

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	춘천지방법원 원주지원
건명	장지춘 소유물건 [2025타경183]
감정평가서번호	DK252-021701

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.



26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호(무실동)
TEL : (033)813-9494 | FAX : (033)813-9499 | www.idab.co.kr




(부동산)감정평가표

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

감정평가사 강병기   
 (주)감정평가법인 대일감정원 강원지사 지사장 강병기 

감정평가액	이억팔천이백칠십구만일천사백원정(₩282,791,400.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장지춘 (2025타경183)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.02.21.	2025.02.18. ~2025.02.21.	2025.02.21.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		969	토지	969	-	86,145,000
건물		94.2	건물	94.2	1,560,000	146,952,000
제시외건물		(57.48)	제시외건물	57.48	-	40,694,400
제시외물건		(1식)	제시외물건	1식	-	9,000,000
합계						<u>₩282,791,400.-</u>

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
 심사자 : 감정평가사   

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 안흥면 지구리 소재 "이안교" 남동측 인근 계획관리지역내에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매 목적의 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.02.21.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.18.~2025.02.21.중 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 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"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「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 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
5. 본건 토지 중 일련번호(3~6)은 도로로 이용중인바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.
6. 본건 토지 중 일련번호(3~6)은 장지춘 외 수인의 공유지분으로서, 귀 제시목록상 장지춘 지분만을 감정평가하되, 지분의 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였음.
7. 본건은 후면 "건물개황도"와 같이 제시외건물 및 관정이 소재하는바 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가하되, 면적사정은 개략적인 실측면적에 의하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
8. 제시외건물은 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 정확한 건축시기를 파악할 수 없어 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
9. 본건 토지에 소재하는 수목 등은 거래관행, 감정평가 목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
10. 본건 건물에 부속된 데크 등은 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
11. 본건 감정물건 중 제시외건물(ㄴ)은 목측상 본건 토지 일련번호(1) 및 강원특별자치도 횡성군 안흥면 지구리 57-1번지 경계지상에 소재하는 것으로 보이는바, 정확한 위치확인인 측량 등이 필요할 것으로 판단되므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

12. 본건 감정물건 중 제시외물건(A) 관정은 목측상 본건 토지 일련번호(1) 및 강원특별자치도 횡성군 안흥면 지구리 57-1번지 경계지상에 소재하는 것으로 보이며, 횡성군청 문의결과 소유자는 장지춘, 신고된 소재지는 강원특별자치도 횡성군 안흥면 지구리 57번지인 것으로 조사되었는바, 정확한 위치확인은 측량 등이 필요할 것으로 판단되므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지는 인접 토지와 경계가 불분명한바, 입찰시 정확한 경계 등은 재확인 하시기 바람.
2. 본건은 감정평가와 관련하여 현장방문 하였으나, 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부확인 이 불가하여 일반건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 감정평가 하였으며, 전기, 수도, 보일러 등 건물 관련 설비의 작동 여부는 확인치 못하였는바 입찰시 정상작동 여부 등은 재 확인 하시기 바람.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 횡성군 안흥면 지구리	39	대	계획관리지역	771	771	103,000	79,413,000	
2	강원 특별자치도 횡성군 안흥면 지구리	39 1동	단독주택	일반목구조 목구조위 섬글지붕 단층	94.2	94.2	1,560,000	146,952,000	1,800,000 ×39/45
	[도로명주소] 강원 특별자치도 횡성군 상터로 512-19								
3	강원 특별자치도 횡성군 안흥면 지구리	39-4	도로	계획관리지역	707 ×75.5 /707	75.5	34,000	2,567,000	장지춘 지분
4	"	39-6	도로	계획관리지역	267 ×71/267	71	34,000	2,414,000	장지춘 지분
5	"	39-8	도로	계획관리지역	61 ×1/2	30.5	34,000	1,037,000	장지춘 지분
6	"	59-7	도로	계획관리지역	42 ×1/2	21	34,000	714,000	장지춘 지분

