

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	강원도 원주시 중앙동 154외 3필지 소재 부동산
평 가 서 번 호	대 화 10-2107-2-0022
의뢰인	한국투자저축은행장



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시
확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한
결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 (인)

(주)대화감정평가법인

북부지사 지사장 박 진 규 (서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억육천구백팔십사만오십원정 (₩1,369,840,050.-)					
의뢰인	한국투자저축은행장	감정평가 목적		공매		
		제출처		코리아 신탁(주)		
채무자	이기림	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	이기림,이기영 [수탁자:코리아 신탁(주)]	감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일		
		2021. 07. 15	2021. 07. 15	2021.07.19		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	471.9	토지	471.9	1,720,000	811,668,000
	건물	620.86	건물	620.86	-	546,722,050
	제시외 건물	(28.3)	제시외 건물	28.3	-	11,450,000
	합계					₩1,369,840,050.-
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 강원도 원주시 일산동 소재 “원주 강원감영” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 공매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

강원도 원주시 중앙동									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	154	211.3	대	일반상업	상업용	세로(가)	세장형 평 지	1,320,000
	2	158	90.3	대	일반상업	상업나지	세로(가)	세장형 평 지	1,320,000
	3	159	84.3	대	일반상업	상업나지	세로(가)	세장형 평 지	1,320,000
	4	160	86	대	일반상업	상업나지	세로(가)	세장형 평 지	1,320,000
건물	기호	용 도		구조/지붕		연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자 (증축일자)	
	가	위락시설 및 여관		철근콘크리트조 /슬래브지붕		620.86	지하1층/ 지상3층	1991.05.31 (2018.11.19)	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2021년 07월 15일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2021년 07월 15일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 본 감정평가는 공매목적으로 시가를 반영하여 평가한 가격으로 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있습니다. 본 감정평가서는 의뢰 평가목적 외 담보목적 등의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바랍니다.

나. 본 건 건물 기호(가)는 공부상 인접토지(중앙동 157번지)와 일단의 양지상으로 등재되어 있으며, 본 건 건물은 기호(1)(중앙동 154번지) 단일 지상에 소재하는 바 업무 진행시 참고바랍니다.

다. 본 건 기호(가) 옥상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물㉠,㉡이 소재하니, 업무 진행시 참고바랍니다.

라. 본 건 기호(1)(중앙동 154번지)의 건물 등기사항전부증명서상 ‘제165호’(목조 시멘트 기와지붕 단층주택 39㎡, 부속건물 목조 시멘트 기와지붕 단층주택 30.12㎡), 기호(2)(중앙동 158번지)의 건물 등기사항전부증명서상 ‘제1호’(목조와즙평가건주택 건평11평8홉7작)가 등재되어 있으나, 현황 ‘소재불명’상태니, 업무진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법,
- ② 시장성에 기초하여 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법,
- ③ 수익성에 기초하여 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법,

관련 법률에 근거하여 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

본 건 건물 기호(가)는 집합건축물대장 표제부상 2018년 05월 23일자 용도변경(숙박시설), 2018년 11월 19일자로 제2호/1층 23.94㎡가 증축된 점, 관리상태 및 현 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 1층의 경우 기존 부분과 일체로 이용 중인 바 별도의 구분 없이 일괄평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 공시지가기준법 등에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

가. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 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 산정함.

나. 건물

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2021년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<강원도 원주시>

(공시기준일 : 2021.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	중암동 132	269.1	대	상업용	일반상업	세로(가)	세장형 평지	1,320,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<강원도 원주시 상업지역>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2021.01.01 ~ 2021.05.31	0.840%	$(1 + 0.00840) * (1 + 0.00263 * 45/31)$ ≈ 1.01225
2021.05.01 ~ 2021.05.31	0.263%	
2021.01.01 ~ 2021.07.15	1.225% (1.01225)	

다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

■ 대상토지 / 비교표준지와의 비교

개별요인 비교								
조 건	항 목		세 항 목					
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태		폭					
			포장					
			보도					
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성		계통 및 연속성					
			상업지역중심과의 접근성					
환경조건	고객의 유동성과의 적합성		인근교통시설과의 거리 및 편의성					
			고객의 유동성과의 적합성					
			인근토지의 이용상황					
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등		인근토지의 이용상황과의 적합성					
			지반, 지질 등					
			면적					
행정적 조건	행정상의 규제정도		접면너비					
			깊이					
			부정형지					
기타조건	기타		삼각지					
			자루형 획지					
			방 위					
행정적 조건	행정상의 규제정도		고 저					
			경사지					
			각 지					
기타조건	기타		2면획지					
			3면획지					
			용도지역, 지구, 구역 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도		용적제한					
			고도제한					
			기타규제(입체이용제한 등)					
기타조건	기타		장래의 동향					
			기타					
			기타					
대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
1	대상토지는 비교표준지와 개별요인 대체로 유사함.							
2	대상토지는 비교표준지와 개별요인 대체로 유사함.							
3	대상토지는 비교표준지와 개별요인 대체로 유사함.							
4	대상토지는 비교표준지와 개별요인 대체로 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지가액	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
시점수정한 비교표준지가액		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

(3) 인근 평가사례

<강원도 원주시>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 사례1	중앙동 154	211.3	대	2019.08.30	1,400,000	1,280,000	담보	상업용	일반상업	기호(1)
	중앙동 158	90.3	대		1,400,000	1,280,000		상업나지	일반상업	기호(2)
	중앙동 159	84.3	대		1,400,000	1,280,000		상업나지	일반상업	기호(3)
	중앙동 160	86	대		1,400,000	1,280,000		상업나지	일반상업	기호(4)
평가 사례2	중앙동 135-1	277.05	대	2017.03.16	1,580,000	1,367,000	경매	상업용	일반상업	선정 [세로(가), 사다리/평지]
평가 사례3	중앙동 135-1	554.1	대	2020.08.26	641,000	294,800	경매	주거 나지	일반상업	-
평가 사례4	중앙동 184-1	317.3	대	2016.10.27	1,400,000	954,000	경매	상업용	일반상업	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[4] 인근 거래사례

