감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 춘천지방법원 영월지원
사법보좌관 안 창 기

건 명 : 홍순모 외 1명(2025타경35)

번 호 : 삼창 제 M20252-01043 호

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

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
강원특별자치도 원주시 능라동길 48-1
301, 302호(무실동, 아트리움)
TEL.033-732-1022 / FAX.033-732-6459

M20252-01043

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 흥 열 (인)

(주)삼창감정평가법인 강원지사장 박종열 (서명또는인)

감정평가액	삼억오천육백일십칠만팔천육백원정 (₩356,178,600.-)			
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가 목적	경매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍순모 외 1명 (2025타경35)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기 타 참고사항	--	2025. 02. 06	2025. 01. 21 ~ 2025. 02. 06	2025. 02. 07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
토지	603	토지	603	403,000	243,009,000
건물	195.2	건물	195.2	548,000	106,969,600
제시외물건	(59.4)	제시외물건	59.4	-	6,200,000
합 계					₩356,178,600
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 임 동 건 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 소재 '무이2리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 지상에 소재하는 조경수등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2024년)	비고
1)	봉평면 무이리 813-1	74	74	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 평 지	180,800	일단지
2)	봉평면 무이리 814-5	509	509	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 평 지	180,800	일단지
3)	봉평면 무이리 814-20	20	20	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 평 지	180,800	일단지
합계	-	**603**	**603**	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 813-1 (강원특별자치도 평창군 안흥동길 20 (봉평면 무이리))					
	주구조	조적조 스라브지붕			주용도	주택, 창고	
4)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	97.6	16.18	195.2	32.37	-/2	1998.10.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 2월 6일로 함.

나. 실지조사(2025년 1월 21일 ~ 2025년 2월 6일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가 수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	봉평면 무이리 813	290	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 평 지	182,700

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.02.06	0.148	1.00148	2024년 12월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)~3)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	봉평면 무이리 ***	대	4,692	계획관리	상업나지	법원경매	2021.11.16	299,000	259,900	1.15

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	봉평면 무이리 ***	대	계획관리 보전관리	391	상업용	185,000,000	약 473,000	2020.07.16	340,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 경매낙찰가율

가) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	강원			평창군			봉평면		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	69.85	75.58	75	91.78	86.00	5	100.00	100.00	2

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2021.11.16~2025.02.06	3.426	1.03426	2024년 12월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	표준지가 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.10	표준지가 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	299,000	1.03426	1.000	1.320	408,202

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례①\ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A}\times\text{시점수정}} = \frac{408{,}202}{182{,}700 \times 1.00148 = 182{,}970} \fallingdotseq 2.231$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.20

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~3)	A	182,700	1.00148	1.000	1.000	2.20	402,534	403,000	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	봉평면 무이리 ***	대	계획관리 보전관리	391	상업용	185,000,000	약 473,000	2020.07.16	340,200

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2020.07.16~2025.02.06	7.046	1.07046	2024년 12월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)~3)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉤)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.85	본건이 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	본건이 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)~3)	㉠	473,000	1.000	1.07046	1.000	0.808	409,112	409,000	일단지

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)~3)	403,000	409,000	403,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)~3)	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 813-1	603	603	403,000	243,009,000	일단지
합 계		603	603	-	243,009,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
4)	주택, 창고	조적조 슬라브지붕	195.2	-/2

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
4)	1층	창고	1,300,000	중	-
	2층	주택	1,300,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
4)	1층	1,300,000	19	45	548,888	548,000	1998.10.26
	2층	1,300,000	19	45	548,888	548,000	1998.10.26

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
4)	1층	97.6	97.6	548,000	53,484,800	-
	2층	97.6	97.6	548,000	53,484,800	-
합 계		195.2	195.2	-	106,969,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	243,009,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	106,969,600	
제시외건물	6,200,000	
합 계	**356,178,600**	-

끝.