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(제시외건물)									
ㄱ	강원 특별자치도 횡성군 안흥면 지구리	39	다락	일반목구조 목구조위 싱글지붕 단층	(48.48)	48.48	780,000	37,814,400	900,000 ×39/45
ㄴ	"	39외	물탱크실	목조 판넬지붕 단층	(9)	9	320,000	2,880,000	400,000 ×24/30 물탱크 포함
(제시외물건)									
A	강원 특별자치도 횡성군 안흥면 지구리	39외	관정		(1식)	1식	-	9,000,000	
합 계								₩282,791,400.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	지구리 39	대	771	계획관리	51,800
3	지구리 39-4	도로	75.5	계획관리	17,200
4	지구리 39-6	도로	71	계획관리	17,200
5	지구리 39-8	도로	30.5	계획관리	17,200
6	지구리 59-7	도로	21	계획관리	17,200
합계			<u>969</u>		

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	지구리 39	일반목구조 목구조위 싱글지붕 단층	단독주택	94.2	2019.02.18	-
합계				<u>94.2</u>		

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
51730-900(A)	지구리 87	767	대	계획관리	사다리	지구2리마을회관 북동측 근거리	52,800
			단독주택	세로(가)	완경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.02.21.
- 대상지역 : 강원특별자치도 횡성군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.01.31.	0.050%	1월까지 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.21.	$0.065\% \times 21/28$	2월 지가변동률 : 0.065%
누 계	0.099% (1.00099)	$(1+0.00050) \times (1+0.00065 \times 21/28)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)지구리 87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대체로 대등함.							
3	(A)지구리 87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							
4	(A)지구리 87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							
5	(A)지구리 87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							
6	(A)지구리 87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	지구리 ***	대	660	생산관리 주거용	109,000	법원경매 2021.12.30	-

※ 사례의 소재지번호는 개인정보 보호를 위하여 *표 처리 하였음.

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	지구리 ****-	대	555	계획관리	129,000,000	112,443	2022.06.15
		건물	84.51	주거용			2010.04.09
건물가액 산정 : $84.51 \times 788,000(1,200,000 \times 23/35) = 66,593,880$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 129,000,000 - 66,593,880 = 62,406,120 \} \div 555.0 = 112,443$ 원/㎡							

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 사례의 소재지번호는 개인정보 보호를 위하여 *표 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	지구리 39	대	771	51,800	39,937,800
3	지구리 39-4	도로	75.5	17,200	1,298,600
4	지구리 39-6	도로	71	17,200	1,221,200
5	지구리 39-8	도로	30.5	17,200	524,600
6	지구리 59-7	도로	21	17,200	361,200
합계			<u>969</u>		<u>43,343,400</u>

(나) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
강원 횡성군	최근1년	단독주택	52.36	8	총 21건 중
		도로	-	-	총 3건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 동일 용도지역내 유사한 평가사례가 없이 부득이 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	109,000	1.02496	1.00	0.920	102,783

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2021.12.30. ~ 2025.02.21.	강원특별자치도 횡성군 생산관리지역	2.496% (1.02496)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.80	1.00	1.00	1.15	1.00	0.920
	본건은 평가사례와 비교하여 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 행정적조건(평가사례 생산관리지역 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	52,800	1.00099	1.00	1.000	52,852

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	102,783	52,852	1.944

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
1	지구리 87	평가사례 #1	1.94	1, 3, 4, 5, 6

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)52,800	1.00099	1.00	1.000	1.94	102,533	103,000
3	(A)52,800	1.00099	1.00	0.330	1.94	33,836	34,000
4	(A)52,800	1.00099	1.00	0.330	1.94	33,836	34,000
5	(A)52,800	1.00099	1.00	0.330	1.94	33,836	34,000
6	(A)52,800	1.00099	1.00	0.330	1.94	33,836	34,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	771	103,000	79,413,000	-
3	75.5	34,000	2,567,000	-
4	71	34,000	2,414,000	-
5	30.5	34,000	1,037,000	-
6	21	34,000	714,000	-
합계	<u>969</u>		<u>86,145,000</u>	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	지구리 ****-	대	555	계획관리	129,000,000	112,443	2022.06.15
		건물	84.51	주거용			2010.04.09
건물가액 산정 : $84.51 \times 788,000(1,200,000 \times 23/35) = 66,593,880$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 129,000,000 - 66,593,880 = 62,406,120 \} \div 555.0 = 112,443$ 원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인 일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 사례의 소재지번은 개인정보 보호를 위하여 *표 처리 하였음.

