감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	농업회사법인 초아팜 주식회사 외 1명 소유물건 (2023타경54067)
의 뢰 인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬
감정평가서번호	통일(강원)U230904-3003호

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 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인 강원지사
지 사 장 최 우 진
강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)
TEL.(033)911-8444 FAX.(033)910-8444

U230904-3003

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 우 진 (인)

㈜통일감정평가법인 강원지사 지 사 장 최 우 진 (서명 또는 인)

감정평가액	사십육억사천오백칠십사만오천오백칠십원정(₩4,645,745,570.-)				
의 뢰 인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가 목적	경매		
제 출 처	춘천지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	농업회사법인 초아팜 주식회사 외 1명(2023타경54067)	감정평가조건	—		
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타 참고사항)	—	2024. 07. 02.	2024. 01. 25. ~ 2024. 07. 02.	2024. 07. 08.	

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	57,551	토지	57,551	-	4,308,002,000
건물	457.794	건물	406.494	-	137,338,370
			51.3	-	감정평가 외
부합물 및 종물	(267.96)	부합물 및 종물	267.96	-	62,895,200
제시외건물	8식	제시외건물	8식	-	137,510,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩4,645,745,570

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이 시 규 (인)

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리	500-5	전	생산관리지역	7,630	6,864	204,000	1,400,256,000	홍수관리 구역저촉
						766	225,000	172,350,000	관광농원 사업계획 승인득
2	동소	500-6	전	생산관리지역	445	445	144,000	64,080,000	홍수관리 구역저촉
4	동소	산158-1	임야	농림지역	28,613	28,613	8,000	228,904,000	도시계획 시설도로 저촉
5	동소	산158-2	유지	보전관리지역	1,930	1,930	23,000	44,390,000	
6	동소	496-1	전	보전관리지역	2,023	2,023	36,000	72,828,000	
7	동소	500-1	대	생산관리지역	661	661	272,000	179,792,000	
3	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하로 365-272	500-1 위지상	주택	조적조 및 목조 슬래브지붕 단층					
				1층	165.035	134	320,000	42,880,000	1,200,000 x12/45 현황 조적조 슬래브지붕 위 쉉글지붕
						31.035	306,000	9,496,710	1,100,000 x12/43 증축부분 현황 목조 슬래브지붕 위 쉉글지붕
			창고	부속건물 시멘트블럭조 스레트지붕 단층					

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가	 금액	비고
				1층	51.30	51.3	-	감정평가 외	멸실
			정자	부속사 목조 기와지붕 단층					
				1층	13.319	13.319	180,000	2,397,420	관찰감가 500,000 x9/25 현황 목조 위 쉉글지붕
8	동소	500-3	대	생산관리지역	400	400	264,000	105,600,000	홍수관리 구역저촉
11	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-3, 500-4	500-3 위지상	주택 및 창고	목조 및 철근콘크리트조 (알씨조) 아스팔트 쉉글지붕 단층					현황 500-3번지 지상소재
				1층	134.64	134.64	391,000	52,644,240	1,100,000 x16/45 목조
				지층	93.5	93.5	320,000	29,920,000	900,000 x16/45 증축부분 철근 콘크리트조
9	동소	501	전	생산관리지역	1,302	46	179,000	8,234,000	도시계획 시설도로 저촉
						1,256	198,000	248,688,000	관광농원 사업계획 승인득
10	동소	502	전	생산관리지역	8,012	4,321	155,000	669,755,000	도시계획 시설도로 저촉
						3,691	170,000	627,470,000	관광농원