M20252-01043

(토지·건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리	813-1	대	계획관리지역	74	603	403,000	243,009,000	일단지
2	동 소	814-5	대	계획관리지역	509				
3	동 소	814-20	대	계획관리지역	20				
가	동 소 [도로명주소] 강원특별자치도 평창군 안흥동길 20	813-1 814-5 814-20	창고 및 주택	조적조 스라브지붕 2층					
				1층	97.6	97.6	548,000	53,484,800	1,300,000 x19/45
				2층	97.6	97.6	548,000	53,484,800	1,300,000 x19/45
	소 계							**₩349,978,600**	
	〈제시외물건〉								
㉠	동 소	814-20	보일러실	조적조 1층 소재	(5.4)	5.4	-	900,000	
㉡	동 소	814-20	창고	목조강판지붕단층	(38.5)	38.5	-	2,800,000	
㉢	동 소	814-20	창고	샷시조 2층 소재	(15.5)	15.5	-	2,500,000	
	소 계							**₩6,200,000**	
	합 계			이 하		여	백	**₩356,178,600.-**	

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

대상물건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 소재 '무이2리 마을회관' 남서측 인근에 위치하며 본건 주위는 주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 제반교통여건은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 부정형토지로서 3필 일단의 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

동측으로 아스팔트포장도로 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 주거용지(무이 지구단위), 지구단위계획구역
일련번호(2) :계획관리지역, 주거용지(무이 지구단위), 지구단위계획구역
일련번호(3) :계획관리지역, 주거용지(무이 지구단위), 지구단위계획구역

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

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)

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기호(2)토지 위지상에 컨테이너 2동 소재함.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 설비내역
4. 부합물 및 종물
5. 공부와의 차이
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

조적조 슬래브 위 함석지붕 2층 구조로서
외벽: 벽돌쌓기마감등
내벽: 벽지도배등
창호: 샷시 2중창

2. 이용상태

귀 의뢰목록상 창고 및 주택으로 이용중임.

3. 설비내역

위생설비 및 난방설비등 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

조적조 1층 소재 보일러실 약 5.4㎡, 목조 강판지붕 단층 창고 약 38.5㎡, 샷시조 창고 2층 소재 15.5㎡ 가 소재함.