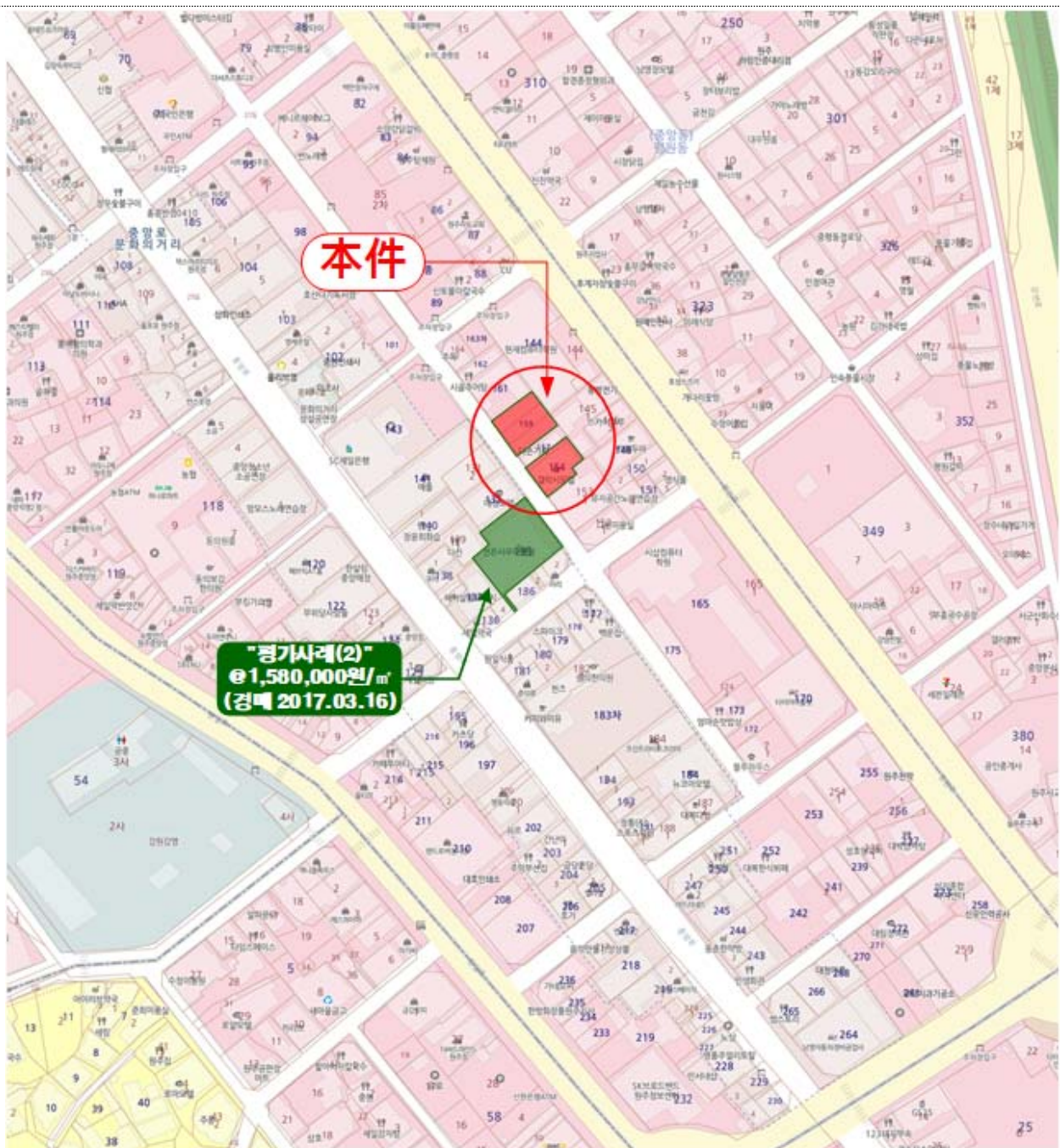
<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례	소재지	강원도 원주시 중앙동 153-1			
	거래시점	2019.06.13		거래가액(원)	1,500,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	317.4	대	1,228,000
		특성 : 상업용, 세로(가), 부정형/평지			
	건물	용 도	연면적(m ²)	사용승인일자	
		숙박시설, 단독주택	1,021.21	2002.10.14	
		특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상6층			
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)			
		{ 1,500,000,000 - (1,400,000×34/50×1,021.21) } ÷ 317.4 ≒ @1,660,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상기의 사례 중 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <평가사례2>를 비교사례로 선정하였음.

※ 평가사례(2)의 가격시점은 2017년 03월 16일로 기준시점 대비 약 4년이 경과된 자료이며, 본 건이 소재하는 지역은 '도시지역'으로 관행상 3년 이내의 자료를 비준하여야 하나, 3년 이내의 인근 유사한 평가사례가 존재하지 않는 바 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <평가사례(2)>를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[5] 보정치의 산정

구 분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율	
	공시지가(원/㎡)						
평가사례(2) 기준 표준지 단가	1,580,000	1.05924	1.000	1.030	1,723,807	1.290	
시점수정한 표준지가액	1,320,000	1.01225	1.000	1.000	1,336,170		
산 정 내 역							
시점수정	강원도 원주시 상업지역(2017.03.16 ~ 2021.07.15) : 1.05924						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	비교표준지는 평가사례 대비 형상(세장형:부정형)에서 우세함.						

[6] 인근지역 정상지가 수준 등 검토

가) 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
일반상업	상업용	@1,720,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

나) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2020.05.01.~2021.04.30)

<자료출처 : 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
특수부동산 / 위락시설	강원도	-	-	-
특수부동산 / 숙박시설	원주시	40.96%	43.88%	6건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당한 것으로 판단됨.	1.29

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,320,000	1.01225	1.000	1.000	1.29	1,723,659	1,720,000
2	1,320,000	1.01225	1.000	1.000	1.29	1,723,659	1,720,000
3	1,320,000	1.01225	1.000	1.000	1.29	1,723,659	1,720,000
4	1,320,000	1.01225	1.000	1.000	1.29	1,723,659	1,720,000

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	211.3	1,720,000	363,436,000
기호(2)	90.3	1,720,000	155,316,000
기호(3)	84.3	1,720,000	144,996,000
기호(4)	86	1,720,000	147,920,000
합 계	471.9	-	811,668,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건 물

가. 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

[1] 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2018년 4월)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
여관	철근콘크리트조/평지붕	1급	1,427,000	50 (45~55)
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하 되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.	1층~3층	1,400,000	50
		지1층	750,000	

[2] 건물 부대설비 보정단가

건물의 설비상황 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가에 포함하였음.

