

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42511-2-0702
건 명	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 291 외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	서원주신용협동조합

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 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인
Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 종로구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

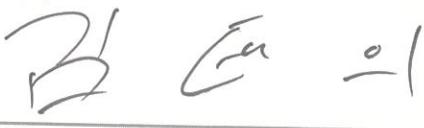
(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(오화평)
(주)태평양감정평가법인
대표이사


김갑식



감정평가액	일백사십오억칠백이십오만구천오백원정 (₩14,507,259,500.-)				
의뢰인	서원주신용협동조합		감정평가목적	공매 (승인번호 : P251120-D103)	
제출처	서원주신용협동조합		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)서연 (수탁자:우리자산신탁(주))외		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 11. 14	2025. 11. 14	2025. 11. 14
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가
	토지	15,975	토지	15,975	-
	건물	1,484.08	건물	1,143.76	-
				340.32	-
			이	하 여 백	감정평가 외
	합계				₩14,507,259,500
심사 확인인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사				
					
					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 “원주의료고등학교” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항에 따라 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분이 있는 경우에는 각각의 감정평가액을 별도로 산정하는 구분감정평가를 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 14일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 11월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m²)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 일부 지상에 컨테이너 등 제시외 건물이 소재하나, 구조·규모 및 이용상황, 철거의 용이성 등으로 보아 본건의 사용, 수익 및 처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됩니다.
- 본건 토지는 사업시행자의 신청에 따라 주택건설사업계획승인(원주시 고시 제2023-178호)이 취소된 것으로 관련 부서(원주시청 주택과)에 의거 확인하였는 바, 업무진행 시 참고 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호 (1, 3, 4, 5, 6)은 2023년 2월 24일 지적재조사 사업에 따라 건축물대장 상 대지면적과 토지대장 상 펼지면적이 상이한 것으로 보이는 바, 토지대장 상 펼지면적을 기준하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지 중 일련번호 (1, 2, 3, 5, 6, 7) 일부는 현황 도로로 이용중인 바, 이용상태 등을 감안하여 감정평가하였으며, 면적은 지적도면, 위성지도 및 현장조사에 의거하여 개략적으로 산출하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 토지 일련번호 (6)은 지상에 타인소유 (건물등기사항전부증명서 상 “문막읍건등2리노인회” 소유) 건물이 소재하여 토지의 사용·수익·처분에 영향을 미치고 있는 바, 이를 감안하여 감정평가하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (가) 일부는 현황 멸실된 상태인 바, 감정평가 외 하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (나)는 일반건축물대장 상 “세멘블럭조 스레트지붕 단층 축사 128m²”로 등재되어 있으나, 현황 위 건물은 멸실 후 일반건축물대장 미정리 상태로 판단되는 바 감정평가외하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (마)는 일부 증축되었으므로 증축 부분을 구분하여 감정평가하되, 기존건물의 장래보존연수 범위 내에서 감가수정하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (바)는 타인소유 (건물등기사항전부증명서 상 “문막읍건등2리노인회” 소유) 건물로서, 의뢰인의 요청에 따라 감정평가외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	문막읍 건등리	291	2,724	2종일주	주거기타 (축사)	목장용지	세로(불)	부정형 평지	227,700
2	문막읍 건등리	291-1	390	2종일주	주거나지	과수원	세로(불)	부정형 평지	230,000
3	문막읍 건등리	291-2	2,714	2종일주	주거기타 (축사)	과수원	세로(불)	부정형 평지	354,000
4	문막읍 건등리	341	3,085	2종일주	주거기타 (축사)	목장용지	세로(불)	자루형 평지	224,600
5	문막읍 건등리	342	866	2종일주	단독	대	세로(불)	부정형 평지	254,500
6	문막읍 건등리	343	439	2종일주	주거기타 (노유자시설)	대	중로한면	자루형 평지	226,800
7	문막읍 건등리	343-2	4,375	2종일주	주거나지	전	세로(불)	부정형 평지	226,800
8	문막읍 건등리	344	1,382	2종일주	주거나지	전	세로(불)	자루형 평지	208,900

* 본건 토지 일련번호 (1, 3, 4, 5, 6)은 2023년 2월 24일 지적재조사 사업에 따라 건축물대장 상 대지면적과 토지대장 상 필지면적이 상이한 것으로 보이는 바, 토지대장 상 필지면적을 기준하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(m ²)		주용도	구 조	총 수	사용승인일
			연 면 적(m ²)	건폐율(%) 용적률(%)				
가	문막읍 건등리	291	209.72 209.72	7.36 7.36	축사	블럭, 파이프 스레트, 보온덮개	1층	1994.01.12
나	문막읍 건등리	291	128 128	- -	축사	세멘블럭 스레트	1층	미상 (현황멸실)
다	문막읍 건등리	291-2	198 198	7.9 7.9	축사	철파이프 스레트	1층	1997.11.18
라	문막읍 건등리	341	620 620	19.73 19.73	축사	파이프 칼라강판	1층	1993.11.19
마	문막읍 건등리	342	181.46 193.76	22.86 24.41	단독주택	변색벽돌 스라브, 아스팔트 싱글	지하1층 / 지상2층 (증축)	1985.11.20 (1994.11.30.)
바	문막읍 건등리	343	140.1 134.6	30.27 29.08	노유자시설	철근콘크리트구조 평스라브	1층	2009.09.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

- 본건 토지 일련번호 (1, 3, 4, 5, 6)은 2023년 2월 24일 지적재조사 사업에 따라 건축물대장 상 대지면적과 토지대장 상 필지면적이 상이한 것으로 보이는 바, 토지대장 상 필지면적을 기준하여 감정평가하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (가)는 현황 일부 멸실된 상태입니다.
- 본건 건물 일련번호 (나)는 일반건축물대장 상 "세멘블럭조 스레트지붕 단층 축사 128m²"로 등재되어 있으나, 현황 위 건물은 멸실 후 일반건축물대장 미정리 상태로 판단됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

- 본건 건물 일련번호 (가) 일부는 현황 멸실된 상태인 바, 감정평가 외 하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (나)는 일반건축물대장 상 "세멘블럭조 스레트지붕 단층 축사 128m²"로 등재되어 있으나, 현황 위 건물은 멸실 후 일반건축물대장 미정리 상태로 판단되는 바 감정평가 외 하였습니다.
- 본건 건물 일련번호 (바)는 타인소유 (건물등기사항전부증명서 상 “문막읍건등2리노인회” 소유) 건물로서, 의뢰인의 요청에 따라 감정평가 외 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)
		건물면적(m ²)	지 목		사용승인일	토지거래가액(원) ¹⁾			
ㄱ	문막읍 건등리 334-19	281	-	2종일주	주거나지 전	2023.04.17 -	264,000,000 264,000,000	940,000	
ㄴ	문막읍 건등리 334-17	281	-	2종일주	주거나지 전	2023.07.22 -	277,000,000 277,000,000	986,000	
ㄷ	문막읍 건등리 1408-6	428	657.45	2종일주	단독 대	2024.08.29 2017.02.10	1,170,000,000 440,230,500	1,030,000	
ㄹ	문막읍 건등리 588-8	274	493.37	2종일주	주상용 대	2025.03.21 2022.01.03	930,000,000 328,088,600	1,200,000	

