

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최기문 소유물건(2022타경953)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관
김명환

감정평가서번호: 2022-원010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

치악감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김영일

감정평가액	육억구천구백칠십사만삼천칠백육십원정 (₩699,743,760.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 김명환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최기문 (2022타경953)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2022.04.19	2022.04.18 ~ 2022.04.19	2022.04.20	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1필지	토지	1필지	-	242,300,300
	건물	1동	건물	1동	-	438,913,860
	제시외건물	3동	제시외건물	3동	-	18,529,600
합계						₩699,743,760
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

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	강원도 원주시 단구동	1548-3	대	제1종 일반주거지역	183.7	183.7	1,319,000	242,300,300	
2	'' 도로명주소 강원도 원주시 천매봉길 36-5	위지상	다가구 주택 및 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 사무소 74.34 다가구주택 (주차장) 33.04 2층 다가구주택(2) 3층 다가구주택(2) 4층 다가구주택(1) 옥탑층 계단실	107.38	107.38	891,000	95,675,580	실제 사무소 1,350,000 *33/50
					107.38	107.38	1,122,000	120,480,360	1,700,000 *33/50
					107.38	107.38	1,122,000	120,480,360	''
					83.78	83.78	1,122,000	94,001,160	''
					13.2	13.2	627,000	8,276,400	950,000 *33/50
소 계								₩681,214,160	
ㄱ	제시외건물 강원도 원주시 단구동	1548-3	발코니	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층평	(11.8)	11.8	396,000	4,672,800	600,000 *33/50

토지건물감정평가명세표

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	
ㄴ	강원도 원주시 단구동	1548-3	발코니	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층평	(11.8)	11.8	396,000	4,672,800	600,000 *33/50
ㄷ	"	"	다용도실	샤시조 및 판넬조 판넬지붕 4층평	(32)	32	287,000	9,184,000	500,000 *23/40
소 계								₩18,529,600	
합 계								₩699,743,760.-	
				이	하	여	백		

1. 감정평가 개요

1. 평가 목적

본 건은 강원도 원주시 단구동 소재 '남원주중학교' 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

(1) 본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 인근 유사토지의 평가선례가 있는 경우는 평가선례와 균형을 유지하기 위한, 인근 유사토지의 거래사례가 있는 경우는 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위한 보정을 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 본 건 건물(제시외 건물 포함)은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 원가법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2022.04.19 일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 토지상에 소재하는 일반적인 정도의 조경용 수목과 시설물은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본 건은 거주자의 부재로 건물의 내부를 조사하지 못하였는바 본 건 건축시점의 일반적인 내부마감재를 기초로 하고 본 건 평가전례를 참작하여 평가하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 평가대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2021.01.01)
1	단구동 1548-3	183.7	대	주상용	1종 일주	소로 한면	방형 평지	728,200원/㎡

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2022.01.01일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	지리적 위치	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	단구동 1547-6	256.9	대	주상용	남원주중 남서측인근	1종 일주	소로 한면	방형 평지	761,500

4. 시점수정치의 산정

국토교통부에서 월별로 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

(강원도 원주시)

기 간	용도 지역	변동률	시점수정	비고
2022.01.01 ~ 2022.04.19	주거 지역	0.705	1.00705	2022.01.01 ~ 2022.02.28 : 0.389 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.176 $(1 + 0.00389) * (1 + 0.00176 * 50/28)$ ≈ 1.00705

※ 가격시점 현재 2022년 02월 이후 지가변동률이 미고시된 상태로 최종 고시된 2022년 02월 지가변동률을 연장 적용하였음.

5. 지역요인 비교치의 산정

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함(1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정(주택지대)

조건	항목	세부항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함
		계통 및 연속성		
접근 조건	근린생활시설 및 교통시설과의 편의성	근린생활시설과의 접근성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	주거환경과의 적합성	주거환경과의 적합성	1.00	대등함
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연 환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각형지 자루형지, 맹지, 지목	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치	1.00*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.00	

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하기 위하여 보정이 필요함.

(1) 본 건 평가전례

가격시점 **2021.09.27.**의 경매를 목적으로 하는 본 건 평가전례는 **1,290,000원/㎡** 임.