[3] 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층~3층	여관	철근콘크리트조	1,400,000	-	1,400,000
	지1층	위락시설		750,000	-	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바 대상건물의 경우 **정액법**으로 감가수정하였으며, 집합건축물대장 표제부상 2018년 05월 23일자 용도변경(숙박시설), 2018년 11월 19일자로 제2호/1층 23.94㎡가 증축된 점, 관리상태 및 현 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 1층의 경우 기존 부분과 일체로 이용 중인 바 별도의 구분 없이 일괄평가 하였음.

기호	사용승인일자 (증축일자)	기준시점	경과 연수	실제잔존연수	유효잔존연수	내용 연수	비고
				정액법	관찰감가법		
가	1991.05.31 (2018.11.19)	2021.07.15	30	20	35	50	관찰감가

다. 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1층~3층	여관	1,400,000	35	50	980,000	980,000
	지1층	위락시설	750,000	35	50	525,000	525,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 원가법에 의한 건물가액

구 분		면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가격(원)
가	1층~3층	485.21	980,000	475,505,800
	지1층	135.65	525,000	71,216,250
합 계		620.86	-	546,722,050

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	
토지	기호(1)		211.3	1,720,000	363,436,000
	기호(2)		90.3	1,720,000	155,316,000
	기호(3)		84.3	1,720,000	144,996,000
	기호(4)		86	1,720,000	147,920,000
	소 계		471.9	-	811,668,000
건물	가	1층~3층	485.21	980,000	475,505,800
		지1층	135.65	525,000	71,216,250
	소 계		620.86	-	546,722,050
	제시외 건물	㉠		19.3	-
㉡		9	-	1,800,000	
소 계		28.3	-	11,450,000	
합 계			-	1,369,840,050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 거래사례비교법 등에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

가. 토지

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 건물

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례 선정

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례	소재지	강원도 원주시 중앙동 153-1			
	거래시점	2019.06.13		거래가액(원)	1,500,000,000
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)
		일반상업	317.4	대	1,228,000
		특성 : 상업용, 세로(가), 부정형/평지			
	건물	용 도	연면적(㎡)	사용승인일자	
		숙박시설, 단독주택	1,021.21	2002.10.14	
		특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상6층			
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		{ 1,500,000,000 - (1,400,000×34/50×1,021.21) } ÷ 317.4 ≒ @1,660,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례>를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. **(1.000)**

다. 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 강원도 원주시 상업지역의 경우 거래시점(2019.06.13)부터 기준시점(2021.07.15)까지 지가변동률은 다음과 같음.
- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2021년 05월분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2019.06.13 ~ 2021.07.15	3.597% (1.03597)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00045 * 18/30) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00152) * \\ & (1 + 0.00224) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00181) * \\ & (1 + 0.00399) * (1 + 0.01087) * (1 + 0.00840) * \\ & (1 + 0.00263 * 45/31) \approx 1.03597 \end{aligned} $

라. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례의 비교

대상 토지	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
1	대상토지는 거래사례와 개별요인 대체로 유사함.							
2	대상토지는 거래사례와 개별요인 대체로 유사함.							
3	대상토지는 거래사례와 개별요인 대체로 유사함.							
4	대상토지는 거래사례와 개별요인 대체로 유사함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,660,000	1.000	1.03597	1.000	1.000	1,719,710	1,720,000
2	1,660,000	1.000	1.03597	1.000	1.000	1,719,710	1,720,000
3	1,660,000	1.000	1.03597	1.000	1.000	1,719,710	1,720,000
4	1,660,000	1.000	1.03597	1.000	1.000	1,719,710	1,720,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)
기호(1)	211.3	1,720,000	363,436,000
기호(2)	90.3	1,720,000	155,316,000
기호(3)	84.3	1,720,000	144,996,000
기호(4)	86	1,720,000	147,920,000
합 계	471.9	-	811,668,000

3. 원가법에 의한 건물가액

건물가격은 원가법에 의한 평가액을 적용함.

4. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분			사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	기호(1)		211.3	1,720,000	363,436,000
	기호(2)		90.3	1,720,000	155,316,000
	기호(3)		84.3	1,720,000	144,996,000
	기호(4)		86	1,720,000	147,920,000
	소 계		471.9	-	811,668,000
건물	가	1층~3층	485.21	980,000	475,505,800
		지1층	135.65	525,000	71,216,250
	소 계		620.86	-	546,722,050
제시외 건물	㉠		19.3	-	9,650,000
	㉡		9	-	1,800,000
	소 계		28.3	-	11,450,000
합 계				-	1,369,840,050

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	811,668,000	811,668,000	-
건 물	546,722,050	546,722,050	원가법적용
제시외 건물	11,450,000	11,450,000	
합 계	1,369,840,050	1,369,840,050	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법 및 원가법에 의한 평가액을 감정평가액으로 결정하였으며 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	기호(1)	211.3	1,720,000	363,436,000
	기호(2)	90.3	1,720,000	155,316,000
	기호(3)	84.3	1,720,000	144,996,000
	기호(4)	86	1,720,000	147,920,000
	소 계	471.9	-	811,668,000
건물	가 1층~3층	485.21	980,000	475,505,800
	지1층	135.65	525,000	71,216,250
	소 계	620.86	-	546,722,050
제시외 건물	㉠	19.3	-	9,650,000
	㉡	9	-	1,800,000
	소 계	28.3	-	11,450,000
합 계			-	1,369,840,050

