

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최의식 소유물건 (2025타경721)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
감정평가서 번호	대한 제250605-20-0003호

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

(토지外) 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	일억이천오백삼십삼만칠백원정 (₩125,330,700.-)		
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	춘천지방법원 영월지원 (경매 3계)
소유자 (대상업체명)	최의식 (2025타경 721)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.07.10	2025.06.09~ 2025.07.10
			작성일
			2025.07.11

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		640	토지	640	120,000	76,800,000
건물		231.40	건물	231.40	-	34,247,200
기계기구		10	기계기구	6	-	5,728,000
제시외건물		(22.9)	제시외건물	22.9	-	5,416,500
제시외 기계기구		(2)	제시외 기계기구	2	-	3,139,000
합계					₩125,330,700.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

김상진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 소재 '운교마을' 내에 위치하는 부동산(토지外)에 대한 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 644-2	공장용 지	640	계획관리	주거기타	사다리형 평지	50,500

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
2	강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 644-2 제1동	경량철골구조 샌드위치판넬 지상1층	-	-	-	제2종근린 생활시설	1997.10.06
3	강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 644-2 제2동	경량철골구조 샌드위치판넬 지상1층	-	-	-	제2종근린 생활시설	1997.10.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 기계기구

구분	용도 및 수량
기 계 기 구	10 - 후면 “기계기구명세표” 참조

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 10일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 06월 09일 ~ 07월 10일까지 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. 임대관계는 없는 것으로 소유자 구두 탐문 되었으나 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 나. 본건 일부 지상 이동 및 철거 용이한 비닐하우스 1동 및 물탱크가 소재 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 다. 제시외건물(부합물 및 종물)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법에 의거하였습니다.
- 라. 본건 기계기구는 귀제시목록 및 소유자 구두확인 등으로 대상 물건 확인하여 평가하였습니다.
- 마. 본건 기계기구 (1,7,8,9)는 기준시점 현재 소재 불명인바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 바. 본건 기호(2) 내부 및 제시외건물㉠ 내부에 소유자의 것으로 구두 탐문 된 제시외 기계기구가 소재 하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 포함여부 등은 재확인 하시기 바랍니다.

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.
감정평가 실무기준 630.1.3	① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 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, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

다. 기계기구의 감정평가

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

원가법은 구조, 규격, 형식 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 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	방림면 운교리 *****	계획관리	대	279	105.51	2025. 05.27	136,000,000 (건물포함)	약 120,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 목조(사용승인일 : 2002.10.25), 면적 : 105.51m ² · 토지추정단가 : $[\{136,000,000\text{원} - (1,900,000\text{원}/\text{m}^2 \times 23/45 \times 105.51\text{m}^2)\} / 279\text{m}^2] \approx 120,000\text{원}/\text{m}^2$							

[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/㎡)
㉠	방림면 운교리 ****	계획관리	대	495	법원 경매	2023.09.22	112,000
㉡	방림면 운교리 ***	생산관리	공장용지	4,358	법원 경매	2023.11.27	76,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

※개인정보보호를 위하여 정확한 지번은 “*”처리 하였습니다.

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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	방림면 운교리 688	502	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	46,800	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	A	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2025.01.01~2025.07.10)	0.558% (1.00558)	$(1+0.00453) \times (1+0.00081 \times 40/31) \approx 1.00558$

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.

- 주택지대[본건 기호: 1 / 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	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.02	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.020

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
㉠	법원경매	방림면 운교리 ****	계획관리	대	495	2023.09.22	112,000	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 ㉠	112,000	-	1.01883	1.00	1.029	117,418	2.495	-	
	표준지 A	46,800	-	1.00558	-	-	47,061			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)			(2023.09.22~2025.07.10)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		1.05	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029		
-표준지가 사례보다 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.										

