

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강원특별자치도 삼척시 미로면
하거노리 221-4 소재 물건
(2025-01628-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 강원지역본부장

감정평가서번호: 2025-자12

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.

치악감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김영일

감정평가액	칠백이십일만팔천이백원정 (₩7,218,200.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명현	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.11	2025.04.14		
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	1필지x- 5	토지	1필지x- 5	-	4,698,200
	건물	1동x- 5	건물	1동x- 5	-	2,400,000
	제시외건물	3동x- 5	제시외건물	3동x- 5	-	120,000
합 계					₩7,218,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 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	
005 - 001	강원특별자치도 삼척시 미로면 하거노리	221-4	대	제2종 일반주거지역	169중 33.8	33.8	139,000	4,698,200	이명현 지분
005 - 002	'' '' (도로명주소) 강원특별자치도 삼척시 미로면 적병길 62	(제시외 위지상	건물 단독주택	기호(≒)의 조적조 (블럭조) 스레이트지붕	영향을 60중 12	감안한단가 12	130,000) 200,000	2,400,000	1,000,000 *8/40 이명현 지분
소 계								₩7,098,200	
ㄱ	(제시외건물) 강원특별자치도 삼척시 미로면 하거노리	221-4	보일러실	블럭조 스레이트지붕 단층	(4.4) *1/5	0.8	60,000	48,000	300,000 *8/40
ㄴ	''	위지상	창고	철조 함석지붕 단층	(10.5) *1/5	2.1	20,000	42,000	100,000 *4/20
ㄷ	''	221-4 714-97	창고	철조 함석지붕 단층	(7.5) *1/5	1.5	20,000	30,000	100,000 *4/20
소 계								₩120,000	
합 계								₩7,218,200.-	
				이	하	여	백		

1. 감정평가 개요

1. 평가 목적

본 건은 강원특별자치도 삼척시 미로면사무소 남측 근거리에 위치하는 부동산으로서 한국자산관리공사 강원지역본부의 구매목적에 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 건물은 「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 2025.04.11 일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

- 가. 본 건 토지상에 소재하거나 건물에 부착된 일반적인 정도의 조경용 수목과 시설물은 거래관행 등을 고려하여 토지 및 건물에 포함하여 평가하였음.
- 나. 본 건은 거주자의 부재로 건물의 내부를 조사하지 못하여 인근 주민의 진술을 참작하여 평가하였음.
- 다. 본 건 토지상에 소재하는 제시외 건물중 기호(≡)은 귀 요청에 의거 평가에서 제외하였으며 평가에서 제외하는 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감정평가명세표에 부기하였음.

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

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용 상 황	용도 지 역	도로 교 통	형상 지 세	개별공시지가 (2024.01.01)
005 - 001	하거노리 221-4	169중 33.8	대	단독 주택	2종 일주	맹지	부정형 평지	62,800원/㎡

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.

(2025.01.01일 기준)

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용 상 황	지리적 위 치	용도 지 역	도로 교 통	형상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	하거노리 219	355	대	단독 주택	면사무소 남측인근	2종 일주	세각 (가)	부정형 평지	65,900

4. 시점수정치의 산정

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

(강원도 삼척시)

기 간	용도 지역	변동률	시점수정	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.11	주거 지역	0.285	1.00285	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.162 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.082 $(1 + 0.00162) * (1 + 0.00082 * 42/28)$ ≈ 1.00285

※ 가격시점 현재 2025년 02월 이후 지가변동률이 미고시된 상태로 최종 고시된 2025년 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	0.70	표준지는 세각(가) 평가대상은 맹지임
		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 이용상황 과의 적합성		
	자연 환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각형지 자루형지, 맹지, 지목	0.90	평가대상은 다소 저지임
	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	0.70*1.00*1.00*0.90*1.00*1.00		0.63	

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 2022.09.16.의 경매를 목적으로하는 본 건 평가전례는 135,000원/㎡임.

(2) 인근지역 내의 평가사례

없음.

(3) 인근지역 내의 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	평가시점	비고
a	하거노리 214-6	37	2종 일주	임야 주거나지	81,081	2024.04.12	맹지

◎ 거래사례는 세장형으로 단독효용가치 희박한 토지임.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(ㄱ) 비교사례의 선정

본 건 평가사례시점 이후의 인근 유사물건에 대한 평가사례나 거래사례가 없으므로 본 건 평가전례를 비교사례로 선정하였음.