5. 공부와의 차이

없 음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

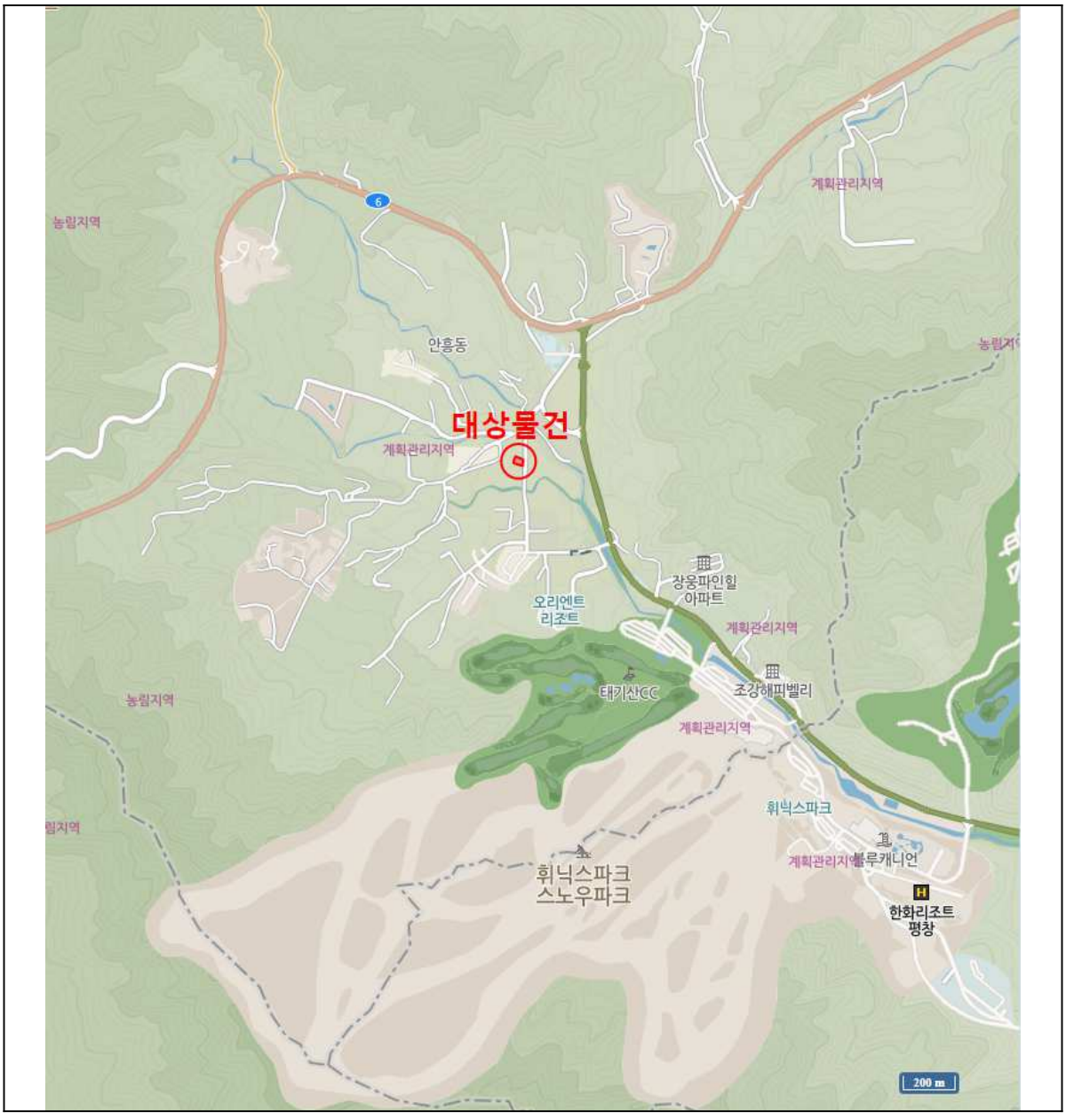
M20252-01043

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 813- 1외 2필지