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상 부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.49

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	46,800	1.00558	1.00	1.020	2.49	119,526	120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	120,000	640	76,800,000	-
합 계		640	76,800,000	

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	방림면 운교리 ****-**	계획관리	대	279	2025.05.27	120,000	1

2) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	a	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2025.05.27~2025.07.10)	0.118% (1.00118)	$(1+0.00081 \times 5/31) \times (1+0.00081 \times 40/31)$ ≈ 1.00118

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.

- 주택지대[본건 기호: 1 / 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	계통 및 연속성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.98	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.029

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	a	120,000	1.00	1.00118	1.00	1.029	123,626	124,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/m ²)	면적(m ²)	시산가액	비고
1	124,000	640	79,360,000	-
합 계		640	79,360,000	

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	76,800,000	79,360,000	76,800,000
합 계	76,800,000	79,360,000	76,800,000

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
2	제1동	경량철골구조/ 샌드위치판넬	제조업소(산나물포장)	115.7	1997.10.06
3	제2동	경량철골구조/ 샌드위치판넬	창고	115.7	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	5	517,000	35(30~40)	2024.07
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	579,000	35(30~40)	2024.07

[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
2	제1동	제조업소 (산나물포장)	경량철골구조	750,000	-
3	제2동	창고	경량철골구조	550,000	-

2) 부대설비 보정단가

- 표준단가에 포함하였음.

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	제1동	750,000	-	750,000	-
3	제2동	550,000	-	550,000	-

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 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	제1동	750,000	1997.10.06	35	27	-	8	171,000
3	제2동	550,000	1997.10.06	35	27	-	8	125,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	제1동	115.7	171,000	19,784,700	-
3	제2동	115.7	125,000	14,462,500	-
합 계		231.4		34,247,200	

3. 기계기구 감정평가액

본건 기계기구는 구조, 규격, 형식 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정률법으로 평가하였습니다. (후면 '기계기구 감정평가명세표' 참조)

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, 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 등의 관련 제 규정에 의거하여 원가법으로 감정평가 하되, 대상물건의 특성상 토지·건물·기계기구를 일괄한 원가방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	76,800,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	34,247,200	
기계기구	5,728,000	
제시외건물	5,416,500	
제시외기계기구	3,139,000	
총 액	125,330,700	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-07-10>

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 평창군 방림면 운교리	644-2	공장용지	계획관리지역	640	640	120,000	76,800,000	
2	동 소 [도로명] 강원 특별자치도 평창군 방림면 들모고개길 11	644-2 제1동	제2종 근린생활 시설	조립식 경량철골구조 판넬지붕 단층 산나물포장 판매	115.7	115.7	171,000	19,784,700	750,000 x 8/35
3	동 소 제시외건물	644-2 제2동	제2종 근린생활 시설	조립식 경량철골구조 판넬지붕 단층 창고	115.7	115.7	125,000	14,462,500	550,000 x 8/35
ㄱ	강원 특별자치도 평창군 방림면 운교리	644-2	화장실등	판넬 조 판넬지붕 단층	(12.6)	12.6	-	4,762,800	
ㄴ	동소	"	보일러실	판넬 조 판넬지붕 단층	(2.2)	2.2	-	224,400	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-07-10>

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	
ㄷ	동소	"	차양	각파이프조	(8.1)	8.1	-	429,300	
합 계								₩116,463,700.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-07-10>

Page : 1

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	보일러 전열면적 : 3.9㎡ 용량 : 0.2t, 형식 : 관류	제우에너지 2011.04	1	-	-	소재불명
2	수동세척기 크기 : 3m × 1m	2011	1	-	300,000	
3	가마솥	미상	1	-	300,000	
4	건조기 형식 : TJDH-115 용량 : 1 ~ 1.2t	중앙정밀 2006.06	1	-	1,000,000	
5	냉동기 5평	2011	1	-	2,106,000	
6	저온냉동기 5평	2011	1	-	1,872,000	
7	포장기 모델명 : 6002-D 용량 : 2.0KW	효성ENG 2012.12	1	-	-	소재불명
8	중탕기 0.9kg/㎤	미상 2011	1	-	-	소재불명
9	중탕기포장기	미상 2011	1	-	-	소재불명
10	수동유압지게	미상 2011	1	-	150,000	