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
a	문막읍 건등리 320-2	1,107	2종일주	상업용 주	2022.07.22	담보	960,000	-
b	문막읍 동화리 1232-4	374	2종일주	주거나지 목	2025.06.23	담보	1,030,000	-
c	문막읍 건등리 204	248	2종일주	주거나지 과	2025.10.10	경매	1,090,000	-
d	문막읍 건등리 204-1	269	2종일주	주상용 대	2025.05.21	경매	1,220,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/m ²)	비고
미성숙 주택지대	2종일주	주거나지	세로(불)	900,000 ~ 1,050,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별		강원 원주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월				
구분	총감정가	낙찰가		낙찰건		
		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
대지	7,082,437,460	3,896,350,789	55.0	95	21	22.1
전	17,588,152,630	9,577,432,210	54.5	262	57	21.8

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근 지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
6	A	문막읍 건등리	332-2	396	2종일주	주거나지	대	중로한면	부정형 평지	292,100
1 ~ 5, 7, 8	B	문막읍 건등리	335-1	660	2종일주	단독	대	세로(가)	가장형 평지	241,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A, B	강원특별자치도 원주시	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.648
			2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.081

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1~8	A, B	2025.01.01 ~ 2025.11.14	(1 + 0.00648) x (1 + 0.00081 x 45/30)	1.00770

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 흐지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 흐지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근 상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	B	0.98	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	0.932
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 연계성 등), 획지조건(면적 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세합니다.						
2	B	0.98	1.00	1.00	1.02	0.97	1.00	0.970
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 연계성 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세합니다.						
3	B	0.98	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	0.932
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 연계성 등), 획지조건(면적 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세합니다.						
4	B	0.98	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	0.932
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 연계성 등) 및 획지조건(면적 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세합니다.						
5	B	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 연계성 등)에서 열세합니다.						
6	A	1.00	1.00	1.00	0.68	1.00	1.00	0.680
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 타인소유 제시외건물에 따른 감가 등)에서 열세합니다.						
7	B	1.05	1.00	1.00	0.96	0.97	1.00	0.978
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 연계성 등)에서 우세합니다.						
8	B	0.98	1.00	1.00	0.96	0.97	1.00	0.913
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 연계성 등) 및 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)
			건물면적(m ²)		지 목	사용승인일	토지거래가액(원)	
거래 사례	ㄱ	문막읍 건등리 334-19	281 - -	2종일주	주거나지 전	2023.04.17 -	264,000,000 264,000,000	940,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비교사례		비교사례단가(원 / m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/m ²)						
비교사례 기준 비교표준지가액	ㄱ		940,000	1.02572	1.000	1.082	1,043,239	
기 준 시 점 비교표준지가액	A		292,100	1.00770	-	-	294,349	3.544

산 출 내 역	시점수정	원주시 주거지역 지가변동률 (2023.04.17 ~ 2025.11.14)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치	
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00		1.082
비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 연계성 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.								

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비교사례		비교사례단가(원 / m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/m ²)						
비교사례 기준 비교표준지가액	ㄱ		940,000	1.02572	1.000	1.030	993,102	
기 준 시 점 비교표준지가액	B		241,600	1.0077	-	-	243,460	4.079

산 출 내 역	시점수정	원주시 주거지역 지가변동률 (2023.04.17 ~ 2025.11.14)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00		1.030
비교표준지는 거래사례 대비 행정적 조건(지목 등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
6	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.54
1 ~ 5, 7, 8	B		4.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/m ²)
1	241,600	1.00770	1.000	0.932	4.07	924,000
2	241,600	1.00770	1.000	0.970	4.07	961,000
3	241,600	1.00770	1.000	0.932	4.07	924,000
4	241,600	1.00770	1.000	0.932	4.07	924,000
5	241,600	1.00770	1.000	0.980	4.07	971,000
6	292,100	1.00770	1.000	0.680	3.54	709,000
7	241,600	1.00770	1.000	0.978	4.07	969,000
8	241,600	1.00770	1.000	0.913	4.07	905,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	924,000	2,624	2,424,576,000
	308,000	100	30,800,000
2	961,000	370	355,570,000
	320,000	20	6,400,000
3	924,000	2,505	2,314,620,000
	308,000	209	64,372,000
4	924,000	3,085	2,850,540,000
5	971,000	794	770,974,000
	323,000	72	23,256,000
6	709,000	433	306,997,000
	236,000	6	1,416,000
7	969,000	4,125	3,997,125,000
	323,000	250	80,750,000
8	905,000	1,382	1,250,710,000
합계	-	15,975	14,478,106,000

* 일련번호 (1), (2), (3), (5), (6), (7)의 일부는 현황 도로임을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)
			건물면적(m ²)		지 목	사용승인일	토지거래가액(원)	
1 ~ 8	문막읍 건등리 334-17		281	2종일주	주거나지 전	2023.07.22 -	277,000,000 277,000,000	986,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지역	용도지역	지가변동률(%)
↳ 강원특별자치도 원주시	주거지역	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.046 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.048 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.040 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.055 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.086 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.069 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.314 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.648 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.081	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 8	━	2023.07.22 ~ 2025.11.14	$(1 + 0.00046 \times 10/31) \times (1 + 0.00048) \times (1 + 0.00040) \times (1 + 0.00055) \times (1 + 0.00086) \times (1 + 0.00069) \times (1 + 0.01314) \times (1 + 0.00648) \times (1 + 0.00081 \times 45/30)$	1.02414

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성
	위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄴ	0.98	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.941
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세합니다.								
2	ㄴ	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.								
3	ㄴ	0.98	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.941
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세합니다.								
4	ㄴ	0.98	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.941
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세합니다.								
5	ㄴ	0.98	1.00	1.00	0.98	1.03	1.00	0.989
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 행정적 조건(지목 등)에서 우세합니다.								
6	ㄴ	1.03	1.00	1.00	0.68	1.03	1.00	0.721
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 우세하나, 획지조건(형상, 타인소유 제시외건물에 따른 감가 등)에서 열세합니다.								
7	ㄴ	1.05	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.987
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 연계성 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세합니다.								
8	ㄴ	0.98	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.921
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/m ²)
1	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.941	950,000
2	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.980	990,000
3	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.941	950,000
4	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.941	950,000
5	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.989	999,000
6	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.721	728,000
7	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.987	997,000
8	986,000	1.000	1.02414	1.000	0.921	930,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	950,000	2,624	2,492,800,000
	316,000	100	31,600,000
2	990,000	370	366,300,000
	330,000	20	6,600,000
3	950,000	2,505	2,379,750,000
	316,000	209	66,044,000
4	950,000	3,085	2,930,750,000
5	999,000	794	793,206,000
	333,000	72	23,976,000
6	728,000	433	315,224,000
	242,000	6	1,452,000
7	997,000	4,125	4,112,625,000
	332,000	250	83,000,000
8	930,000	1,382	1,285,260,000
합계	-	15,975	14,888,587,000