(2) 인근 지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	평가시점	평가 목적
a	단구동 1546-2	186.2	1종 일주	대 주상용	1,310,000	2022.01.21	담보
b	단구동 1540-7	201.7	1종 일주	대 주상용	1,280,000	2021.09.13	담보

(3) 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	거래시점	참고 사항
c	단구동 1556-6	197.6	1종 일주	대 주상나지	1,341,000	2021.09.01	소로 한면

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(ㄱ) 비교사례의 선정

비교사례는 비교표준지와 이용상태, 용도지역, 접면도로상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(a)를 선정하였음.

(ㄴ) 평가사례와 비교한 기준시점의 비교표준지가격

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)
a	1,310,000	1.00567	1.00	1.00	1,317,427

◎ 시점 수정치(2022.01.21 - 2022.04.19) : 1.00567배

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동을 계산)

◎ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

◎ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 아래 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	대등합	1.00	1.00
접근조건	대등합		1.00
환경조건	대등합		1.00
획지조건	대등합		1.00
행정조건	대등합		1.00
기타조건	대등합		1.00
비교치	1.00*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.00

(ㄷ) 기준시점의 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	산출가격 (원/㎡)
A	761,500	1.00705	766,868

(≡) 그 밖의 요인 보정치

사례 기호	비교표준지 기호	평가사례와 비교한 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격 격차
a	A	1,317,427	766,868	1.72

위에 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례와 비교한 비교표준지의 가격격차 및 인근지역 내 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

8. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	761,500	1.00705	1.00	1.00	1.72	1,319,013	1,319,000

III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 원가법으로 산정하며 ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상물건의 개요>

기호	소재지	구조	면적 (㎡)	용도	사용 승인일
2	단구동 1548-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건	1층 : 107.38 2층 : 107.38 3층 : 107.38 4층 : 83.78 옥탑층 : 13.2	다가구주택 및 제2종 근린생활시설	2004.12.21

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

층	분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1	04-01-05-09	사무실	철근콘크리트조 평지붕	2	1,337,000	55 (50-60)
2-4	01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조 평지붕	2	1,410,000	50 (45-55)

※ 출처 : 한국감정평가협회 2020년도 건축물재조달원가 자료집

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본	-
위생설비	기본	-
급배수설비	기본	-
난방설비	기본	-

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	1	사무실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	50	1,350,000
	2-4	다가구 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	50	1,700,000

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

본 건은 강원도 원주시 단구동에 소재하는 남원주중학교 서측 근거리에 위치하고 있으며 주위는 소규모 점포, 사무실 및 다가구주택 또는 원룸형주택이 밀집하여 있음.

(2) 교통상황

양호한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

방형으로 인접 토지 및 도로와 동고평탄한 사무실 및 다가구주택 건부지임.

(4) 인접 도로상태

폭 8m의 아스팔트포장도로가 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역으로 제1종지구단위계획구역(구곡지구, 단독주택), 소로2류(폭 8-10m) 접합, 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건의 구조로
외벽 : 석재판 붙임, 몰탈 위 페인트마감
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감
창호 : 샷시 2중창 유리임.

(2) 이용상태

1층 : 사무실 2개소
2-4층 : 다가구주택
옥탑층 : 계단실

(3) 설비내역

위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비.

(4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

1층중 일부의 용도는 다가구주택용 주차장이나 실제로 개조하여 사무실로 이용하고 있음.

