

감정평가서

Appraisal Report

건명: 김봉구 소유물건(2025타경455)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

감정서번호: RN250401-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

라온감정평가사사무소

TEL. 010-4782-2468 FAX. 050-5182-4782

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사

박혜연

(인)

감정평가액	칠억일천이백팔십구만칠천구백이십원정 (₩712,897,920.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김봉구 (2025타경455)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 15	2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 15	2025. 05. 19	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	9,366	토지	9,366	-	622,178,000
	건물	102.22	건물	102.22	386,000	39,456,920
	제시외물건	(191.91)	제시외물건	191.91	-	49,263,000
	제시외물건	1식	제시외물건	1식	-	2,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩712,897,920.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지 · 건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 평창군 진부면 상진부리	121-1	전	계획관리지역 보전관리지역	8,926	8,926	63,000	562,338,000	가중평균 단가, 제시외감안 단가: @62,000/㎡
2	상 동	122	대	계획관리지역	440	440	136,000	59,840,000	
3	상 동 [도로명주소] 강원특별자치도 평창군 진부면 방아다리로 110-10	122 위 지상	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	102.22	102.22	386,000	39,456,920	1,450,000 x12/45
소 계								₩661,634,920	
<제시외물건>									
㉠	동 소	122	보일러실	판넬조 판넬지붕 1층	(15.8)	15.8	100,000	1,580,000	관찰감가
㉡	동 소	122	차양	경량철골조 렉산지붕 1층	(9.1)	9.1	40,000	364,000	관찰감가
㉢	동 소	122	창고 등	블럭조 슬레이트지붕 위 판넬보강 1층	(59.85)	59.85	180,000	10,773,000	관찰감가
㉣	동 소	122	변소	벽돌조 슬래브지붕 1층	(4.8)	4.8	150,000	720,000	관찰감가
㉤	동 소	121-1	농막 (주거용)	판넬조 판넬지붕 1층	(102.36)	102.36	350,000	35,826,000	관찰감가

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㊸	동 소	121-1	태양광 설비	경량철골조	(1식)	1식	-	2,000,000	관찰감가
	소 계							₩51,263,000	
	합 계							₩712,897,920.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 소재 '가우교' 북측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 1일 ~ 2025년 5월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 일련번호(1) 토지는 두 개의 용도지역(계획관리,보전관리)에 걸쳐있는 토지로 각 용도지역별로 그 가치를 달리하는 바, 이를 구분평가 하여 가중평균단가를 적용하되 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.
- ② 일련번호(1) 중 일부는 현황 도로로서 이용상 제한의 정도 등을 감안하여 감정평가하였으며, 도로 부분의 면적은 지적도상 개략적으로 사정하였음.
- ③ 일련번호(1) 중 일부 지상에 제시외건물(판넬조 판넬지붕 단층 농막(주거용) 약 102.36㎡)이 소재하나 감정평가목적은 고려하여 이에 구매 없이 감정평가하였으며, 제시외건물이 본건에 미치는 영향을 고려한 단가는 명세표 비교란에 기재하였음.
- ④ 일련번호(2) 지상에 소재하는 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- ⑤ 일련번호(3) 건물은 이해관계인의 부재로 건축물현황도, 외부관찰, 현지 조사된 사정 및 표준설비 등을 참조하여 작성하였으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황은 재확인하시기 바람.
- ⑥ 일련번호(3) 건물의 공부상 소재지는 '상진부리 122'이나 일부 '상진부리 121-1'에 걸쳐 소재하니 경매진행시 유의하시기 바람.
- ⑦ 일련번호(3) 건물에 부착된 데크 등은 건물에 포함하여 감정평가하였음.
- ⑧ 본건 일부 지상에 사진용지와 같이 비닐하우스가 소재하나 감정평가에서 제외함.
- ⑨ 일련번호(1,2) 지상 제시외물건은 구조, 이용상황 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 신축일자 미상으로 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 면적 등은 실측 사정하였음.
- ⑩ 일련번호(1) 지상의 제시외기계기구인 태양광설비(기호㉔)는 규격, 통상적인 설치비용 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되 설치시기 미상으로 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 경매 진행시 태양광설비에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외 1필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	전, 단독주택
	지 목	전, 대
	면 적	9,366 m ²
건 물	구 조	시멘트벽돌조
	주 용 도	주택
	사용승인	1991.11.13
	연 면 적	102.22 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	진부면 상진부리 121-1	8,926	전	전	계획관리 보전관리	세로(가)	부정형 완경사지	35,400
2	진부면 상진부리 122	440	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	52,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	진부면 상진부리 121-2	2,403	전	전	계획관리	세로(가)	사다리 환경사지	43,400
B	진부면 상진부리 76-4	1,002	전	전	보전관리	맹지	사다리 환경사지	33,000
C	진부면 상진부리 122	440	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 환경사지	52,600

