

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------------|
| 건명 | 이상기 소유물건(2025타경842) |
| 의뢰인 | 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬 (경매 2계) |
| 감정서번호 | G2501-62 |

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

감정평가사사무소 가이아

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 효 향

(인)

| | | | | |
|----------------|----------------------------------|-------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액 | 이십억칠천일백육십이만원정 (₩2,071,620,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 춘천지방법원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 이상기 (2025타경842) | 감정평가 조 건 | - | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.07.20 | 2025.05.19 ~ 2025.07.20 | 2025.07.20 |

| 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 |
| | | 별 | 지 | 참 | 조 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(부동산) 감정평가표

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|-------------|-------|-------------|-------|----------------|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 1,069 | 토지 | 1,069 | - | 500,292,000 |
| | 건물 | 1,507.34 | 건물 | 1,339.80 | - | 1,558,368,000 |
| | | | | 167.54 | - | 감정평가외(멸실) |
| | 제시외건물 | 6.55 | 제시외건물 | 6.55 | - | 2,360,000 |
| | 제시외 | 1식 | 제시외 | 1식 | - | 10,600,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩2,071,620,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 인제군 북면 원통리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건 개요 [소재지 : 강원특별자치도 인제군 북면]

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 평가면적(m ²) | 용도지역 | 비고(지분면적) |
|----|-----|--------------|---|-----------------------|------|-----------------------|
| 1 | 원통리 | 727-1 | 대 | 1,069.0 | 2종일주 | |
| 기호 | 소재지 | 지번 | 구조 및 면적(m ²) | | | 비고 |
| 2 | 원통리 | 727-1 위지상 | 철근콘크리트, 벽돌조 및 경량철골조 콘크리트슬래브 및 샌드위치판넬지붕 4층 병원 및 창고, 주택 1층 511.56m ² , 2층 454.6m ² , 3층 426.88m ² 4층 49.5m ² , 옥탑 64.80m ² | | | 사용승인일: 1996. 6. 7. |

3. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

후면 "토지,건물감정요항표" 참조바람.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.20일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.06.10. 07.20일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

I. 감정평가방법의 적용

-대상물건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

-부동산에 대한 평가는 다양한 평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상토지와 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 감정평가방법인 『공시지가기준법』,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법』,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

II. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치,형상,환경,이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하였음.

- 건물 등의 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』제15조 등 건물의 감정평가와 관련된 제법령에 근거하여, 기준시점에서의 대상물건의 설계, 구조, 자재 등을 기준으로 산정한 재조달원가(현존하는 물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정한 원가총액)를 기준으로 평가대상물건의 관리상태, 현황 등을 감안하여 적정한 감가수정을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

2. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

토지는 대상토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해토지의 위치, 물건, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형서요인을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 관련사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

- 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.그 밖의사항

- 본건 평가대상의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.
- 본건 토지 지상에 소재하는 수목, 바닥포장, 토지에 화체 시설 등은 일반적인 거래관행을 감안하여 본건 토지가치에 포함하여 평가하였음.
- 본건 건물의 종물 및 부합물의 경우, 그 부합여부 및 경제적 가치 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 건물의 구조 등은 탐문자료, 공부 및 외부관찰 등에 의거하였는바, 정확한 구조 등과 차이가 있을 수 있으며, 면적 등은 외부에서 보측 및 자 등으로 개략적인 실측한바, 정확한 면적과는 다소 차이가 있을수 있으니, 경매입찰시 정확한 구조 및 면적, 이용상황 등을 재확인하시기 바람.
- 본건과 인접지(인접 건물 등)의 경계구분과 관련하여 현장방문시 필히 재확인하시기 바람.(후면 "사진용지" 참고, 필요시 측량을 요함.)
- 본건 건물과 관련하여 2024년에 대수선을 진행하였으나, 조사당시 병원은 운영을 하고 있지 않는 상태인바, 건물 및 관련시설에 대하여 필히 재확인 하시기 바람.
- 본건 건물 4층 및 옥탑은 같은 층으로 건축물현황도면을 기준으로 구분할때, 4층(단독주택, 경량철골구조)의 경우 "현황도면"에 표시된 위치는 현재 멸실된 것으로 목측됨.
- 본건 건물 면적과 관련하여 귀 제시목록(공부면적), 조사시 개략적으로 산정한 면적과 상이하며, 물적 동일성은 인정되나, 공부상 "현황도면"과 비교시 일부 멸실된 상태인 것으로 확인되는바, 기존건물 및 공부자료 등을 바탕으로 개략적으로 실측한 면적으로 평가하였는바, 업무진행시 유의하시기 바람.