* 일련번호 (1), (2), (3), (5), (6), (7)의 일부는 현황 도로임을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수
19-1-65-1	축사(육우사)	철골조(Pipe) 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	572,000	25 (20~30)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)
5-1-3-5	일般창고	조적조(연와) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	814,000	40 (35~45)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2024]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하여 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련 번호	총 구 조	용 도	재조달원가(원/m ²)
가	1층 파이프조	축사	100,000
다	1층 철파이프	축사	100,000
라	1층 파이프	축사	120,000
	지1층 변색벽돌/스ラ브	보일러실	450,000
마	1~2층 변색벽돌/스라브	주택	500,000
	1~2층 변색벽돌/스라브	주택	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	총 면적	용도	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수(년)		경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/m ²)
				실제	유효	실제	유효		
가	1층	축사	100,000	35	31	31	31 / 35	88,571	
다	1층	축사	100,000	35	27	27	27 / 35	77,143	
라	1층	축사	120,000	35	31	31	31 / 35	106,286	
	지1층	보일러실	450,000	45	39	39	39 / 45	390,000	
마	1~2층	주택	500,000	45	39	39	39 / 45	433,333	
	1~2층	주택	500,000	36	30	30	30 / 36	416,667	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/m ³)	감가누계액(원/m ³)	적용단가(원/m ³)
가	1층	축사	100,000	88,571	11,000
다	1층	축사	100,000	77,143	23,000
라	1층	축사	120,000	106,286	14,000
	지1층	보일러실	450,000	390,000	60,000
마	1~2층	주택	500,000	433,333	67,000
	1~2층	주택	500,000	416,667	83,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	총	적용단가(원/m ²)	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	적산가액(원)
가	1층	11,000	132	132	1,452,000
	1층	-	77.72	77.72	감정평가 외 (현황멸실)
나	1층	-	128	128	감정평가 외 (현황멸실)
다	1층	23,000	198	198	4,554,000
라	1층	14,000	620	620	8,680,000
	지1층	60,000	12.3	12.3	738,000
마	1~2층	67,000		83.23	5,576,410
	1~2층	83,000	181.46	98.23	8,153,090
바	1층	-	134.6	134.6	감정평가 외 (타인소유)
합 계		-	1,484.08	1,484.08	29,153,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~8	14,478,106,000	14,888,587,000	14,478,106,000
합 계	-	-	14,478,106,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	1,452,000	1,452,000
나	감정평가 외	감정평가 외
다	4,554,000	4,554,000
라	8,680,000	8,680,000
마	14,467,500	14,467,500
바	감정평가 외	감정평가 외
합 계		29,153,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	14,478,106,000
건 물	29,153,500
합 계	14,507,259,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	14,478,106,000
건 물	29,153,500
합 계	14,507,259,500

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	14,507,259,500
합 계	14,507,259,500

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정 평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
1	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 가	291	목장용지	2종일주	2,724	2,624 100	924,000 308,000	2,424,576,000 30,800,000	현황 도로
	[도로명주소] 강원특별자치도 원주시 문막읍 토평길 142-1			세멘블럭및 파이프조 스레트및 보온덮개지붕 1층 1층 1층	77.72 132	77.72 132	- 11,000	감정평가 외 1,452,000	현황 멀실 100,000 x4/35
나	동소	위지상	축사	세멘블럭 스레트지붕 1층 1층	128	128	-	감정평가 외 355,570,000	현황 멀실
2	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	291-1	과수원	2종일주	390	370 20	961,000 320,000	6,400,000	현황 도로
3	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 다	291-2	과수원	2종일주	2,714	2,505 209	924,000 308,000	2,314,620,000 64,372,000	현황 도로
	동소	위지상	축사	철판이프 스레트지붕					

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
4	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	341	목장용지	1층 1층 2종일주	198 198 3,085	198 3,085	23,000 924,000	4,554,000 2,850,540,000	100,000 x8/35
라	동소	위지상	축사 및 건조장	파이프 칼라강판지붕 1층 1층 1층	558 62	620	14,000	8,680,000	120,000 x4/35
5	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	342	대	2종일주	866	794 72	971,000 323,000	770,974,000 23,256,000	현황 도로
마	동소	위지상	주택 및 창고	변색벽돌조 슬래브및 아스팔트 싱글지붕 2층 지1 1층	12.3 83.23	12.3 83.23	60,000 67,000	738,000 5,576,410	450,000 500,000 x6/45

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
				1층	15	98.23	83,000	8,153,090	500,000 x6/36
				2층	83.23				
6	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	343	대	2종일주	439	433	709,000	306,997,000	단지소유건 물 소재
바	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 문막읍 토평길 140	위지상	노유자 시설	철근콘크리트 구조 평스라브지붕		6	236,000	1,416,000	단지소유건 물 소재 및 현황 도로
7	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	343-2	전	2종일주	4,375	4,125	969,000	3,997,125,000	
						250	323,000	80,750,000	현황 도로
8	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	344	전	2종일주	1,382	1,382	905,000	1,250,710,000	
	합 계							₩14,507,259,500.-	
				이 하 여 백					

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 소재 "원주의료고등학교" 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 미성숙 주택지대, 미성숙 주택지대로서 제반 입지여건은 보통인 편입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통인 편입니다.
접 면 도 로	일련번호(1)~(5), (7)~(8) : 본건 내부의 현황 도로(세로(불))와 접합니다. 일련번호(6) : 본건 북측으로 종로와 접합니다.
지세 및 형상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다. 일련번호(2) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다. 일련번호(3) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다. 일련번호(4) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 자루형 평지입니다. 일련번호(5) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다. 일련번호(6) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 자루형 평지입니다. 일련번호(7) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다. 일련번호(8) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 자루형 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 주거기타 토지로 이용 중입니다. 일련번호(2) : 주거나지 토지로 이용 중입니다. 일련번호(3) : 주거기타 토지로 이용 중입니다. 일련번호(4) : 주거기타 토지로 이용 중입니다. 일련번호(5) : 단독주택 부지로 이용 중입니다. 일련번호(6) : 주거기타 토지로 이용 중입니다. 일련번호(7) : 주거나지 토지로 이용 중입니다. 일련번호(8) : 주거나지 토지로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 일련번호(2) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 일련번호(3) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 일련번호(4) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 일련번호(5) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(6) :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 일련번호(7) :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 일련번호(8) :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2023-05-25), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>
제시목록 외의 물건	- 본건 토지 일부 지상에 컨테이너 등 제시외 건물이 소재하나, 구조·규모 및 이용상황, 철거의 용이성 등으로 보아 본건의 담보물의 사용, 수익 및 처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됩니다. - 본건 토지 일련번호 (6)은 지상에 타인소유 (건물등기사항전부증명서 상 “문막읍건등2리노인회” 소유) 제시외건물이 소재하여 토지의 사용·수익·처분에 영향을 미치고 있는 바, 감정평가목적 등을 감안하여 감정평가하였습니다.
공부와의 차이	본건 토지 일련번호 (1, 3, 4, 5, 6)은 2023년 2월 24일 지적재조사 사업에 따라 건축물대장 상 대지면적과 토지대장 상 필지면적이 상이한 것으로 보이는 바, 토지대장 상 필지면적을 기준하여 감정평가하였습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