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A,C 계획관리	0.431	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.05.15) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.291 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.096 $(1 + 0.00291) * (1 + 0.00096 * 45/31) \approx 1.00431$
B 보전관리	0.291	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.05.15) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.172 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.082 $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00082 * 45/31) \approx 1.00291$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

라. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	계획관리
1	B	-	1.10	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880	보전관리
2	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	계획관리

1:획지조건(형상 등)에서 열세함.

1:접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(지세, 형상 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

2:본건이 비교표준지로 개별요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	진부면 상진부리 **_*	4,160	계획관리	전전	2024.05.22	법원경매	99,000	-
(2)	진부면 상진부리 **_*	660	보전관리	전전	2023.10.11	법원경매	64,000	-
(3)	진부면 간평리 ***_*	331	계획관리	대 단독주택	2021.10.18	법원경매	138,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진부면 상진부리 *** 외	계획관리 전/전	330,000,000원 (@ 85,403원/m ²)	2022.03.23 -	3,864m ² -	-
#2	진부면 상진부리 **_*	계획관리 대/전	460,000,000원 (@ 150,720원/m ²)	2021.10.20 -	3,052m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 경매 동향

용도별	강원 평창군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	2,830,055,760	1,606,041,333	56.7	53	12	22.6
전	14,566,993,280	6,893,433,789	47.3	260	51	19.6

(출처 : 인포케어)

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	99,000	1.01206	1.000	0.783	78,451		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	1.799	1.79
	43,400	1.00431	-	-	43,587		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

¹평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²시점수정(2024.05.22 ~ 2025.05.15, 평창군 계획관리지역) : 1.206% (1.01206)

³지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(간선도로와의 거리 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.87	1.00	0.90	1.00	1.00	0.783

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹ (원/㎡)	시점 ² 수정	지역 ³ 요인	개별 ⁴ 요인	산출단가 ⁵ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	64,000	1.01099	1.000	0.900	58,233		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵ (원/㎡)	1.759	1.75
	33,000	1.00291	-	-	33,096		

¹평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²시점수정(2023.10.11 ~ 2025.05.15, 평창군 보전관리지역) : 1.099% (1.01099)

³지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	138,000	1.03912	1.000	0.950	136,228		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.578	2.57
	52,600	1.00431	-	-	52,827		

¹⁾평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2021.10.18 ~ 2025.05.15, 평창군 계획관리지역) : 3.912% (1.03912)

³⁾지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(3) 대비 접근조건(간선도로와의 거리 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	회지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	43,400	1.00431	1.000	0.900	1.79	70,218	63,000	계획관리
	B	33,000	1.00291	1.000	0.880	1.75	50,967		보전관리
2	C	52,600	1.00431	1.000	1.000	2.57	135,764	136,000	계획관리