기계기구 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-07-10>

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 신고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	제시외기계기구					
ㄱ	가마솥	미상	1	-	300,000	
ㄴ	스팀보일러 형식 : SW-200K	성원보일러 2022.05	1	-	2,839,000	
합 계			12		₩8,867,000.-	
	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

대상물건은 강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 소재 '운교마을' 내에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지 및 농가주택, 임야 등이 소재하는 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용여건은 버스정류장과의 거리 및 운행 빈도 등으로 보아 양호시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약5~6미터 포장도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일부 지상에 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스 1동이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(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(2,3)은 1997.10.06. 자로 사용 승인된 조립식경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 판넬노출 등 마감
- 내 벽 : 판넬노출 등 마감
- 창 호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

(2) 이용상태

기호(2) '산나물 제조업소(운휴중)'로 이용 중입니다.

기호(3) '창고 등'으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기본 전기설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후면 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

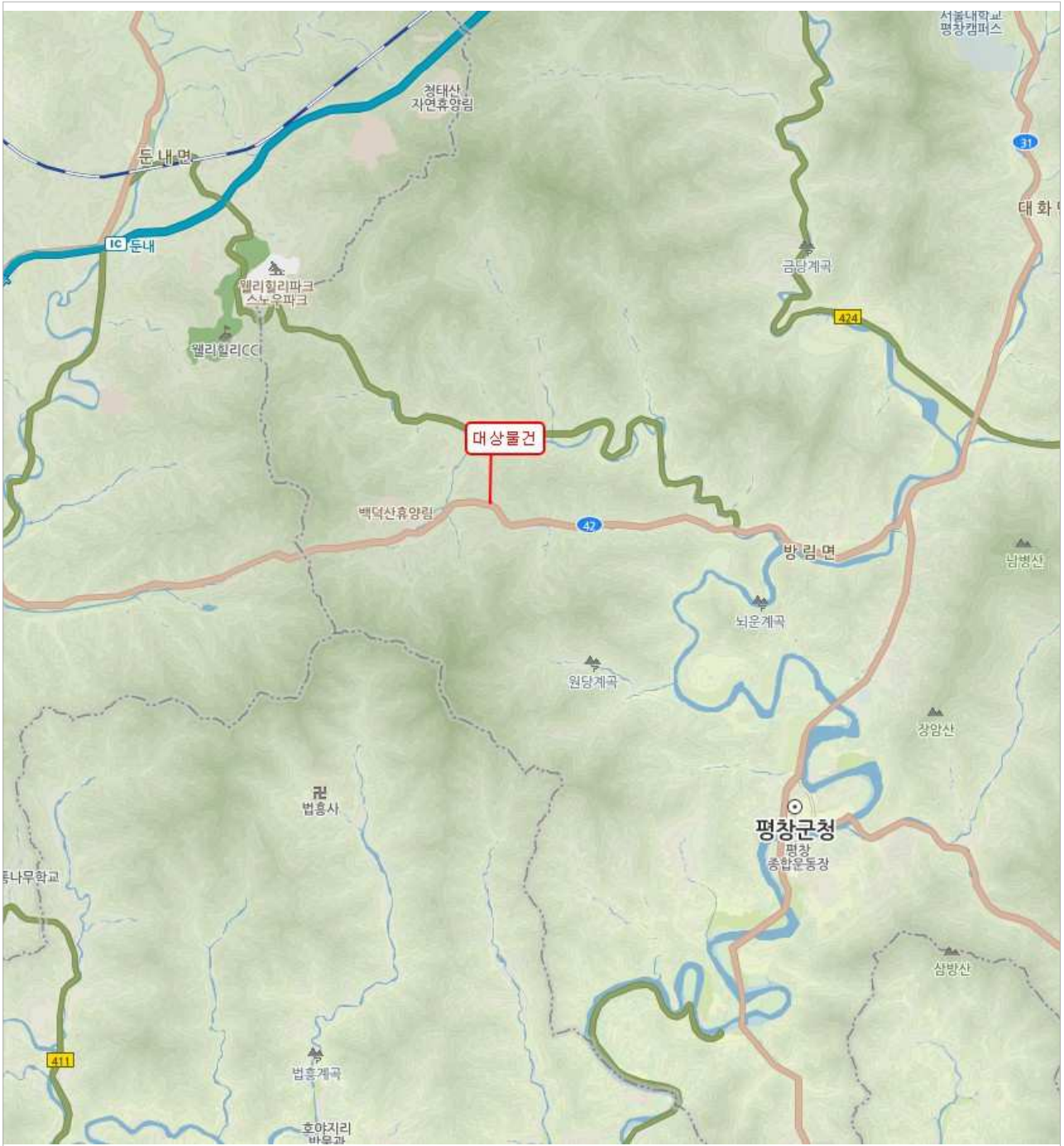
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