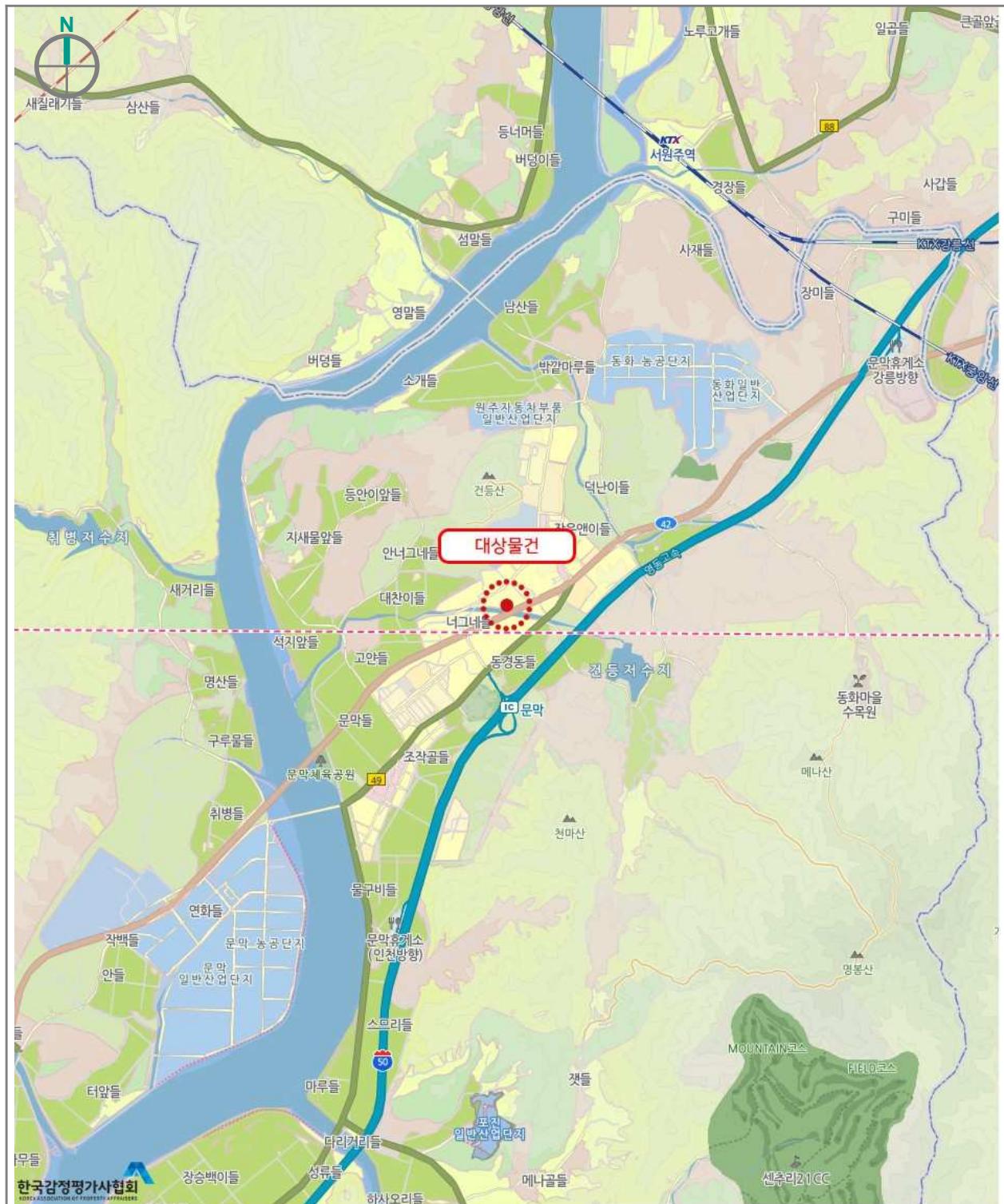
(건 물) 감 정 평 가 요 항 표

건물 구조 및 마감재	<p>일련번호(가) : 블럭, 파이프 스레트, 보온덮개지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 스레트 노출 등, 내벽 : 스레트 노출 등으로 마감하였습니다.</p> <p>일련번호(나) : 세멘블럭조 스레트지붕 1층 건물로서, 현황멸실 상태입니다.</p> <p>일련번호(다) : 철파이프 스레트지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 콘크리트 노출 등, 내벽 : 콘크리트 노출 등 등으로 마감하였습니다.</p> <p>일련번호(라) : 파이프 칼라강판지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 콘크리트 노출 등, 내벽 : 콘크리트 노출 등으로 마감하였습니다.</p> <p>일련번호(마) : 변색벽돌 스라브, 아스팔트싱글지붕 지하 1 층 지상 2층 건물로서, 외벽 : 변색벽돌 마감 등, 내벽 : 벽지, 내장타일 마감 등, 창호 : 알루미늄 및 PVC 샷시 창호 등으로 마감하였습니다.</p> <p>일련번호(바) : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지, 내장타일 마감 등, 창호 : 알루미늄 및 PVC 샷시 창호 등으로 마감하였습니다.</p>
이 용 상 태	<p>일련번호(가) : 동.식물관련시설으로 이용 중입니다. 일련번호(나) : 현황 멸실입니다.</p> <p>일련번호(다) : 동.식물관련시설으로 이용 중입니다. 일련번호(라) : 동.식물관련시설으로 이용 중입니다.</p> <p>일련번호(마) : 단독주택으로 이용 중입니다. 일련번호(바) : 노유자시설로 이용 중입니다.</p>
부대설비 및 관리상태	<p>일련번호(가) : 위생 · 급배수 · 급탕설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다. 일련번호(나) : 현황 멸실입니다.</p> <p>일련번호(다) : 위생 · 급배수 · 급탕설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다. 일련번호(라) : 위생 · 급배수 · 급탕설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.</p> <p>일련번호(마) : 위생 · 급배수 · 급탕설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다. 일련번호(바) : 위생 · 급배수 · 급탕설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.</p>
.공부와의 차이	본건 건물 일련번호 (나)는 일반건축물대장 상 "세멘블럭조 스레트지붕 단층 축사 128m ² "로 등재되어 있으나, 현황 위 건물은 멸실 후 일반건축물대장 미정리 상태로 판단되는 바 감정평가외하였습니다.
그 밖의 사항	본건 건물 일련번호 (바)는 타인소유 (건물등기사항전부증명서 상 "문막읍건등2리노인회" 소유) 건물로서, 의뢰인의 요청에 따라 감정평가외하였습니다.