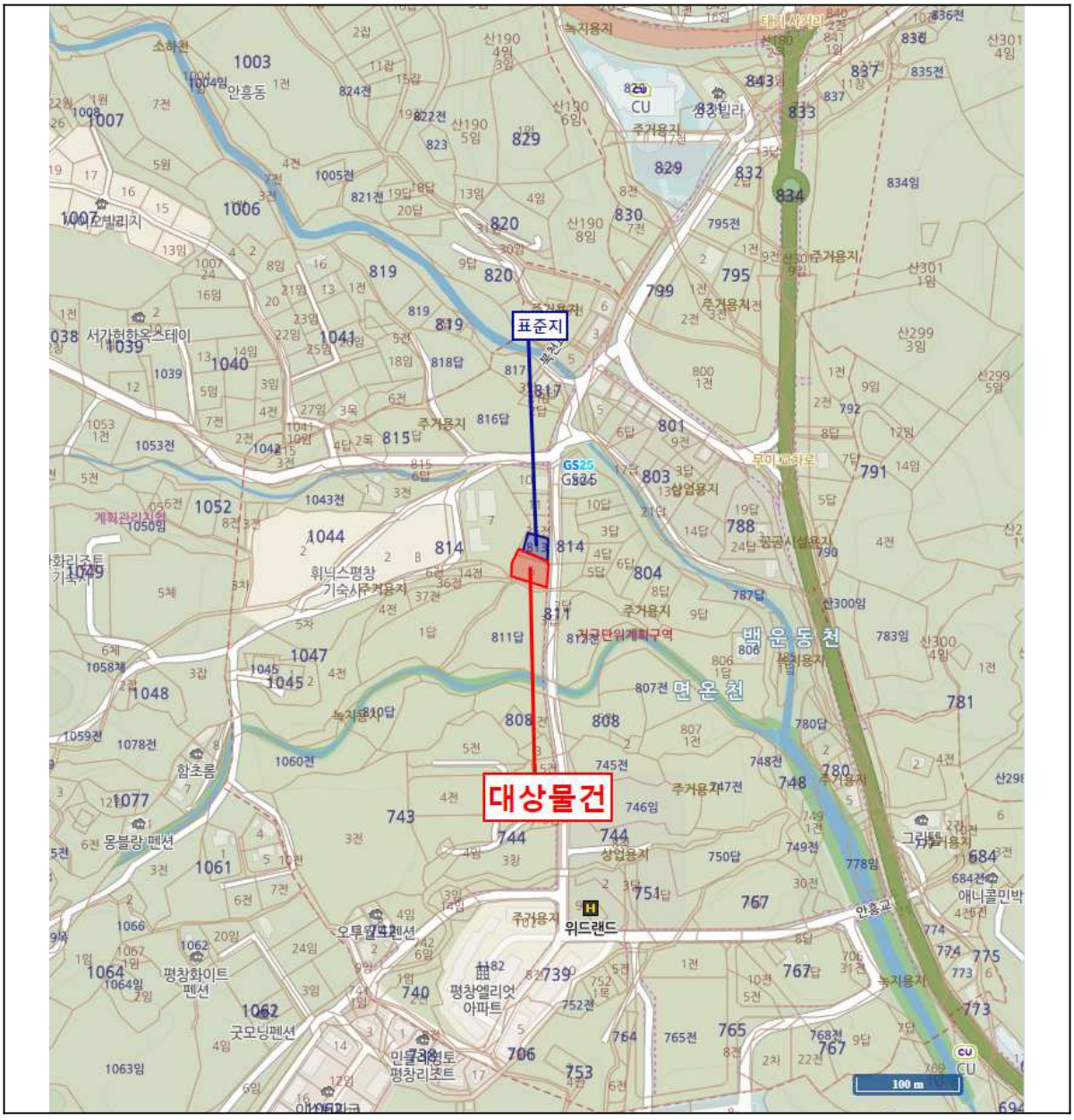
M20252-01043

상 세 위 치 도

N

S

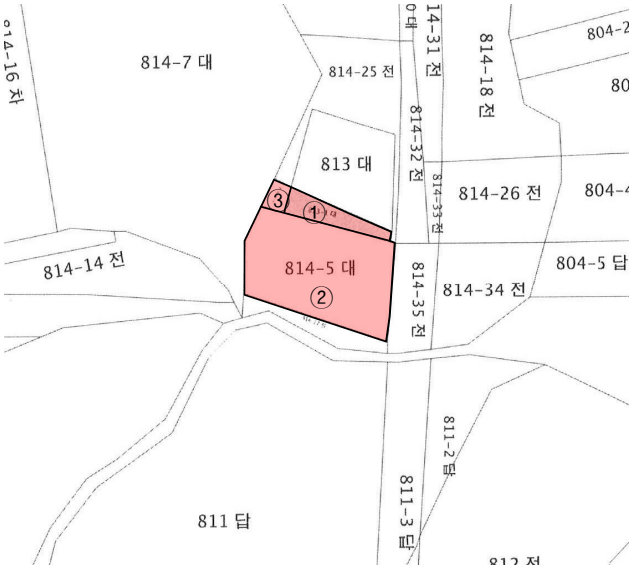
소 재 지	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 813- 1외 2필지



지적 및 건물 개황도

[지적도]