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가	 금액	비고
									사업계획 승인득
12	동소	496-5	전	보전관리지역	843	843	120,000	101,160,000	도시계획 시설도로 저촉
13	동소	502-1	전	생산관리지역	4,402	4,402	45,000	198,090,000	도시계획 시설도로 저촉
14	동소	산158-5	유지	보전관리지역	65	65	22,000	1,430,000	
15	동소	496-3	전	보전관리지역	1,225	1,225	151,000	184,975,000	도시계획 시설도로 저촉
	[부합물 및	종물]							
㉠	동소	500-3 위지상	차양	경량철골조 판넬지붕 단층	(37.4)	37.4	120,000	4,488,000	
㉡	동소	500-3 위지상	화장실 및 창고	판넬조 판넬지붕 단층	(17.2)	17.2	200,000	3,440,000	
㉢	동소	500-3 위지상	차양	강파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(55.8)	55.8	80,000	4,464,000	
㉣	동소	500-5 위지상	창고	목조 목조지붕 단층	(2.6)	2.6	80,000	208,000	
㉤	동소	500-5 위지상	정자	목조 목조지붕 단층	(10)	10	-	2,500,000	
㉥	동소	500-5 위지상	주택	조적조 및 목조 슬래브지붕 2층	(134)	134	320,000	42,880,000	2층 계단 포함평가
㉦	동소	500-3 위지상	태양광	경량철골조	1식	1식	-	3,600,000	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가	 금액	비고
ⓞ	동소	500-5 위지상	철제계단	경량철골조	(5.98)	5.98	120,000	717,600	
㉾	동소	500-3 위지상	철제계단	경량철골조	(4.98)	4.98	120,000	597,600	
	[제시외	물건]							
ⓐ	동소	500-1, 500-5 위양지상	관정	-	2식	2식	-	4,000,000	
ⓑ	동소	500-5 위지상	온천공	-	4식	4식	-	53,730,000	
ⓒ	동소	501 위지상	지하수공	-	1식	1식	-	4,780,000	
ⓓ	동소	496-5, 496-3, 산95-19	인공연못	-	1식	1식	-	75,000,000	일부 산95-19번지 타인지상소재
	합계			< 이 하 여 백 >				₩4,645,745,570.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 소재 "농바위골" 남서측 근거리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사 및 가격조사기간은 **2024년 01월 25일 ~ 2024년 07월 02일**이며 실지조사 내용은 후첨 "토지감정요항표 및 지적도" 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024년 07월 02일**로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

  원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

  비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건 토지 중 일부에 소재하는 지상의 수목 및 석축 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지 중 일부가 수변구역 및 홍수관리구역으로 이를 개별요인 비교에서 감안하여 감정평가하였습니다.
- 본건 기호(4,9~12,15)의 토지 중 일부가 도시계획시설도로에 저촉되는 바, 지적도면에 의거 개략적으로 면적을 사정하여 이를 개별요인 비교에서 감안하여 감정평가하되, 그 저촉비율이 극히 미미한 경우에는 별도의 감안없이 감정평가하였습니다.
- 본건 기호(3)은 귀 제시목록 및 공부상(등기사항전부증명서) 구조가 '조적조 및 목조 슬래브지붕' 이나, 현황 '조적조 및 목조 슬래브지붕 위 쉉글지붕' 으로 조사되었는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(3) 부속건물 '시멘트블럭조 스레트지붕 단층 창고' 는 현장조사결과, 현황 멸실된 것으로 조사되었는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(3) 부속건물은 귀 제시목록 및 공부상(등기사항전부증명서) 구조가 '목조 기와지붕 단층 부속사' 이나, 현황 '목조 위 쉉글지붕 단층 부속사' 으로 조사되었는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(11)은 공부상 '강원도 춘천시 남산면 방하리 500-3, 500-4번지 양 지상에 소재하는 것으로 되어있으나, '500-4번지'가 '500-3번지'와 합병되어 '강원도 춘천시 남산면 방하리 500-3번지' 위 지상에 소재하는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(1) 토지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외건물(컨테이너)이 소재하나, 구조·용도·규모 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 없을 것으로 사료되어 이에 구애없이 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 기호(1,7)토지상에 후첨 "사진용지 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(ⓐ관정)이 소재하여 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 기호(1,9)토지상에 후첨 "사진용지 및 건물개황도"와 같이 제시외물건(ⓑ,ⓒ) 소재하며, 온천공 및 지하수공은 미신고된 온천공 등으로서 과거 감정평가서(주식회사 나라감정평가법인 NE2018-0806-0003(2017타경7275,2018타경2543(중복)) 등을 고려하여 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 및 인접지(산95-19) 지상에 걸쳐 후첨 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 제시외 구축물 1식(인공연못 등)이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄경매 여부를 결정하시기 바라며, 제시외 구축물이 토지 가치 형성에 미치는 영향이 없어 구애없이 감정평가하여는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
  ※ 방하리 산95-19번지 토지는 국유지이므로 매년 토지사용료를 지급하고 있는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 기호(1,9,10)의 토지 중 일부는 관광농원사업계획허가를 득한 토지로서, 허가부분과 제외부분을 구분하여 감정평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 토지는 캠핑장으로 활용하고 있으며, "방하리 496-2번지, 500-2번지 토지는 한국수력원자력 소유 토지이므로 위 토지에 대하여 한국수력원자력과 임대차계약을 체결하여 사용하고 있는 바, 경매 입찰 시 별도의 확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지 (강원특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	춘천시 남산면 방하리 500-5	전	7,630	전 및 휴경지	생산관리	부정형 완경사	소로한면	37,300
2	춘천시 남산면 방하리 500-6	전	445	전 및 휴경지	생산관리	부정형 완경사	세로(불)	37,000
4	춘천시 남산면 방하리 산158-1	임야	28,613	조림	농림지역	부정형 급경사	세로(가)	3,530
5	춘천시 남산면 방하리 산158-2	유지	1,930	자연림	보전관리	부정형 완경사	맹지	3,580
6	춘천시 남산면 방하리 496-1	전	2,023	휴경지	보전관리	부정형 완경사	소로한면	16,900
7	춘천시 남산면 방하리 500-1	대	661	단독주택	생산관리	부정형 평지	세로(불)	88,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
8	춘천시 남산면 방하리 500-3	대	400	단독주택 등	생산관리	부정형 완경사	세로(불)	88,000
9	춘천시 남산면 방하리 501	전	1,302	전 및 휴경지	생산관리	부정형 완경사	소로한면	33,300
10	춘천시 남산면 방하리 502	전	8,012	전 및 휴경지	생산관리	부정형 완경사	소로한면	40,000
12	춘천시 남산면 방하리 496-5	전	843	휴경지 등	보전관리	부정형 완경사	소로한면	36,600
13	춘천시 남산면 방하리 502-1	전	4,402	휴경지	생산관리	부정형 완경사 및 급경사	소로한면	16,600
14	춘천시 남산면 방하리 산158-5	유지	65	자연림	보전관리	부정형 완경사	맹지	3,580
15	춘천시 남산면 방하리 496-3	전	1,225	전, 휴경지, 일부 도로 등	보전관리	부정형 완경사 및 평지	소로한면	14,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 건물