토지,건물 감정평가명세표

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 중앙동	154	대	일반상업지역	211.3	211.3	1,720,000	363,436,000	
가	동 소 [도로명주소] 강원도 원주시 감영길 53-4	154, 157 위양지상	위락시설 및 여관	철근콘크리트조					현황 154 단일지상 소재
				슬래브지붕					
				3층					
				1층	229.09				
				2층	227.06				
				3층	227.06				
				지1	135.65				
				내					현황
				제2호					154번지 소재
				1층	163.09	485.21	980,000	475,505,800	관찰감가 1,400,000 x 35/50
나	동 소	154	계단실	철근콘크리트조	(19.3)	19.3	-	9,650,000	
				판넬조	(9)	9	-	1,800,000	
2	동 소	158	대	일반상업지역	90.3	90.3	1,720,000	155,316,000	부설주차장
3	동 소	159	대	일반상업지역	84.3	84.3	1,720,000	144,996,000	부설주차장

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

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	
4	동 소	160	대	일반상업지역	86	86	1,720,000	147,920,000	부설주차장
							₩1,369,840,050.-		
				이	하	여 백			

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본 건은 강원도 원주시 중앙동 소재 “원주 강원감영” 북동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 숙박시설, 시장 등이 혼재하는지역으로서 제반 주변환경은 무난함.

2. 교통 상황

본 건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 전반적인 제반 대중교통사정은 다소 무난함.

3. 형태 및 이용상황

기호(1)은 인접필지 및 인접도로 대비 등고·평탄한 세장형의 토지로서, 건부지(위락시설 및 여관)로 이용 중임.

기호(2~4)는 공히 인접필지 및 인접도로 대비 등고·평탄한 세장형의 토지로서, 현황 ‘부설주차장’으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

본 건 기호(1~4)는 공히 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 접하며, 이 도로를 통하여 인근지역으로 연계 가능함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1~4) 공히: 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역(2020-01-17)(전부제한, 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<강원도문화재보호조례>, 문화재보존영향 검토대상구역(200m이내)<강원도문화재보호조례>임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

후첨 '건물 감정평가요항표' 참조

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

본 건 건물은 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상3층 건물로서,

외 벽 : 드라이비트 마감 등

내 벽 : 내부인테리어 및 벽지도배, 일부 타일붙임 마감 등

창 호 : 하이샤시 창호 등.

2. 이 용 상 태

구 분	층 수	내 용	비 고
본 건	1층	숙박시설(카운터, 로비, 객실4, 계단실 등)	후첨 '지적 및 건물개황도 참고'
	2층	숙박시설(객실7, 계단실 등)	
	3층	숙박시설(객실7, 창고, 계단실 등)	
	옥탑층	제시외 건물㉠(계단실, 세탁실 등), ㉡(창고 등) 등	

3. 위생 및 냉난방설비 등

기본적인 위생 및 급·배수설비, 심야전기보일러에 의한 난방설비 등을 갖추었음.

4. 기 타 설 비

화재경보설비, 객실관리 시스템 등

5. 부합물 및 종물관계

본 건 기호(가) 옥상에 후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물㉠,㉡이 소재함.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