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진부면 상진부리 *** 외	계획관리 전/전	330,000,000원 (@ 85,403원/m ²)	2022.03.23 -	3,864m ² -	-
#2	진부면 상진부리 **_*	계획관리 대/전	460,000,000원 (@ 150,720원/m ²)	2021.10.20 -	3,052m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	3.021	강원특별자치도 평창군 (22.03.23~25.05.15) 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.136 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.155 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.149 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.135 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.129 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.133 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.099 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.086 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.040 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.313 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.178 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.291 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.096 $(1 + 0.00136 * 9/31) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.01178) * (1 + 0.00291) * (1 + 0.00096 * 45/31) \cong 1.03021$
#2 계획관리	3.898	강원특별자치도 평창군 (21.10.20~25.05.15) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.207 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.187 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.204 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.450 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.313 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.178 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.291 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.096 $(1 + 0.00207 * 12/31) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.01450) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.01178) * (1 + 0.00291) * (1 + 0.00096 * 45/31) \cong 1.03898$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

① 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	-	0.87	1.00	0.93	1.00	1.00	0.809	농경(전)
1	#1	-	0.87	1.00	0.93	0.73	1.00	0.591	농경(전)
2	#2	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870	주택

1:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

1:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

2:접근조건(간선도로와의 접근성 등)에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	85,403	1.000	1.03021	1.000	0.809	71,178	64,000
	#1	85,403	1.000	1.03021	1.000	0.591	51,997	
2	#2	150,720	1.000	1.03898	1.000	0.870	136,237	136,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	63,000	64,000	가중평균단가
2	136,000	136,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
3	1층	시멘트벽돌조 슬라브지붕	주택	102.22	1991.11.13	중

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
3	시멘트벽돌조 슬라브지붕	1,450,000	표준단가 에 포함	1,450,000	45	1층 (주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
3	1층 (주택)	1,450,000	45	33	33	12	12/45	386,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	622,178,000
	건 물	39,456,920
	제시외물건	51,263,000
	합 계	712,897,920

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려 할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건 물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대 상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

-

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 평창군 진부면 상진부리 소재 "가우교" 북측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 농가주택, 자연림 등으로 형성된 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 간선도로까지의 거리 및 노선버스 배차 간격 등을 고려할 때 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1)은 부정형으로 전 및 일부 제시외 건부지 등으로 이용 중임.
일련번호(2)는 사다리형에 유사하며 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1)은 남서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접하며, 본건을 관통하는 비포장도로가 소재함.

일련번호(2)는 남서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 보전관리지역

일련번호(2) :계획관리지역

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(1) 지상에 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물(기호㉔)이 소재함.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

일련번호(1)의 공부상 지목은 전이나, 일부 제시외건부지, 도로 등임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

일련번호(3)은 시멘트벽돌조 슬래브지붕위 기와보강으로,
외벽 : 벽돌쌓기 마감,
창호 : 알루미늄 및 목재새시 창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 '지적 및 건물개황도'와 같이 부합물 및 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

