

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이대규 소유물건 (2024타경1802)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
감정평가서 번호	대한 제241104-20-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
장지영

장지영



(주)대한감정평가법인

강원지사장

오세영

(서명 또는 인)



감정평가액	일억구천이백사십이만육천육백원정 (₩192,426,600.-)			
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	춘천지방법원 영월지원 (경매1계)	
소유자 (대상업체명)	이대규 (2024타경1802)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.11.12	2024.11.05 ~ 2024.11.12	2024.11.19

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
내용	토지	36	토지	52.54	2,210,000	116,113,400
		$1,174 \times \frac{5}{355}$				
	건물	78.44	건물	78.44	750,000	58,830,000
	제시외 건물	(39.2)	제시외 건물	39.2	446,000	17,483,200
		이	하	여	백	
합계					₩192,426,600.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

田 新 泰



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 정선군 고한읍 고한리 소재 '고한시장' 내에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 정선군 고한읍 고한리 62-331	대	36	일반상업	건부지	사다리 평지	906,700
2	강원특별자치도 정선군 고한읍 고한리 62-14	대	1,174중 355분의 5 (이대규 지분)	일반상업	건부지	사다리 평지	835,900

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
3	강원특별자치도 정선군 고한읍 고한리 62-14 7호	벽돌조 슬래브 지상2층	78.44	-	-	주택, 근린생활시설	1984.03.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 12일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 11월 05일 ~ 11월 12일까지 실지조사 등을 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 이해관계인 부재로 임대관계 및 내부구조 조사치 못한바 경매 진행시 별도의 확인 요망시 됩니다.
- 나. 본건 기호(1,2) 토지는 구옥이 연접하여 밀집 형성된 시장지역으로 인접필지와와의 경계가 다소 불분명하오니 필요에 따라 경계측량이 요망시 됩니다.
- 다. 본건 기호(2) 토지는 전체 중 일부분(이대규 지분)에 대한 평가로서 지분별 위치특정은 합법적인 지상건축물의 위치를 감안하여 특정하였으며, 지분비율에 의거 면적사정하였습니다.
- 라. 본건 기호(2) 도시계획시설도로저촉이나 면적이 과소하여 토지단가에 미치는 영향의 정도가 미미하여 이에 구매 됨이 없이 평가하였습니다.
- 마. 본건 기호(3) 건물은 현상 및 외부 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.
- 바. 본건 기호(3) 건물은 남서측 연접필지(62-71, 62-14 지상 일부)에 소재하는 타인소유 건물과 합벽하여 일동의 건물로 이용 중인 것으로 탐문 되었으나 평가목적 등을 고려하여 귀 제시목록상 의뢰부분과 지상에 위치하는 부분만 평가하였습니다.
(본건 건물 북측으로 출입문이 소재하나, 주변 탐문조사 결과 연접필지에 소재하는 타인소유 건물을 통하여 출입이 가능한 상태로 조사 되었습니다.)
- 사. 본건 기호(3) 3층에 소유자 미상의 제시외건물(주택-탐문으로 추정)이 소재하나 출입이 곤란하여 목적에 의하여 개략적으로 면적 및 구조 등을 확인 하였으니 경매 진행시 정확한 면적 등은 경매 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.
- 아. 제시외건물(부합물 및 종물)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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. 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.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	고한읍 고한리 **-***	일반상업	대	31	-	2022. 05.29	60,000,000 (토지만)	약 1,940,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 60,000,000원/31m ² ≒ 1,940,000원/m ²							
b	고한읍 고한리 ***-*	일반상업	대	2,113	-	2021. 09.02	5,396,700,000 (토지만)	약 2,550,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 5,396,700,000원/2,113m ² ≒ 2,550,000원/m ²							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

※개인정보보호를 위하여 정확한 지번은 “*”처리 하였습니다.

3) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	고한읍 고한리 ***	일반상업	대	33	조세	2024.03.10	2,210,000
㉡	고한읍 고한리 ***	일반상업	대	142	경매	2023.02.10	1,265,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

※개인정보보호를 위하여 정확한 지번은 “*”처리 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	대상 토지
A	고한읍 고한리 62-84	129	대	주상용	일반상업	세각(불)	가장형 평지	863,600	1, 2

[공시기준일 : 2024.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1, 2	A	강원특별자치도 정선군 (상업지역) (2024.01.01~2024.11.12)	0.661% (1.00661)	$(1+0.00577) \times (1+0.00058 \times 43/30) \approx 1.00661$

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호: 1,2 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경. 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.98	획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	≙ 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	조세	고한읍 고한리 ***-***	일반상업	대	33	2024.03.10	2,210,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉠	2,210,000	-	1.00465	1.00	1.017	2,258,021	2.597	-	
	표준지 A	863,600	-	1.00661	-	-	869,308			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 정선군 (상업지역)				(2024.03.10~2024.11.12)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		0.95	1.00	1.05	1.02	1.00	1.00	1.017		
-표준지가 사례보다 가로조건(폭 등)에서 열세하나, 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.										