광역위치도

소재지

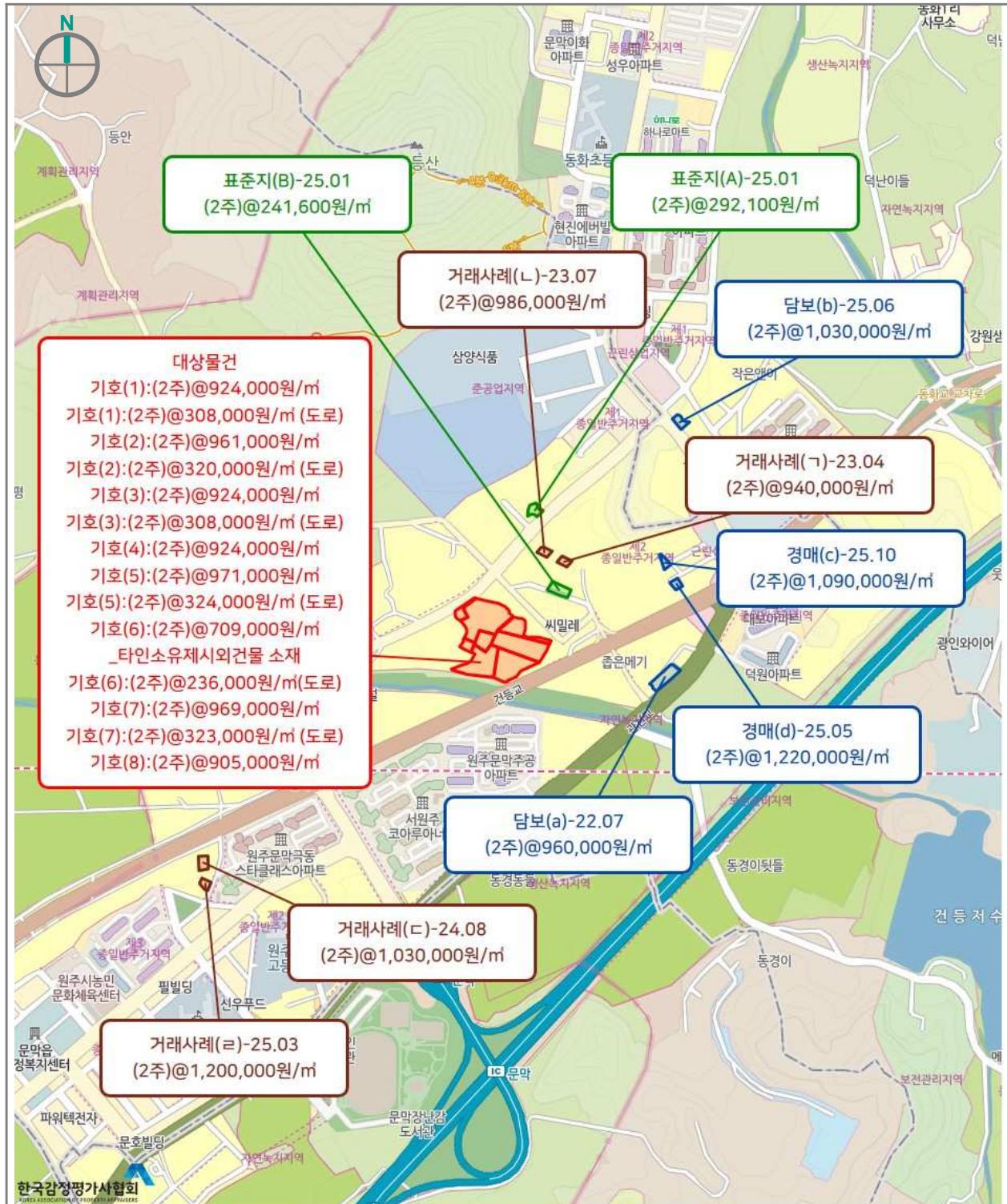
강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 291 외



