

감정평가서

Appraisal Report

	25050201
	(2025 800)

(가 , 가 (改作), (轉載) 가) .



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 안재석

안 재 석



(인)

(주)제일감정평가법인 강원지사장 안재석 (서명 또는 인)

감정평가액	이억오천삼백팔만이천원(₩253,082,000.-)					
평가의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식		감정평가 목적	경매		
			제 출 처	춘천지방법원 원주지원		
소유자 (대상업체명)	송지연 (2025타경800)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 05. 09	2025. 05. 08~ 2025. 05. 09	2025. 05. 09	
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	195	토지	195	1,050,000	204,750,000
	토지	1 40x- 2	토지	20	346,000	6,920,000
	건물	133.525	건물	133.525	280,000	37,387,000
	제시외건물	(34.1)	제시외건물	34.1	-	4,025,000
			이 하 여 백			
합 계					₩253,082,000.-	

※ 붙 임: 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 일산동 소재 '연세대학교 원주의과대학' 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	일산동 91-13	대	195	준주거	단독주택	사다리 평지	510,800	-
3	일산동 91-30	대	40 X (1 / 2)	준주거	도로	부정형 평지	510,300	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
2	일산동 91-13	변색벽돌	주택	133.525	2층	1988.12.23	-

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 대상물건 현황



대상물건 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 09일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 05월 08일 ~ 2025년 05월 09일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 경우 이해관계인의 부재로 정확한 내부를 조사치 못하였는 바 입찰시 내부 등은 재확인 하 시기 바람.
- ② 토지 지상에 소재하는 담장 및 출입문 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가함.
- ③ 일련번호1) 토지의 경우 일부 도로인 바 이를 고려하여 평가함.
- ④ 일련번호3) 토지의 경우 공유지분으로써 정확한 공유자별 위치확인이 불가하여 전체 면적을 기준으로 평가하되 면적비율에 의거 산정함.
- ⑤ 일련번호3) 토지의 경우 도로인 바 이를 고려하여 평가함.
- ⑥ 건물에 일체형으로 설치된 소규모 차양시설 등은 건물에 포함하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- 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 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 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.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.
- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	일산동 81-20	대	116	준주거	주거나지	세로(불)	사다리 평지	522,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	강원특별자치도 원주시 (2025.01.01~ 2025.05.09)	주거	0.360% 1.0036	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.241 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.094 $(1 + 0.00241) * (1 + 0.00094 * 39/31) \approx 1.0036$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	대상물건은 비교표준지 대비 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	대상물건은 비교표준지 대비 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	대상물건은 비교표준지 대비 열등함.(현:도로)
		기타		
누 계			0.297	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	일산동 21*~**	대	382.8	준주거 주상용	가장형평지 중로각지	법원경매	2024.05.23	1,980,000	953,700

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	일산동 22*~**	대	217.5 127.4	준주거 주거나지	사다리평지 세로(가)	2022.07.21 1997.07.07	230,000,000	999,000 487,400
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골조 창고 ■ 토지 추정단가 : $\{[230,000,000\text{원} - (600,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/30 \times 127.4\text{m}^2)] / 217.5\text{m}^2\} \approx 999,000\text{원}/\text{m}^2$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
준주거	단독주택	세로(불)	1,000,000 ~ 1,200,000원/m ² 수준으로 조사됨.	-

라. 경매 통계자료

강원 원주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	3,451,931,000	1,940,515,680	56.2	51	11	21.6

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	일산동 21*~**	대	382.8	준주거 주상용	가장형평지 중로각지	법원경매	2024.05.23	1,980,000	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	1,980,000	1.01295	1.000	1.000	0.581	1,165,277
시점수정	강원특별자치도 원주시 (2024.05.23~2025.05.09) 주거지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	사례보다 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건에서 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	0.80	0.90	0.85	0.95	1.00	1.00	0.581

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	522,700	1.0036	524,582

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	1,165,277	524,582	2.221

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	2.22

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	522,700	1.00360	1.000	0.900	2.22	1,048,114	1,050,000
3	522,700	1.00360	1.000	0.297	2.22	345,877	346,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	일산동 91-13	195	195	1,050,000	204,750,000	-
3	일산동 91-30	40	20	346,000	6,920,000	-
합 계		235	215	-	211,670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{토지 단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	일산동 22*~**	대	217.5	준주거	사다리평지	2022.07.21	230,000,000	999,000
			127.4	주거나지	세로(가)	1997.07.07		487,400