기 호	소재지	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-1			
3	건물의 개 황	구 조	조적조	건 폐 율(%)	-
		연 면 적 (㎡)	165.035	용 적 률(%)	-
		규 모	지상 1층	대지면적 (㎡)	-
		주 용 도	단독주택	사용승인일	1990.10.22. 1992.12.29. (현관 증축)

기 호	소재지	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-1			
3 부속건물	건물의 개 황	구 조	시멘트블럭조	건 폐 율(%)	-
		연 면 적 (㎡)	51.30	용 적 률(%)	-
		규 모	지상 1층	대지면적 (㎡)	-
		주 용 도	창고	사용승인일	1990.10.22.

기 호	소재지	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-1			
3 부속건물	건물의 개 황	구 조	목조	건 폐 율(%)	-
		연 면 적 (㎡)	13.319	용 적 률(%)	-
		규 모	지상 1층	대지면적 (㎡)	-
		주 용 도	부속사 (정자)	사용승인일	1992.12.29. (증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-3			
11	건물의 개 황	구 조	목조 및 철근콘크리트조(알씨조)	건 폐 율(%)	34.49
		연 면 적 (㎡)	228.140	용 적 률(%)	33.66
		규 모	지하 1층/지상 1층	대지면적 (㎡)	400.00
		주 용 도	단독주택 및 창고	사용승인일	2000.02.15. 2000.06.14. (지층 일부증축) 2000.07.10. (지층 일부증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.

② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.

③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.