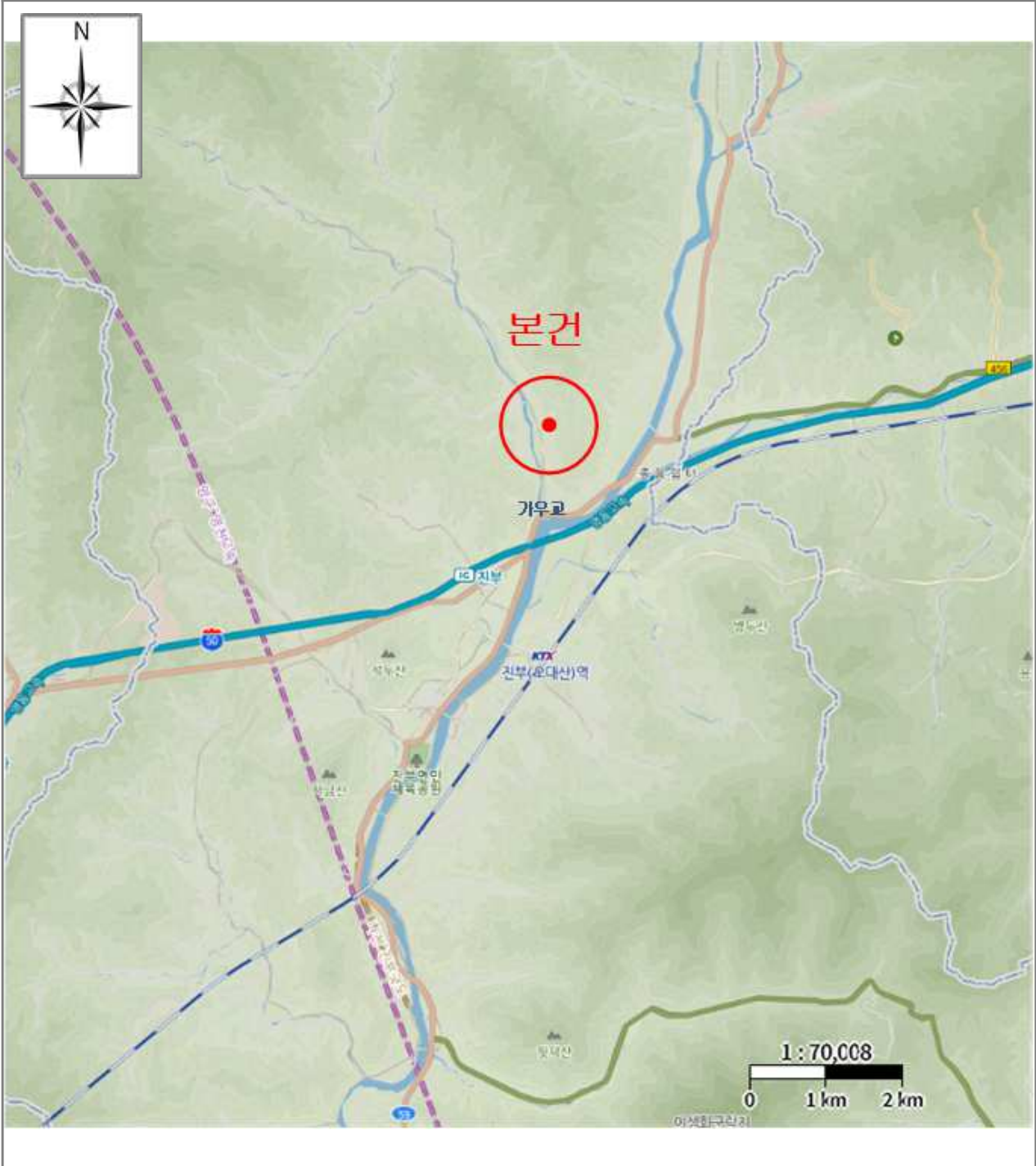
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 공부상 지번은 '상진부리 122'이나, 현황 일부 '상진부리 121-1'에 걸쳐 소재하는 것으로
목측되니 경매진행시 유의하기 바람.

2) 임대관계는 미상임.