의견 <토지단가 산출개요>
 ■ 건물 개요 : 경량철골조 참고
 ■ 토지 추정단가 : $\{[230,000,000\text{원} - (600,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/30 \times 127.4)] / 217.5\} \approx 999,000\text{원}/\text{㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2022.07.21~2025.05.09	3.149	1.03149	강원특별자치도 원주시 '주거지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	대상물건은 사례 대비 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	대상물건은 사례 대비 우등함.
	자연환경	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	대상물건은 사례 대비 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	대상물건은 사례 대비 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	대상물건은 사례 대비 우등함.
	자연환경	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	대상물건은 사례 대비 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	대상물건은 사례 대비 열등함.(현:도로)
		기타		
누 계			0.343	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	1.040	1.040
3	#1	1.000	1.000	0.343	0.343

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	999,000	1.000	1.03149	1.040	1,071,676	1,070,000
3	#1	999,000	1.000	1.03149	0.343	353,447	353,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	일산동 91-13	195	195	1,070,000	208,650,000	-
3	일산동 91-30	40	20	353,000	7,060,000	-
합 계		235	215	-	215,710,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	일산동 91-13	204,750,000	208,650,000
3	일산동 91-30	6,920,000	7,060,000
합 계		211,670,000	215,710,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	일산동 91-13	195	195	1,050,000	204,750,000	-
3	일산동 91-30	40	20	346,000	6,920,000	-
합 계		235	215	-	211,670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

2) 부대설비 보정단가 검토

	가(/㎡)
	가
-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층, 2층	주택	변색벽돌	45	1,400,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층, 2층	주택	1,400,000	45	36	36	9/45	280,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	1층, 2층	133.525	133.525	280,000	37,387,000	-
합 계		133.525	133.525	-	37,387,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	211,670,000	-
건 물	37,387,000	-
제시외 건물	4,025,000	-
합 계	253,082,000	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-05-09]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별 자치도 원주시 일산동	91-13	대	준주거지역	195	195	1,050,000	204,750,000	일부:도로
2	동소 [도로명주소] 강원특별자 치도 원주시 무실로 12 번길 15-9 (일산동)	위지상	단독주택	변색벽돌 스라브지붕 2층 1층 2층	 81.585 51.94	 133.525	 280,000	 37,387,000	 1,400,000 x9/45
3	동소 (제시외 건물)	91-30	대	준주거지역	1 40 X - 2	20	346,000	6,920,000	현:도로
ㄱ	위지상	91-13	주택	변색벽돌조	(3.8)	3.8	300,000	1,140,000	
ㄴ	위지상	91-13	보일러실	변색벽돌조	(5.1)	5.1	150,000	765,000	
ㄷ	위지상	91-13	창고	판넬조	(4.0)	4.0	120,000	480,000	
ㄹ	위지상	91-13	보일러실	변색벽돌조	(4.0)	4.0	150,000	600,000	
ㅁ	위지상	91-13	차양	파이프조	(13.6)	13.6	50,000	680,000	
ㅂ	위지상	91-13	보일러실	판넬조	(3.6)	3.6	100,000	360,000	
합 계								₩253,082,000.-	
이					하		여		백

토지감정평가요항표

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

<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 강원특별자치도 원주시 일산동 소재 '연세대학교 원주의과대학' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통 사정은 보통임.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 일련번호(1) : 사다리형 평지의 토지로서, 단독주택 부지 및 일부 도로임. 일련번호(3) : 부정형 평지의 토지로서, 도로임.</p> <p>4. 인접 도로상태 일련번호(1) : 북측으로 폭약2M 내외의 보행자 도로가 소재함. 일련번호(3) : 대상물건이 보행자 도로임.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 토지이용계획확인서상 ■ 일련번호(1),(3): 준주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 역사문화환경보존지역임.</p> <p>6. 제시목록 외의 물건 후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 바람.</p> <p>7. 공부와의 차이 일련번호(1) : 공부상 지목이 "대지"이나, 현황 일부 "도로"임. 일련번호(3) : 공부상 지목이 "대지"이나, 현황 "도로"임.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계는 미상임.</p>		
--	--	--

