,000	-	1.00006	1.000	1.198	119,807	1.409
기준시점 비교표준지(A) 단가	84,900	-	1.00149	-	-	85,027	

#### 1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보정 내용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	A	1.40

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	84,900	1.00149	1.00	1.000	1.40	119,037	119,000

### 1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,225	119,000	145,775,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

### 1.2.1 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 X 사정보정 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
------------------	---	---

### 1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례1>을(를) 선정하였음.

강원특별자치도 태백시 (출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비고
사례 1	동점동 〇〇〇	3,948.6	공장 용지	2025.03.26	102,733	49,300	공업 나지	일반공업 자연녹지	-

### 1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화 하는 작업을 의미함.

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 강원특별자치도 태백시 공업지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 용도지역별 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

거래사례가 소재하는 거래일자로부터 기준시점까지 시·군·구 용도지역별 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

강원특별자치도 태백시 (공업지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(% (시점수정치)	비 고
2025.03.26 ~ 2025.07.11	0.05200 (1.00052)	강원특별자치도 태백시 (25.03.26~25.07.11) (공업)  2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.031 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.042 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.018 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.016  $(1 + 0.00031 * 6/31) * (1 + 0.00042) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00016 * 11/30)$ $\approx 1.00052$

### 1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.6. 개별요인 비교치 산정

#### ■ 개별요인 비교치

기호	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	1	1.05	1.20	1.00	0.97	0.98	1.00	1.198

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함. 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세함. 획지조건(형상 등)에서 열세함. 행정조건(일부 도시계획시설 도로 저축 등)에서 열세함.

### 1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	102,733	1.000	1.00052	1.000	1.198	123,138	123,000

### 1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1	1,225	123,000	150,675,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.3. 토지 시산가액 결정

#### 1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	145,775,000	150,675,000

#### 1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	1,225	119,000	145,775,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 감정평가

### 2.1. 원가법에 의한 산출내역

#### 2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가
-------	---	------------------

#### 2.1.2.1. 건물 표준단가

< 부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2024)」의 표준단가 >

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m) /샌드위치패널	4	886,000	35(30~40)
표준단가결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(2) 1층	700,000	40
		기호(2) 2층	800,000	40

#### 2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/㎡)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
------------------	---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	부대설비 보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1층	물품 제조공장	일반철골구조	700,000	-	700,000
	2층	사무실	일반철골구조	800,000	-	800,000

### 2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기호	층	용도	사용승인일	기준시점	경과 연수	실제 잔존 연수	유효 잔존연수 (관찰 감가법)	내용연수
2	1층	물품 제조공장	2013.10.16	2025.07.11	11	29	-	40
	2층	사무실	2013.10.16	2025.07.11	11	29	-	40

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

#### 2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기호	층	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1층	물품 제조공장	700,000	29	40	507,500	507,000
	2층	사무실	800,000	29	40	580,000	580,000

#### 2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기호	층	사정면적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	1층	738.64	507,000	374,490,480
	2층	86.69	580,000	50,280,200
소 계		825.33	-	<b>424,770,680</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	145,775,000
건물	424,770,680
기계기구	600,000
제시외기계기구	16,400,000
합계	587,545,680

## 토지, 건물 감정평가명세서

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 백산동	141-1	주유소 용지	일반공업지역	1,225	1,225	119,000	145,775,000	현황 공장용지
2	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 태백시 동태백로 878	141-1 위 지상	공장	일반철골구조 철골보 위 지붕용 난연판넬지붕 2층					
				1층	738.64	738.64	507,000	374,490,480	700,000 x 29/40
				2층	86.69	86.69	580,000	50,280,200	800,000 x 29/40
<b>합 계</b>								₩570,545,680.-	
				이	하	여	백		