광역위치도

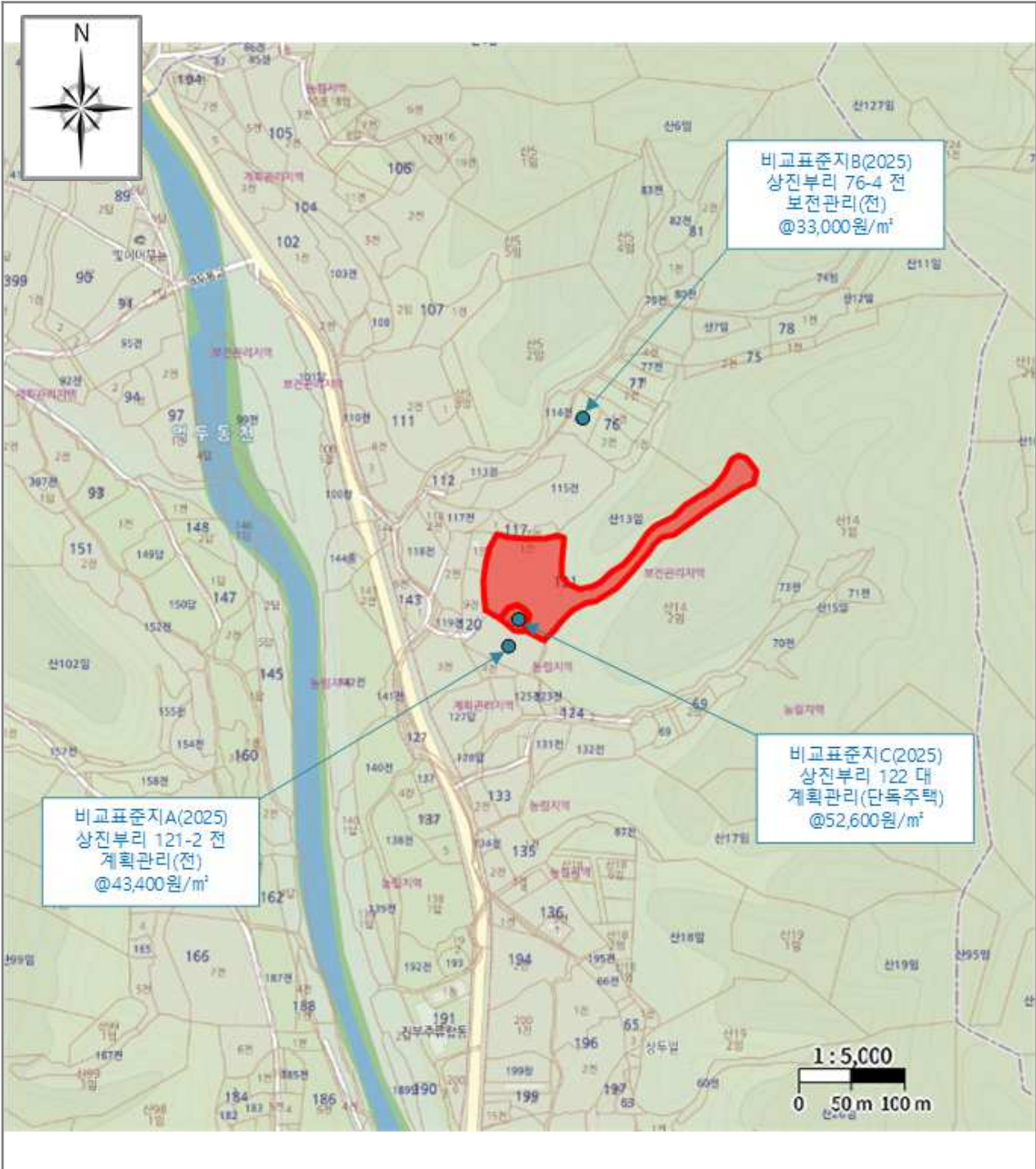
소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외
-----	------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외
-----	------------------------------



[범례]

