

감정평가서

Appraisal Report

건명: 송봉철 소유물건(2024타경31148)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 신정우

감정서번호: RN240429-02

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

라온감정평가사사무소

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

(토지 및 건물) 감정평가표

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

감정평가사

박혜연

(인)

감정평가액	일억일천오백일십팔만팔천삼백원정 (₩115,188,300.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송봉철 (2024타경31148)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024. 05. 24	2024. 05. 10 ~ 2024. 05. 24	2024. 05. 29	
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	343	토지	343	284,000	97,412,000
	건물	48.59	건물	62.15	222,000	13,797,300
	제시외물건	(94.08)	제시외물건	94.08	-	3,979,000
		이	하	여	백	
	합계					₩115,188,300.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지및건물) 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	
1	강원 특별자치도 평창군 대화면 대화리	948-1	대	제2종 일반주거지역	149	149	284,000	42,316,000	
2	상동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대화면 우전길 5-35	948-17 위지상	주택	목조 스레트지붕 단층	48.59	62.15	222,000	13,797,300	실측사정 관찰감가 1,000,000 x 10/45
3	상동	948-17	대	제2종 일반주거지역	194	194	284,000	55,096,000	
소 계								₩111,209,300	
㉠	<제외물건> 동 소	948-17	화장실 등	블럭조 스레트지붕 단층	(8㎡)	8㎡	180,000	1,440,000	
㉡	동 소	948-17	창고	블럭조 슬래브지붕 단층	(6.6㎡)	6.6㎡	100,000	660,000	
㉢	동 소	948-17	차양	기존벽체및판넬조 스레트 및 비닐스레트지붕 단층	(61.1㎡)	61.1㎡	20,000	1,222,000	

(토지및건물) 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	
㉞	동 소	948-17	변소 등	블럭조 슬래브지붕 단층	(3.38㎡)	3.38㎡	150,000	507,000	
㉟	동 소	948-17	창고	파이프조 스레트지붕 단층	(15㎡)	15㎡	10,000	150,000	
	소 계							₩3,979,000	
	합 계							₩115,188,300.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 소재 '대화초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원 경매1계의 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 2024년 5월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 5월 10일 ~ 2024년 5월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1 외 1필지	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거나지, 단독주택
	지 목	대
	면 적	343 m ²
건 물	구 조	목조
	주 용 도	주택
	사용승인	1954
	연 면 적	48.59 m ² (실측사정 62.15m 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	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	대화면 대화리 948-1	149	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	126,300
3	대화면 대화리 948-17	194	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지	131,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 토지는 토지대장상 2023년 12월 21자로 지적재조사 완료된 후 토지이용계획확인원 열람이 제한된 상태로, 평창군청을 통해 용도지역은 제2종일반주거지역을 기준으로 감정평가하였으며, 추후 용도지역 및 기타 공법상 제한사항 등이 변경될 경우 가격이 변동 될 수 있으니 경매진행시 재확인 하시기 바람.
- ② 본건 토지의 부합물인 담장, 축대 등은 토지에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 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	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	대화면 대화리 947-3	460	대	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	129,100

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 주거	0.228	강원특별자치도 평창군 (2024.01.01 ~ 2024.05.24) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.207 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.026 $(1 + 0.00207) \times (1 + 0.00026 \times 24/30) \approx 1.00228$

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

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 상가와의 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

② 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	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	주택
3	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	주택

1:비교표준지 대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.

3:비교표준지 대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.