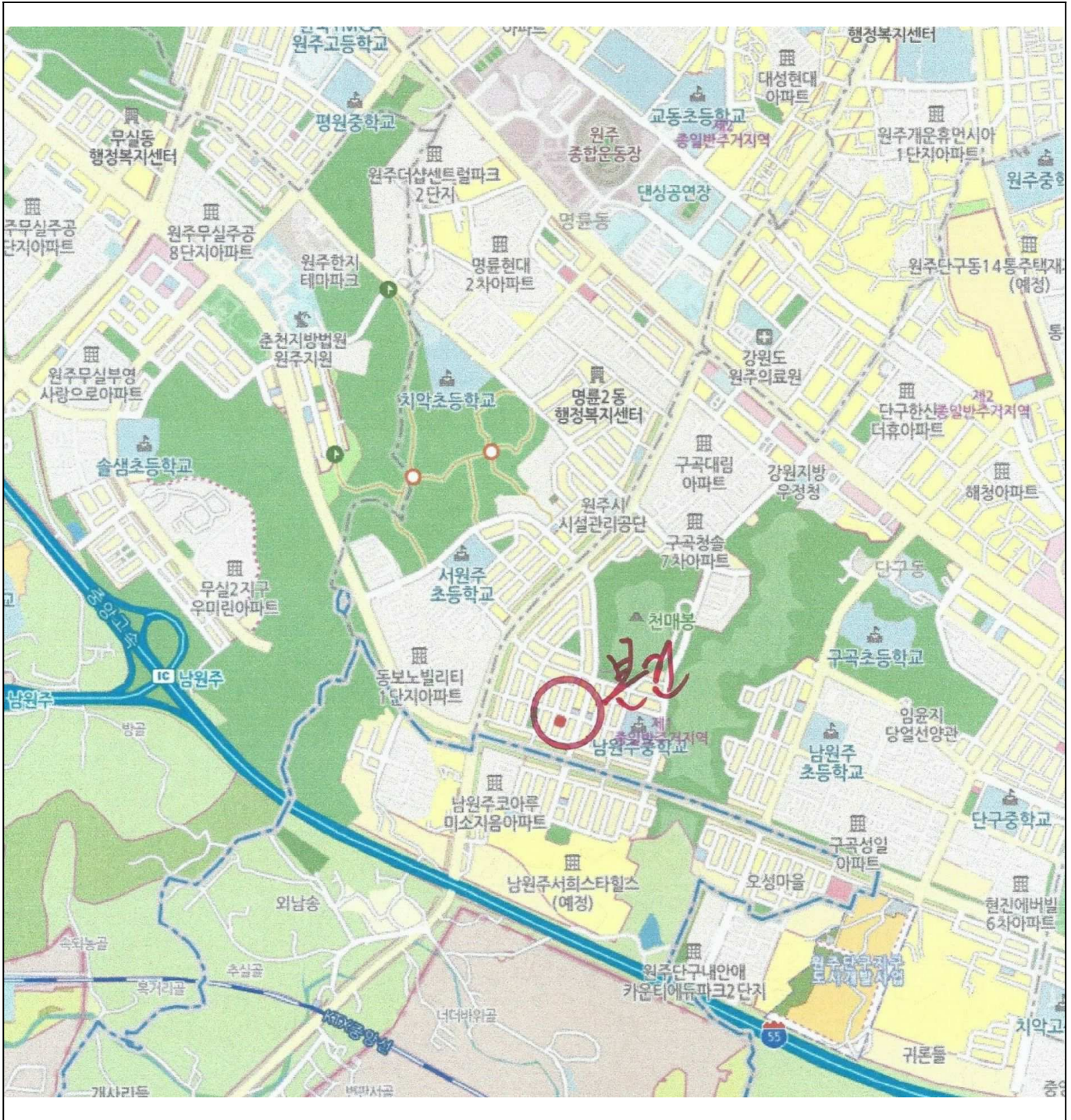
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



