

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 초설 소유물건(2025타경10308)
의뢰인: 춘천지방법원 속초지원
사법보좌관 권준기
감정평가서번호: 세계-118-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.



세계 감정평가사사무소

World Appraisal Office

강원특별자치도 강릉시 임영로 117-2, 3층
TEL. 033-648-1130 FAX. 033-648-1131

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
공 기 용

감정평가액	오억삼천구백칠십만오천팔백원정 (₩539,705,800.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 초설 (2025타경 10308)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.18	2025.07.17 ~ 2025.07.18	2025.07.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	585	토지	585	-	205,335,000
	건물	224.08	건물	224.08	-	331,548,800
	제시외건물	17	제시외건물	17	-	2,822,000
합 계					₩539,705,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 속초시 장사동 소재 "씨앤스타 타운하우스" 내에 위치하는 주거용 부동산에 대한 춘천지방법원 속초지원의 법원경매 목적 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.18.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.07.17.~2025.07.18.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가 관련 규정의 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)

- 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 시산가액조정)

- ① 감정평가법인등은 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 적용할수있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을적용하여 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에관한규칙」제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였음. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였음.

가. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

3. 일괄 . 구분 . 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
해당사항 없음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지상에 석축, 잔디, 조경석, 조경수 등은 일반적인 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
2. 본건 경매대상 건물의 부속건물(차고) 옥상의 데크 및 옥외수영장 등은 일반적인 거래관행을 고려하여 부속건물(차고)에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
3. 본건 경매대상 건물의 부속용도로 이용하는 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재하여 개략적인 실측을 근거로 평가하였는 바 추후 경매시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 결정하시기 바람.

VII. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

대상 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	장사동 316-4	585	대	자연녹지	단독	세로(가)	세장형 평지	163,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

2. 평가대상 건물

대상 기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	장사동 316-4	일반목구조 목구조지붕 2층	단독주택 (다가구주택)	140.08	2/0	2018.12.31.
		부속건물 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지1층	단독주택(차고)	84	0/1	2019.7.31. 증축

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 사항

가. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

해당사항 없음.

나. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

Ⅷ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회, 등기부)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
평1	장사동 30*	대	자연녹지	2023.05.30	경매	319,000	-
평2	장사동 305-*	대	자연녹지	2023.05.30	경매	319,000	-
평3	장사동 309-*	대	자연녹지,1종일주	2023.01.18	경매	306,000	-
거1	장사동 309-*	대	자연녹지	2025.04.06	실거래	343,095	-
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(철근콘크리트(평슬라브)) 2층 단독주택(다가구주택-1가구),(다가구주택-주차장) 2020.11.13.자 사용승인됨.(거래시점 당시 4년 경과) 토지(607㎡), 건물(철근콘크리트구조 222.48㎡) 일괄거래금액: ₩549,000,000. 건축배분액: 157.62㎡(1,2층) x 2,000,000 x 46/50 ≒ 290,020,800(건물 단가 천원미만 절사) 건축배분액: 64.86㎡(지1) x 850,000 x 46/50 ≒ 50,720,520(건물 단가 천원미만 절사) 토지배분액: 549,000,000 - 340,741,320. ≒ 208,258,680.(@343,095/㎡)							
거2	장사동 316-*	대	자연녹지	2023.07.04	실거래	340,366	-
일반목구조 기타지붕(목구조) 2층 단독주택(단독주택) 2018.12.31.자 사용승인됨.(거래시점 당시 4년 경과) 토지(620㎡), 건물(일반목구조 140.08㎡) 일괄거래금액: ₩443,000,000. 건축배분액: 140.08㎡ x 1,800,000 x 46/50 ≒ 231,972,480(건물 단가 천원미만 절사) 토지배분액: 443,000,000 - 231,972,480. ≒ 211,027,520.(@340,366/㎡)							

Ⅸ. 부동산 감정평가액 산출(원가방식의 적용)

1. 토지 감정평가액 산출

가. 공시지가기준법의 적용

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1) 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙임. 다만, 인근지역 내에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음. 비교표준지 선정기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였음.