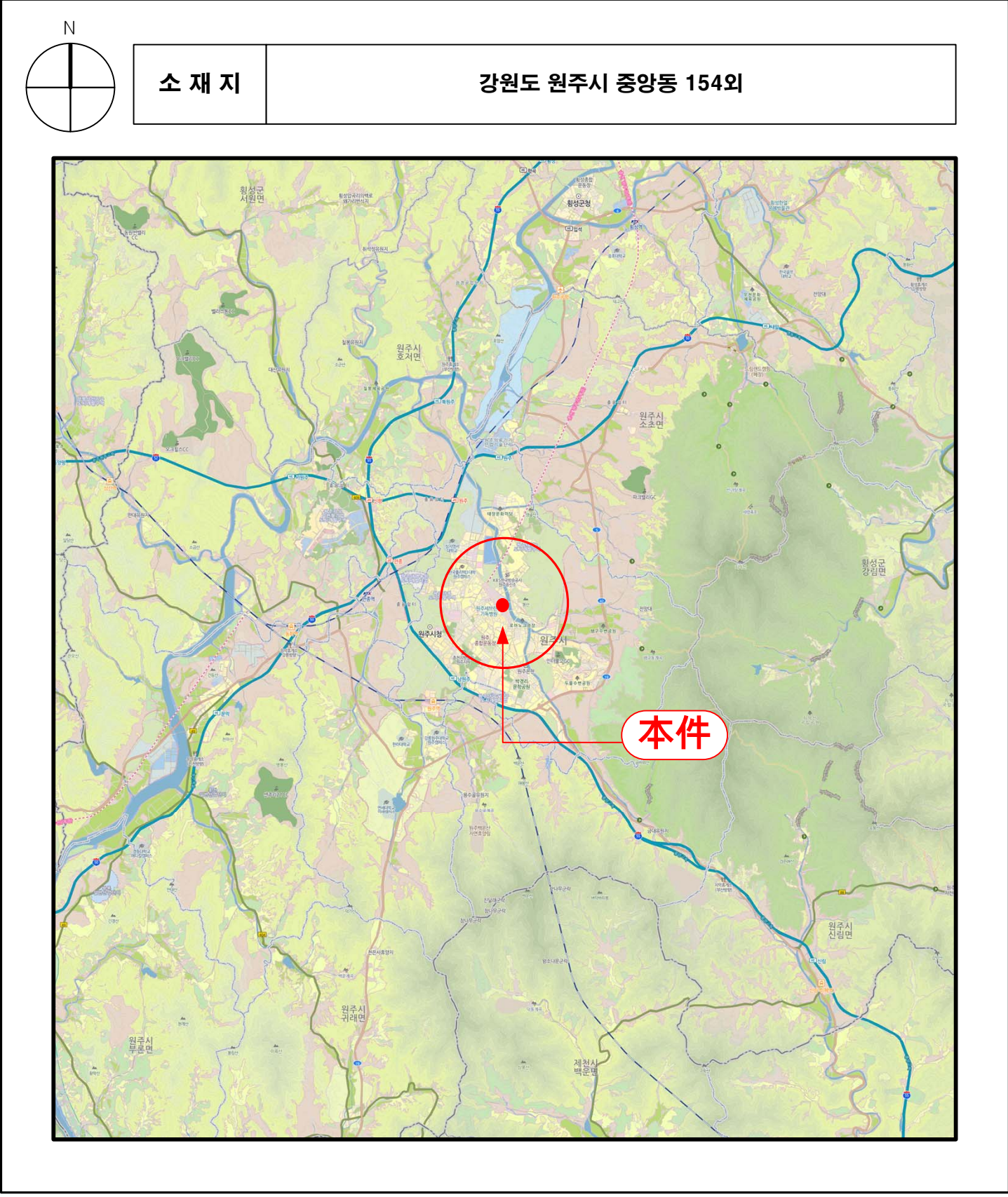
6. 공부와의 차이

본 건 기호(1)(중앙동 154번지)의 건물 등기사항전부증명서상 '제165호'(목조 시멘트 기와지붕 단층 주택 39㎡, 부속건물 목조 시멘트 기와지붕 단층주택 30.12㎡), 기호(2)(중앙동 158번지)의 건물 등기사항전부증명서상 '제1호'(목조와즙평가건주택 건평11평8홉7작)가 등재되어 있으나, 현황 '소재불명'상태임.

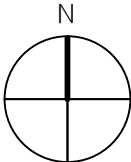
7. 임대관계

미 상 임.