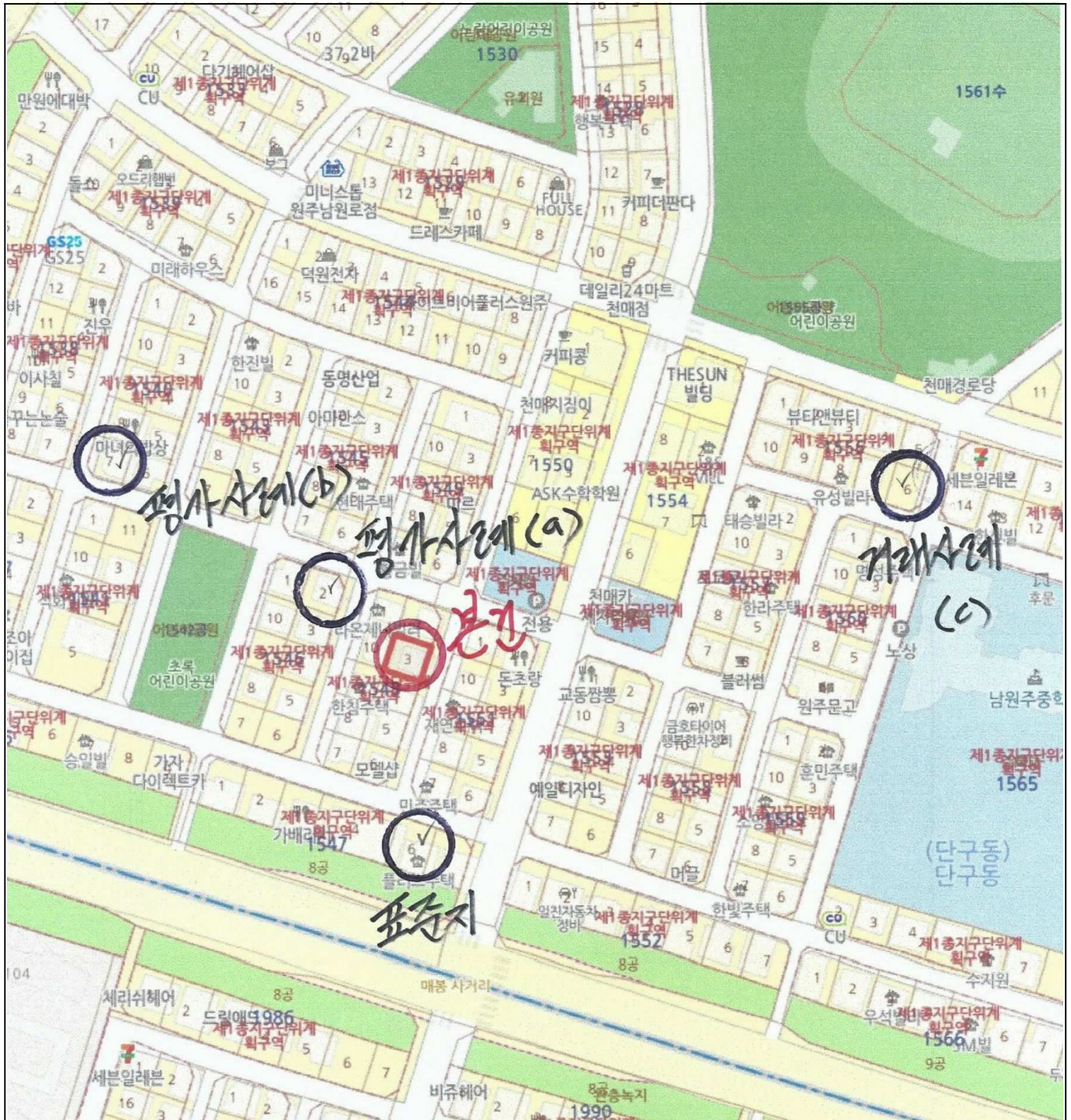
소재지	강원도 원주시 단구동 1548-3
-----	--------------------