## (기계기구) 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	연탄윤전기 MODEL : DS870 PRODUCTION : 64EA/MIN 부속 일체	동성기계 미상	3	-	감정평가외	소재불명
2	분쇄기 42" - 40HP 168시간 작업량 : 250~300ton	동성기계 2013	1	-	감정평가외	확인불능
3	선별기 회전식	동성기계 2013	1	-	감정평가외	확인불능
4	콘베어 BELT CONYEYER 700W 13.7m 11.4m x 10대 드럼 : $\Phi$ 350x850x10개 3단 캐리어 및 스탠드 : 26조 스프라켓 : 100# x 8개 벨트 : 700W x 12T x 55m 모터 : 5HP 1/30 x 2대 리턴로라 및 브라켓 : 21조	태백철강 공업사 2013	1	-	감정평가외	확인불능
5	상차기 수동 L4xW0.5xH1.0	국산 미상	2	-	감정평가외	소재불명
6	호이스트 Cap : 2.0ton(반도) Span : 약 8.5m Rail : 약 14.0m	동성기계 미상	1	-	감정평가외	소재불명

# (기계기구) 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
7	세륜기 MODEL : DW-SR08 12~20T(최대차폭2800)	동우기술 2002	1	600,000	600,000	관찰감가 9,000,000 x0.067(1/15)
8	집진기 MODEL : CDC-66(27) Turbo BLOWER : 250mmAq BAG FILTER : 150CMM, 119m²	삼도기업 2013	1	-	감정평가외	확인불능
9	수변전설비 300Kw  <제시외 기계기구>	남일전력 2013	1	-	감정평가외	확인불능
ㄱ	분쇄기 기타 부대설비 일체	미상	1식	-	3,000,000	
ㄴ	선별기 기타 부대설비 일체	미상	1식	-	1,400,000	
ㄷ	집진기 기타 부대설비 일체	미상	1식	-	7,200,000	
ㄹ	수변전설비 300Kw 기타 부대설비 일체	해성종합 중전기 미상	1식	-	4,800,000	
<b>합 계</b>			<b>16</b>		<b>₩17,000,000.-</b>	
		이 하	여	백		

# 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 태백시 백산동 소재 백산역 북측 인근에 위치하며, 주위는 공장 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1:부정형 평지의 토지로서 공업용임.

## (4) 인접 도로상태

기호1:본건 서측으로 왕복 2차선의 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:도시지역 , 일반공업지역 , 도시계획구역 , 종로1류(폭 20m~25m)(2023-10-26)(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>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 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

개요 '6. 그밖의 사항' 참조

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : -

# 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

기호(2): 일반철골구조 철골보 위 지붕용난연판넬 지상2층 건물로서,  
외벽 : 판넬 등 마감,  
내벽 : 판넬, 벽지, 타일 등 마감,  
창호 : 샷시창호 임.

## (2) 이용상태

기호(2): 공장으로 이용 중임.  
1층: 물품 제조공장임.  
2층: 사무실임.

## (3) 설비내역

기호(2) 1층 : 소화전설비 등 되어 있음.  
기호(2) 2층 : 위생 · 급배수설비, 난방설비 및 소화전설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-