[공시기준일 : 2025.01.01]

비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장사동 316-3	583	대 단독주택	자연녹지 세로(가)	세장형 완경사	163,700	-

2) 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말하며 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태의 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

시점수정 기간 대상지역	비고
강원특별자치도 속초시 (25.01.01~25.07.18) (녹지)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 1.227 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.250 $(1 + 0.01227) * (1 + 0.00250 * 48/31)$ $= 1.01619$

3) 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

대상 기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.000	대상은 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역적 격차 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

4) 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 개별요인 비교는 비교표준지의 최우효이용과 대상토지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

- 개별요인 비교항목

(주택지대)

조건	항목	세부항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등 방위 고저 등 접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상 방위, 고저(경사지 등) 각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지 대비 개별요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말하며, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$\text{사례기준 비교표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$ <hr/> $\text{기준시점의 비교표준지 가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}$

나) 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 사례를 선정하여 비교표준지와 비교하였음.

(출처 : 한국감정평가사협회)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가지점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
평1	장사동 30*	대	자연녹지	2023.05.30	경매	319,000	-

다) 비교표준지 공시지가 격차율 산정

(격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사)

비교 표준지	구분	소재지	선례(사례) 공시지가	사정 보정 *1)	시점수정 *2)	지역 요인 *3)	개별요인 *4)							산정단가 (원/㎡)	격차율
							가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계		
평1	사례기준 표준지 가격	장사동 30*	319,000	-	1.04901	1.000	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	351,365	2.112
A	표준지 시점수정 가액	장사동 316-3	163,700	-	1.01619	-	-	-	-	-	-	-	-	166,350	

*1) 사정보정: 사례는 감정평가사례이므로 별도 보정사항은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

*2) 시점수정

사례	산 정 기 간	지가변동률	비고
평1	23.05.30~25.07.18	1.04901	속초시 녹지지역

*3) 지역요인: 본건은 표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역적요인 대등함.

*4) 개별요인

비교표준지	개별요인
A	비교표준지는 사례대비 획지조건(고저 등) 우세함.

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

비 교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
A	상기와 같이 사례를 기준한 비교표준지의 가액과 기준시점의 비교표준지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 종합 참작할 때 다음과 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.	2.11

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

(적용단가: 천원 미만 반올림)

대상 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	163,700	1.01619	1.000	1.000	2.11	350,999	351,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

나. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

1) 거래사례 선정

가) 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
- ④ 토지 및 그 정착물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나) 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 사례를 선정하였음.

(출처 : 등기부)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	장사동 309-*	대	자연녹지	2025.04.06	실거래	343,095	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

2) 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말함.

사례기호	사정보정치	비고
거1	1.000	거래사례는 인근 유사토지의 가격수준 등으로 판단할 시 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기 등이 개입되어 있지 아니하여 별도 보정요인이 없는 것으로 판단함.

3) 시점수정

“시점수정”이란 거래시점일의 거래가격을 기준시점으로 적정화하는 것을 말하며 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사 . 발표하는 지가변동률로서 거래사례가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고 시 상태의 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

사례기호	대상지역	지가변동률(시점수정치)
거1	강원특별자치도 속초시 (25.04.06~25.07.18) (녹지)	1.00854

4) 지역요인

사례기호	대상기호	용도지대	지역요인	비고
거1	1	주택지대	1.000	대상은 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역적 격차 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

5) 개별요인

- 조건, 항목, 세항목은 공시지가기준법의 표 내용과 동일함.

대상 기호	사례 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	사례대비 개별요인 유사함.

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(적용단가: 천원 미만 반올림)

대상 기호	사례 기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거1	343,095	1.000	1.00854	1.000	1.000	346,025	346,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

2. 건물 감정평가액 산출

가. 산출개요

1) "원가법"이란 대상물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며 "적산가액"이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말함.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2) "재조달원가"란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함하고 있음. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였음.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

3) "건물표준단가"는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액임.

4) "부대설비"란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비 등을 의미함.