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	112,443	1.00	1.02449	1.00	0.940	108,000
2	1	112,443	1.00	1.02449	1.00	0.310	36,000
3	1	112,443	1.00	1.02449	1.00	0.310	36,000
4	1	112,443	1.00	1.02449	1.00	0.310	36,000
5	1	112,443	1.00	1.02449	1.00	0.310	36,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.06.15. ~ 2025.02.21.	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역	2.449% (1.02449)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉕ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 열세함.							
2	1	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.33	0.310
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							
3	1	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.33	0.310
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							
4	1	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.33	0.310
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							
5	1	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.33	0.310
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.							

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	771	108,000	83,268,000	-
2	75.5	36,000	2,718,000	-
3	71	36,000	2,556,000	-
4	30.5	36,000	1,098,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
5	21	36,000	756,000	-
합계	<u>969</u>		<u>90,396,000</u>	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	86,145,000	-
거래사례비교법	90,396,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	86,145,000
------------	------------

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

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.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-2-9-1	고급주택	목조(2*4구조) 목조지붕틀 아스팔트성글	4	1,933,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1층	94.2	단독주택	일반목구조	1,800,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	94.2	단독주택	일반목구조	1,800,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
2	1층	단독주택	일반목구조	45	6	39/45	-

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	1층	94.2	1,800,000	39/45	1,560,000	146,952,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	969	-	86,145,000	-
건물	94.2	1,560,000	146,952,000	-
제시외건물	57.48	-	40,694,400	-
제시외물건	1식	-	9,000,000	-
합계			<u>282,791,400</u>	

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 횡성군 안흥면 지구리 소재 "이안교" 남동측 인근에 위치하며 주변은 주택, 농경지, 임야 등이 주로 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 버스 정류장까지의 거리 및 배차간격을 고려할 때 대중 교통 이용 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

일련번호(3~6) : 공히 부정형의 토지로서 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건 서측으로 일련번호(3)에 개설된 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.

일련번호(3) : 본건 북서측으로 일련번호(6)에 개설된 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.

일련번호(4) : 본건 북서측으로 일련번호(3)에 개설된 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.

일련번호(5) : 본건 서측 및 북측으로 일련번호(3,4)에 개설된 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.

일련번호(6) : 본건 북서측으로 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,3~6) : 계획관리지역,성장관리계획구역(2024-01-12),가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지 감정평가 요항표

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

일반목구조 목구조위 싱글지붕 단층 건물로서 주요 마감재는 다음과 같음.

외벽 : 목재사이딩 마감 등

내벽 : 벽지, 타일 마감 등

창호 : PVC새시 창호 등

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 건물개황도와 같이 제시외건물(ㄱ, ㄴ), 관정 1식이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