## (5) 공부와의 차이

-

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : -



# 상세 위치도

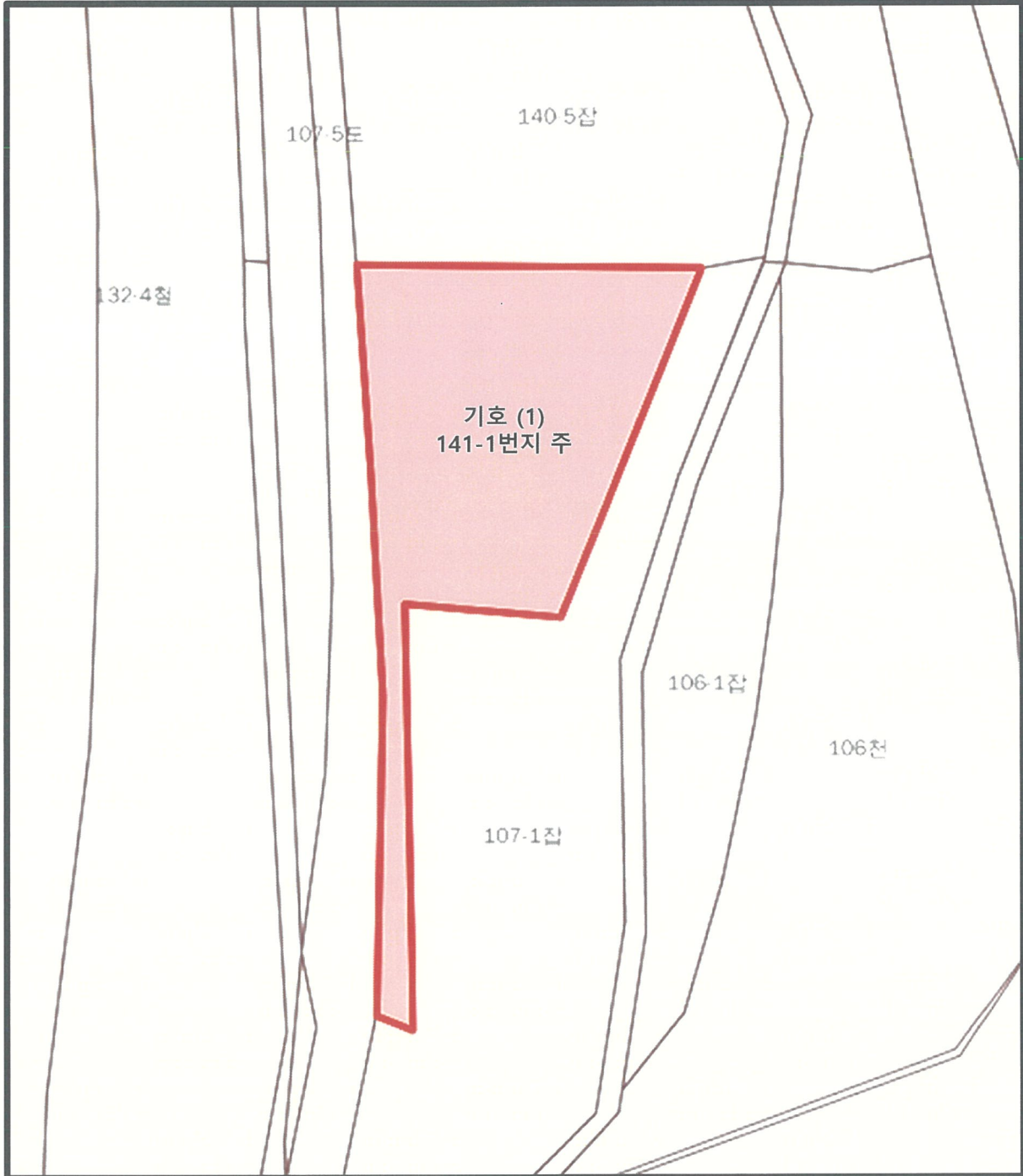


소재지