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)	대화면 대화리 4**	3,393	2종일주	대 주거나지	2023.12.14	법원경매	275,000	-
(2)	대화면 대화리 9**..**	232	2종일주	창고용지 주거기타	2024.04.04	법원경매	395,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	대화면 대화리 4**	2종일주 대/단독주택	70,000,000원 (@ 299,000원/m ²)	2023.02.20 -	234m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 234m ² ≈ 299,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 경매 동향

용도별	강원 평창군 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	603,146,820	446,826,800	74.1	10	3	30.0
대지	390,034,000	196,410,000	50.4	10	4	40.0
전	11,023,819,140	6,207,918,609	56.3	237	54	22.8

(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.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	275,000	1.00254	1.000	1.000	275,699		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.130	2.13
	129,100	1.00228	-	-	129,394		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

²시점수정(2023.12.14 ~ 2024.05.24, 평창군 주거지역) : 0.254% (1.00254)

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

⁴개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)은 제반요인이 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵산출단가 : 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	129,100	1.00228	1.000	1.030	2.13	283,878	284,000	주택지대
3	A	129,100	1.00228	1.000	1.030	2.13	283,878	284,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 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

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 주거	0.502	강원특별자치도 평창군 (2023.02.20~ 2024.05.24) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.050 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.029 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.018 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.013 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.006 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.021 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.029 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.036 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.026 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.046 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.045 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.207 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.026 $(1 + 0.00050 \times 9/28) \times (1 + 0.00029) \times (1 + 0.00018) \times (1 + 0.00013) \times (1 - 0.00006) \times (1 + 0.00021) \times (1 + 0.00029) \times (1 + 0.00036) \times (1 + 0.00026) \times (1 + 0.00046) \times (1 + 0.00045) \times (1 + 0.00207) \times (1 + 0.00026 \times 24/30) \approx 1.00502$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 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 상가와의 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

② 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	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.945	주택
3	#1	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.945	주택

1:거래사례 대비 가로조건(폭 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

3:거래사례 대비 가로조건(폭 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	299,000	1.000	1.00502	1.000	0.945	283,973	284,000
3	#1	299,000	1.000	1.00502	1.000	0.945	283,973	284,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	284,000	284,000	-
3	284,000	284,000	-

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(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	목조 스레이트지붕	주택	48.59 (현황:62.15)	1954	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 건물은 공부상 면적(48.59m²)과 실측 면적(62.15m²)이 상이하나 평가목적 등을 고려하여 실측 면적을 기준으로 면적 사정하고 감정평가 하였음.
- ② 본건 건물의 감가수정은 일반건축물대장상 사용승인일이 1954년으로 상당기간 경과된 점, 폐문 부재로 외부에서 조사된 점, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.
- ③ 본건 건물의 부대설비 등의 작동 유무 등은 경매진행시 재확인 하시기 바람.
- ④ 본건 제시외 건물은 구조, 이용상태 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 면적사정은 실측사정하였으며, 건축시기를 정확히 파악할 수 없어 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	목조	1,000,000	-	1,000,000	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 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	953,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	1층 (주택)	1,000,000	45	70	35	10	10/45	222,000	-

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	97,412,000
	건 물	13,797,300
	제시외물건	3,979,000
	합 계	115,188,300

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 소재 '대화초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 소규모 공동주택 등이 밀집 소재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 간선도로와의 거리 및 인근 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 고려시 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 사다리형 평지의 주거나지임.
기호(2) 사다리형 평지의 단독주택임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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

해당사항 없음.

(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

기호(2)는 목조 스투트지붕 단층 건물로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 등,
창호 : 플라스틱 및 알루미늄 창호.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 사진용지와 같이 부합물 및 종물(기호 ㉠~㉡)등이 소재함.