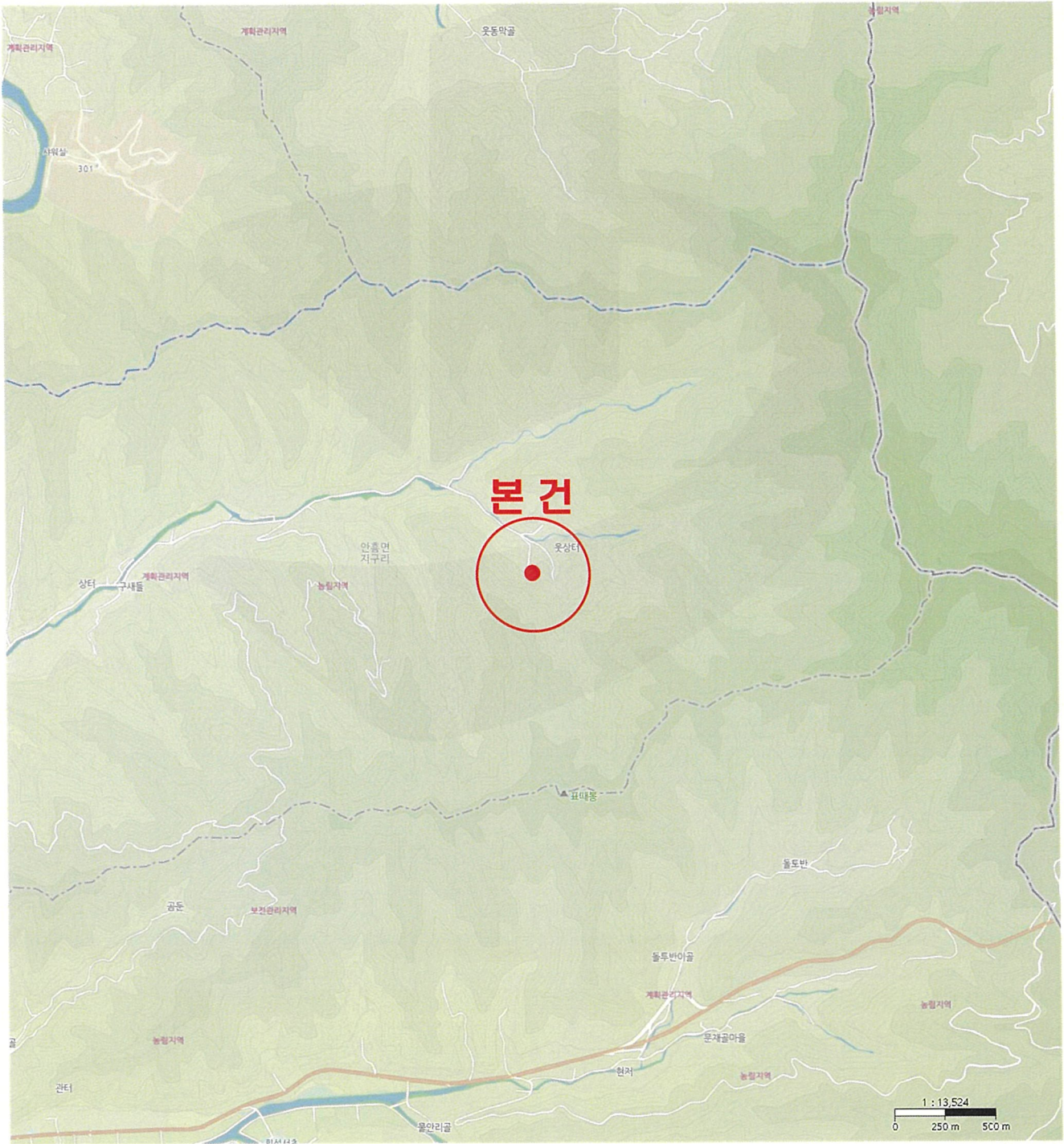
임대관계는 미상임.

광역위치도

일련번호 : ()