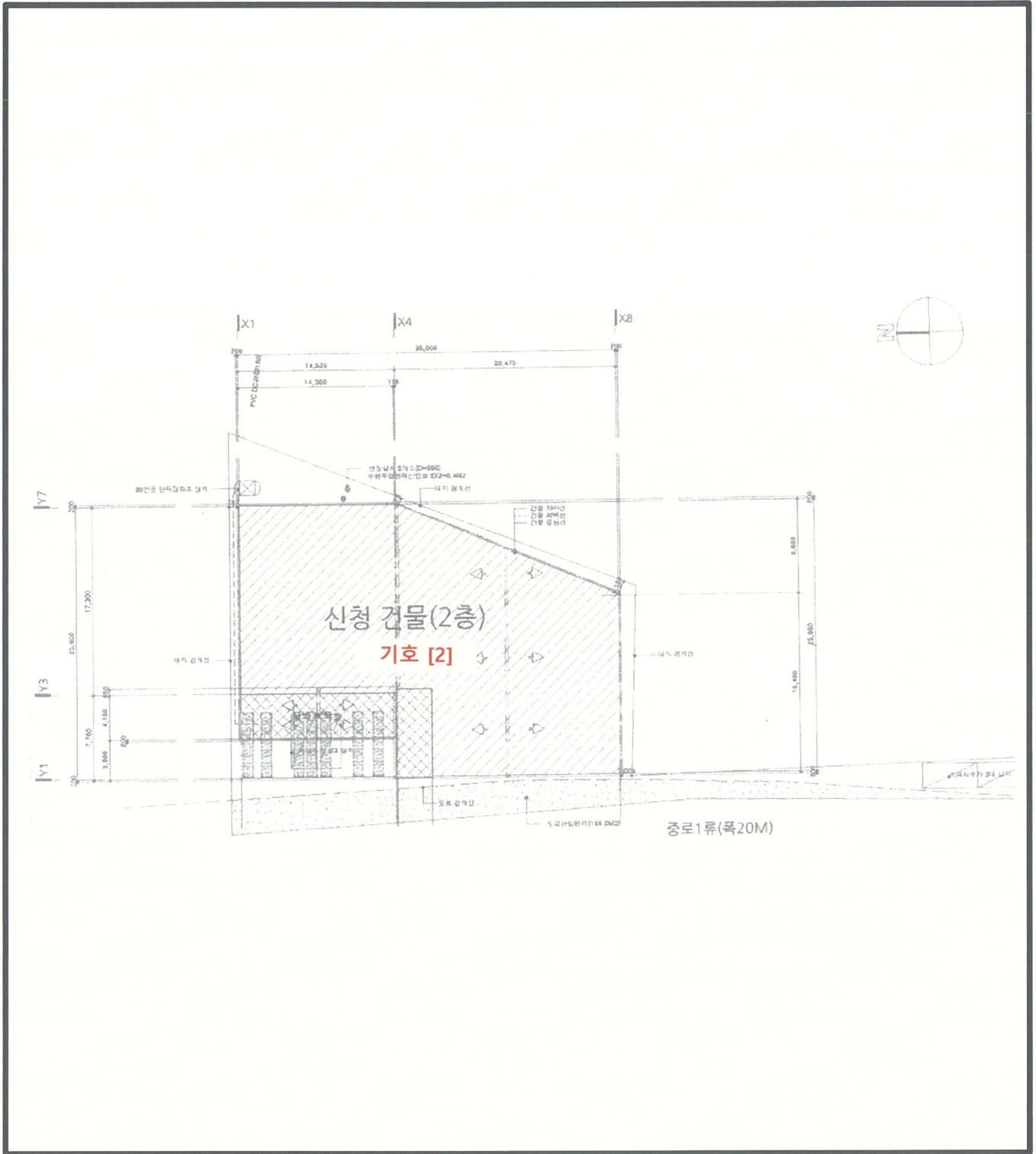
강원특별자치도 태백시 백산동 141-1번지



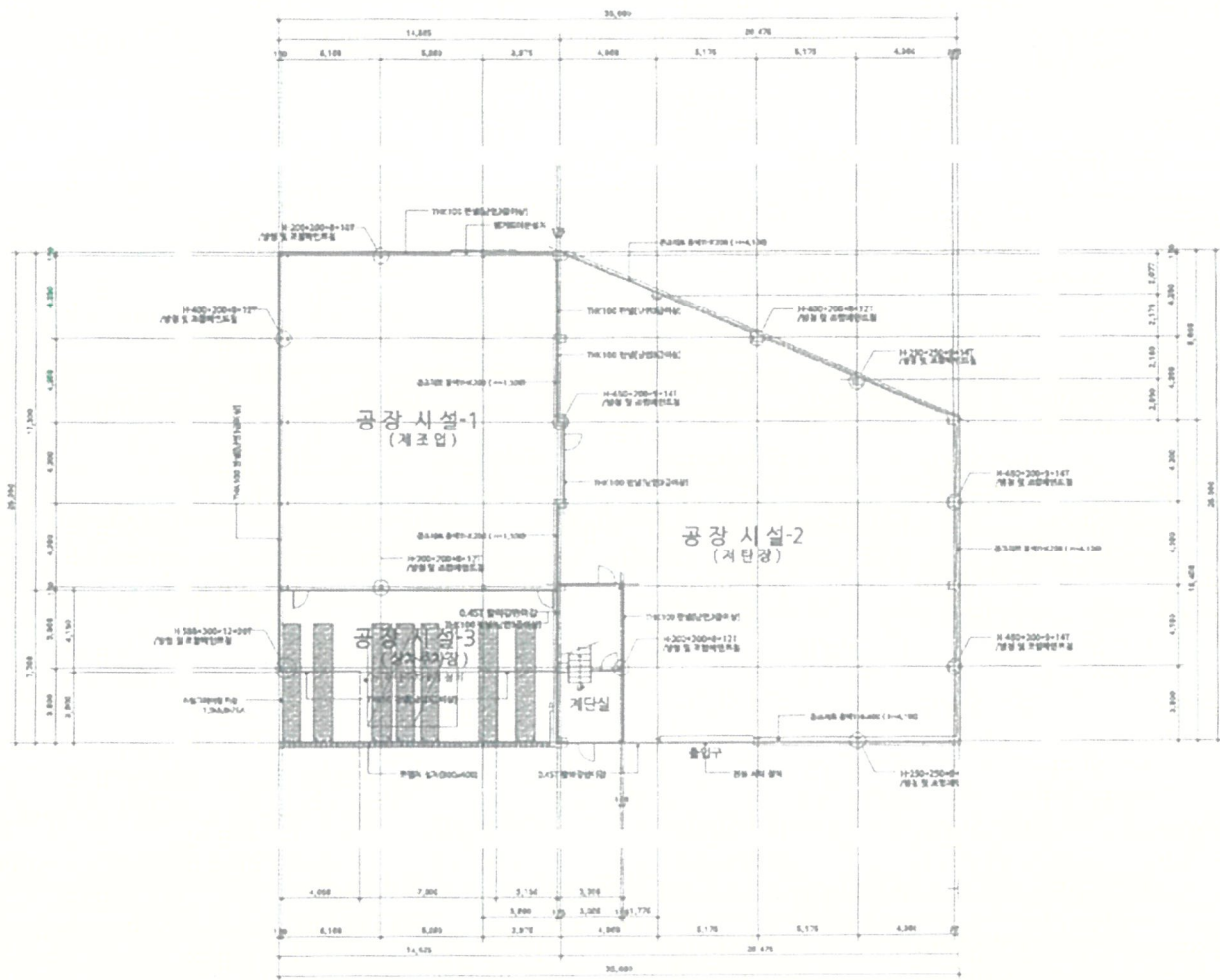
# 지 적 도



# 건물 배치도

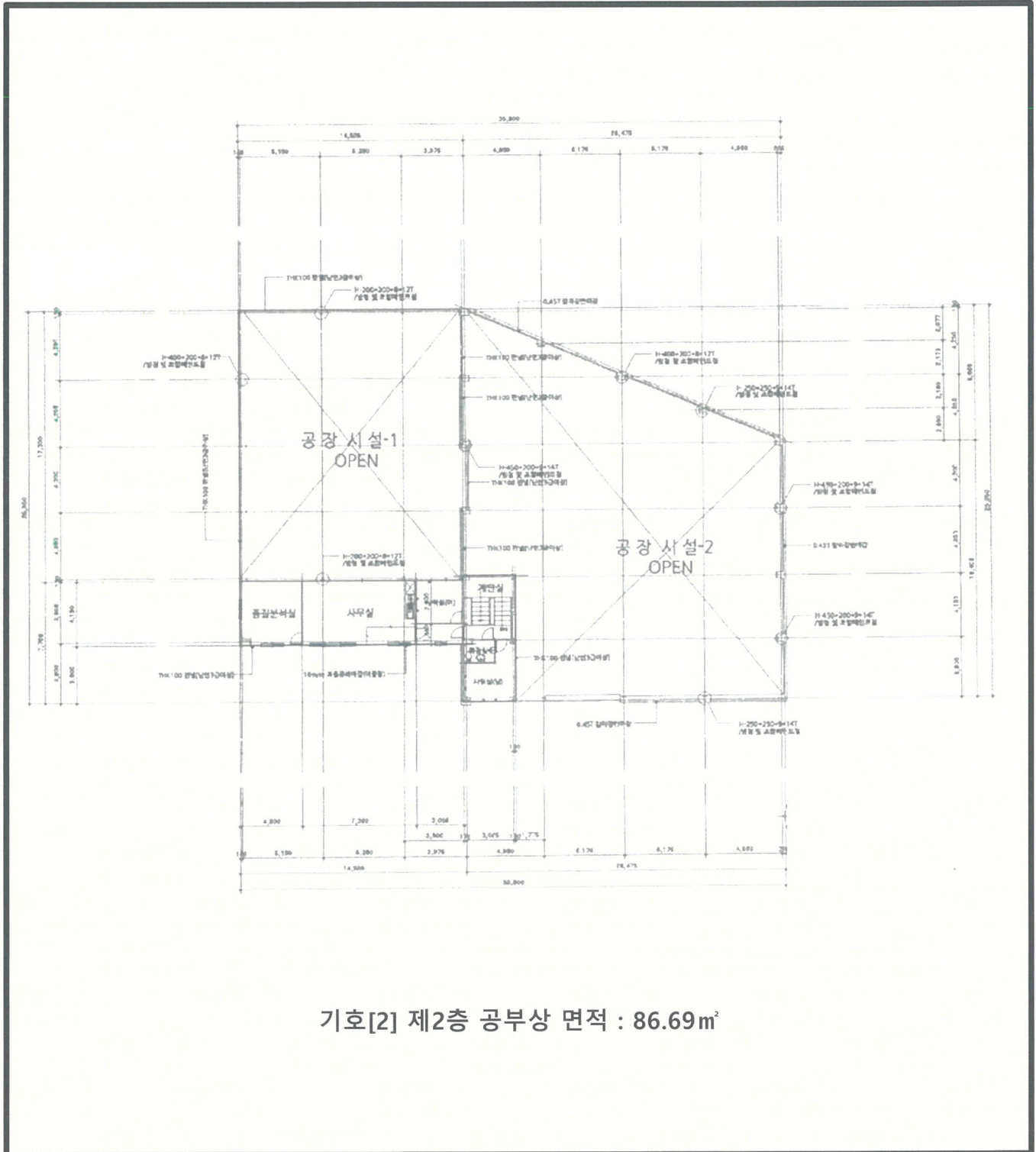