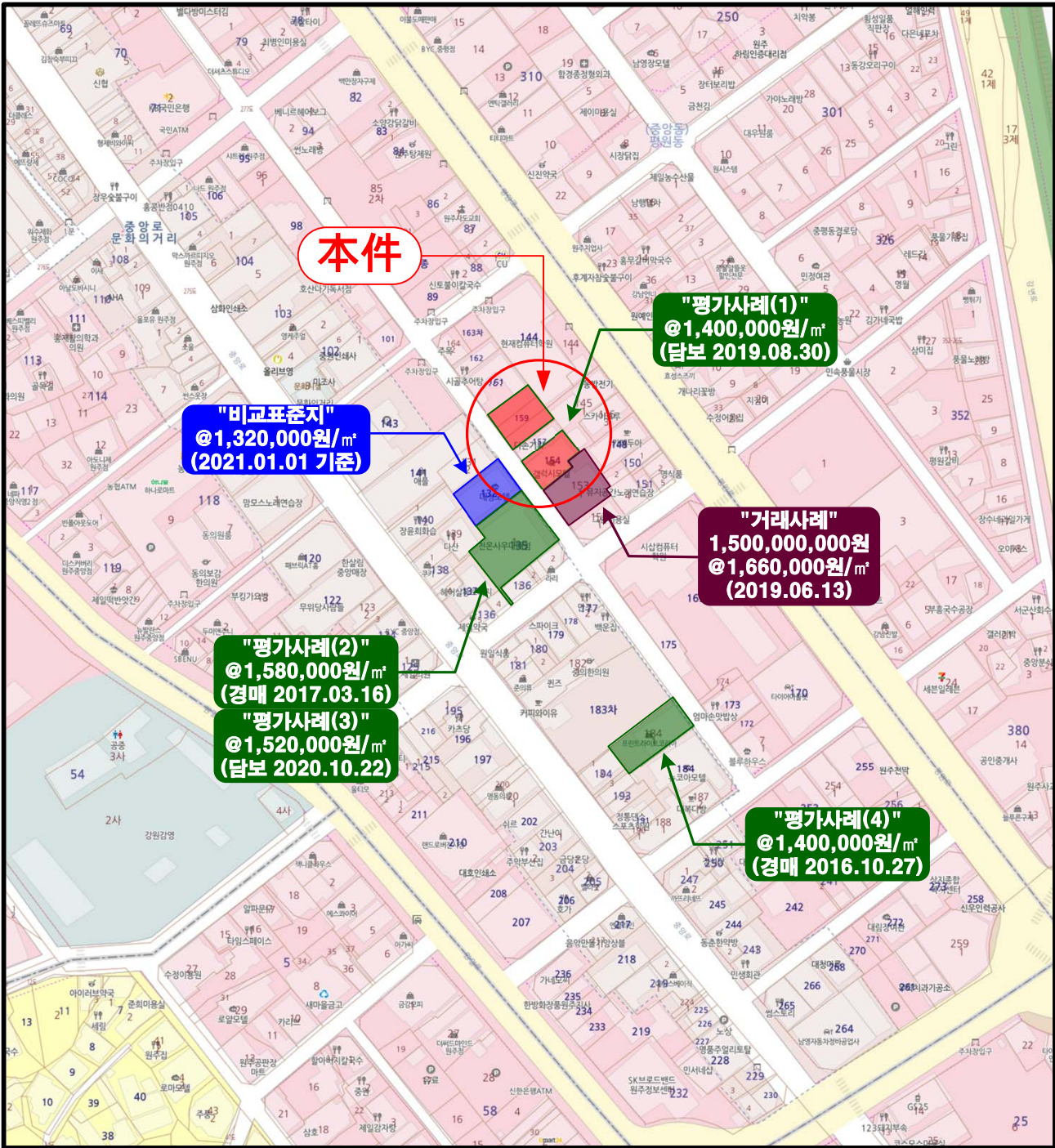
광역위치도



상 세 위 치 도

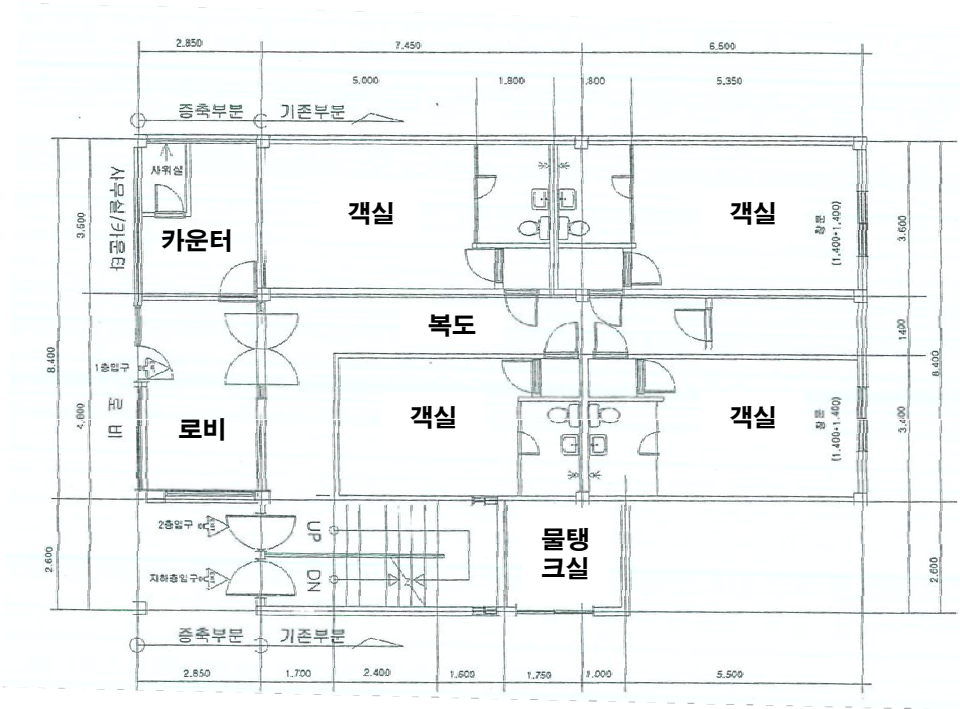
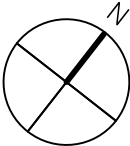


소재지	강원도 원주시 중앙동 154외
-----	------------------

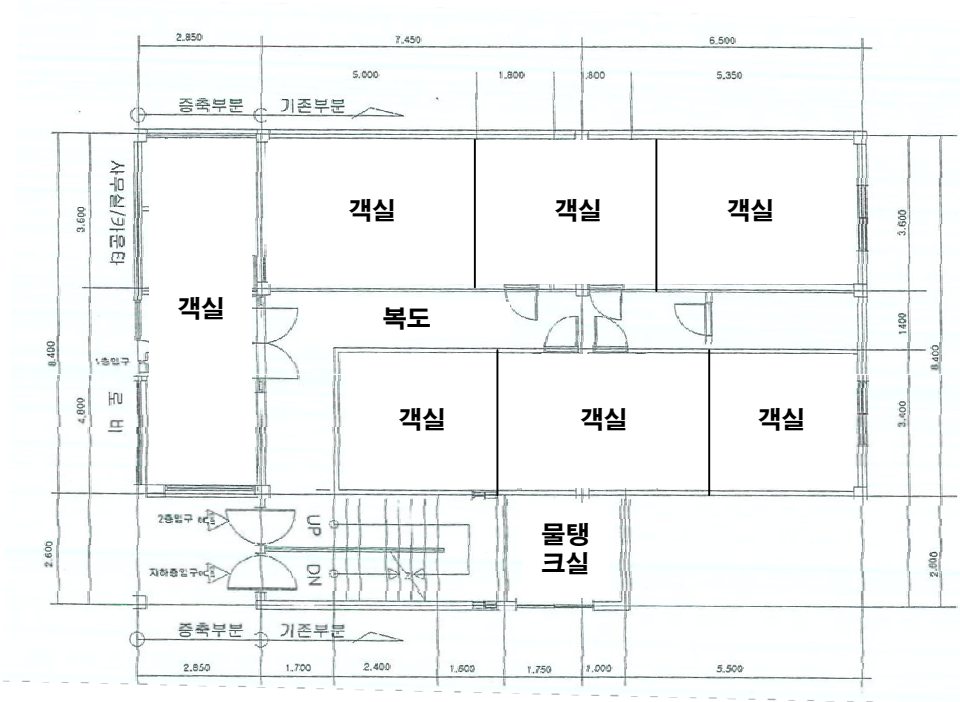


건물현황도

NO SCALE



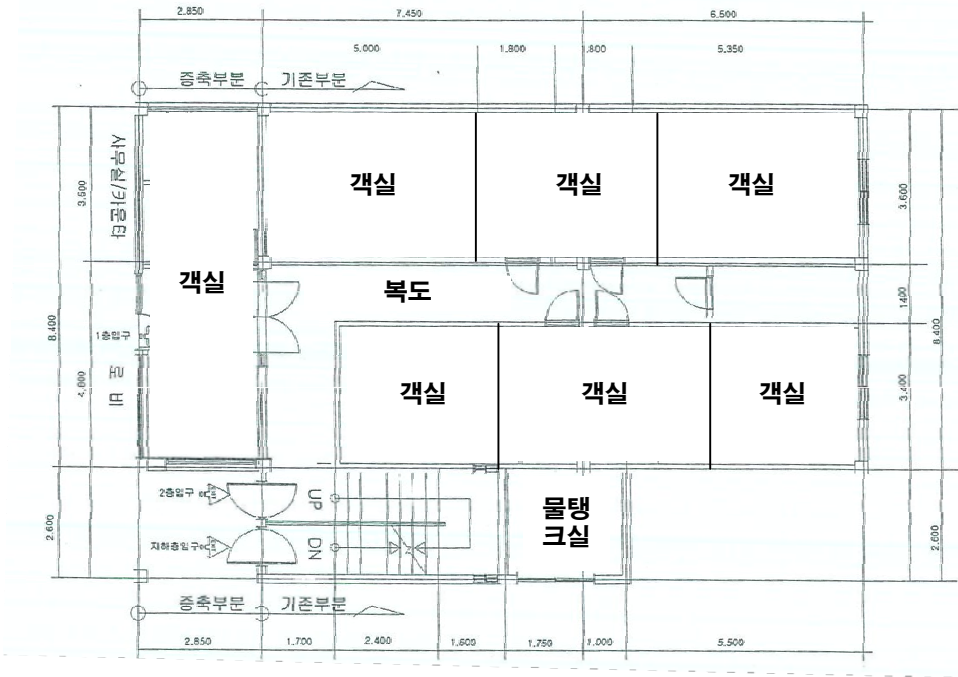
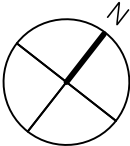
【 1층 공부면적 : 163.09㎡ 】