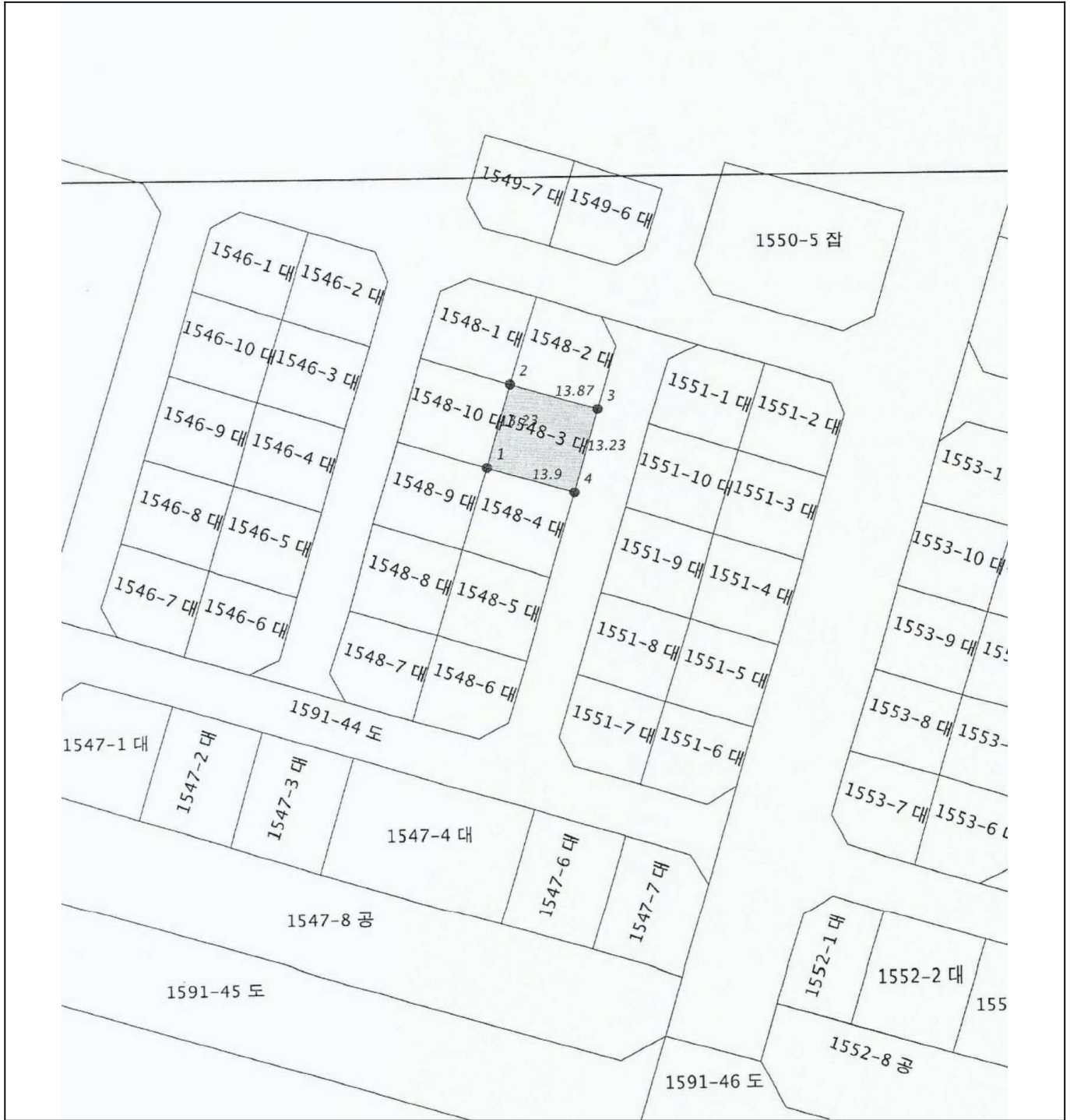
위치도



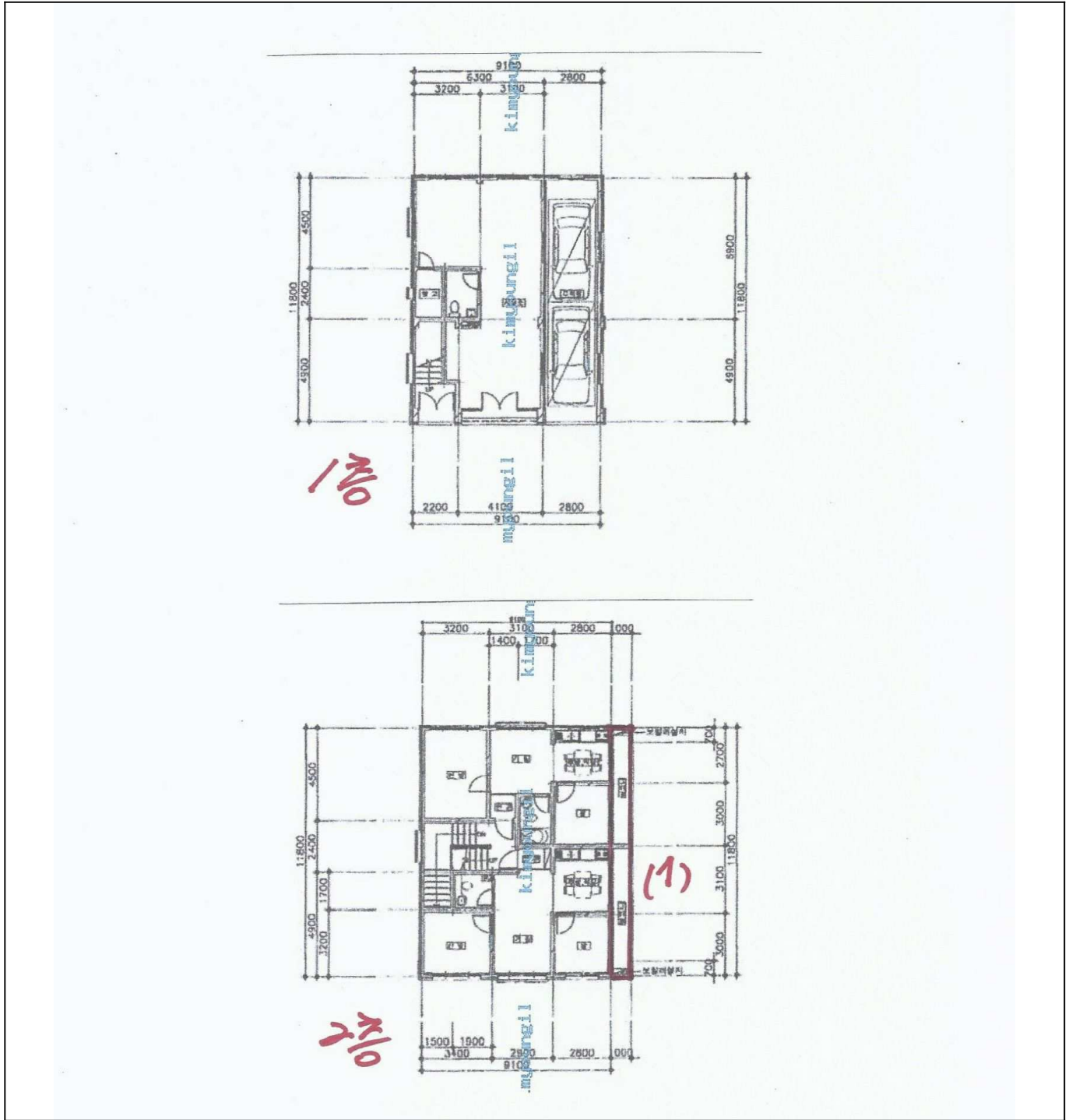
소재지 강원도 원주시 단구동 1548-3



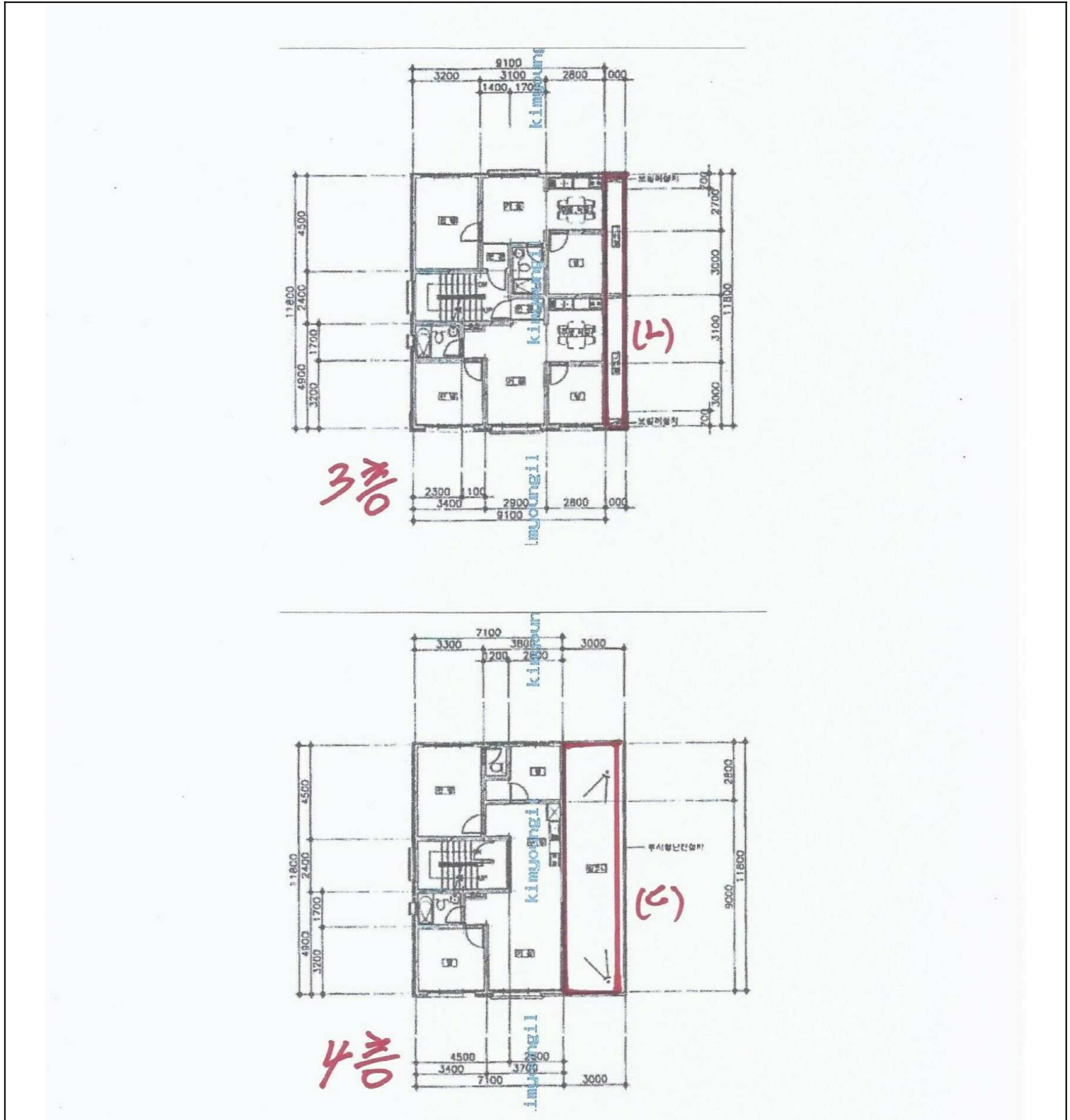