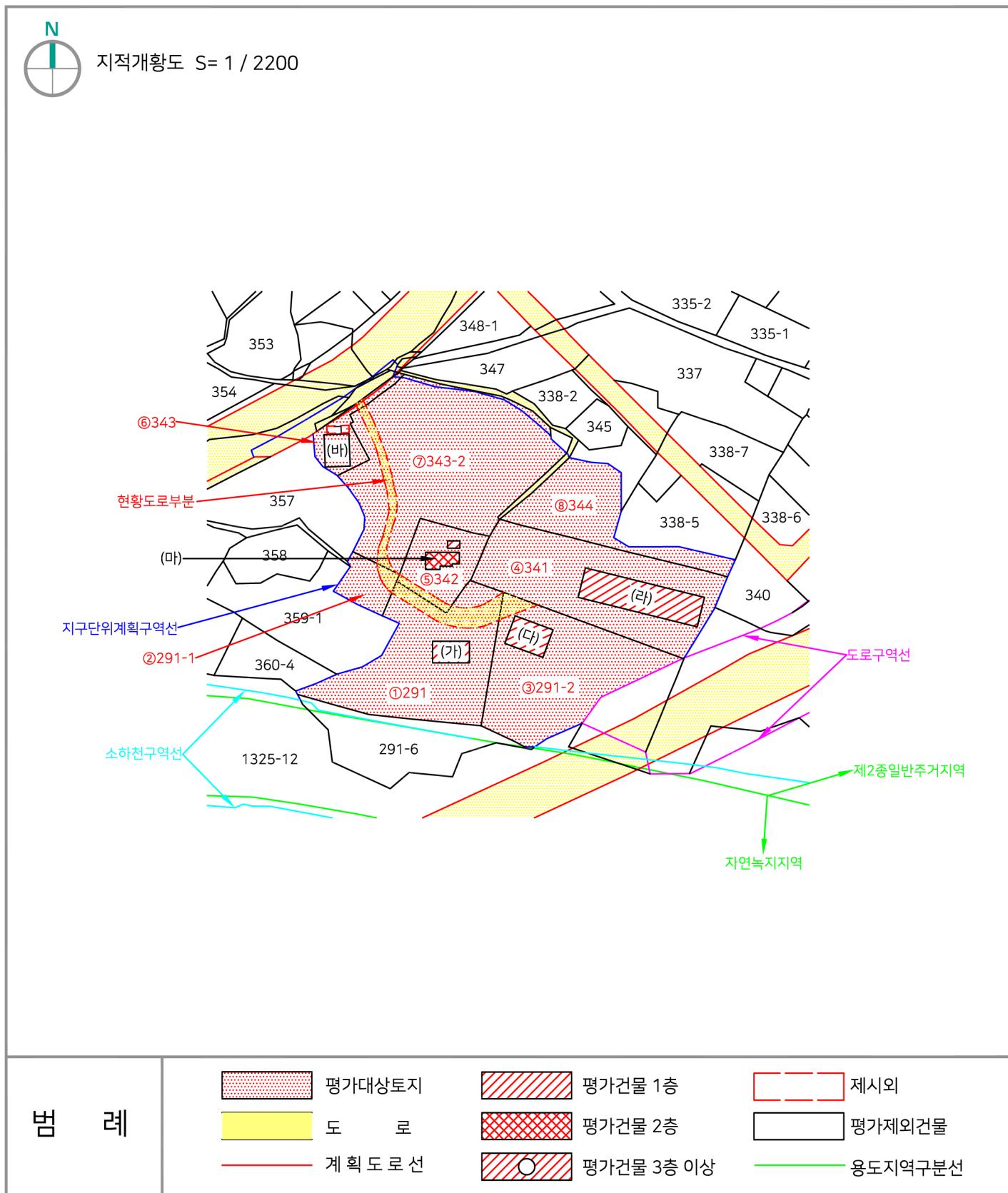
상세위치도

소재지

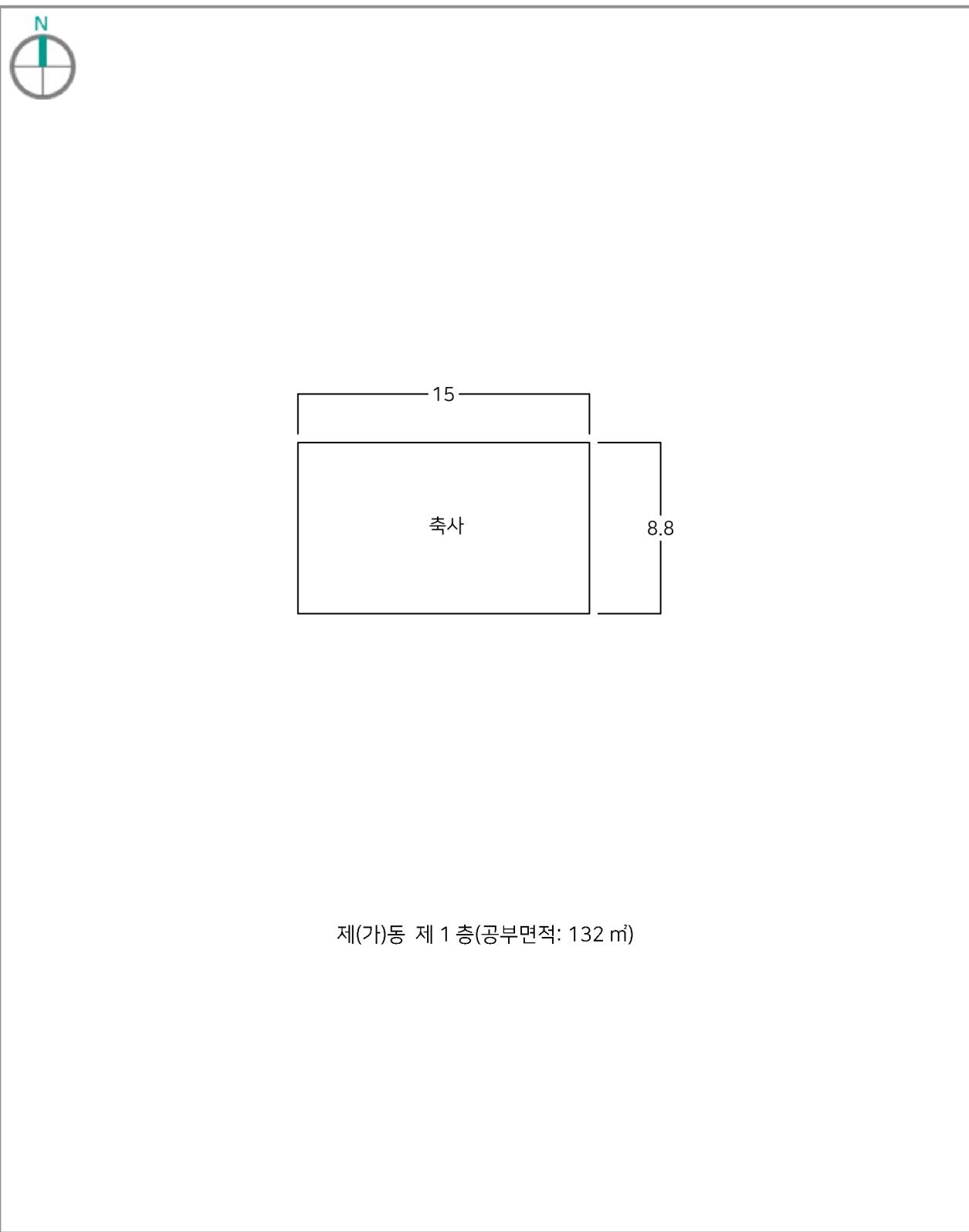
강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 291 외