* 본건 건물 면적 관련 (정확한 면적은 별도의 측량을 요함.)

| 기호 | 해당층 | 건물면적(m ²) | | 건축물대장상 용도 | 비 고 |
|------------|-----|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
| | | 공부면적 | 개략적 실측면적 | | |
| 2 | 1층 | 511.56 | 443.40 | 병원 | 일부 멸실(건축물현황도면 기준) |
| 2 | 2층 | 454.60 | 442.80 | 병원 | |
| 2 | 3층 | 426.88 | 388.80 | 병원 | |
| 소 계(1~3층) | | 1393.04 | 1275.00 | | |
| 2 | 4층 | 49.50 | - | 단독주택 | 멸실(건축물현황도면 기준) |
| 2 | 옥탑 | 64.80 | 64.80 | 물탱크실,창고 | 현)계단실,방 등 |
| 소 계(4층,옥탑) | | 114.30 | 64.80 | | |
| 합 계 | | 1507.34 | 1339.80 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 원가법에 의한 시산가액

(가) 토지

Ⅲ-1 .공시지가기준법에 의한 시산가액 (주된 방법에 의한 산출내역)

1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 형상 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-----------------|-----------|------|------|-----|---------------|
| | | | 이용상황 | 도로교통 | 지세 | |
| A | 북면 원통리 727-3 | 247.0 | 대 | 2종일주 | 사다리 | 179,800 |
| | | | 주상용 | 소로각지 | 평지 | |

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 등 공법상 제한·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 해당시군구 (기간, 용도지역) | 지가변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|---|------------------|--|
| 강원특별자치도 인제군 (25.01.01~25.07.20) (주거) | 1.00599 | 강원특별자치도 인제군 (25.01.01~25.07.20) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.474 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.077 $(1 + 0.00474) * (1 + 0.00077 * 50/31)$ ≈ 1.00599 |

※ 기준시점이 속한 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-------|----------------------|--------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조등의 상태 | 가로 폭, 포장, 보도, 계통의 연속성 |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 일조 등, 자연환경 | 일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로상태, 조성상태 등 | 각지, 2면획지, 3면획지, 조성상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

| 본건 기호 | 비교표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 (자연) | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 계 |
|-------|--|------|------|--------------|------|-----------|------|-------|
| | A | 0.92 | 1.00 | 1.10 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | |
| 1 | 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 및 연속성 등)에서 열세, 환경조건(인근환경 및 이용상황 등) 및 획지조건(조성상태 및 접면도로상태 비교등)에서 우세함. | | | | | | | 1.052 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 격차율 산정식

$$\begin{aligned} \text{사례기준 비교표준지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)} \\ \text{기준시점 비교표준지가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

(3) 인근 평가전례 및 매매사례 등

(가) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

(소재지 : 강원특별자치도 인제군 북면)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 이용상황 | 단가(원/m ²) | 기준시점 | 비고 |
|-----|---------------|----|---------------------|-------------------------|-----------------------|------------|------|
| 가-1 | 원통리 ***_** | 답 | 476.0 | 2종주거 현황 "대" (주상용) | 490,000 | 2025-03-17 | 담보 |
| 가-2 | 원통리 ***_** | 대 | 429.0 | 2종주거 주상용 | 494,000 | 2024-10-15 | 법원경매 |

(나) 인근 유사부동산의 매매사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 kaist]

(소재지 : 강원특별자치도 인제군 북면)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 단가(원/m ²) | 거래시점 | 비고 |
|-----|---------------|----|---------------------|------|-----------------------|------------|------|
| A-1 | 원통리 ****_* | 대 | 212.3 | 2종일주 | 376,825 | 2024-02-27 | 토지매매 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정 결정

(1) 비교사례 선정

상기 가격자료 중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(가-1) 을 선택 하였음.

(2) 격차율 산정

| 구 분 | | 단가(원/m ²) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가(원/m ²) | 격차율 | |
|-------|------|--|---------|--------------|-------|-------------------------|-------|-------|
| 비교사례 | 가-1 | 490,000 | 1.00363 | 1.00 | 0.905 | 445,059 | 2.460 | |
| 비교표준지 | A | 179,800 | 1.00599 | - | - | 180,877 | | |
| 구분 | 사정보정 | 비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음. | | | | | | |
| | 시점수정 | 강원특별자치도 인제군 (25.03.17~25.07.20) (주거) | | | | | | |
| | 지역요인 | 비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000 | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 (자연) | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치 |
| | | 1.00 | 0.89 | 0.88 | 1.05 | 1.00 | 1.10 | 0.905 |
| | | 표준지는 접근조건(교통 및 편익시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나, 획지조건(각지 등) 및 기타조건(평가목적 등)에서 우세함. | | | | | | |

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

| | |
|---------------------|------|
| 표준지 A : 그 밖의 요인 보정치 | 2.46 |
|---------------------|------|

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

| 본건 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/m ²) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 결정단가 (원/m ²) |
|----------|-----------|-----------------------------|---------|----------|----------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | A | 179,800 | 1.00599 | 1.00 | 1.052 | 2.46 | 468,095 | 468,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ-2 . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '거래사례 #A-1'를 비교사례로 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 단가(원/m ²) | 거래시점 | 비고 |
|-----|---------------|----|---------------------|------|-----------------------|------------|----|
| A-1 | 원통리 ****_* | 대 | 212.30 | 2종일주 | 376,825 | 2024-02-27 | |

2. 사정보정

| 사정보정 의견 | 사정보정 결정치 |
|--|----------|
| '비교사례 #A-1'은 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정요인 없음. | 1.00 |

3. 시점수정

| 본건 기호 | 비교사례기호 | 시점수정치 | 해당시군구(기간, 용도지역) |
|-------|--------|---------|---------------------------------------|
| 1 | A-1 | 1.01309 | 강원특별자치도 인제군 (24.02.27~25.07.20) (주거) |

4. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

| 본건 기호 | 비교사례기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경조건 (자연) | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|--|--------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 1 | A-1 | 0.92 | 1.10 | 1.15 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.222 |
| 본건은 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등)에서 열세, 접근조건(상가와의 접근성 등) 및 환경조건(이용상황 등) 및 획지조건(조성상태 및 접면도로상태 비교 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액

| 본건 기호 | 산정단가(원/m ²) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 결정단가(원/m ²) |
|-------|-------------------------|------|---------|------|-------|-------------------------|
| 1 | 376,825 | 1.00 | 1.01309 | 1.00 | 1.222 | 467,000 |

Ⅲ-3. 합리성 검토 및 토지가액 결정

1. 시산가액

| 본건 기호 | 공시지가기준법 (원/m ²) | 거래사례비교법 (원/m ²) | 결정단가 (원/m ²) |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1 | 468,000 | 467,000 | 468,000 |

2. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

| 본건 기호 | 평가면적(m ²) | 토지단가(원/m ²) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----|
| 1 | 1,069.00 | 468,000 | 500,292,000 | |
| 합 계 | 1,069.00 | | 500,292,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 건물

1. 재조달원가의 산정

(가) 표준단가 결정

[출처 : 한국부동산연구원, 2024]

| 분류기호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/m ²) | 내용연수 |
|-------------|------|---|----|-------------------------|---------------|
| 10-01-05-09 | 병원 | 철근콘크리트조/ 소형(5,000m ²) /평지붕 | 3 | 1,600,000 | 50 (45~55) |
| 10-01-05-09 | 병원 | | 4 | 1,339,000 | |
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 4 | 1,515,000 | 50 (45~55) |

(나) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 한국부동산연구원, 2024]

| 설비종류 | 설비내역 | 보정단가(원/m ²) |
|---|------|-------------------------|
| 본건 건물에 설비되어 있는 위생설비, 급배수설비 등은 재조달원가에 포함하였음. | | |

(다) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

| 기호 | 해당층 | 용도 | 구조 | 경제적 내용연수 | 표준단가(원/m ²) |
|----|-------|---------|-----------|-------------|-------------------------|
| 2 | 1~3층 | 병원 등 | 철근콘크리트조 등 | 50 | 1,680,000 |
| 2 | 4층,옥탑 | 계단실,방 등 | 철근콘크리트조 등 | 50 | 1,300,000 |

2. 감가수정 및 적용단가의 결정 (관찰감가법 적용)

| 기호 | 재조달원가(원/m ²) | 경제적 내용연수(년) | 유효 잔존 내용연수(년) | 적용단가(원/m ²) | 해당층 |
|----|--------------------------|----------------|------------------|-------------------------|-------|
| 2 | 1,680,000 | 50 | 35 | 1,176,000 | 1~3층 |
| 2 | 1,300,000 | 50 | 35 | 910,000 | 4층,옥탑 |

* 적용단가 = 재조달원가 x (잔존경제적내용연수 / 경제적 내용연수)

* 적용단가는 1,000원 단위에서 절사하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

| 기호 | 해당층 | 평가면적(m ²) | 적용단가(원/m ²) | 건물가액(원) | 비고 |
|-----|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|
| 2 | 1층~3층 | 1275.00 | 1,176,000 | 1,499,400,000 | 공부면적: 1,393.04m ² |
| | | 118.04 | - | 감정평가외 | 현)멸실 |
| 2 | 4층 | 49.50 | - | 감정평가외 | 현)멸실 |
| 2 | 옥탑 | 64.80 | 910,000 | 58,968,000 | |
| 합 계 | | 1,507.34 | | 1,558,368,000 | |

(다) 원가법에 의한 시산가액

| 구 분 | 면 적(m ²) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|----------------------|----------------------|---------|
| 토 지 | 1,069.00 | 500,292,000 | 공시지가기준법 |
| 건 물 | 1,507.34 | 1,558,368,000 | 원가법 |
| 합 계 | | <u>2,058,660,000</u> | |

라. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

| 구 분 | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|---------------|-----|
| 원가법 | 2,058,660,000 | |

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

본건 토지,건물에 대한 평가는 본건과 비교 가능성이 높은 동일·유사한 부동산(토지건물)의 거래사례의 포착이 곤란하고, 또한 수익에 대한 조사가 곤란하여 원가법에 의한 시산가액으로 평가하되, 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교검토한 바 적정하다고 판단되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 적용하였으며, 건물은 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정 하였음.

3. 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

| | |
|----------|-------------------------|
| 감정평가액(원) | ₩2,058,660,000.- |
|----------|-------------------------|

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 인제군 북면 원통리 | 727-1 | 대 | 제2종일반 주거지역 | 1,069 | 1,069 | 468,000 | 500,292,000 | |
| 2. | " [도로명주소] 강원특별자치도 인제군 북면 원통로 138-3 | 727-1 위 지상 | 병원 및 창고, 주택 | 철근콘크리트, 벽돌조 및 경량철골조 콘크리트 슬래브 및 샌드위치 판넬지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑 | 511.56 454.6 426.88 49.5 64.80 | 1,275 118.04 - 64.8 | 1,176,000 - - | 1,499,400,000 감정평가외 감정평가외 58,968,000 | (관찰감가) 1,680,000 x 35/50 별실 별실 1,300,000 x 35/50 현)계단실, 방 등 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩2,058,660,000 | |
| ㄱ) | " (제시외) | " | 창고 등 | 계단 및 벽체이용 등 | 4.95 | 4.95 | 일괄 | 1,750,000 | |
| ㄴ) | " | " | 출입구 및 다용도실등 | 벽체이용 및 판넬조 등 | 1.6 | 1.6 | 일괄 | 610,000 | |
| ㄷ) | " | " | 출입구, 데크, 화단 등 | 벽체이용 및 철골조,목재 등 | 1식 | 1식 | 일괄 | 10,600,000 | |
| | 소 계 | | | | | | | ₩12,960,000 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩2,071,620,000.- | |