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.59

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	863,600	1.00661	1.00	0.980	2.59	2,206,479	2,210,000
2	A	863,600	1.00661	1.00	0.980	2.59	2,206,479	2,210,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	2,210,000	36	79,560,000	-
2	2,210,000	16.54	36,553,400	이대규 지분
합 계		52.54	116,113,400	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	고한읍 고한리 ****	일반상업	대	31	2022.05.29	1,940,000	1, 2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1, 2	a	강원특별자치도 정선군 (상업지역) (2022.05.29~2024.11.12)	1.177% (1.01177)	$(1+0.00043 \times 3/31) \times (1+0.00064) \times (1+0.00023) \times (1+0.00030) \times (1+0.00015) \times (1+0.00036) \times (1+0.00015) \times (1+0.00008) \times (1+0.00317) \times (1+0.00577) \times (1+0.00058 \times 43/30) \approx 1.01177$

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호: 1,2 / 사례 기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.05	가로의 상태 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.10	고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.155

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	1,940,000	1.00	1.01177	1.00	1.155	2,267,073	2,270,000
2	a	1,940,000	1.00	1.01177	1.00	1.155	2,267,073	2,270,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	2,270,000	36	81,720,000	-
2	2,270,000	16.54	37,545,800	이대규 지분
합 계		52.54	119,265,800	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	79,560,000	81,720,000	79,560,000
2	36,553,400	37,545,800	36,553,400
합 계	116,113,400	119,265,800	116,113,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
3	1층	벽돌조/ 슬래브	주택, 근린생활시설	39.22	1984.03.21
	2층	벽돌조/ 슬래브	주택, 근린생활시설	39.22	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45(40~50)	2023.01
7-1-3-2	여관	조적조(연와) 슬래브지붕	2	1,713,000	45(40~50)	2023.01

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
3	1층	숙박시설	벽돌조	1,500,000	운휴중
	2층	숙박시설	벽돌조	1,500,000	운휴중

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
3	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
3	1층	1,500,000	-	1,500,000	-
	2층	1,500,000	-	1,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되, 기호 (3) 은 이용상황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
3	1층	1,500,000	1984.03.21	50	40	25	25	750,000
	2층	1,500,000	1984.03.21	50	40	25	25	750,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
3	1층	39.22	750,000	29,415,000	-
	2층	39.22	750,000	29,415,000	-
합 계		78.44		58,830,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	116,113,400	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	58,830,000	
제시외건물	17,483,200	
총 액	192,426,600	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-11-12>

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	강원 특별자치도 정선군 고한읍 고한리	62-331	대	일반상업지역	36	36	2,210,000	79,560,000	
	< 제시외 >	건물 >							
ㄱ	동 소	62-331	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	(39.2)	39.2	446,000	17,483,200	탐문으로 추정
2	동 소	62-14	대	일반상업지역	5 1,174x--- 355	16.54	2,210,000	36,553,400	매각지분 이대규 355분의 5 전부
3	동 소	62-14 위지상 7호	주택 및 점포	벽돌조 슬래브지붕 2층					관찰감가
				1층	39.22	39.22	750,000	29,415,000	1,500,000 x 25/50
				2층	39.22	39.22	750,000	29,415,000	관찰감가 1,500,000 x 25/50
합 계								₩192,426,600.-	
				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 강원특별자치도 정선군 고한읍 고한리 소재 '고한시장' 내에 위치하며, 주위는 근린생활시설 등이 밀집하여 소재하는 상업지역입니다.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량접근 곤란하나 버스정류장과의 거리 및 배차시간 등으로 보아 전반적인 교통여건은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2)사다리형 토지로서, 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) 본건 북동측으로 폭 약2미터 인도가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역 가축사육제한구역(타법에 의한 제한구역_전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
기호(2)도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축) 가축사육제한구역(타법에 의한 제한구역_전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 감정평가의 개요. 5. 기타 검토 및 참고 사항 참조 바랍니다.