5) "감가수정"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있음.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과년수} \div \text{내용연수})$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

6) 대상 건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

나. 재조달원가의 산정

1) 건물표준단가표

[출처 : 한국부동산원 2024년 기준]

분류	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-2-9-1	고급주택	목조(2*4구조) 목조지붕틀 아스팔트싱글	4	1,933,000	45(40~50)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,059,000	50(45~55)

2) 재조달원가 결정

본건의 구조 및 사용자재, 시공정도 등을 참작하고 건물표준단가표의 급수의 가격범위 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 산정하였으며, 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

대상 기호	층별	구조	용도	표준단가(원)
2	1,2층	일반목구조 목구조지붕	단독주택(다가구주택)	2,000,000
	지1층	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	단독주택(차고)	1,150,000

대상 기호	층별	설비내역	보정단가 (원)
2	1,2층	위생 및 급배수설비, 전기설비, 바닥난방배관 등	표준단가에 포함 적용
	지1층	없음	표준단가에 포함 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

다. 건물단가의 결정

대상 기호	층별	구조	이용상황	사용승인일	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과 년수	잔존 연수	관찰 감가	건물단가 (원/m ²)
1	1,2층	일반목구조 목구조지붕	단독주택 (다가주택)	2018.12.31.	2,000,000	50	6	44	-	1,760,000
	지1층	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	차고, 데크, 옥외수영장 등	2019.7.31. 증축	1,150,000	50	6	44	-	1,012,000

* 감정평가시 경과년수는 만년감가 실시로 부속건물은 5년경과이나 만년감가일과 근소한 차이(13일)로 인하여 주건물과 동일한 잔존년수를 가진다고 보아 6년을 경과년수로 보았음.

라. 제시외건물 단가의 결정

대상 기호	층별	구조	이용상황	사용승인일	건물단가 (원/m ²)
ㄱ	2층 소재	목조 기타지붕	차양	미상	166,000

3. 원가방식에 의한 시산가액

가. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였음.

대상기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	351,000	346,000	351,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-18)

나. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상물건의 시산가액으로 결정하였음.

대상기호	층별	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
1	1,2층	1,760,000	1,760,000
	지1층	1,012,000	1,012,000

X. 감정평가액의 결정

본건은 일반적인 시장성이 있는 부동산으로 일반적인 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 원가방식에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	구분	공부면적	사정면적	단가	감정평가액(원)
1	토지	585	585	351,000	205,335,000
2	건물(1,2층)	140.08	140.08	1,760,000	246,540,800
	건물(지1층)	84	84	1,012,000	85,008,000
ㄱ	제시외건물	-	17	166,000	2,822,000
합 계					539,705,800

토지건물 감정평가명세표

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 속초시 장사동	316-4	대	자연녹지지역	585	585	351,000	205,335,000	
2	" [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 장천2길 38	" 위 지상 주 건축물1	단독주택 (다가구 주택)	일반목구조 목구조지붕 2층 1층 2층 부속건물 철근 콘크리트구조 콘크리트지붕 지1층	93.08 47	140.08	1,760,000	246,540,800	2,000,000 x 6/50
			단독주택 (차고)	부속건물 철근 콘크리트구조 콘크리트지붕 지1층	84	84	1,012,000	85,008,000	1,150,000 x 6/50
소 계								₩536,883,800	
ㄱ	제시외건물 강원특별자치도 속초시 장사동	" 위 지상	차양	목조 기타지붕	(17)	17	166,000	2,822,000	
소 계 합 계								₩2,822,000	
								₩539,705,800.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 속초시 장사동 소재 "씨앤스타 타운하우스" 내에 위치하며, 인근은 타운하우스 내 단독주택, 택지 조성중인 임야, 농경지, 임야 등으로 형성된 근교농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 시내버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼 때 대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형상의 토지로서 현황 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 로폭 약 6미터 내외의 포장도로를 이용하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

건물감정평가요항표 (4) 참조.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반목구조 목구조지붕 2층 건물로 건축물대장상 2018.12.31.자로 사용승인된 건물임.