소재지	강원특별자치도 횡성군 안흥면 지구리 39 외
-----	--------------------------



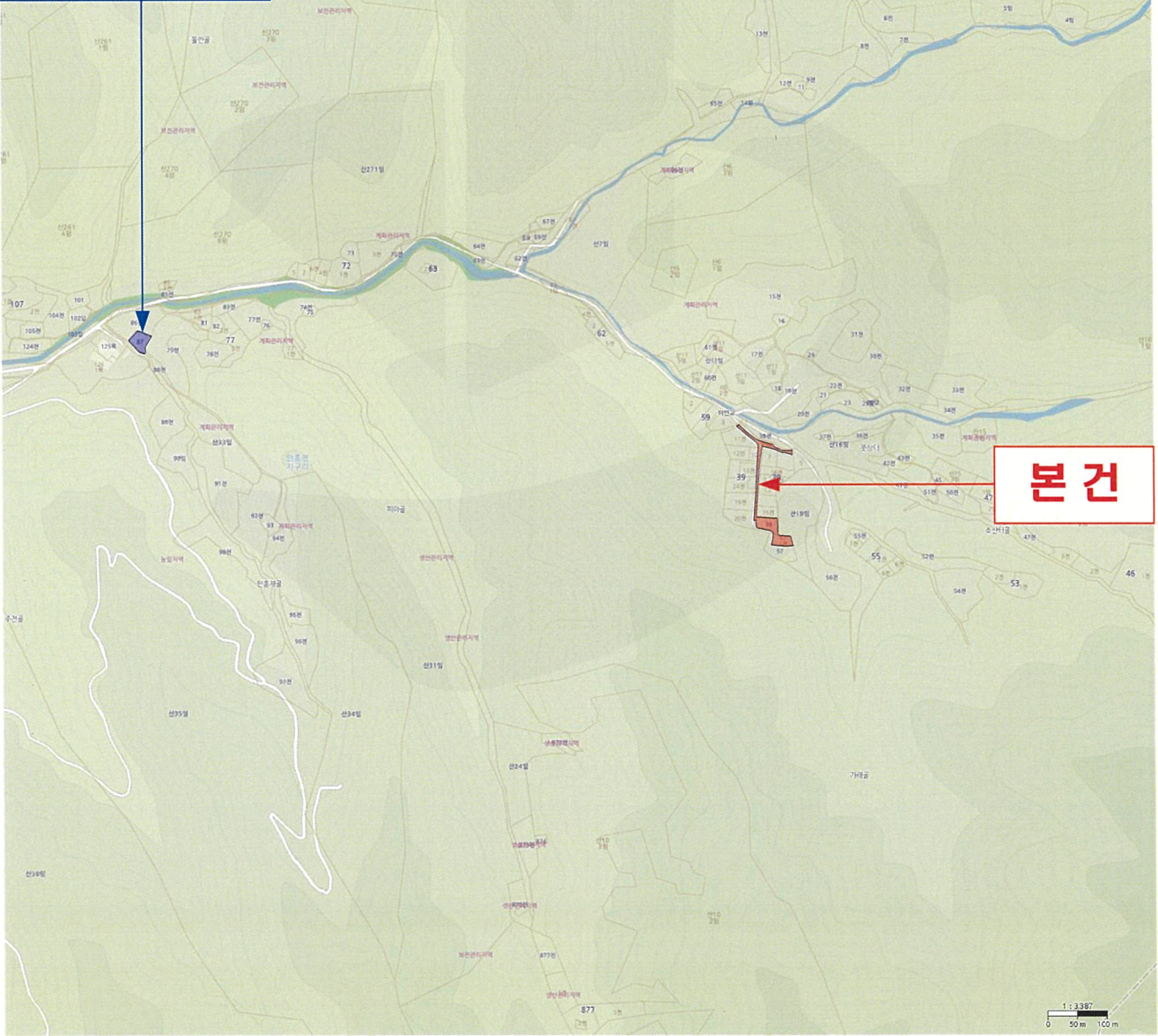
위 치 도

일련번호 : ()