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(3)은 1984.03.21.자로 사용 승인된 벽돌조 슬래브지붕 2층건물로서,

- 외 벽 : 드라이비트 등 마감
- 내 벽 : 벽지붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시창호 등입니다.

(2) 이용상태

기호(2) 1,2층 '숙박시설(운휴상태로 탐문됨.)'로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

위생설비 및 난방설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후면 '지적 및 건물개황도'를 참조 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

공부상 이용상황이 점포 및 주택이나 현황 숙박시설(운휴중)입니다.

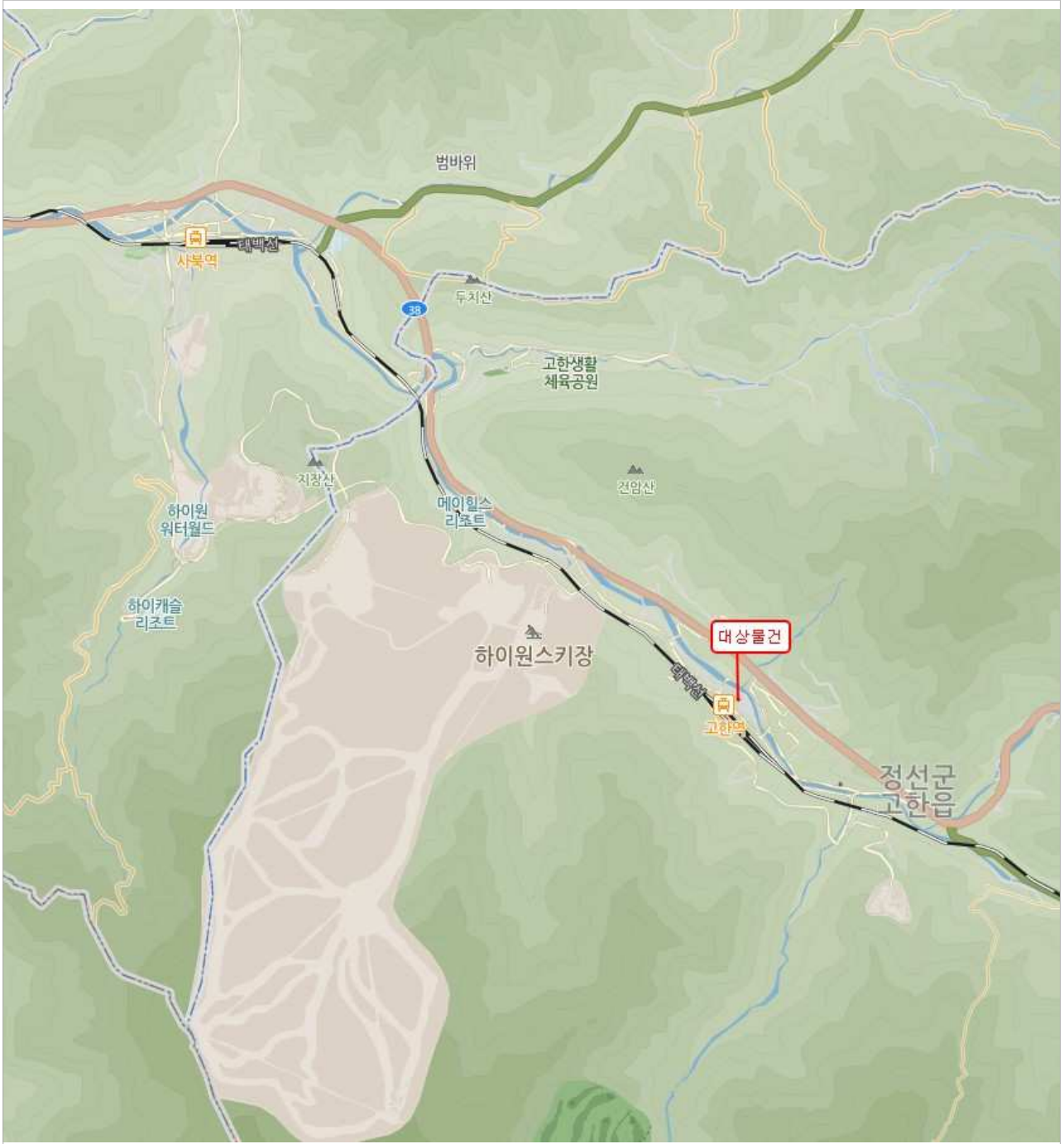
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 감정평가의 개요. 5. 기타 검토 및 참고 사항 참조 바랍니다.