■ 본건

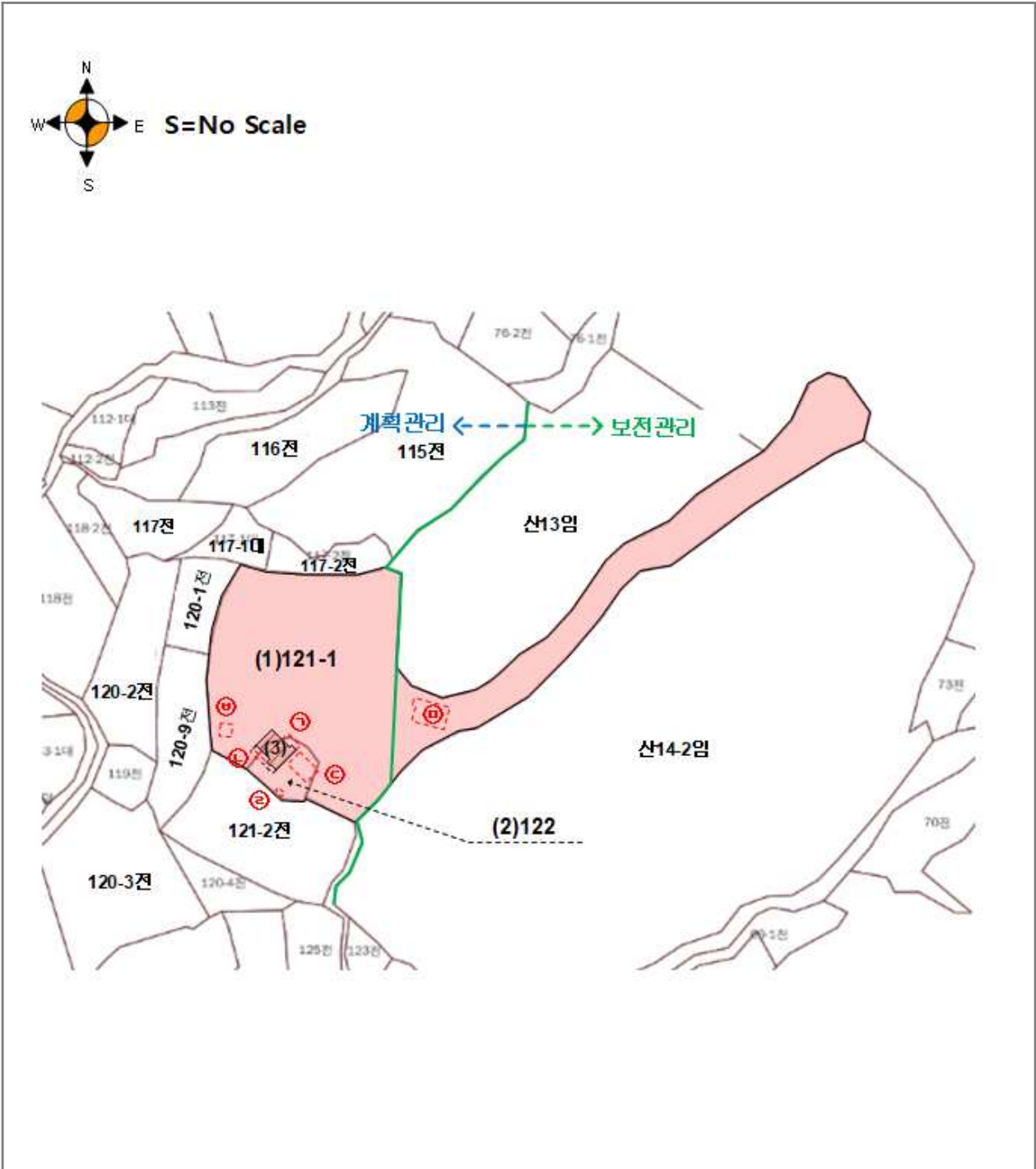
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