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조 2. 이용 상태	3. 설비 내역 4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이 6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
<p>1. 건물의 구조 변색벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서, 외 벽 : 적벽돌 등 마감, 창 호 : 샷시창호 등 마감임.</p> <p>2. 이용상태 주택으로 이용중임.</p> <p>3. 설비내역 기본적인 위생설비 및 난방설비 등이 되어 있음.</p> <p>4. 부합물 및 종물 후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 바람.</p> <p>5. 공부와의 차이 없음.</p> <p>6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계는 미상임.</p>		

광역위치도



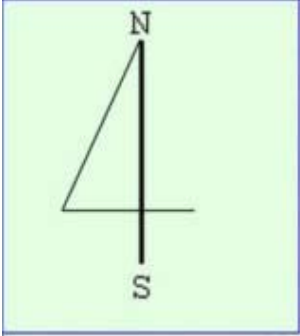
대상물건
소재지

강원특별자치도 원주시 일산동 91-13외

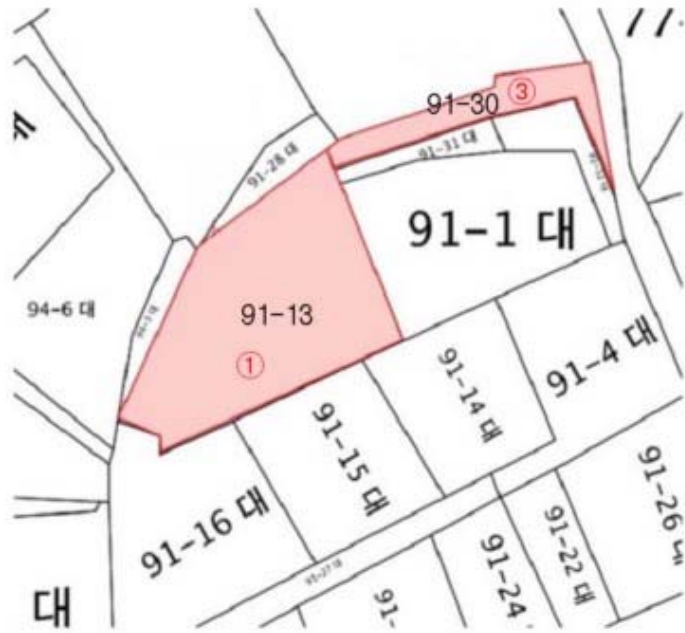


지 적 도

(지적 및 건물개항도)

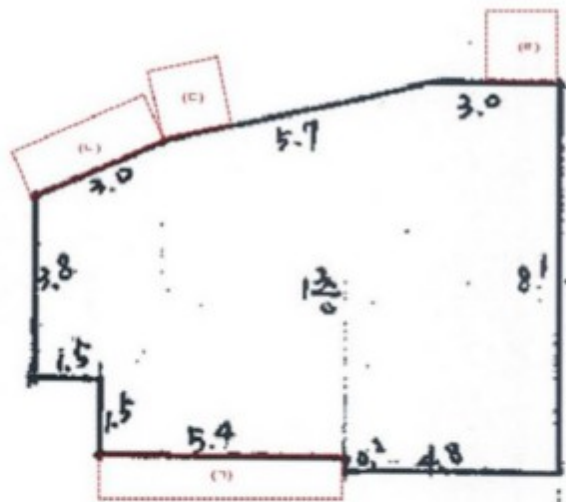


축척없음.

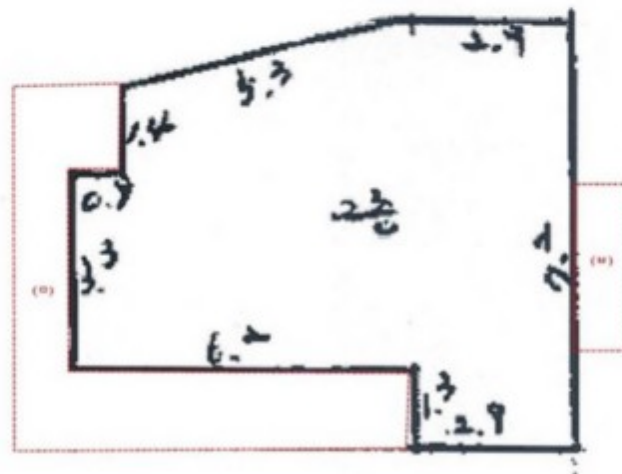


건물개황도

축척없음.