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

광역위치도

소재지

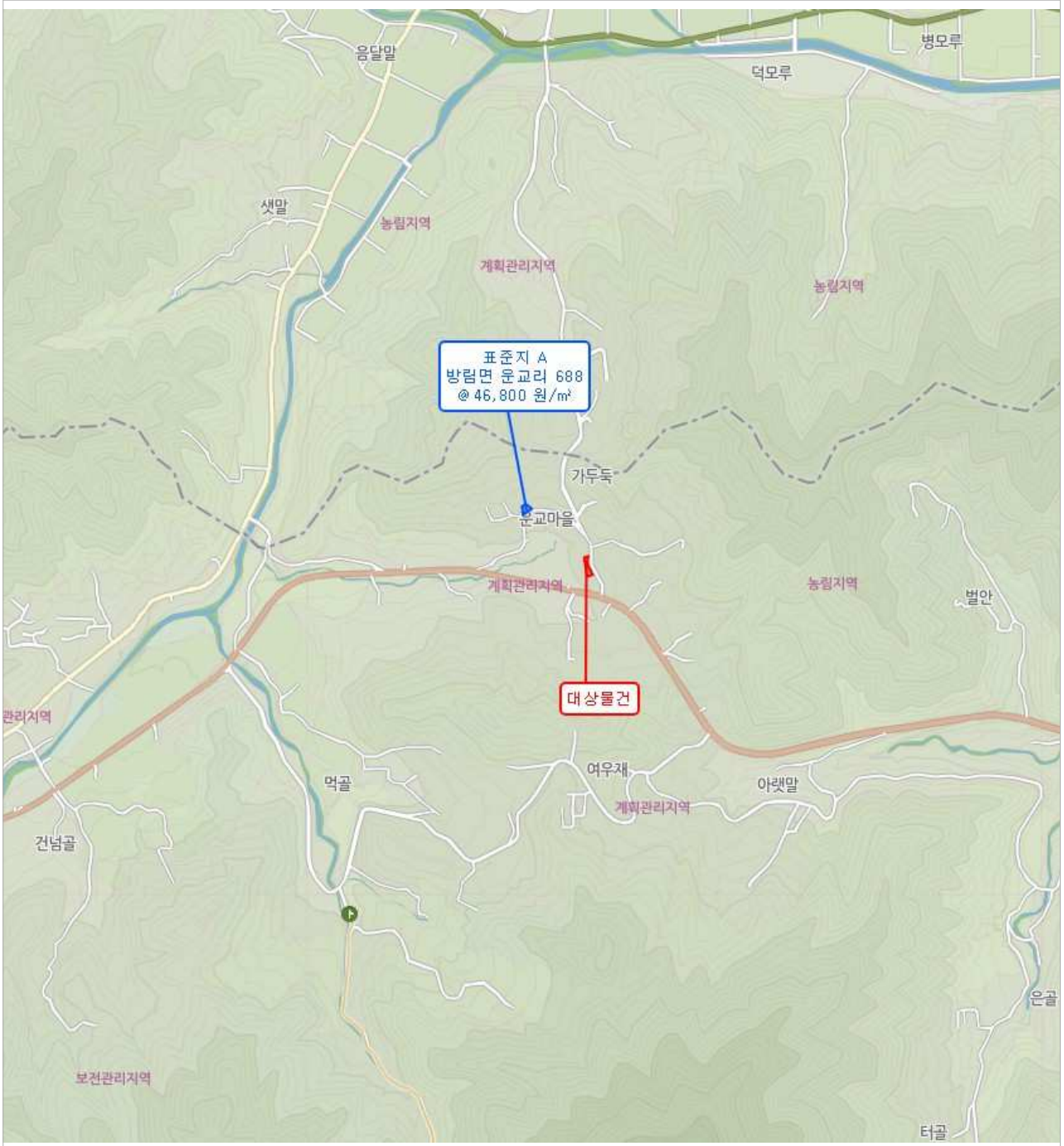
강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 644-2