④ 당해 또는 인접 시,군,구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 A~E를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구 분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
A	춘천시 남산면 방하리 320	답	1,306	전	생산관리	부정형 평지	맹지	59,000
B	춘천시 남산면 방하리 444	답	969	전	보전관리	사다리형 평지	맹지	43,100
C	춘천시 남산면 방하리 440	대	498	단독주택	보전관리	사다리형 평지	세로(가)	99,100
D	춘천시 남산면 방하리 산59-1	임야	2,154	자연림	보전관리	사다리형 완경사	소로한면	11,200
E	춘천시 남산면 방하리 산129	임야	33,025	자연림	농림지역	부정형 급경사	맹지	3,200

※ 비교표준지 전부와 대상토지 대부분은 공히 한강수변구역 내 토지로 이에 대한 별도의 비교는 하지 않았고, 대상토지 중 일부 한강수변구역 내 토지가 아닌 경우 이를 개별요인에서 반영하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비 고
강원 특별자치도 춘천시	생산관리	2024.01.01. ~ 2024.07.02.	0.242 (1.00242)	2024.01.01~2024.05.31 : 0.198 2024.05.01~2024.05.31 : 0.043 (1+0.00198)*(1+0.00043*32/31)≒1.00242
	농림지역		0.252 (1.00252)	2024.01.01~2024.05.31 : 0.186 2024.05.01~2024.05.31 : 0.064 (1+0.00186)*(1+0.00064*32/31)≒1.00252
	보전관리		0.343 (1.00343)	2024.01.01~2024.05.31 : 0.249 2024.05.01~2024.05.31 : 0.091 (1+0.00249)*(1+0.00091*32/31)≒1.00343

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 주택지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 전/답지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

- 임야지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
	지세, 방위 등	경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1:제외지	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.27	1.270
1:허가지		-	1.00	1.00	1.00	1.10	1.27	1.397
2	A	-	1.00	1.00	0.90	0.92	1.08	0.894
4	E	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050
5	D	-	0.90	0.90	-	0.95	1.00	0.770
6	B	-	0.95	0.90	0.25	1.03	1.00	0.220
7	C	0.95	0.90	1.00	1.00	1.11	1.00	0.949
8	C	0.95	0.90	1.00	1.00	1.08	1.00	0.923
결 정 의 견								

► 본건 기호(1:제외지)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.

► 본건 기호(1:허가지)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 행정적조건(관광농원사업계획승인득 등) 및 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.

► 본건 기호(2)는 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등) 및 행정적조건(공법상의 제한 등)에서 열세하나, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.

► 본건 기호(4)는 비교표준지(E)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등)에서 우세합니다.

► 본건 기호(5)는 비교표준지(D)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세합니다.

► 본건 기호(6)은 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 자연조건(자연환경 등), 획지조건(고저 등)에서 열세하며, 행정적조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.

► 본건 기호(7,8)은 비교표준지(C)와 개별요인 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등)에서 열세하나, 행정적조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
9:제외지	A	-	1.00	1.00	0.95	0.99	1.18	1.110
9:허가지		-	1.00	1.00	0.95	1.10	1.18	1.233
10:제외지	A	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.07	0.963
10:허가지			1.00	1.00	0.90	1.10	1.07	1.059
12	B	-	0.95	1.00	0.70	0.87	1.27	0.735
13	A	-	1.00	1.00	0.28	1.00	1.00	0.280
14	D	-	0.90	0.85	-	0.95	1.00	0.727
15	B	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.02	0.921

결 정 의 견

- ► 본건 기호(9:제외지)는 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등) 및 행정적조건(공법상의 제한 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(9:허가지)는 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등) 및 행정적조건(관광농원사업계획승인득 등) 및 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(10:제외지)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(10:허가지)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세하며, 행적적조건(관광농원사업계획승인득 등) 및 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호 (12)는 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 획지조건(이용상황 및 형상 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(13)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(14)은 비교표준지(D)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(15)은 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(이용상황 및 형상 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 분석

■ 평가사례 (출처:한국감정평가사협회)

구 분	소재지 (강원특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로 접면	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적
#1	춘천시 남산면 방하리 ***-**	전	193	생산관리 (전)	부정형 평지	소로한면	197,000	2020.06.18. (평균단가)	취득 처분
#2	춘천시 남산면 방하리 ***-*	전	281	생산관리 (답창고)	사다리형 평지	맹지	168,500	2020.06.18. (평균단가)	취득 처분
#3	춘천시 남산면 방하리 ***-* 외	대	527	보전관리 (단독주택)	부정형 완경사	세로(가)	201,000	2021.03.24.	담보
#4	춘천시 남산면 방하리 산**-*	임야	2,204	보전관리 (자연림)	부정형 급경사	세로(불)	23,000	2023.03.03	시가 참고
#5	춘천시 남산면 방하리 산***	임야	33,405	농림지역 (자연림)	부정형 급경사	맹지	6,200	2019.05.22	공매