(ㄴ) 평가사례와 비교한 기준시점의 비교표준지가격

사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)
135,000	1.02440	1.00	1.59	219,887

◎ 시점 수정치(2022.09.16 - 2025.04.11) : 1.02440배(주거지역)
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동을 계산)

◎ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

◎ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 아래 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	표준지는 세각(가), 평가사례는 땡지임	1.00	1.43
접근조건	대등함		1.00
환경조건	대등함		1.00
획지조건	평가사례는 다소 저지임		1.11
행정조건	대등함		1.00
기타조건	대등함		1.00
비교치	1.43*1.00*1.00*1.11*1.00*1.00	1.00	1.59

(ㄷ) 기준시점의 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	산출가격 (원/㎡)
A	65,900	1.00285	66,087

(ㄹ) 그 밖의 요인 보정치

비교표준지 기호	평가사례와 비교한 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격 격차
A	219,887	66,087	3.33

위에 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례와 비교한 비교표준지의 가격격차 및 인근지역내 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/㎡)						
005 - 001	A	65,900	1.00285	1.00	0.63	3.33	138,645	139,000

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
005 - 002	하거노리 221-4	조적조(블럭조) 스레이트지붕	60 중 12	단독 주택	1992.12.08

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

기호	분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
005 - 002	01-01-04-02	일반 주택	블록조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	937,000	40

※ 출처 : 한국감정평가협회 2024년도 건축물재조달원가 자료집

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하여 평가하였음.

기호	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
005 - 002	단독 주택	조적조(블럭조) 스레이트지붕	40	1,000,000

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본 건은 강원특별자치도 삼척시 미로면사무소 남측 근거리에 위치하고 있으며 주위는 단독주택 및 소규모 점포가 밀집하여 있음. 2. 교통상황 제반 교통 무난한 지역임. 3. 형태,지세 부정형으로 인접 토지 및 남측 인근 도로보다는 약 1-2m 저지임. 4. 이용상황 단독주택 건부지로 이용중임. 5. 접면도로상황 지적도상 및 현황 맹지로 강원특별자치도 소유인 남측으로 인접하여 있는 하거노리 714-97번지를 통하여 출입하고 있음. 6. 토지이용계획사항 등 도시지역, 제2종일반주거지역으로 가축사육제한구역(모든축종제한), 공장설립제한지역임. 7. 제시목록외의 물건 - 8. 공부와의 차이 없음.		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
1. 건물의 구조 조적조((블럭조) 스테이트지붕 단층의 구조로 외벽 : 몰탈위 페인트 마감 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 창호 : 목재 및 샤시창 유리임. 2. 이용상황 단독주택이나 장기간 이용하지 않은 공가 상태임. 3. 냉난방설비 기름보일러 온수난방 구조임. 4. 기타설비 없음. 5. 부합물 및 종물관계 별첨 건물개황도 참조 6. 공부와의 차이 없음.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

7. 기타

본 건 건물의 전입세대확인사항은 아래와 같음.

전입일자 : 2022.02.25.