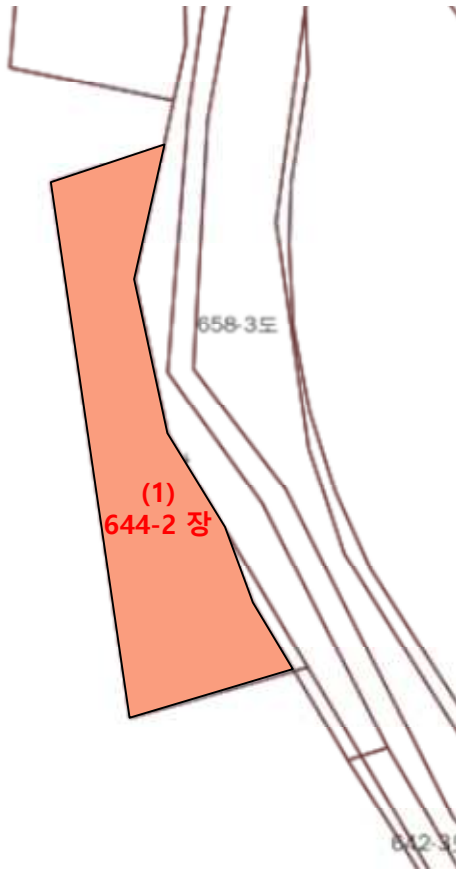
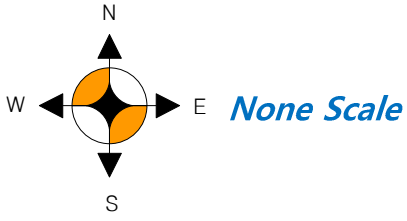
상세 위치도

소재지

강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 644-2



지 적 개 황 도



범 례

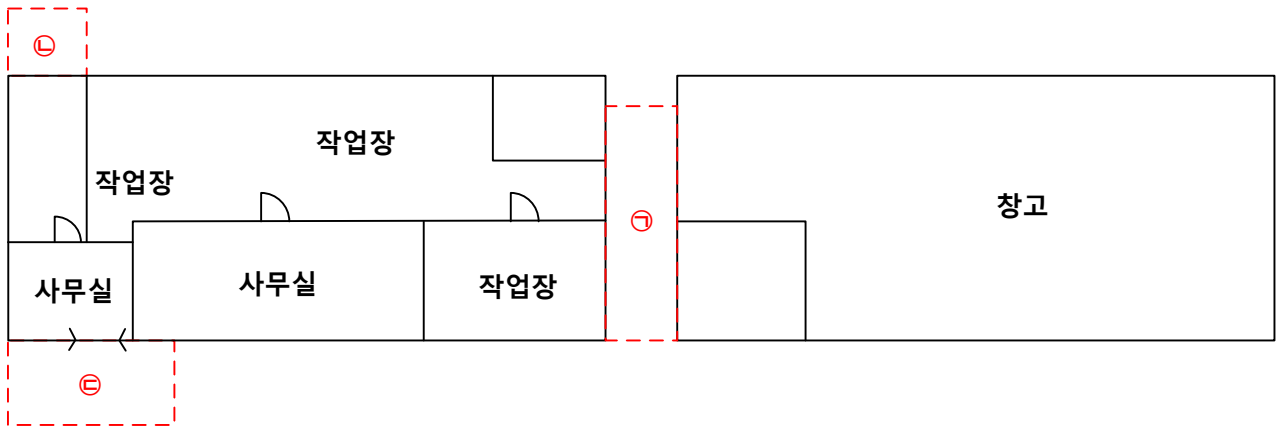
- 평가대상토지
- 현황도로
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