소재지	강원특별자치도 횡성군 안흥면 지구리 39 외
-----	--------------------------

비교표준지A
2025.01.01
@52,800원/㎡



본건

1:3387
0 50m 100m

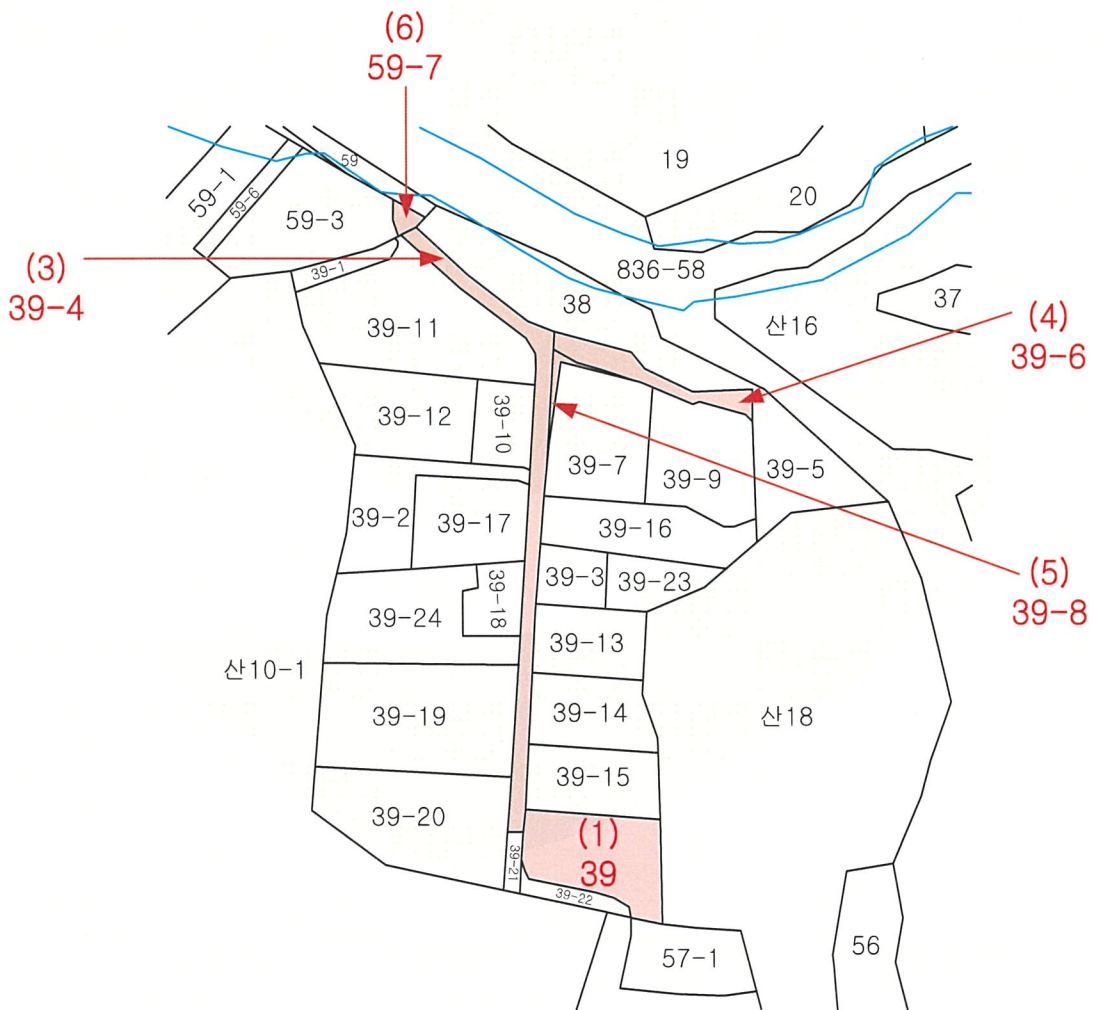
범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	---	---	---	--