(5) 공부와의 차이

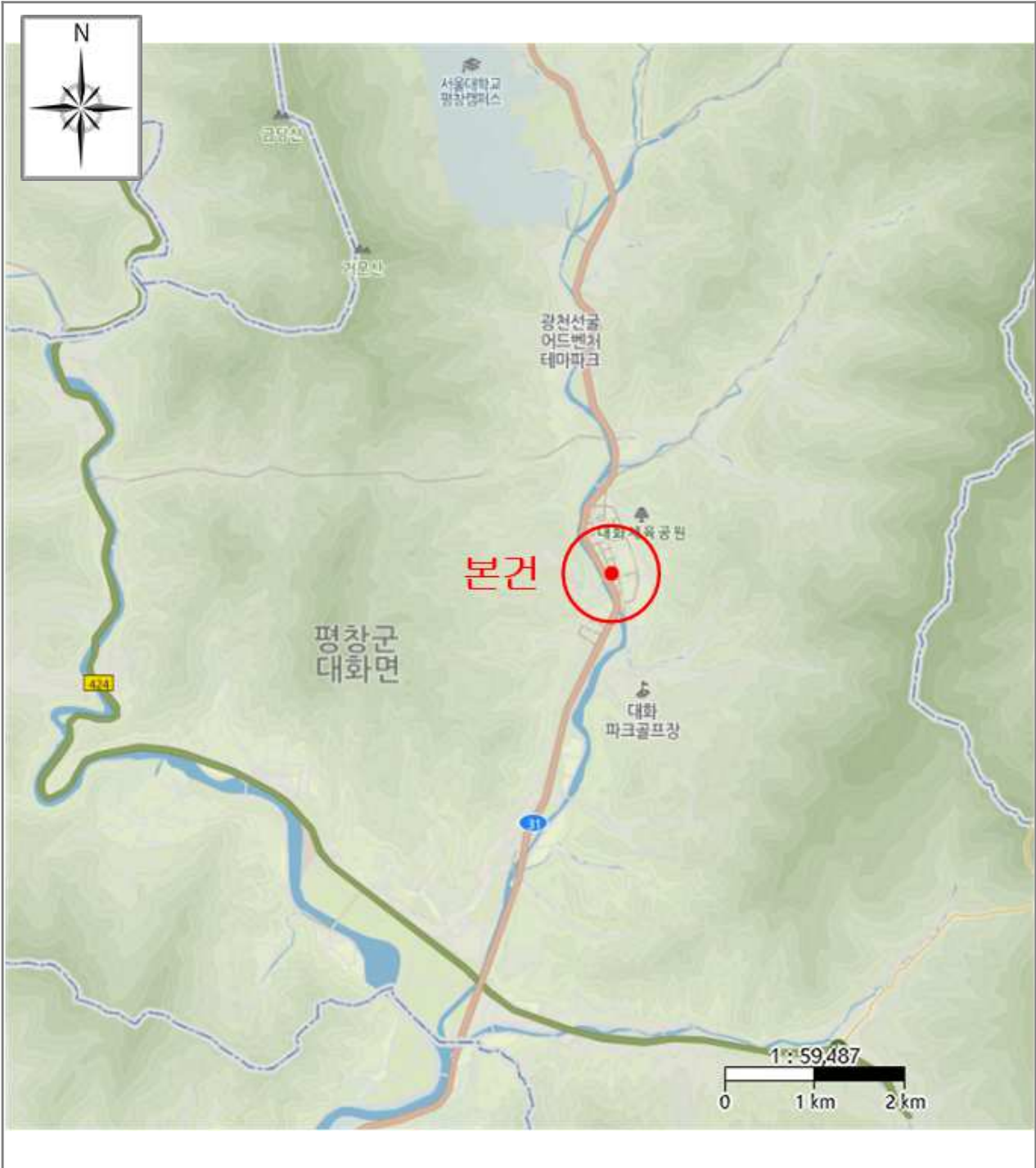
본건 건물의 공부상 면적(48.59㎡)과 실측 면적(62.15㎡)이 상이함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 건물은 폐문부재 등으로 내부 확인이 불가능 하였는바 부대설비 등의 작동 유무 등은 경매진행시 재확인 하시기 바람.