- 평가건물3층이상
- 감정평가외건물
- 제시외건물(종물 및 부합물)

건물개황도

None Scale



[(2)공부면적:115.7㎡]

[(3)공부면적:115.7㎡]

[제시외건물]

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층, 화장실 등, 약12.6㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층, 보일러실, 약2.2㎡
- ㉢ 각파이프조, 차양, 약8.1㎡

사 진 용 지



본건 전경



기호(2) 외부 전경

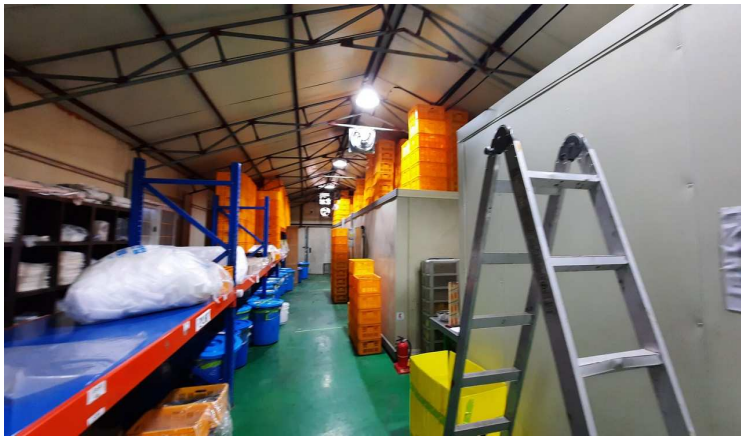


기호(2) 일부 내부 전경

사 진 용 지



기호(3) 외부 전경



기호(3) 일부 내부 전경



제시외건물㉠ 전경

사 진 용 지



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉡ 전경



일부 지상 이동 및
철거가 용이한
비닐하우스, 물탱크
전경

사 진 용 지



기계기구(2) 전경



기계기구(3) 전경



기계기구(4) 전경

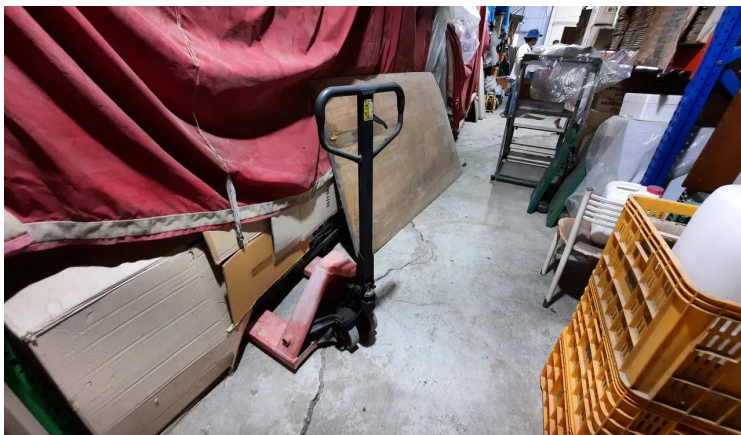
사 진 용 지



기계기구(5) 전경



기계기구(6) 전경



기계기구(10) 전경

사 진 용 지



제시외 기계기구㉠



제시외 기계기구㉡