성명 : 이명구

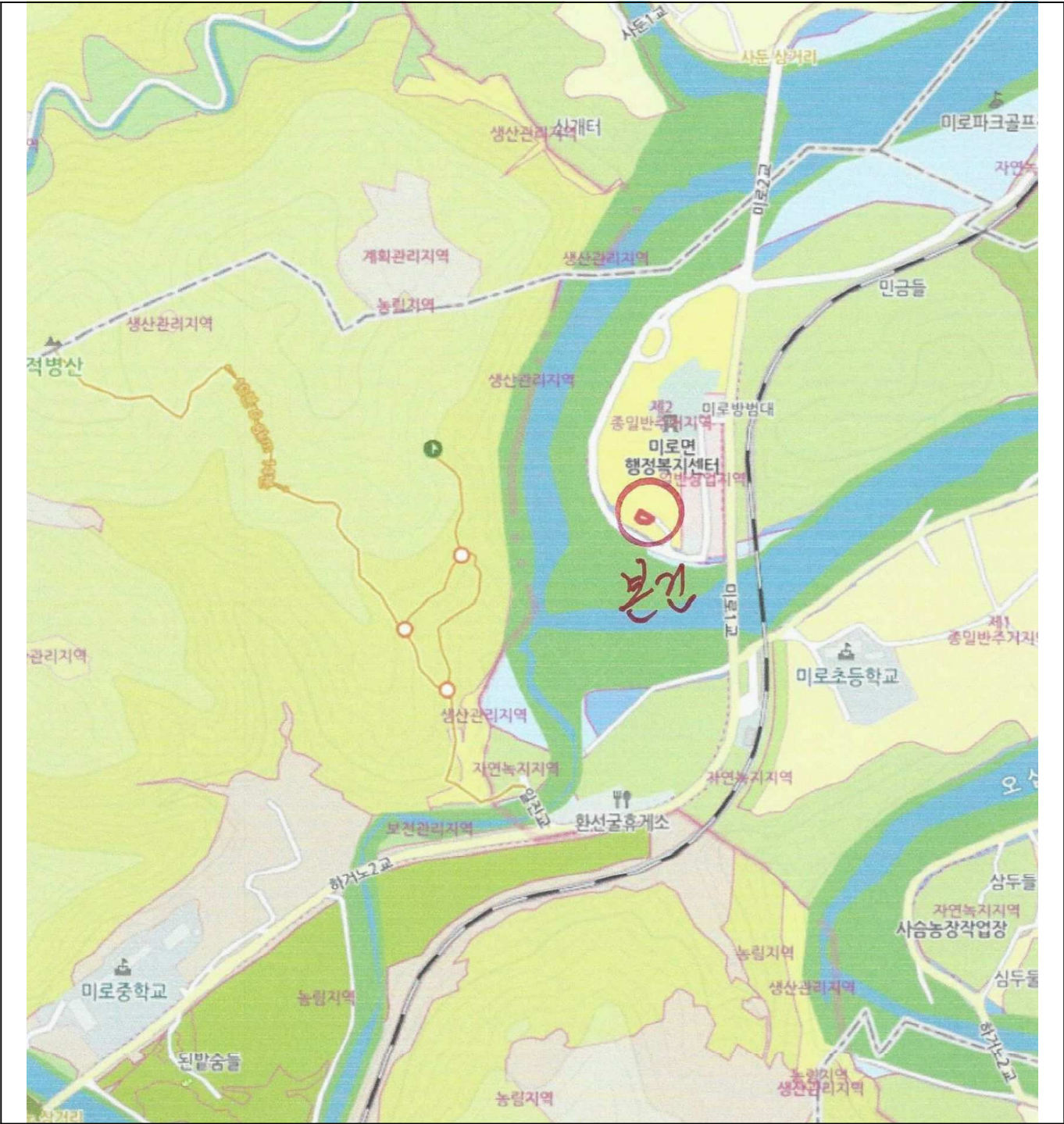
등록구분 : 거주자

동거인 사항 : 없음.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 삼척시 미로면 하거노리 221-4
-----	----------------------------



위 치 도

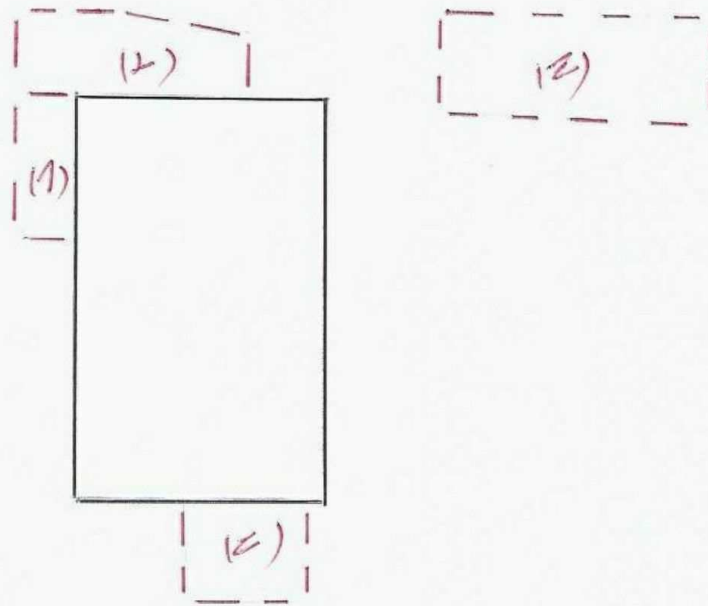


소 재 지	강원특별자치도 삼척시 미로면 하거노리 221-4
-------	----------------------------



건 물 개 황 도

Page : 1



제시된 건물

- | | | | | |
|-----|-----|------|----|------|
| (1) | 물리적 | 스테이션 | 단종 | : 보완 |
| (2) | 전공 | 환기 | 단종 | : 창문 |
| (3) | " | " | " | : 창문 |
| (4) | " | " | " | : 창문 |



()



()



()



()



(714-97)



회보서

우)26430 강원도 원주시 평원안길 12(평원동)
E-Mail : kimyoungil@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-733-0039
FAX. 033-733-0039

문서번호 : 2025-자12

시행일자 : 2025-04-14

수 신 : 한국자산관리공사 강원지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
점	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 치악감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.09자 귀 제 『2025-01628-A01』 호로 의뢰하신 『강원특별자치도 삼척시 미로면
하거노리 221-4 소재 물건 (2025-01628-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

치악감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 033-733-0039, FAX: 033-733-0039)

문서번호 : 2025-자12

수 신 : 한국자산관리공사 강원지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.09 자 귀 제 『 2025-01628-A01 』 호로

의뢰하신 『 강원특별자치도 삼척시 미로면 하거노리 221-4 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	160,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	40,000	
	공부발급비	5,900	
	기타 실비	7,000	
비	소 계	213,700	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		413,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,300	
합 계		454,300	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		454,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

SC제일은행 원주지점
626-20-040885
김 영 일

치악감정평가사사무소