광역위치도

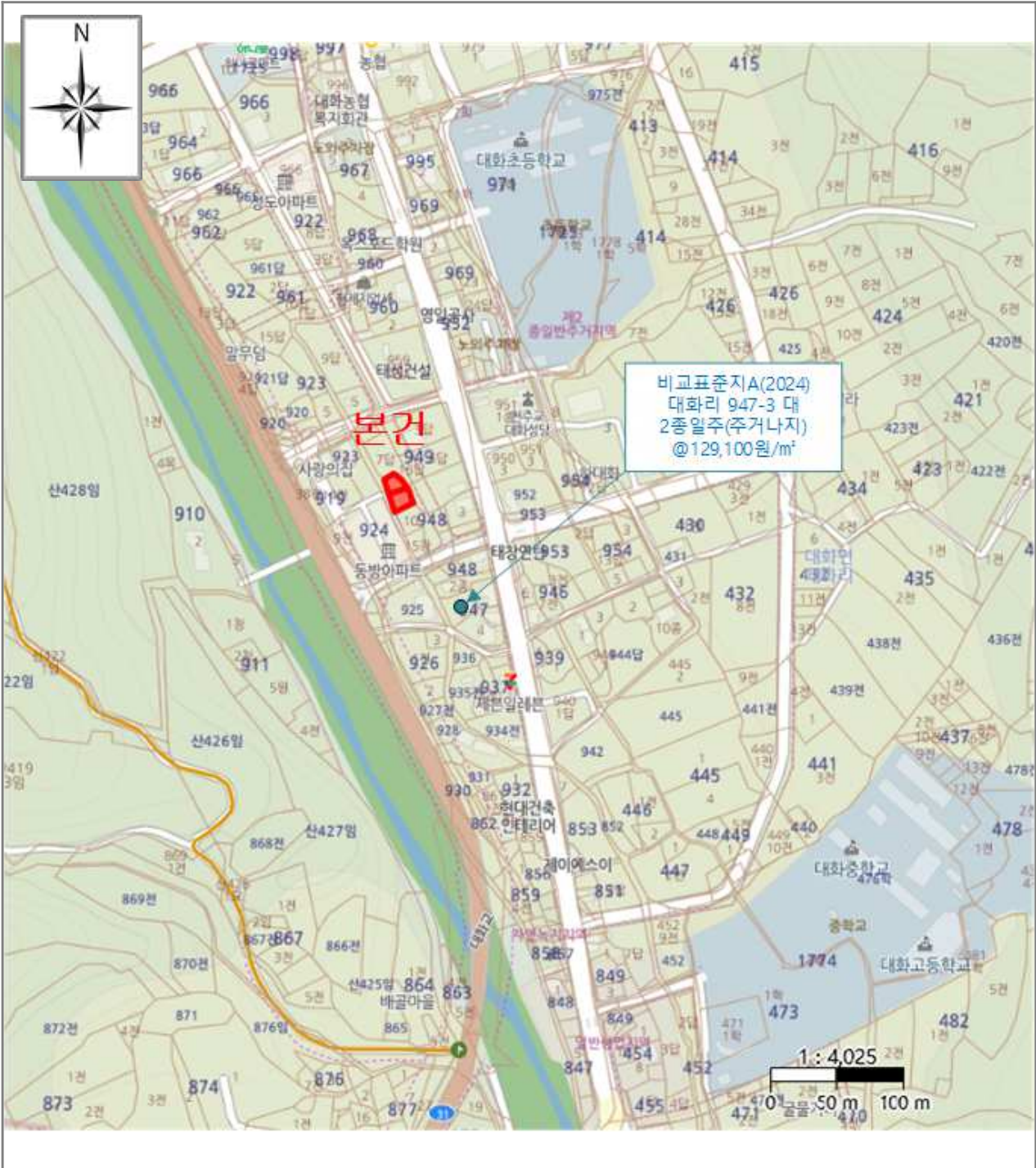
소재지	강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1 외
-----	-----------------------------



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

가 격 참 고 도

소 재 지	강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1 외
-------	-----------------------------



[범 례]