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 인제군 북면 원통리 소재, "원통초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은 근린생활시설, 주택, 학교 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량이 접근하고 있는 것으로 목측되며, 인근 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 유사 사다리형의 토지로서, 현황 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 지목이 도로인 토지와 접하나, 도로 및 인접지 경계가 불분명한바, 필요시 측량을 요하며, 관련 사실관계 및 인접지 이용여부 등에 대하여 필히 재확인하시기 바람.
(*후면 "지적개황도 및 사진용지" 참고.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배수구역(배수분구)<하수도법>, 하수처리구역(3처리분구)<하수도법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 제시외 및 증물 및 부합물 등이 소재함.
- 2) 본건 인접지 경계상에 제시외 건물 등이 소재하는바, 현장방문시 재확인하시기 바람.
(후면 "사진용지" 참고, 필요시 측량 요함.)

(7) 공부와의 차이

인접지 경계 불분명 및 건축물현황도 배치도 등과 관련하여 재확인하시기 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견-다.-II-4.그 밖의사항" 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트, 벽돌조 및 경량철골조 콘크리트슬래브 및 샌드위치판넬지붕 4층 건물로서
외 벽: 페인팅 등,
내 벽: 페인팅, 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등.
창 호: 새시창호 등.

(2) 이용상태

"병원 및 창고, 주택"이나, 조사일 당시 병원은 운영하고 있지 않는 상태임.

(3) 설비내역

본건은 전기설비, 위생설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문됨.
(*과거 관리상태 및 2024년도에 대수선이 진행되었던 점, 조사당시 운영을 하고 있지 않는 상태인바, 본 건물 및 관련시설 등을 필히 재확인하시기 바람.)

(4) 부합물 및 종물

- 1) 본건의 종물 및 부합물(계단 등), 제시외 등이 소재함.(후면 "사진용지" 참고)
- 2) 본건과 인접지(인접건물 등)의 경계구분과 관련하여 현장방문시 재확인하시기 바람.
(후면 "사진용지" 참고, 필요시 측량을 요함.)

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

- 본건 건물 4층 및 옥탑은 같은 층으로 건축물현황도면을 기준으로 구분할때, 4층(단독주택)의 경우 "현황도면"에 표시된 위치는 현재 멸실된 것으로 목측됨.
- 본건 건물면적과 관련하여 귀 제시목록(공부면적), 조사시 개략적으로 산정한 면적과 상이하며, 물적동일성은 인정되나, 공부상 "현황도면"과 비교시 일부 멸실된 상태인 것으로 확인되는바, 기존건물 및 공부자료 등을 바탕으로 개략적으로 실측한 면적으로 평가하였는바, 정확한 면적은 별도의 측량을 요함.
(2024년도에 대수선이 진행되었던 것으로 탐문되는바, 현장방문시 재확인 바람.)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

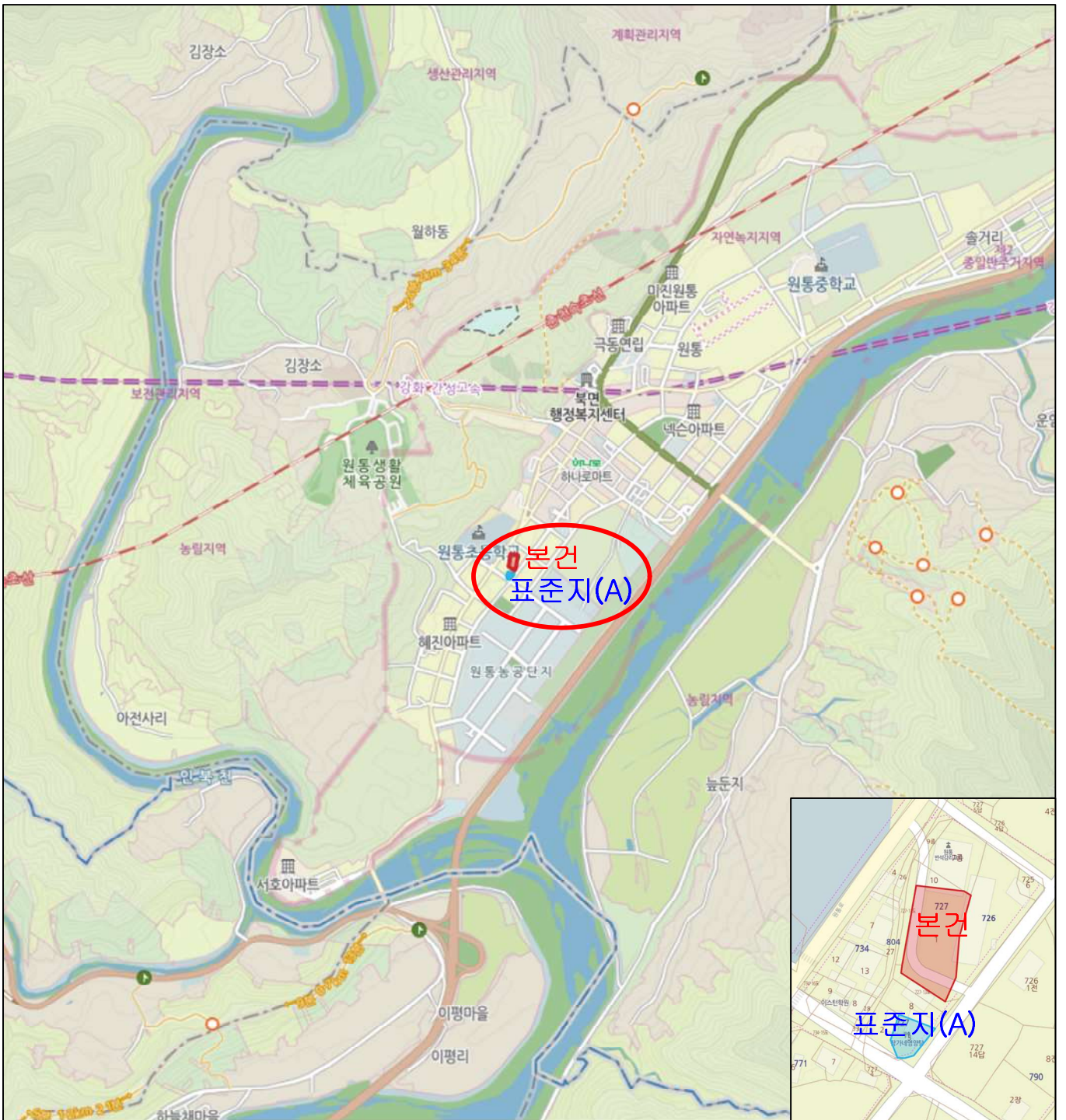
- 임대관계: 미상임.
- "감정평가액의 산출근거 및 결정의견-다-11-4.그 밖의 사항" 참고 바람.