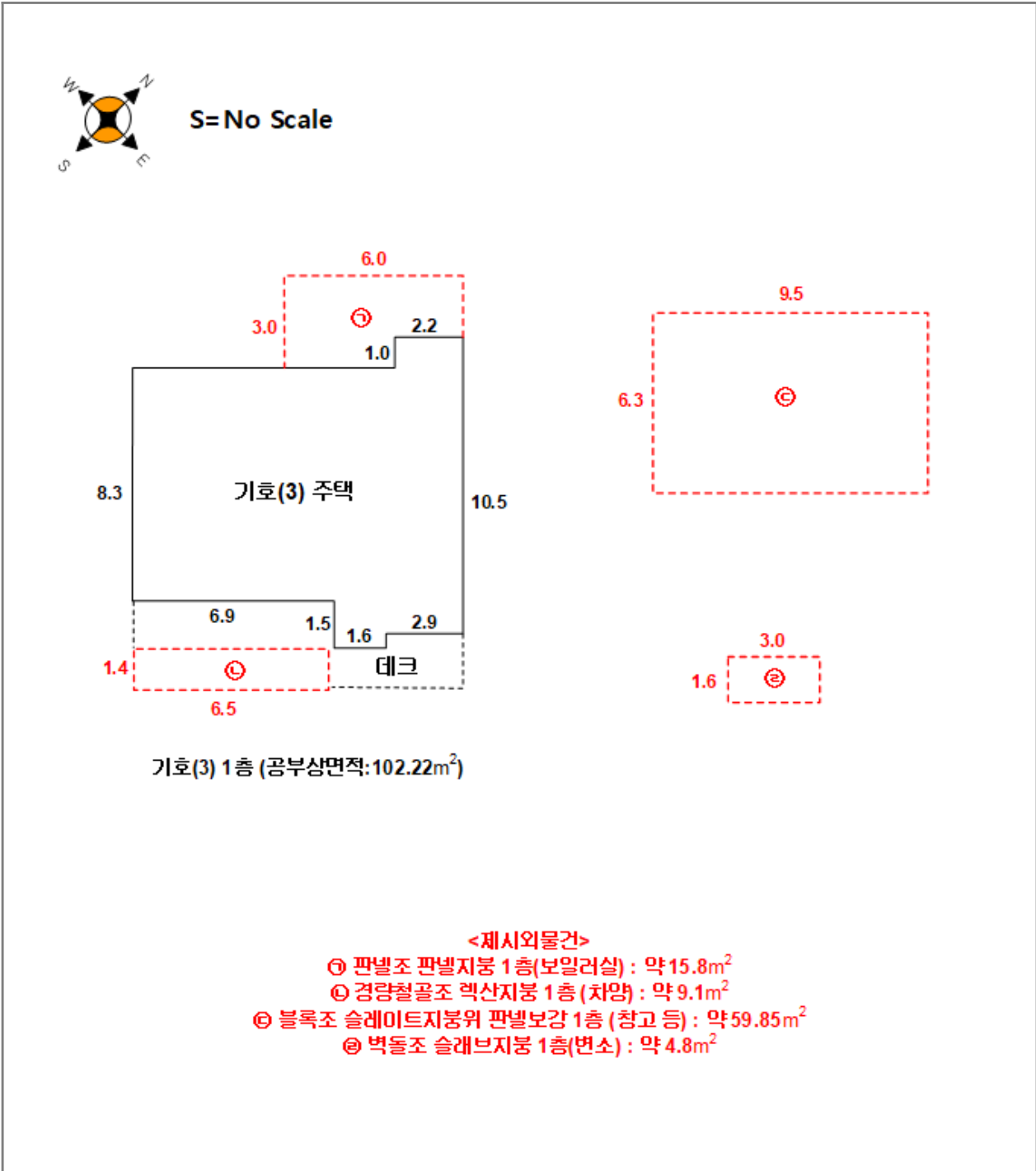
지적 및 건물개황도

소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외
-----	------------------------------