■ 본 건

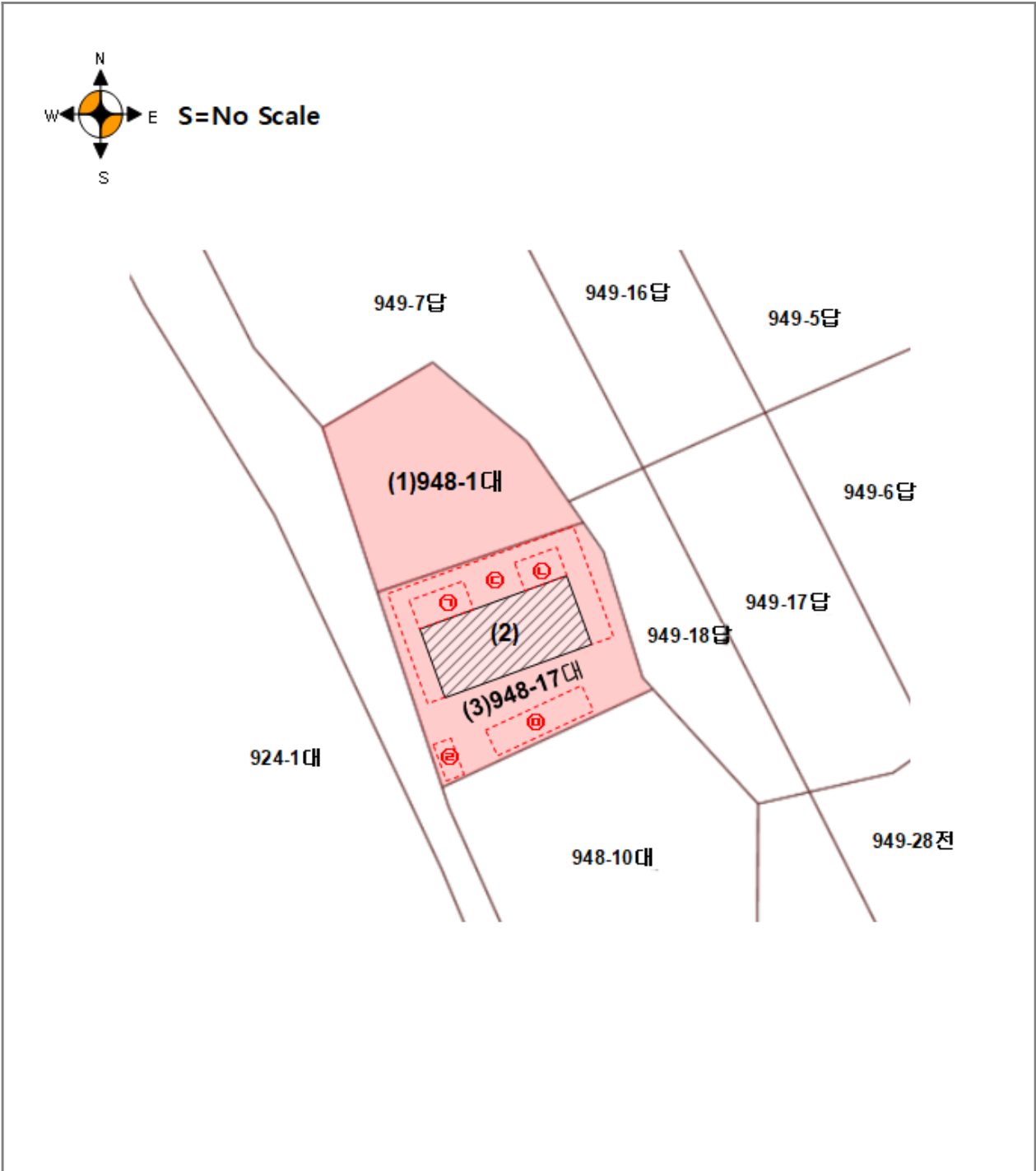
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