광역위치도



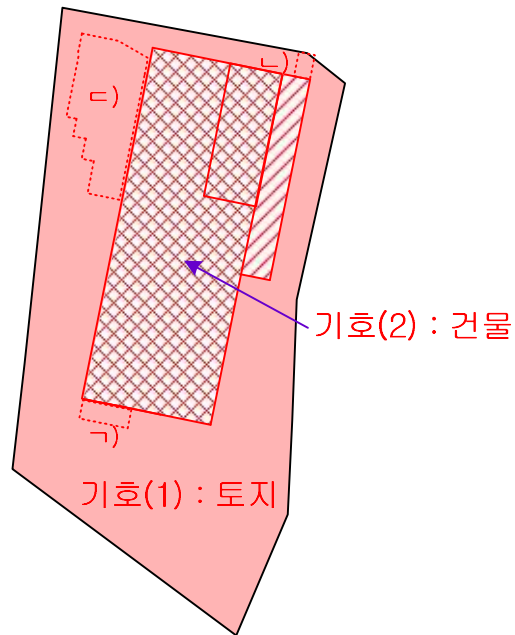
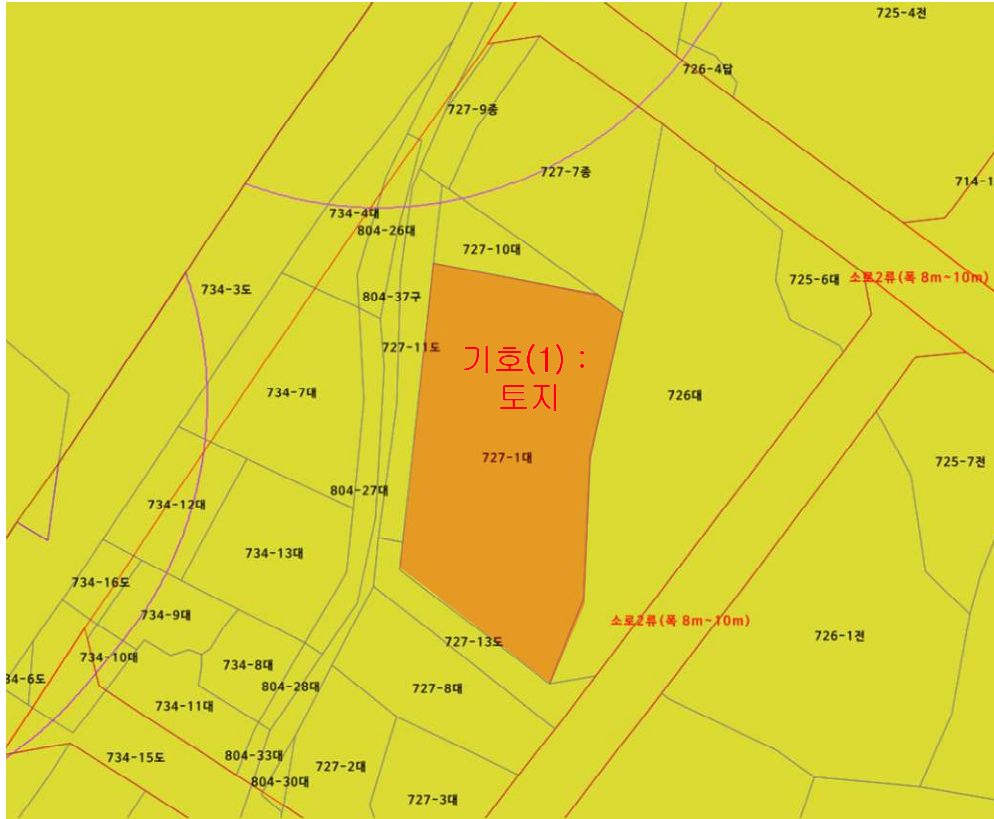
소재지