외벽 : 외장타일 및 복합판넬마감 등

내벽 : 내부 벽지 및 일부 타일마감 등

바닥 : 장판 및 일부 타일마감 등

천장 : 벽지마감 등

창호 : 샷시 이중창 구조

부속건물 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지1층 건물로 건축물대장상 2019.7.31.자로 증축된 건물임.

외벽 : 외장타일붙임 마감

내벽 : 몰탈 위 페인팅마감

바닥 : 콘크리트마감

천장 : 몰탈 위 페인팅마감

창호 : -

(2) 이용상태

주건물은 1,2층 단독주택으로 부속건물은 차고, 데크, 옥외수영장으로 이용중임.

(3) 설비내역

단독주택은 위생 및 급배수설비, 개별난방설비 등을 갖추었으며, 부속건물은 옥외수영장 설비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "건물개황도 및 사진용지"와 같이 동일인 소유로 추정되는 제시외건물(ㄱ)이 소재하고 있으며 경매진행시 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

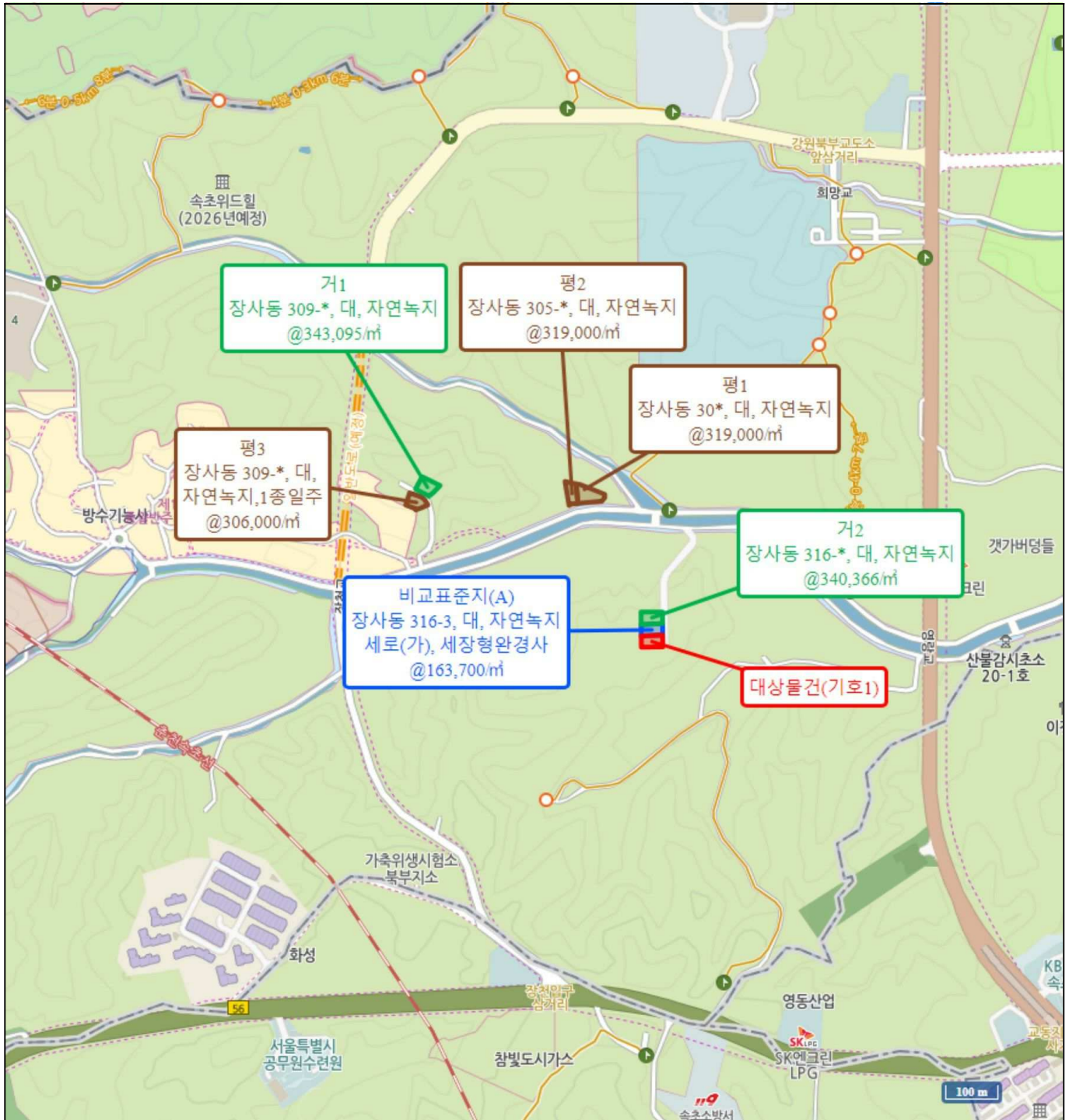
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