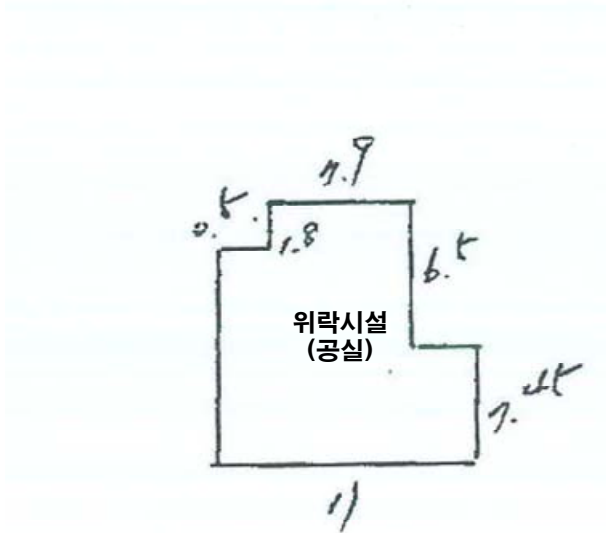
【 2층 공부면적 : 161.06㎡ 】

건물현황도

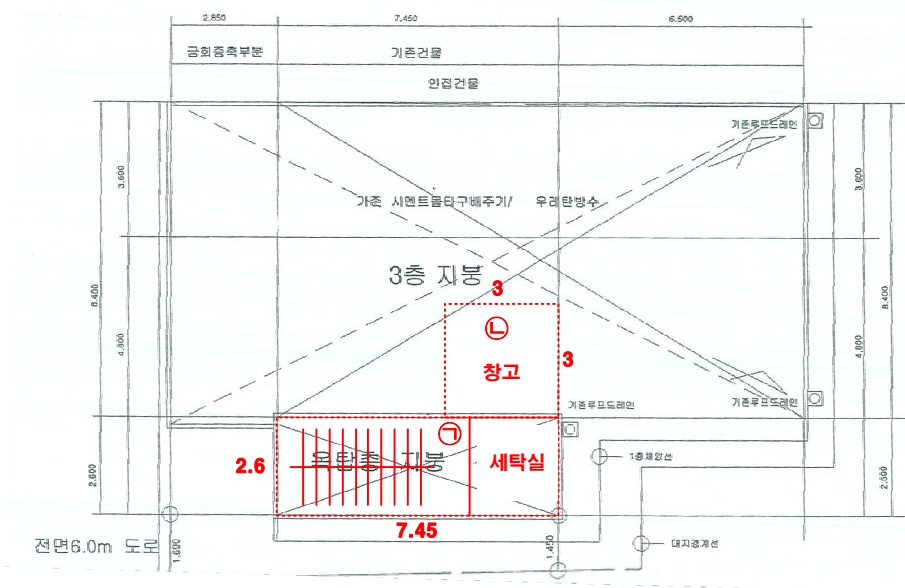
NO SCALE



【 3층 공부면적 : 161.06㎡ 】



【 지층 공부면적 : 135.65㎡ 】



부합물

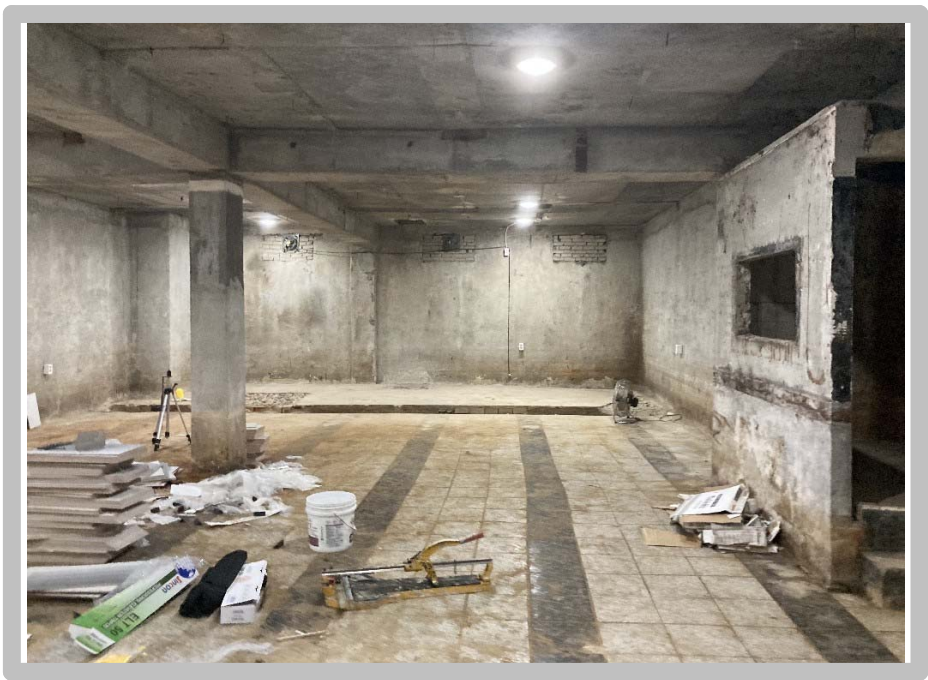
- ## 임대 상황

미 상 임.