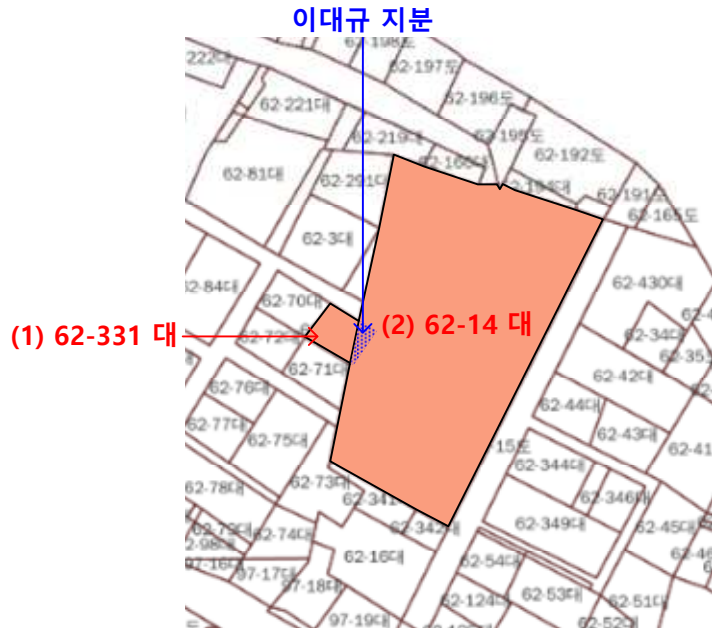
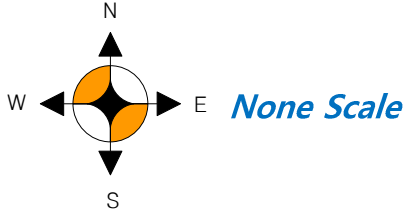
광역위치도

소재지

강원특별자치도 정선군 고한읍 고한리 62-331 외



지 적 개 황 도



범례

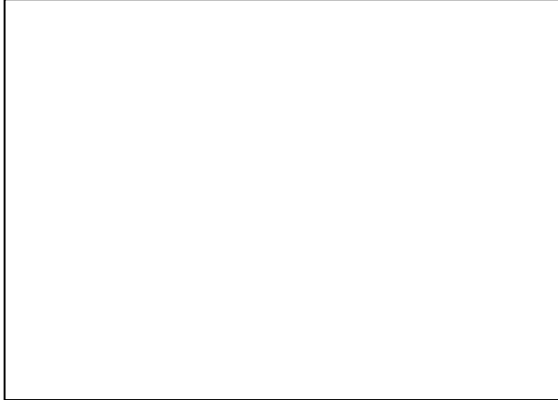
- 평가대상토지
- 현황도로
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

- 평가건물3층이상
- 감정평가외건물
- 제시외건물(종물 및 부합물)

건물개황도

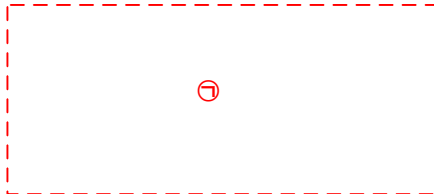
None Scale



[(3)1층 공부면적:39.22㎡]



[(3)2층 공부면적:39.22㎡]



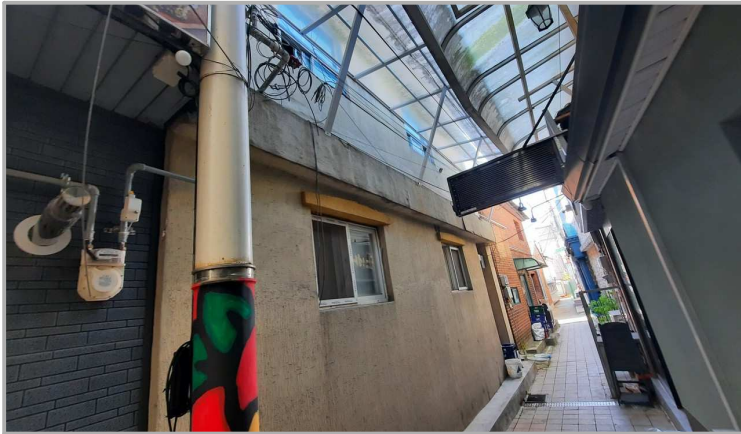
[제시외물건]

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층, 주택, 약39.2㎡(탐문으로 추정)

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 및 제시외건물
ㄱ(지시선) 전경