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례 (출처:등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 (강원특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로 접면	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1)	춘천시 남산면 방하리 ***-*	전	992	보전관리 (전)	부정형 완경사	세로(가)	75,604	2022.09.01.
		► 총 거래금액 : 75,000,000원 (토지만의 거래)						
2)	춘천시 남산면 방하리 ***	대	521	보전관리 (단독주택)	부정형 완경사	세로(불)	232,146	2021.04.19.
		► 총 거래금액 : 223,724,660원 (토지건물 일괄거래) ► 건물사항 조적조 경량철골지붕 / 연면적:142.35㎡ / 사용승인일: 2001.02.12. ► 건물가격 추정액(원가법) 1,300,000 × 25 / 45 ≒ 722,000원/㎡ 722,000원/㎡ × 142.35㎡ ≒ 102,776,700원 ► 토지 단가 추정액(배분법) (223,742,660 - 102,776,700) / 521 ≒ 232,146원/㎡						
3)	춘천시 남산면 방하리 ***-*	대	56	생산관리 (주거나지)	부정형 평지	소로한면	410,714	2022.07.08.
		► 총 거래금액 : 23,000,000원 (토지만의 거래)						
4)	춘천시 남산면 방하리 **-*	답	1,634	생산관리 (전)	부정형 평지	세로(가)	159,333	2022.11.11.
		► 총 거래금액 : 260,350,660원 (토지만의 거래)						
5)	춘천시 남산면 방하리 산**	임야	1,963	보전관리 (자연림)	부정형 완경사	세로(불)	32,603	2022.08.05.
		► 총 거래금액 : 64,000,000원 (토지만의 거래)						
6)	춘천시 남산면 방하리 산**	임야	63,471	농림지역 (자연림)	부정형 급경사	맹지	8,665	2021.12.01.
		► 총 거래금액 : 550,000,000원 (토지만의 거래)						

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용사례 선정

적용사례	비교표준지 A	사례 #1
	비교표준지 B	사례 #2
	비교표준지 C	사례 2)
	비교표준지 D	사례 #4
	비교표준지 E	사례 #5
적용사례 선정의견	상기 인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항이 같거나 비슷하고, 주위환경 등에 있어 비교성이 있을 뿐만 아니라, 본건 사업으로 인한 개발이익이 포함되어 있지 않고, 특별한 사정이 개입되어 있지 않다고 판단되는 사례를 선정함.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (사례 #1과의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	197,000	1.05687	1.00	0.773	160,941	2.721
기준 시점 표준지 가격	59,000	1.00242	-	-	59,143	

시점수정 : 1.05687 (2020.06.18. ~ 2024.07.02., 강원특별자치도 춘천시 생산관리지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	0.80	1.00	0.92	1.05	1.00	0.773
결 정 의 견						

► 표준지(A)는 평가사례(#1)과 개별요인 비교시 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하나, 행정적조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 B (사례 #2와의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	168,500	1.05687	1.00	0.918	163,480	3.780
기준 시점 표준지 가격	43,100	1.00343	-	-	43,248	

시점수정 : 1.05687 (2020.06.18. ~ 2024.07.02., 강원특별자치도 춘천시 생산관리지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	1.00	1.00	0.90	1.02	1.00	0.918
결 정 의 견						

► 표준지(B)는 평가사례(#2)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경작의 편부 등)에서 열세하나, 행정적조건(용도지역 열세, 공법상제한 등 우세)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 C (사례 2)와의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	232,146	1.00	1.04056	1.00	1.188	286,975	2.886
기준 시점 표준지 가격	99,100	-	1.00343	-	-	99,440	

사정보정: 인근의 시세수준과 부합하는 정상적인 거래사례로 별도의 사정보정은 불필요함. (사정보정치 : 1.00)

시점수정 : 1.04056 (2021.04.19. ~ 2024.07.02., 강원특별자치도 춘천시 보전관리지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	1.08	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.188
결 정 의 견							

► 표준지(C)는 거래사례 2)와 개별요인 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사 및 형상 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 D (사례 #4와의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	23,000	1.00538	1.00	1.311	30,315	2.698
기준 시점 표준지 가격	11,200	1.00343	-	-	11,238	