강원특별자치도 인제군 북면 원통리 727-1



지 적 개 황 도

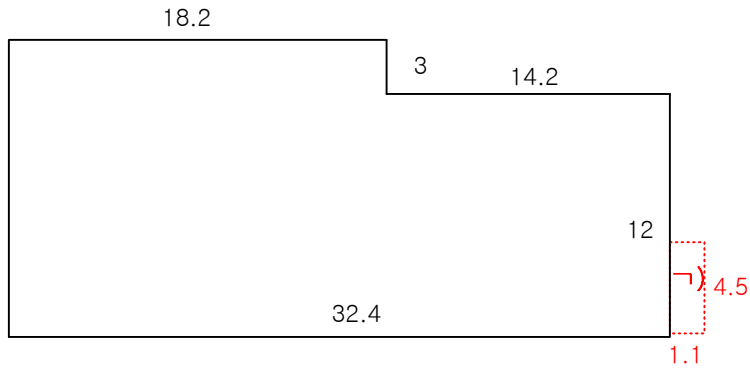
No Scale
N
4
S



* 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며,
건물 및 제시외 건물의 위치 등은 개략적으로 작성한 것으로 필요시 측량을 요함.

건물개황도

No Scale



본건 기호(2) 1층 공부면적: 511.56㎡

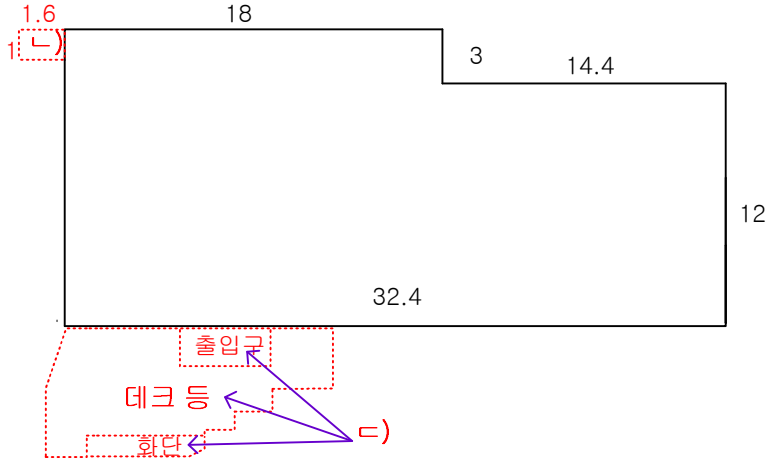
【 개략적인 실측면적 : $(12 \times 32.4) + (3 \times 18.2) =$ 약 443.4㎡ 】