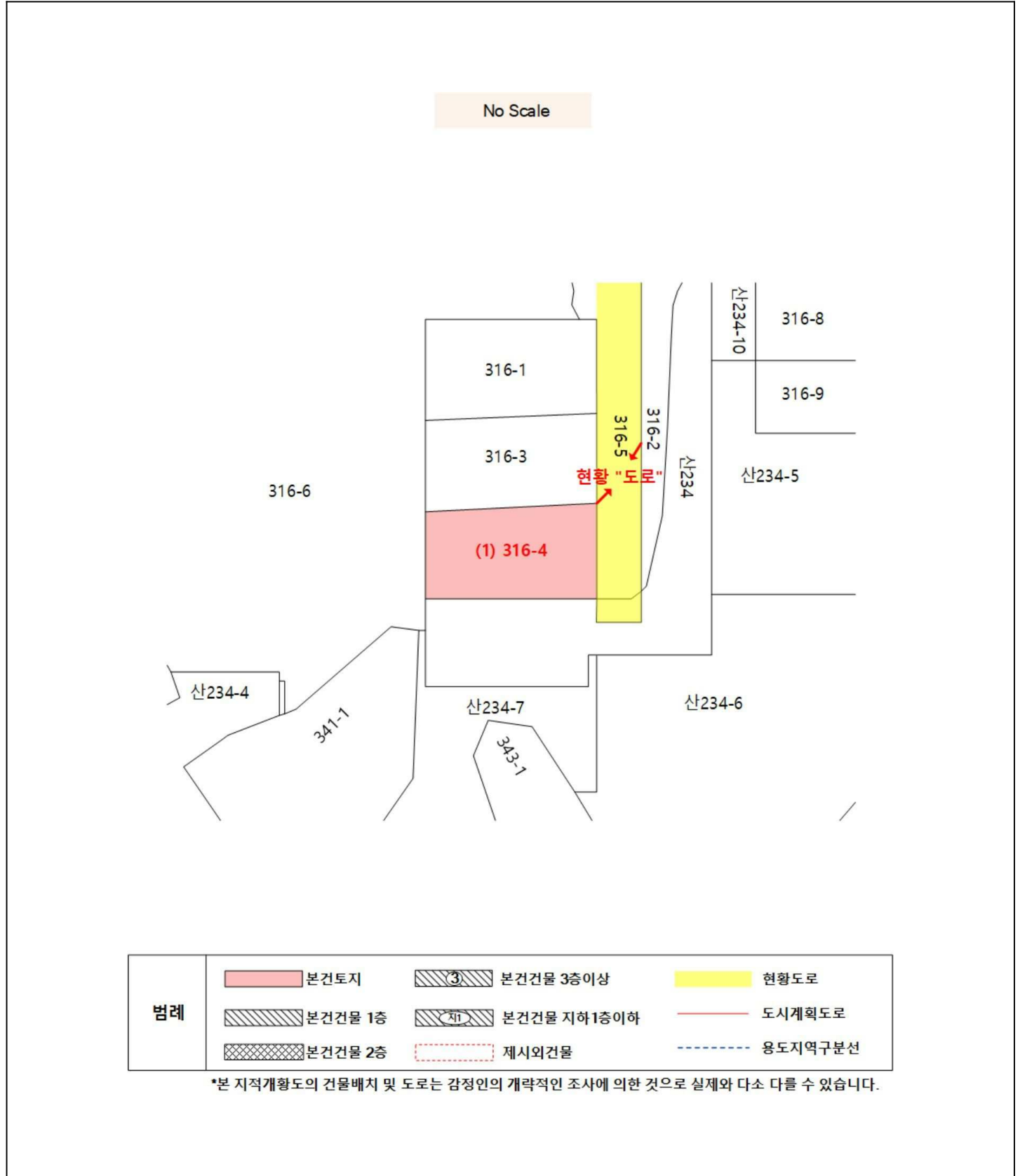
위치도



소재지	강원특별자치도 속초시 장사동 316-4
-----	-----------------------

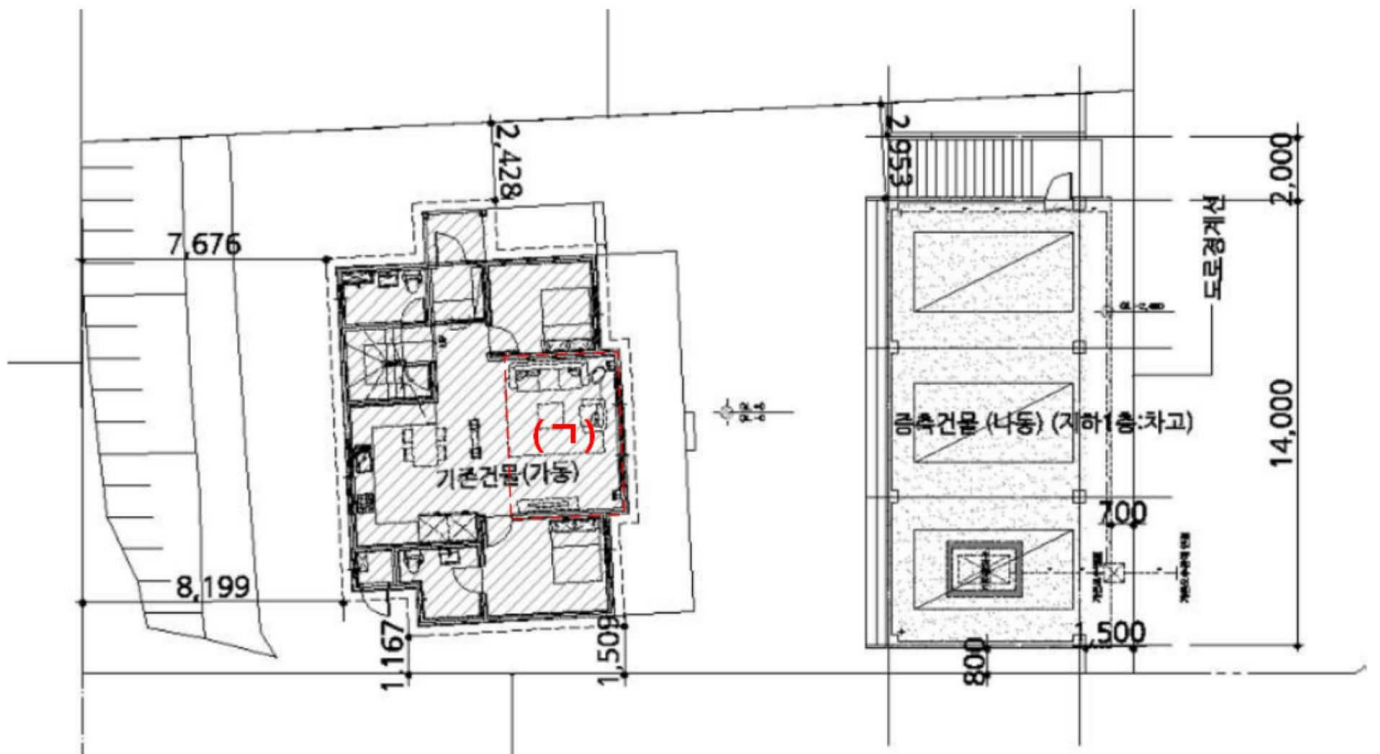