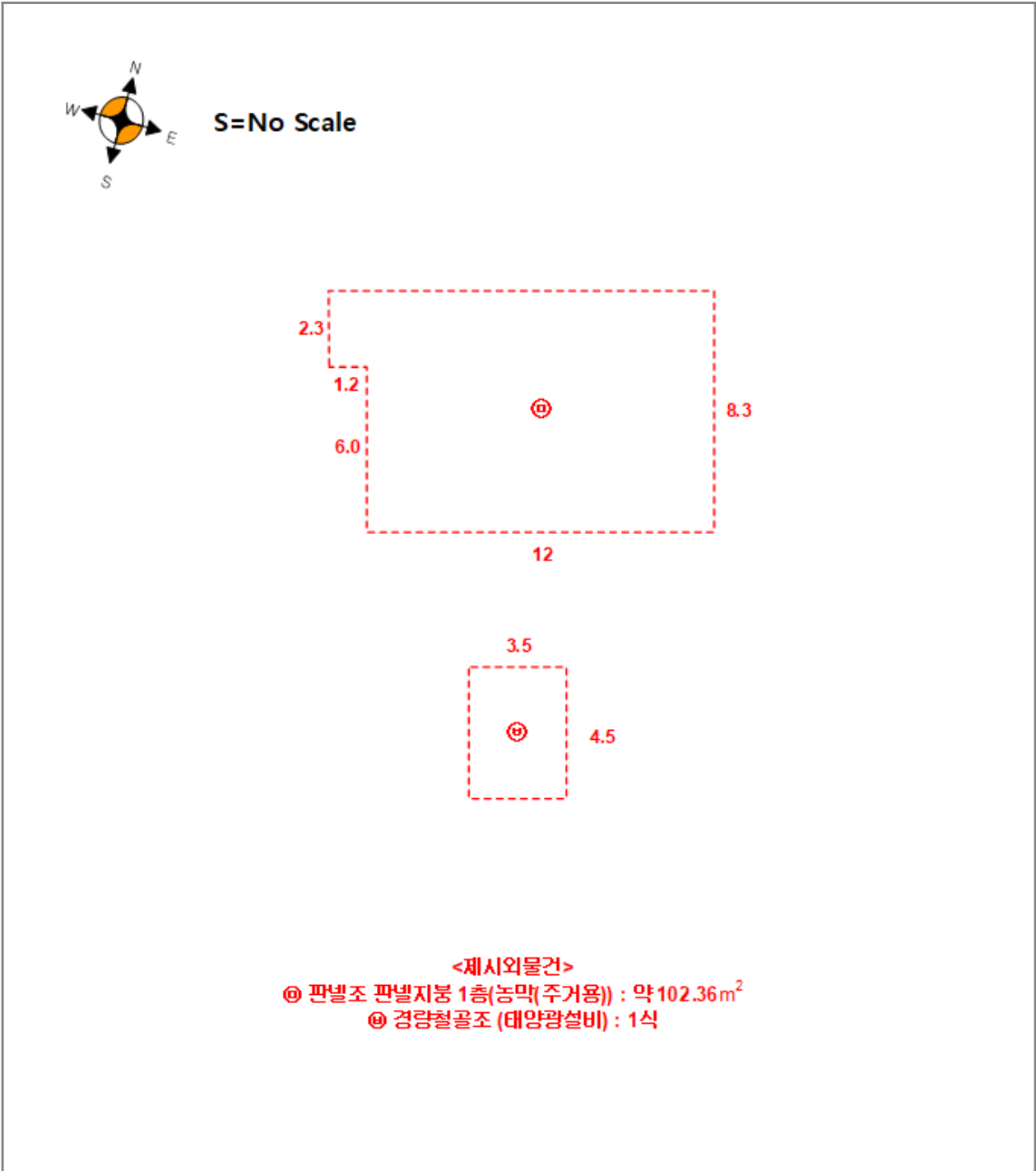
내부 구조도

소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외
-----	------------------------------



내 부 구조 도

소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외
-----	------------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외



본건 전경 및 주위환경



일련번호(1) 서측 전경



일련번호(1) 북동측 내경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외



일련번호(2,3), 제시외 ㉞



제시외 ㉟



제시외 ㉞

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외



제시외 ㉞ 내부



제시외 ㉞



제시외 ㉞

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 121-1 외



제시외 ☉ 내부



일련번호(1) 지상의 제시외 ☉ 태양광설비 및 비닐하우스



일련번호(2) 지상의 비닐하우스