-건물2(1층) 81.585㎡-



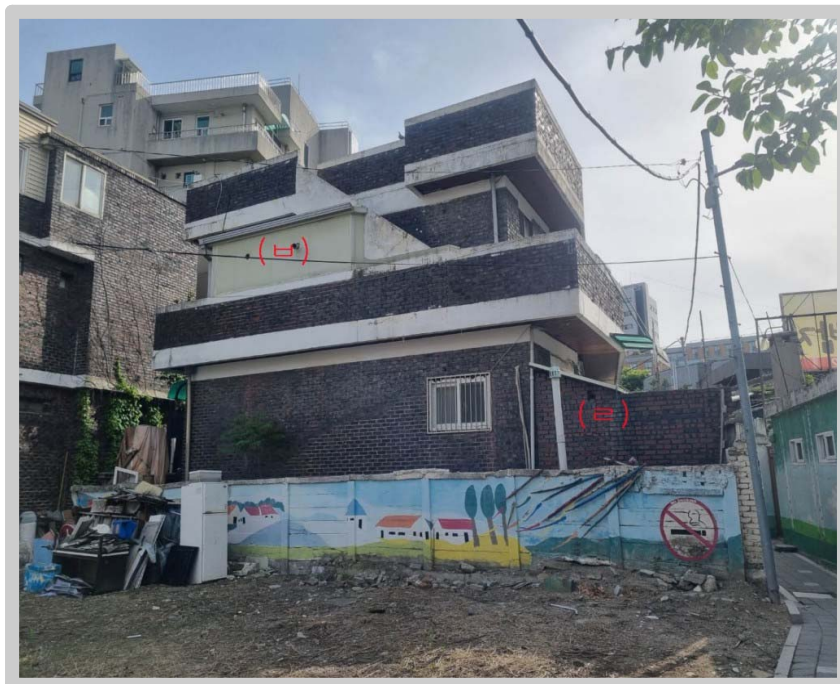
-건물2(2층) 51.94㎡-

- 제시외 건물
- ㄱ : 3.8㎡
 - ㄴ : 5.1㎡
 - ㄷ, ㄹ : 4.0㎡
 - ㅁ : 13.6㎡
 - ㅂ : 3.6㎡

사 진 용 지

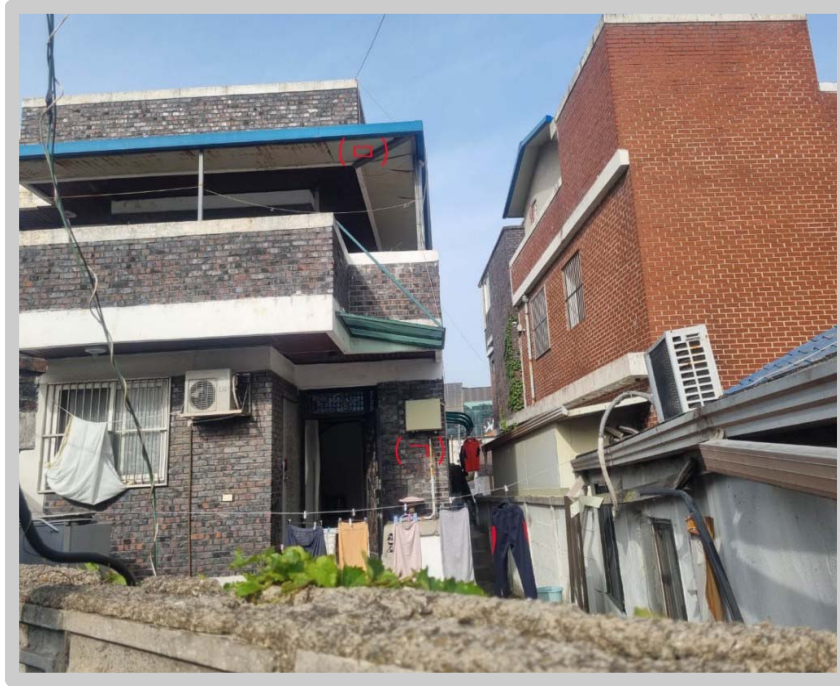


【 대상물건 전경 】



【 건물가) 및 제시외 건물 】

사 진 용 지



【 대상건물 및 제시외 건물 】



【 제시외 건물 】

사 진 용 지



【 제시외 건물 】