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



S : 1/1,900

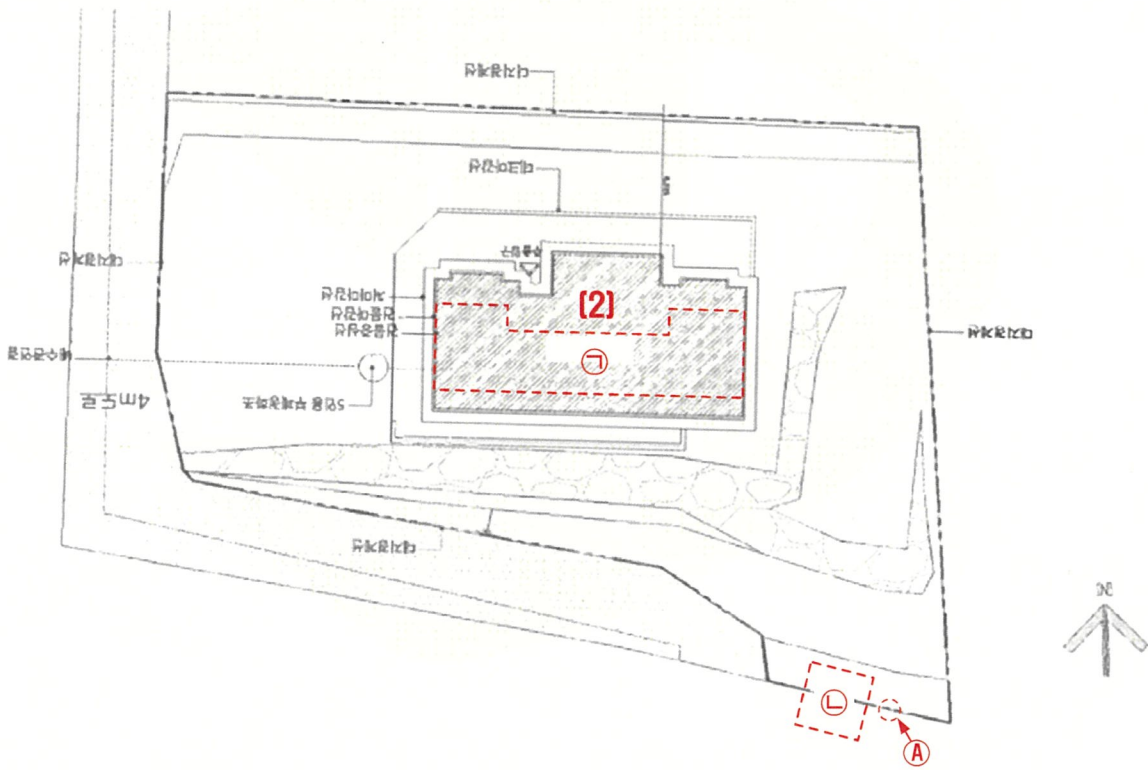


범 례	1층	2층	3층 이상	제시외건물
------------	-----------	-----------	--------------	--------------

건물 배치도

일련번호 : ()

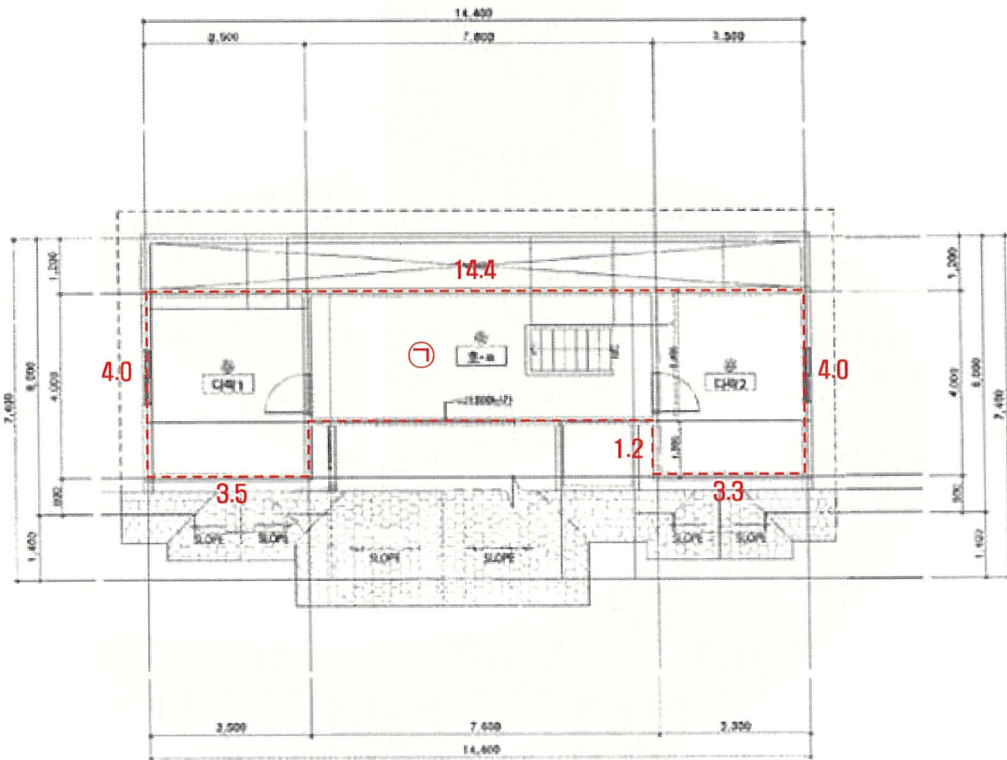
No scale



건물개황도

일련번호 : ()