시점수정 : 1.00538 (2023.03.03. ~ 2024.07.02., 강원특별자치도 춘천시 보전관리지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	-	1.20	1.15	-	0.95	1.00	1.311
결 정 의 견							

► 표준지(D)는 평가사례(#4)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 자연환경 등)에서 우세하나 행정적조건(공법상 제한 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 E (사례 #5와의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	6,200	1.06797	1.00	1.155	7,648	2.384
기준 시점 표준지 가격	3,200	1.00252	-	-	3,208	

시점수정 : 1.06797 (2019.05.22. ~ 2024.07.02., 강원특별자치도 춘천시 농림지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	-	1.05	1.10	-	1.00	1.00	1.155
결 정 의 견							

► 표준지(E)는 평가사례(#5)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	지 목	그 밖의 요인 보정치
A	생산관리지역	답	2.72
B	보전관리지역	답	3.78
C	보전관리지역	대	2.88
D	보전관리지역	임야	2.69
E	농림지역	임야	2.38

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지 단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1:제외지	59,000	1.00242	1.00	1.270	2.72	204,302	204,000
1:허가지	59,000	1.00242	1.00	1.397	2.72	224,733	225,000
2	59,000	1.00242	1.00	0.894	2.72	143,816	144,000
4	3,200	1.00252	1.00	1.050	2.38	8,017	8,000
5	11,200	1.00343	1.00	0.770	2.69	23,278	23,000
6	43,100	1.00343	1.00	0.220	3.78	35,965	36,000
7	99,100	1.00343	1.00	0.949	2.88	271,781	272,000
8	99,100	1.00343	1.00	0.923	2.88	264,335	264,000
9:제외지	59,000	1.00242	1.00	1.110	2.72	178,563	179,000
9:허가지	59,000	1.00242	1.00	1.233	2.72	198,350	198,000
10:제외지	59,000	1.00242	1.00	0.963	2.72	154,916	155,000
10:허가지	59,000	1.00242	1.00	1.059	2.72	170,359	170,000
12	43,100	1.00343	1.00	0.735	3.78	120,155	120,000
13	59,000	1.00242	1.00	0.280	2.72	45,043	45,000
14	11,200	1.00343	1.00	0.727	2.69	21,978	22,000
15	43,100	1.00343	1.00	0.921	3.78	150,562	151,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1:제외지	204,000	6,864	1,400,256,000	홍수관리구역저촉
1:허가지	225,000	766	172,350,000	관광농원사업계획승인득
2	144,000	445	64,080,000	홍수관리구역저촉
4	8,000	28,613	228,904,000	도시계획시설도로저촉
5	23,000	1,930	44,390,000	-
6	36,000	2,023	72,828,000	-
7	272,000	661	179,792,000	-
8	264,000	400	105,600,000	홍수관리구역저촉
9:제외지	179,000	46	8,234,000	도시계획시설도로저촉
9:허가지	198,000	1,256	248,688,000	관광농원사업계획승인득
10:제외지	155,000	4,321	669,755,000	도시계획시설도로저촉
10:허가지	170,000	3,691	627,470,000	관광농원사업계획승인득
12	120,000	843	101,160,000	도시계획시설도로저촉
13	45,000	4,402	198,090,000	도시계획시설도로저촉
14	22,000	65	1,430,000	-
15	151,000	1,225	184,975,000	도시계획시설도로저촉
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			4,308,002,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