# 건물개황도



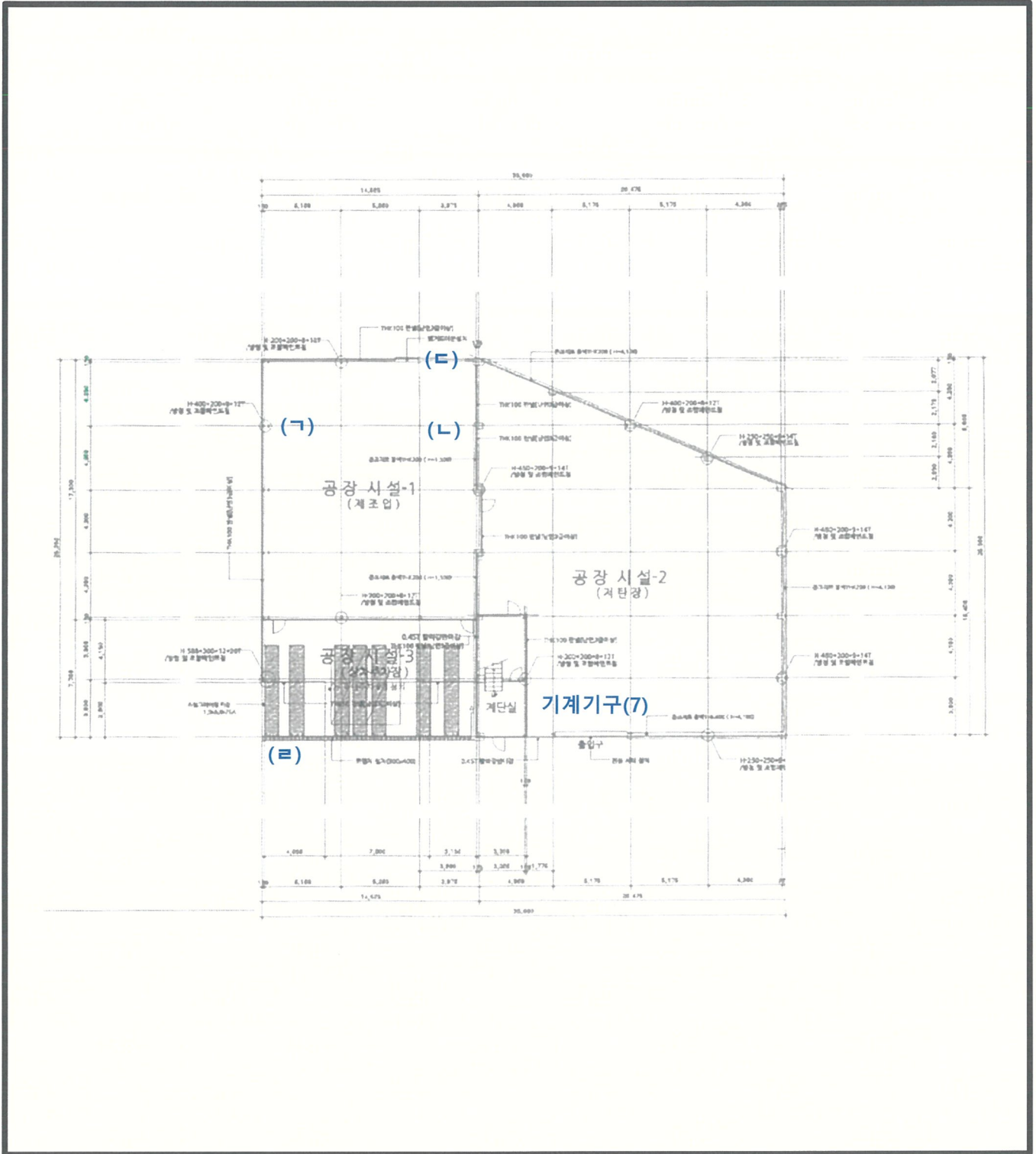
기호[2] 제1층 공부상 면적 : 738.64m<sup>2</sup>

# 건물개황도



기호[2] 제2층 공부상 면적 : 86.69m<sup>2</sup>