현황 사진

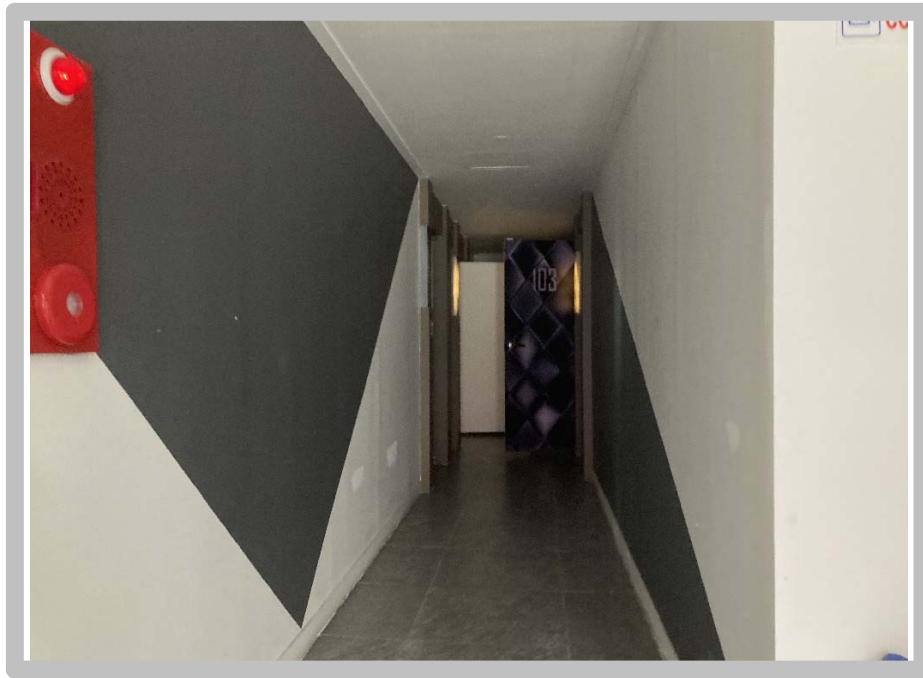


【 기호(가) 전경 】



【 지층 내부 】

현 황 사 진

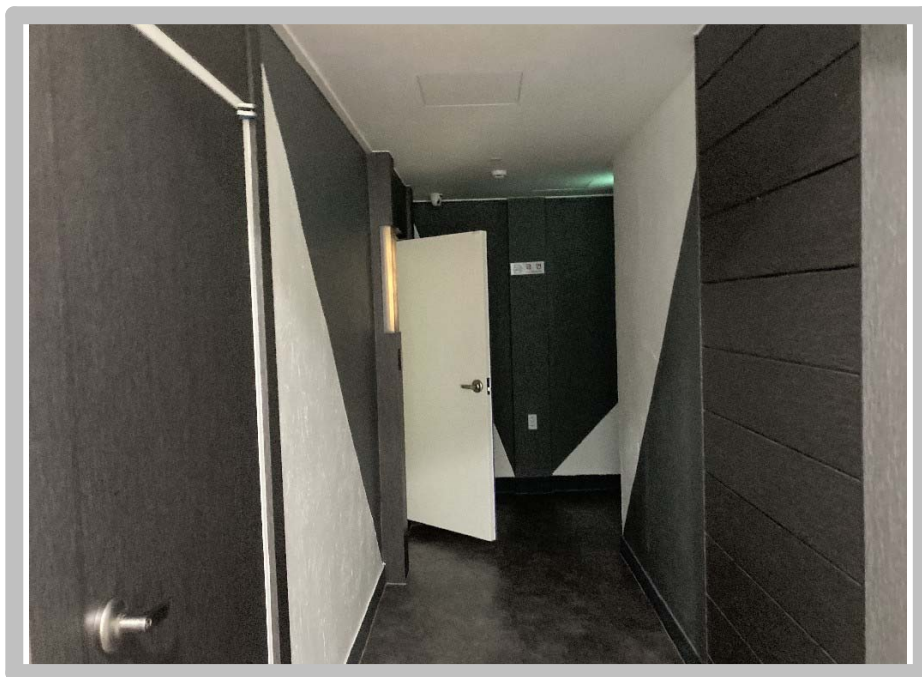


【 1층 내부 】



【 2층 내부 】

현 황 사 진



【 3층 내부 】

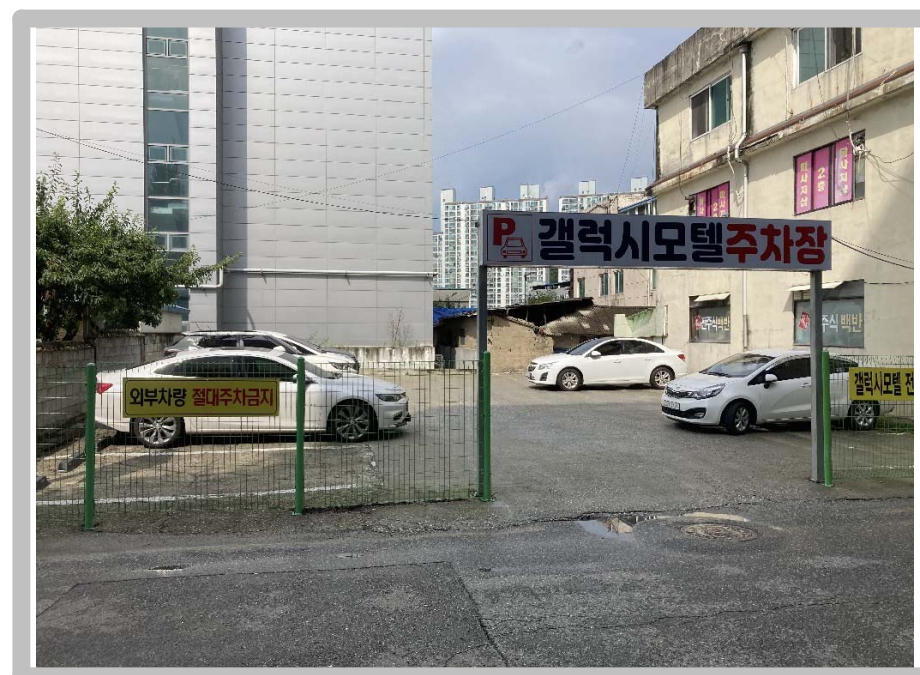


【 제시외 건물 ㉠ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물 ㉔ 】



【 기호(2),(3),(4) 전경 】

현황 사진



【주위환경】



【주위환경】