지 적 개 황 도



지 적 도

No Scale

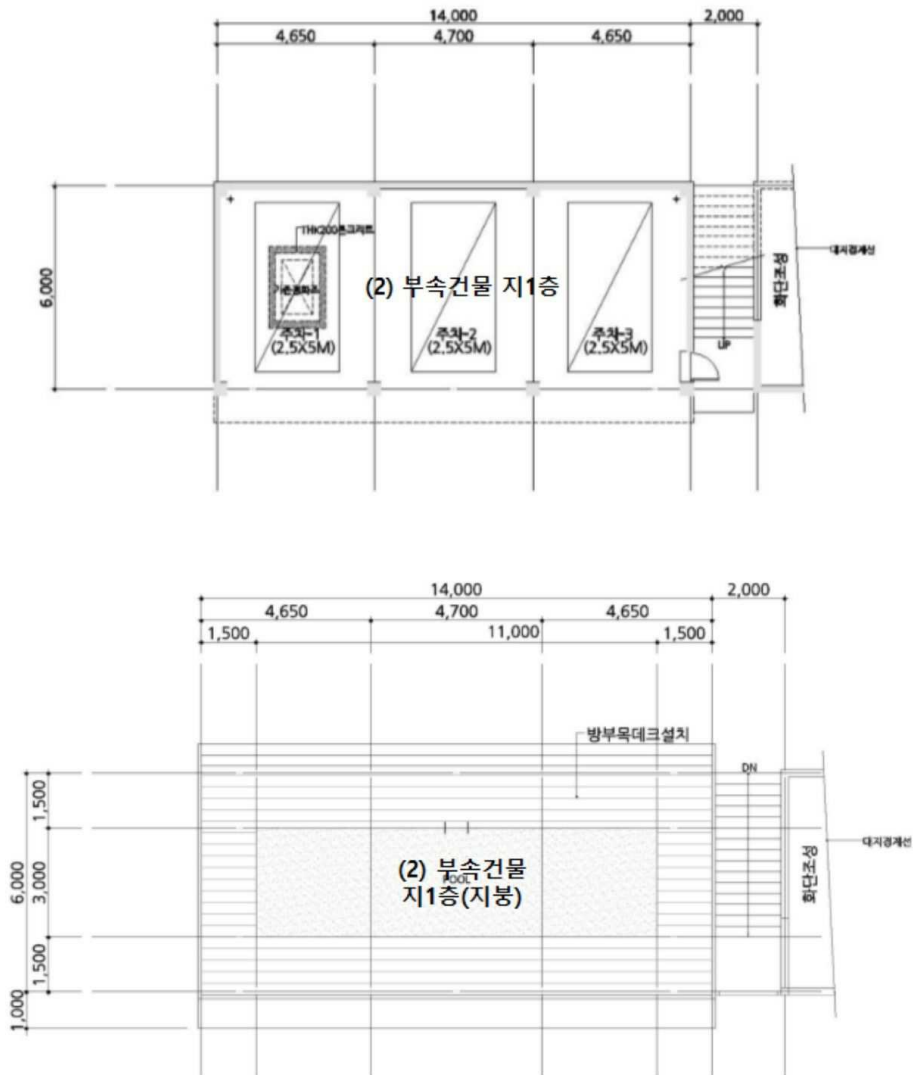


범례	본건토지	본건건물 3층이상	현황도로
	본건건물 1층	본건건물 지하1층이하	도시계획도로
	본건건물 2층	제외외건물	용도지역구분선

*본 지적개황도의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

건물개황도

None Scale



제시 건물

(2): 부속건물 지1층 84m²



1, 2



1, 2



2



2 ()



2 (,)



2 (,)



()