【 제시외 】

ㄱ) 계단 및 벽체이용 등(창고 등) : 약 4.95㎡

건물개황도

No Scale



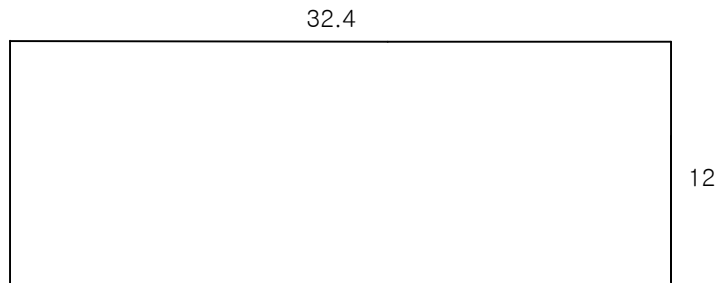
본건 기호(2) 2층 공부면적: 454.6㎡

【 개략적인 실측면적: $(12 \times 32.4) + (3 \times 18) = \text{약 } 442.8\text{㎡}$ 】

【제시외】

ㄴ) 벽체이용 및 판넬조 등(출입구 및 다용도실 등) : 약 1.6㎡

ㄷ) 벽체이용 및 철골조, 목재 등(출입구, 데크, 화단 등) : 약 1식

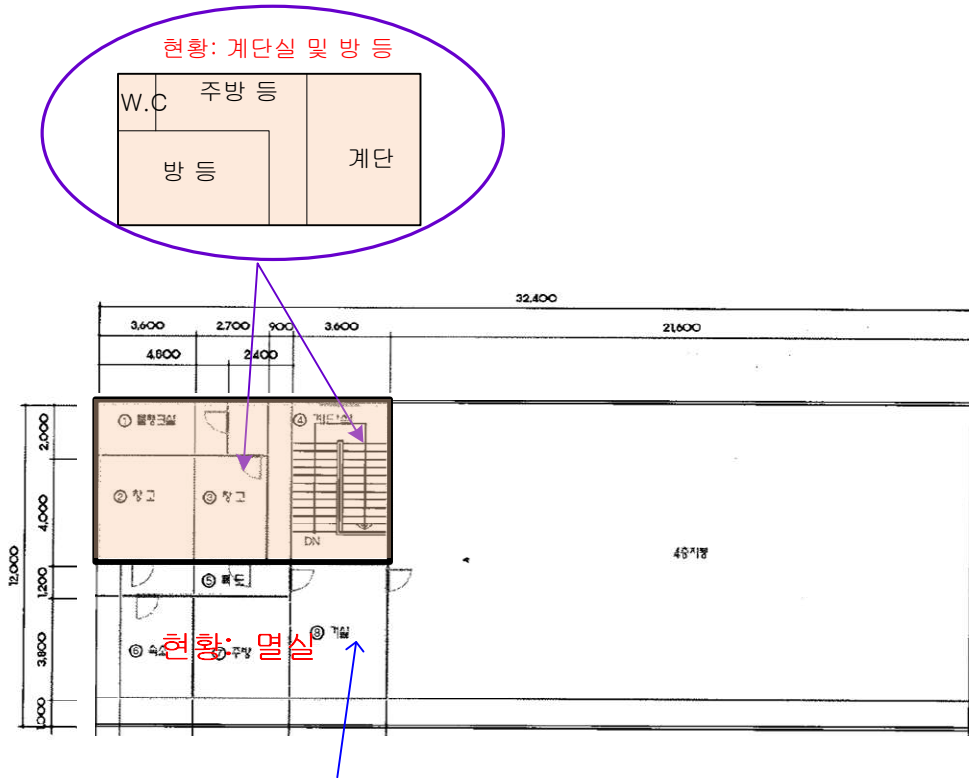


본건 기호(2) 3층 공부면적: 426.88㎡

【 개략적인 실측면적: $12 \times 32.4 = \text{약 } 388.8\text{㎡}$ 】

건물개황도

No Scale



본건 기호(2) 4층 [건축물현황도면 기준한 경우]
(건축물대장상 용도는 “단독주택”임.)

본건 기호(2) 4층 공부면적: 49.5㎡ (현황 “열실”)
(건축물대장상 용도는 “단독주택”임.)
[건축물현황도면을 기준으로 볼때, 열실된 것으로 목측됨.]

본건 기호(2) 옥탑 공부면적: 64.8㎡
(건축물대장상 용도는 “물탱크실,창고”, 현황 : “계단실 및 방 등”임.)
[탐문 자료 및 개략적인 실측면적 등에 의한 경우: 10.8 x 6 = 약 64.8㎡]