지 적 도



건물개황도 및 내부구조도(1,2층)



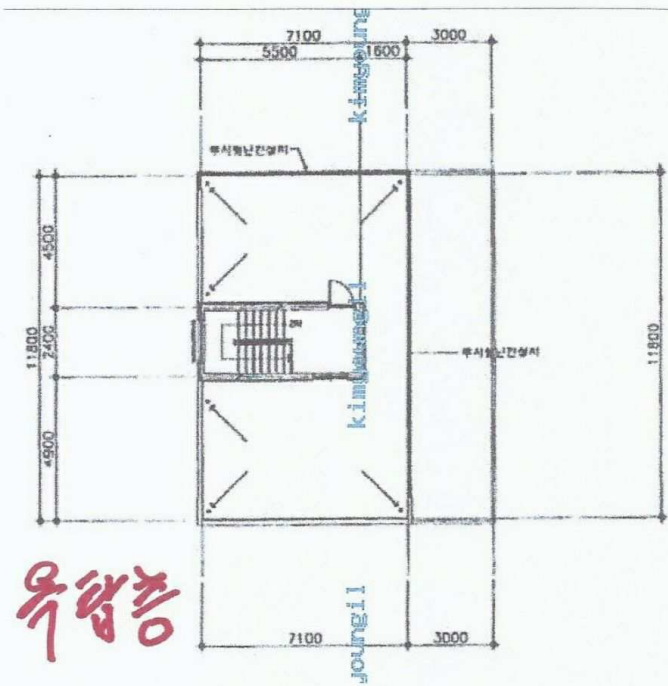
건물개황도 및 내부구조도(3,4층)



건물개황도 및 내부구조도(옥탑층)



소재지	강원도 원주시 단구동 1548-3
-----	--------------------



옥탑층

제시외 건물

- (1) 철근콘크리트조 철근콘크리트벽 2층형 : 별도.
- (2) " " " 3층형 : "
- (3) 사시조 및 샌드위치 패널조 샌드위치벽 4층형 : 다용도실





(-)