# 기계기구 배치도



# 현 황 사 진



【 기호(1,2) 전경 】



【 기호(2) 1층 내부 】

# 현 황 사 진



【 기호(2) 1층 내부 】



【 기호(2) 2층 내부 】

# 현 황 사 진

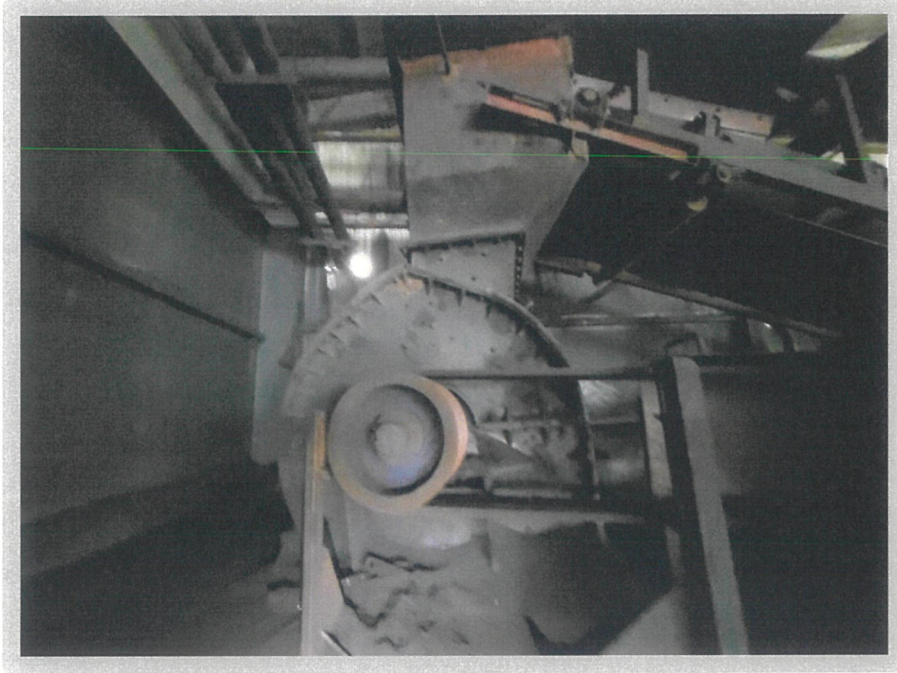


【 기계기구(7) 】



【 기계기구(7) 명판 】

# 현 황 사 진



【 제시외기계기구(ㄱ) 】



【 제시외기계기구(ㄴ) 】

# 현 황 사 진



【 제시외기계기구(ㄷ) 】



【 제시외기계기구(ㄷ) 】

# 현 황 사 진



【 제시외기계기구(ㄹ) 】