사진용지



본건 기호(1,2) 전경



본건 기호(1,2) 전경

사 진 용 지



본건 기호(1,2) 전경

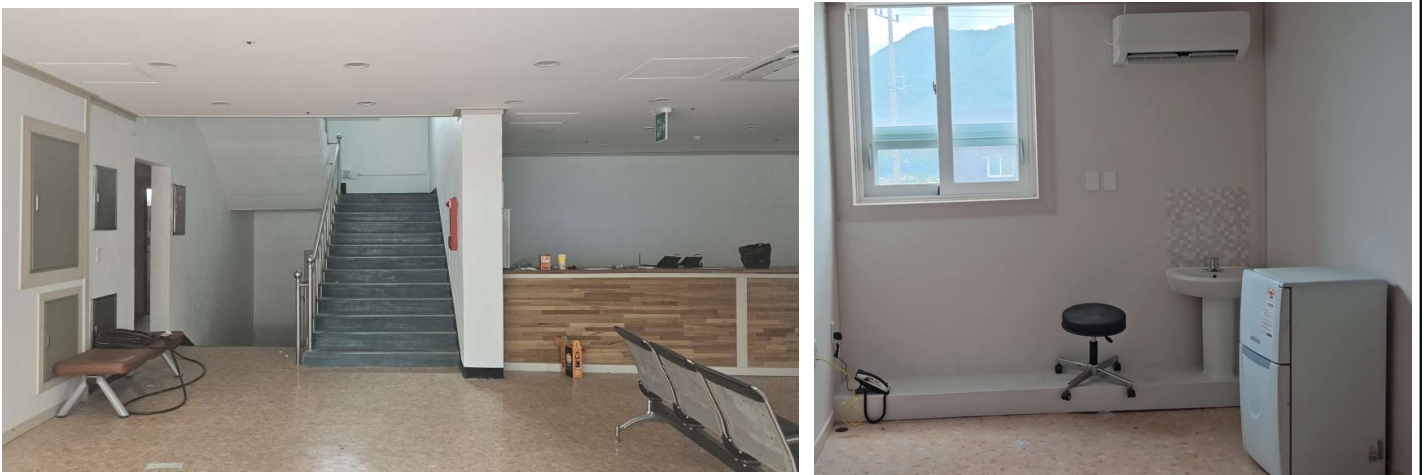


본건 기호(1,2) 전경 일부

사 진 용 지



본건 기호(2) 1층 일부

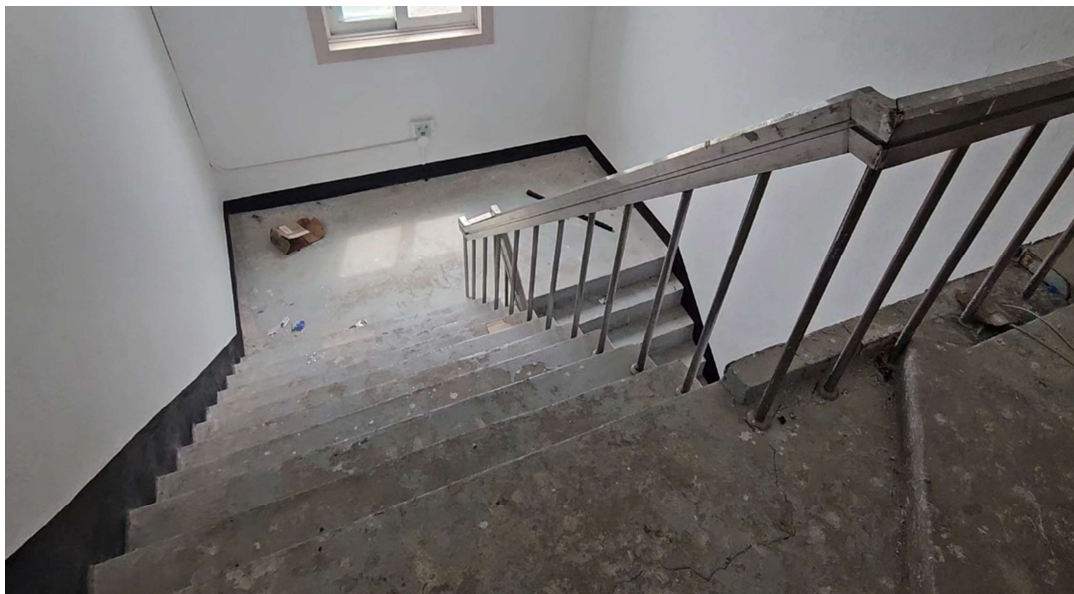


본건 기호(2) 2층 일부

사 진 용 지



본건 기호(2) 3층 일부

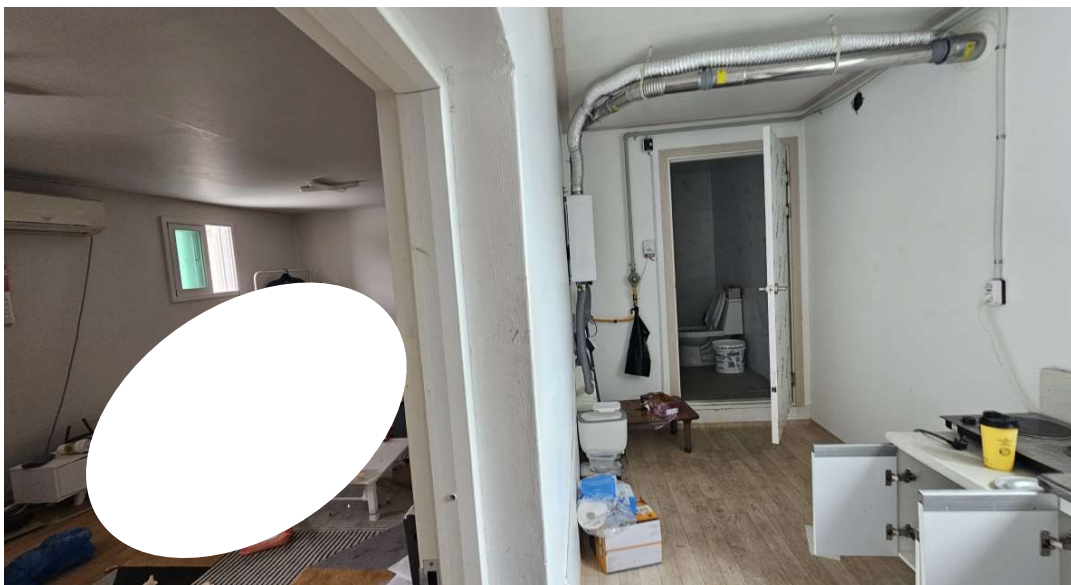


본건 기호(2) 3층 및 4층(옥탑) 연결 계단

사 진 용 지

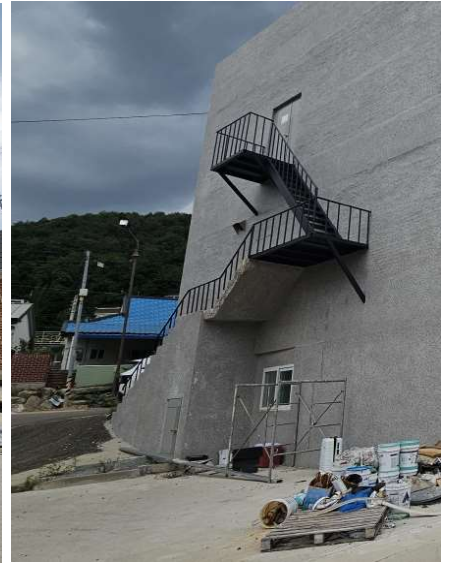


본건 기호(2) 옥탑 및 4층[현황 멸실]



본건 기호(2) 옥탑 일부 내부 (방 등)

사진용지



건물의 종물 및 부합물(계단 등: 건물에 포함 평가) 및 제시외 ㄱ): 참고 등



건물의 종물 및 부합물(건물에 포함 평가) 및 제시외 ㄴ): 출입구 및 다용도실 등

사진용지



본건 기호(2) 건물의 종물 및 부합물(건물에 포함 평가)



제시외 ㄷ): 출입구 및 데크, 화단 등

사진용지



본건 토지 및 인접지(건물) 경계 (인접지 및 인접건물 등 재확인하시기 바람.)



본건 건물 및 인접지(건물) 경계 (인접지 및 인접건물 등 재확인하시기 바람.)

사 진 용 지



본건 주변 환경 등 (남측에서 촬영)



본건 주변 환경 등 (북측에서 촬영)