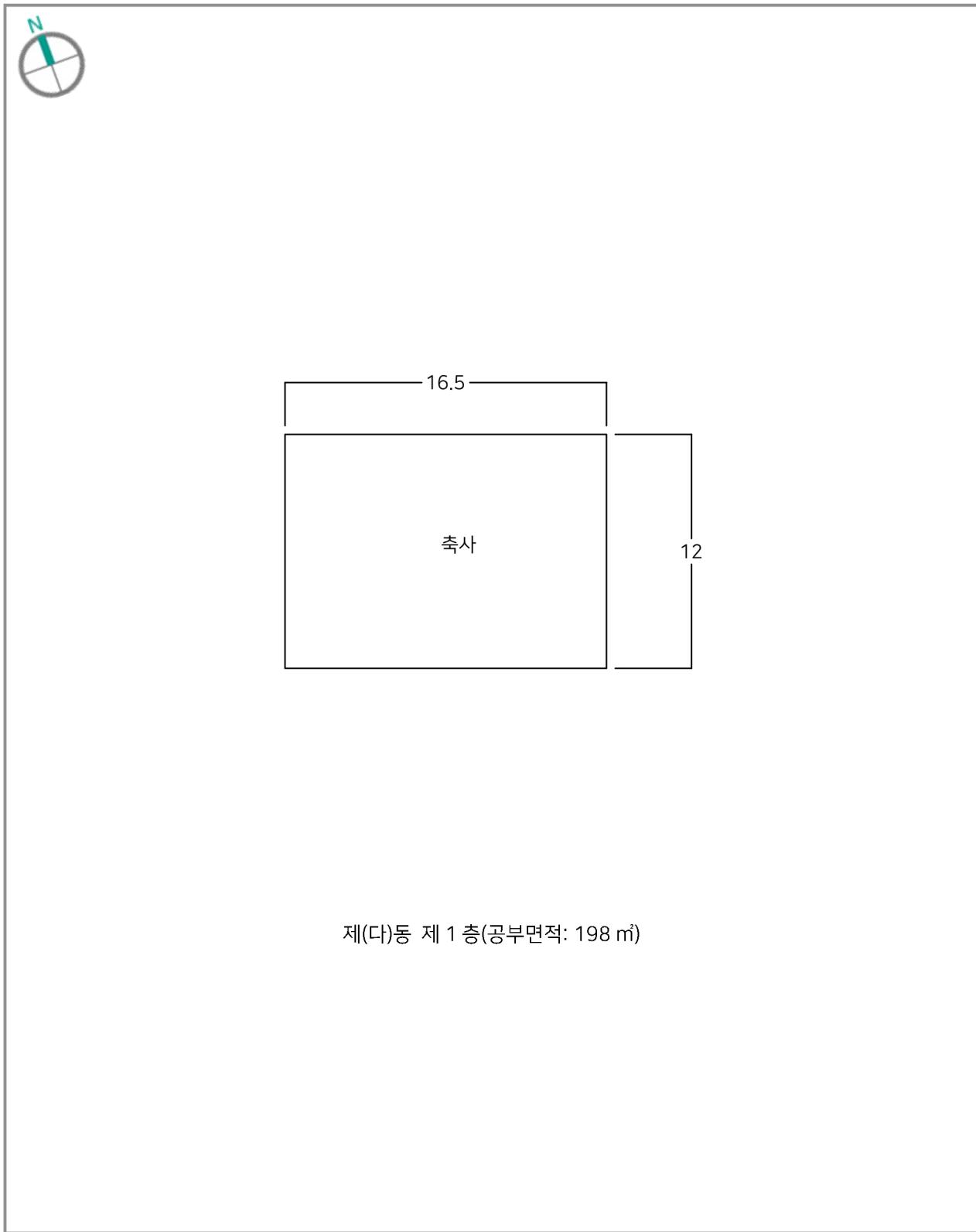
지적개황도



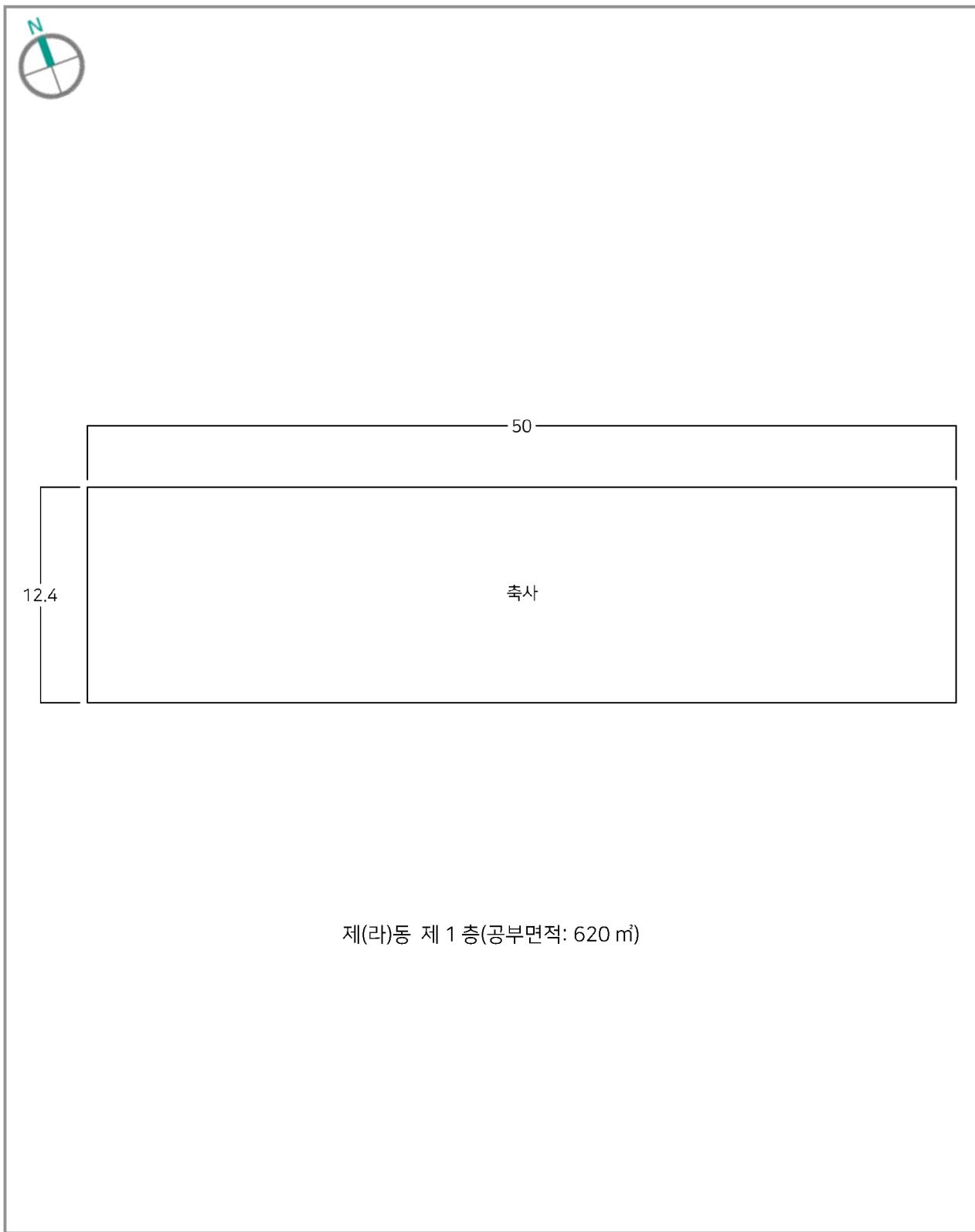
건물이용상태 및 임대내역



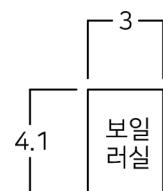
건물이용상태 및 임대내역



건물이용상태 및 임대내역

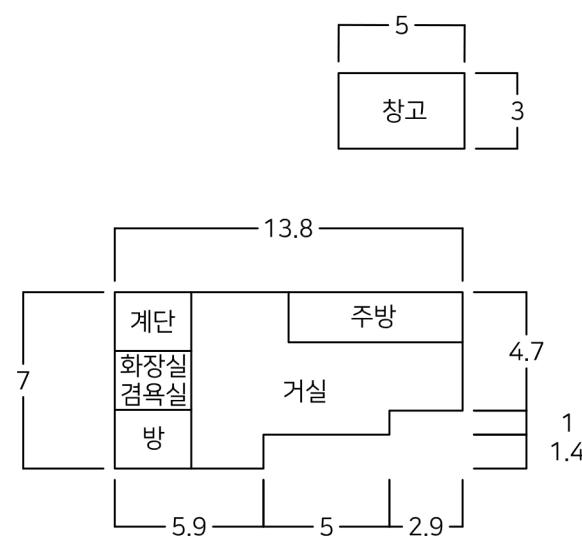


건물 이용 상태 및 임대 내역

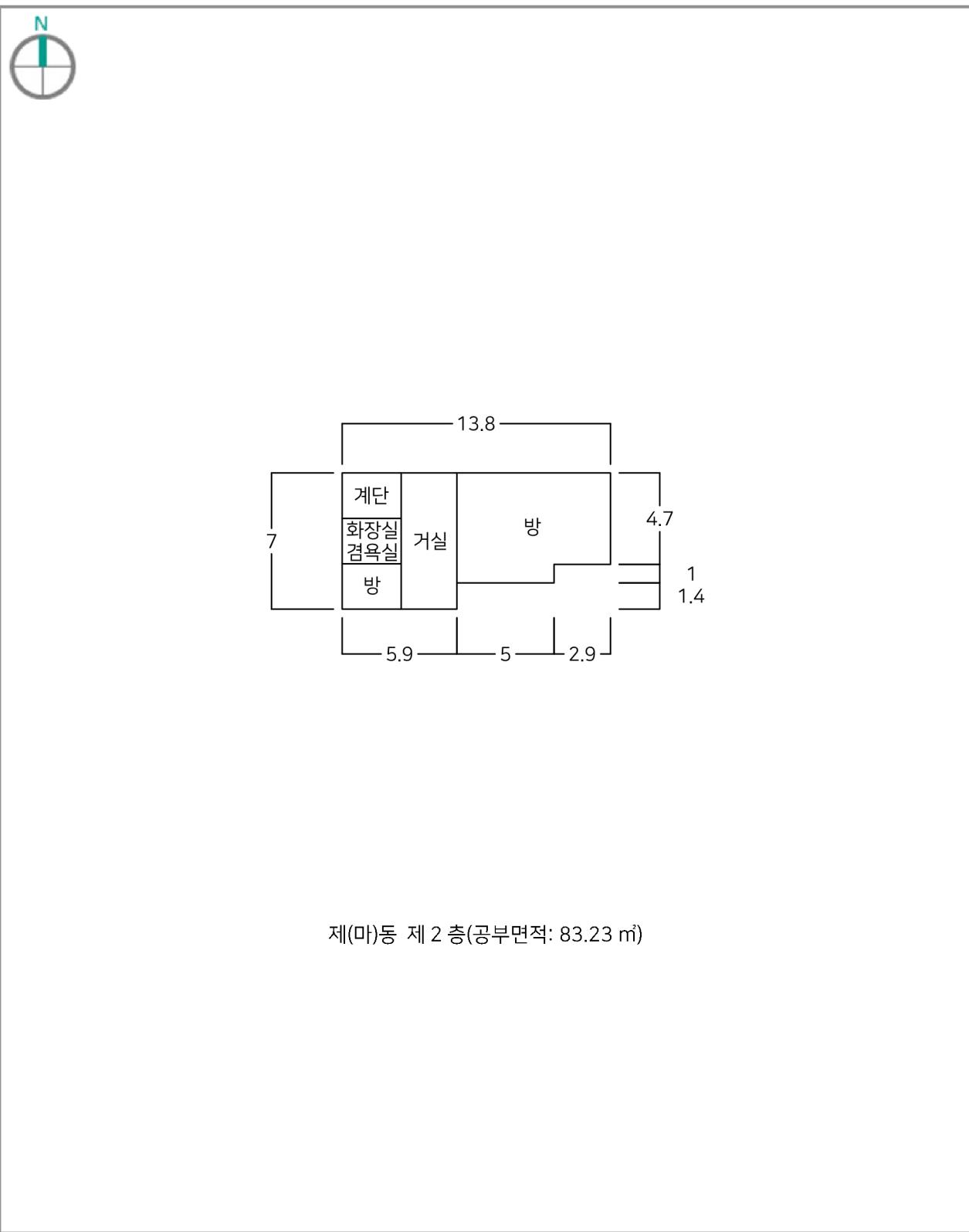


제(마)동 제지층(공부면적: 12.3 m²)