No scale



<제시의 건물>

① 일반목구조 목구조위층글지붕 단층 (다락) 약 48.48㎡

현황 사진

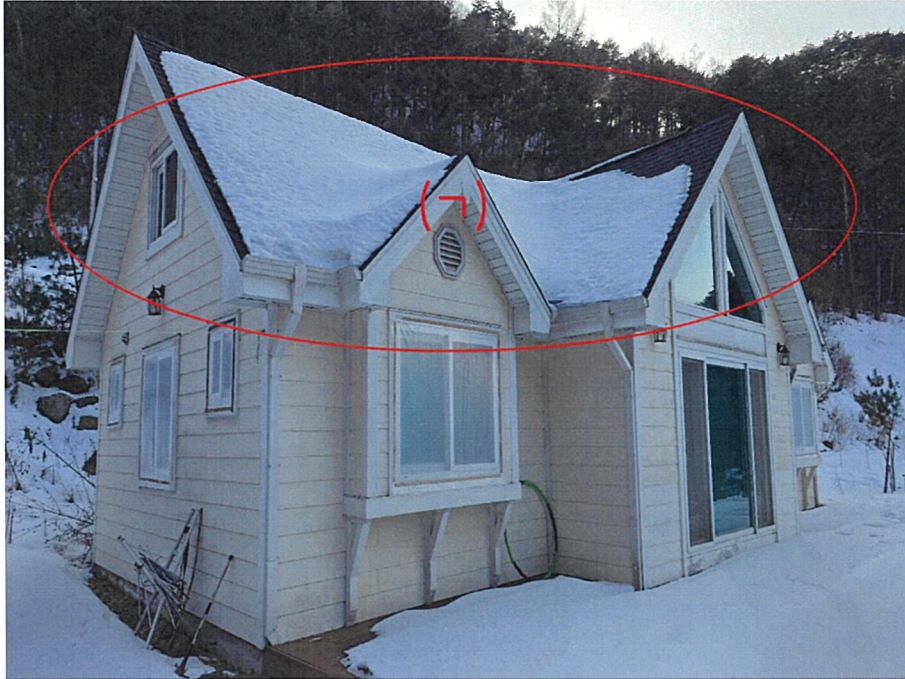


일련번호(1)



일련번호(1)

현황 사진



일련번호(2), 제시외건물(가)



일련번호(3~5)

현황 사진



일련번호(3,6)



제시외건물(L), 제시외물건(A)

수수료 청구서

(전화: 033-813-9494, FAX: 033-813-9499)

문서번호 : DK252-021701

수신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.17 자 귀 제 『 2025타경 183 호로 의뢰하신 『 장지춘 소유물건(2025타경 183) 사실조회서 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	10,455	
실비	-	(200,000+232,791,400 x 11/10,000)x 0.8배=364,857 (기존 수수료 354,402원, 추가 제시외건물, 관정 평가로 인한 증가분)
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	-	
기타 실비	1,000	
비소계	1,000	
특별용역비	-	
공급가액	11,000	1,000원 미만 절사
부가세	1,100	
합계	12,100	
기납부 착수금	-	
정산청구액	12,100	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

NH농협은행 : 301-0174-2949-41(예금주:(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사)

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 김동우



회 보 서

우)26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호, 504호(무실동)
E-Mail : daeil18@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-813-9494
FAX. 033-813-9499

문서번호 : DK252-021701

시행일자 : 2026-01-20

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.01.12자 귀 제 『2025타경183』호로 저희 법인에 의뢰하신 『장지춘 소유물건(2025타경183) 사실조회서』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 김동우