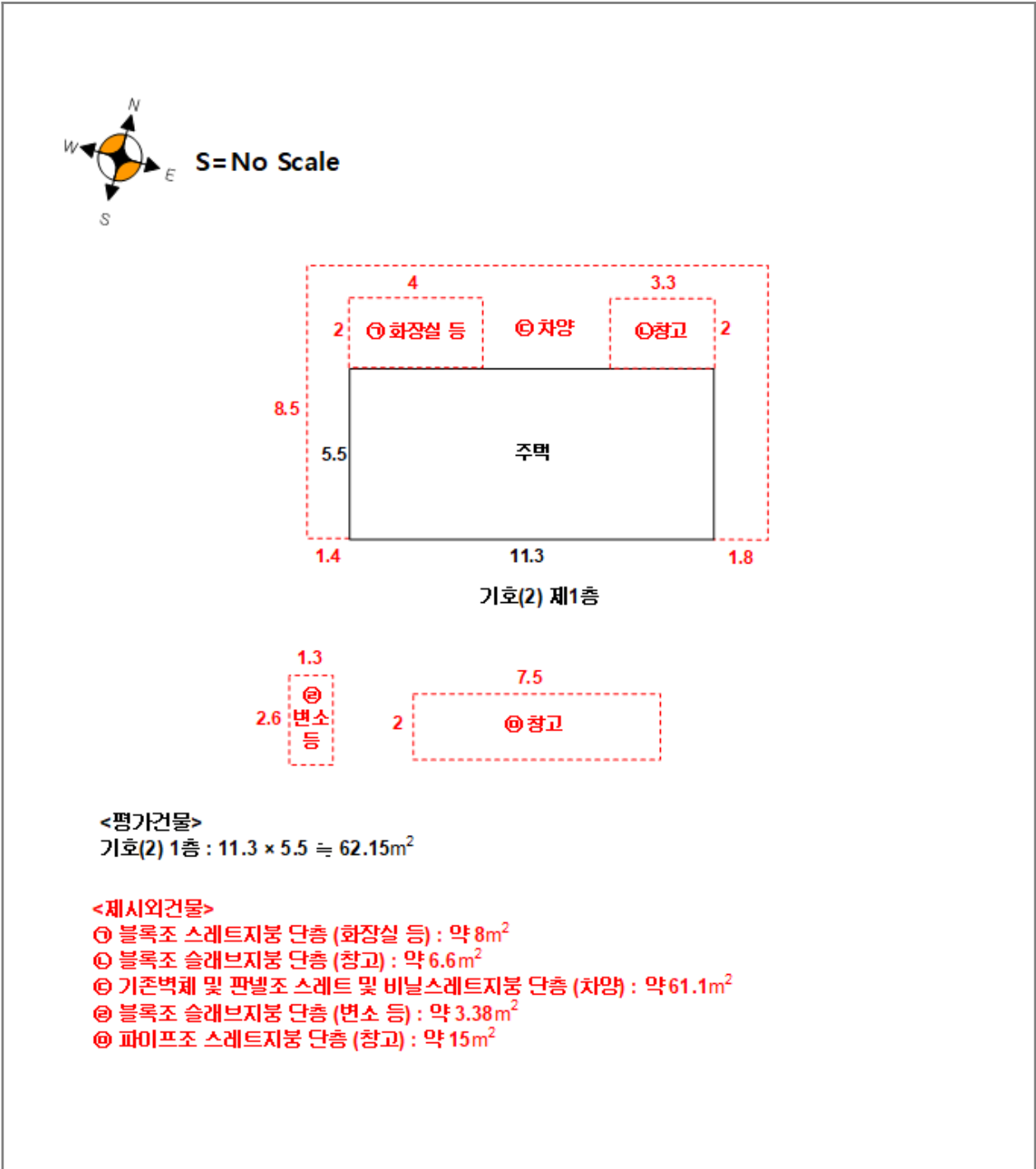
지적 및 건물개황도

소재지	강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1
-----	---------------------------



건물개황도

소재지	강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1
-----	---------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1 외



기호(1)



기호(2,3)



주위환경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대화면 대화리 948-1 외



제시외 ㄱ 및 기호(2) 남서측 벽면



제시외 ㄴ,ㄷ



제시외 ㄴ



제시외 ㄹ