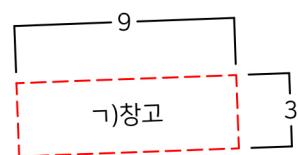
건물 이용 상태 및 임대 내역

제(마)동 제 1 층(공부면적: 98.23 m²)

건물 이용 상태 및 임대 내역



건물이용상태 및 임대내역



(제시외건물)
ㄱ : 컨테이너.단층(창고) 약 27 m²

사진용지

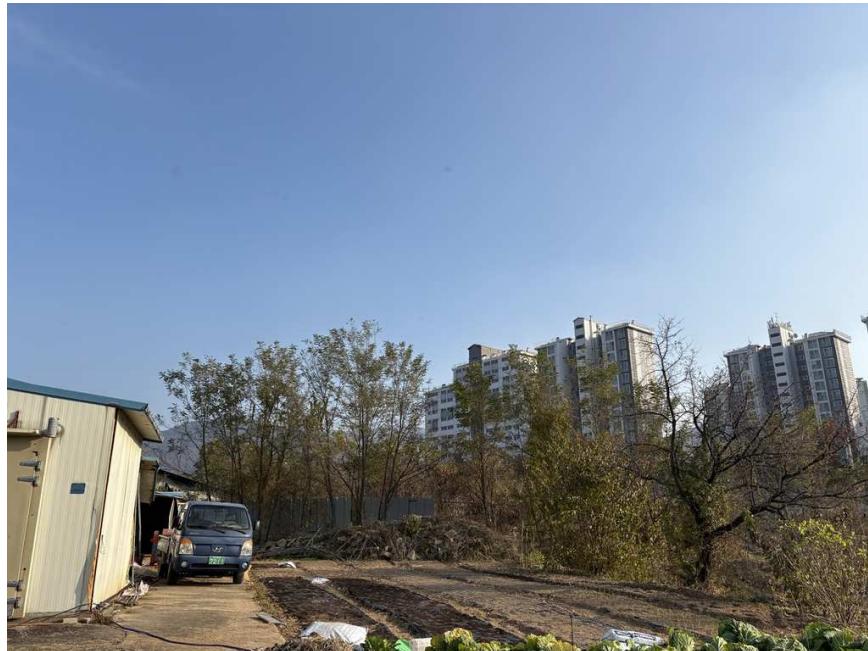


본건 전경

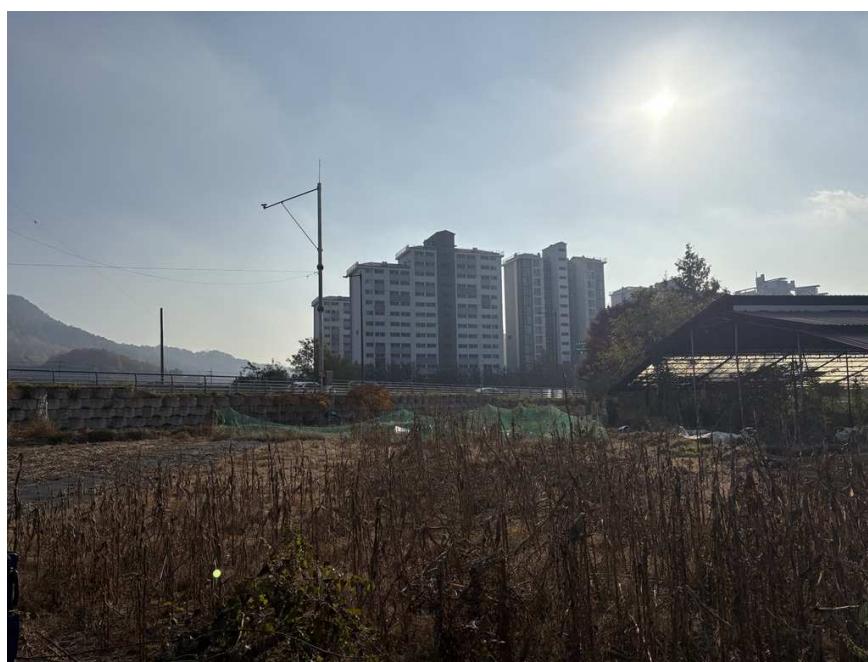


본건 전경

사진용지



본건 남측 전경



본건 동측 전경

사진용지



본건 북동측 전경



본건 북측 전경

사진용지

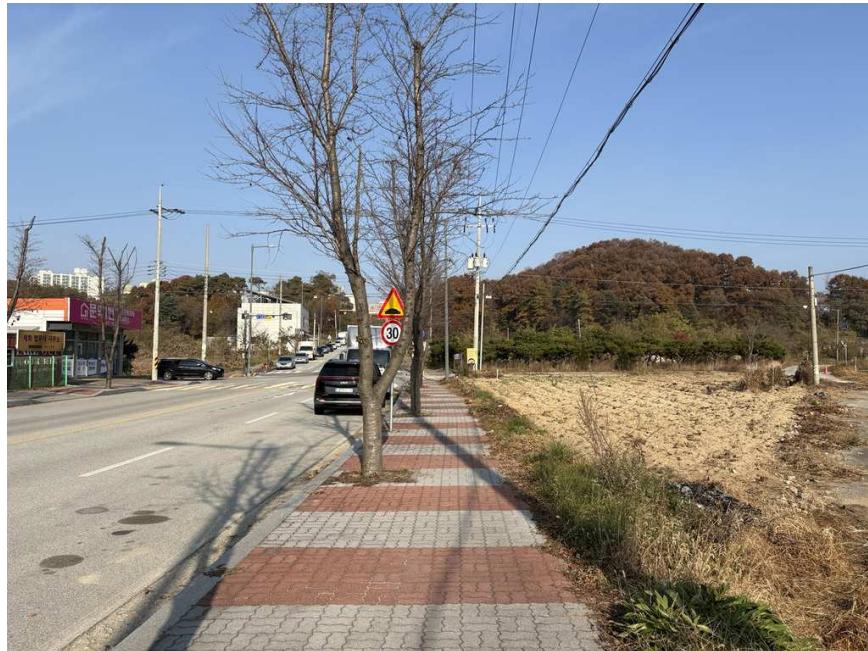


본건 서측 전경



본건 주위환경

사진용지



본건 주위환경



본건 제시외 컨테이너