축적없음

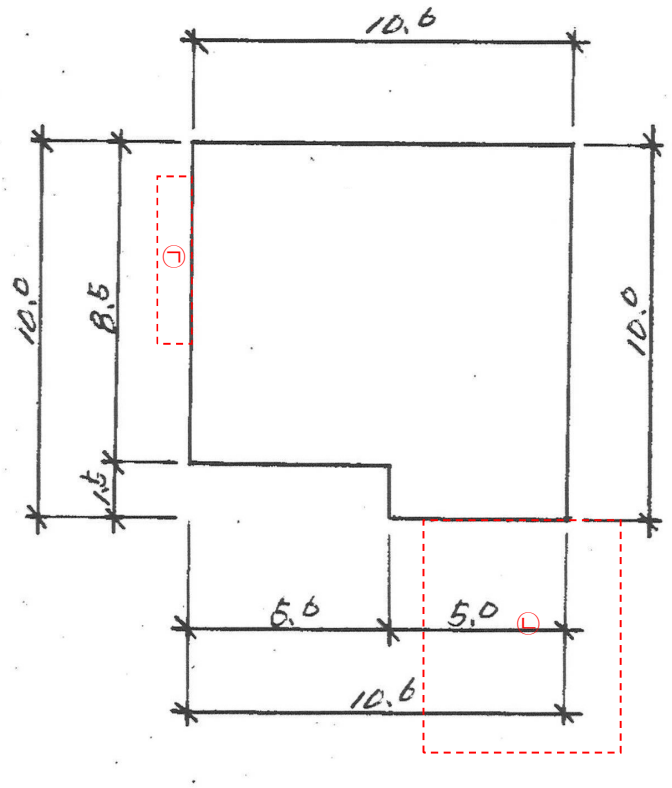


지적 및 건물 개황도

[건물개황도]

축적없음

기호(4)건물 1층



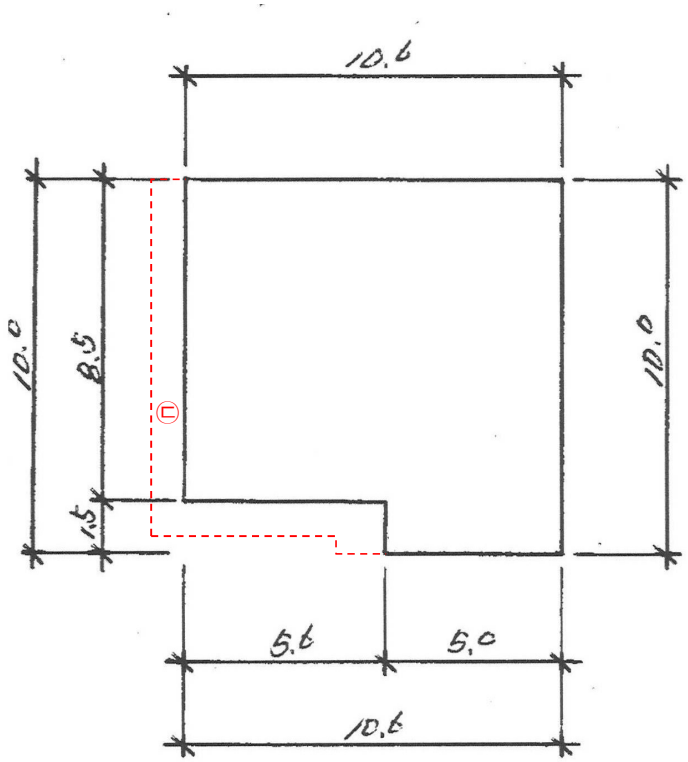
제시외건물
㉠ 조적조 1층 소재 보일러실 약 5.4㎡
㉡ 목조 강판지붕 단층 창고 약 38.5㎡

지적 및 건물 개황도

[건물개황도]

축적없음

기호(4)건물 2층



제시외건물
㉡ 샷시조 2층 소재 창고 약 15.5㎡

사 진 용 지

[대상물건 전경]

[종물 및 부합물 (ㄱ)]

사 진 용 지

[종물 및 부합물 (ㄴ)]

[종물 및 부합물(ㄷ)]

사 진 용 지

[컨테이너]

[컨테이너]