<table>
<tr><th>구분</th><th>소재지
(강원
특별자치도)</th><th>지목</th><th>면적
(㎡)</th><th>용도지역
(이용상황)</th><th>형상
지세</th><th>도로접면</th><th>토지단가
(원/㎡)</th><th>거래시점</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1)</td><td rowspan="2">춘천시
남산면
방하리
***-*</td><td>전</td><td>992</td><td>보전관리
(전)</td><td>부정형
완경사</td><td>세로(가)</td><td>75,604</td><td>2022.09.01.</td></tr>
<tr><td colspan="7">► 총 거래금액 : 75,000,000원 (토지만의 거래)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2)</td><td rowspan="2">춘천시
남산면
방하리
***</td><td>대</td><td>521</td><td>보전관리
(단독주택)</td><td>부정형
완경사</td><td>세로(불)</td><td>232,146</td><td>2021.04.19.</td></tr>
<tr><td colspan="7">► 총 거래금액 : 223,724,660원 (토지건물 일괄거래)
► 건물사항
조적조 경량철골지붕/연면적:142.35㎡ / 사용승인일:2001.02.12.
► 건물가격 추정액(원가법)
1,300,000 × 25 / 45 ≒ 722,000원/㎡
722,000원/㎡ × 142.35㎡ ≒ 102,776,700원
► 토지 단가 추정액(배분법)
(223,742,660 - 102,776,700) / 521 ≒ 232,146원/㎡</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 (강원특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	거래시점
3)	춘천시 남산면 방하리 ***-*	대	56	생산관리 (주거나지)	부정형 평지	소로한면	410,714	2022.07.08.
		► 총 거래금액 : 23,000,000원 (토지만의 거래)						
4)	춘천시 남산면 방하리 **-*	답	1,634	생산관리 (전)	부정형 평지	세로(가)	159,333	2022.11.11.
		► 총 거래금액 : 260,350,660원 (토지만의 거래)						
5)	춘천시 남산면 방하리 산**	임야	1,963	보전관리 (자연림)	부정형 완경사	세로(불)	32,603	2022.08.05.
		► 총 거래금액 : 64,000,000원 (토지만의 거래)						
6)	춘천시 남산면 방하리 산**	임야	63,471	농림지역 (자연림)	부정형 급경사	맹지	8,665	2021.12.01.
		► 총 거래금액 : 550,000,000원 (토지만의 거래)						

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

※ 거래사례 3)은 홍수관리구역 내 토지로 이를 개별요인에서 반영하여 평가하였습니다.

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1, 2, 9, 10, 13	사례 4)
	기호 6, 12, 15	사례 1)
	기호 4	사례 6)
	기호 5, 14	사례 5)
	기호 7, 8	사례 3)
적용사례 선정의견	인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 비교가능성이 높다고 인정되는 위 사례를 본건 토지의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.	

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

강원특별자치도 춘천시

비교 사례	기 간	용도지역	변동률 (%)	비 고
4)	2022.11.11. ~ 2024.07.02.	생산관리	0.461 (1.00461)	2022.11.01~2022.11.30 : 0.066 2022.12.01~2022.12.31 : 0.006 2023.01.01~2023.12.31 : 0.168 2024.01.01~2024.05.31 : 0.198 2024.05.01~2024.05.31 : 0.043 (1+0.00066*20/30)*(1+0.00006)*(1+0.0 0168)*(1+0.00198)*(1+0.00043*32/31) ≒ 1.00461
1)	2022.09.01. ~ 2024.07.02.	보전관리	0.815 (1.00815)	2022.09.01~2022.09.30 : 0.104 2022.10.01~2022.10.31 : 0.123 2022.11.01~2022.11.30 : 0.057 2022.12.01~2022.12.31 : 0.024 2023.01.01~2023.12.31 : 0.161 2024.01.01~2024.05.31 : 0.249 2024.05.01~2024.05.31 : 0.091 (1+0.00104)*(1+0.00123)*(1+0.00057)* (1+0.00024)*(1+0.00161)*(1+0.00249)* (1+0.00091*32/31) ≒ 1.00815
6)	2021.12.01. ~ 2024.07.02.	농림지역	2.062 (1.02062)	2021.12.01~2021.12.31 : 0.187 2022.01.01~2022.12.31 : 1.352 2023.01.01~2023.12.31 : 0.260 2024.01.01~2024.05.31 : 0.186 2024.05.01~2024.05.31 : 0.064 (1+0.00187)*(1+0.01352)*(1+0.00260)* (1+0.00186)*(1+0.00064*32/31) ≒ 1.02062

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

강원특별자치도 춘천시

비교 사례	기 간	용도지역	변동률 (%)	비 고
5)	2022.08.05. ~ 2024.07.02.	보전관리	0.993 (1.00993)	2022.08.01~2022.08.31 : 0.203 2022.09.01~2022.09.30 : 0.104 2022.10.01~2022.10.31 : 0.123 2022.11.01~2022.11.30 : 0.057 2022.12.01~2022.12.31 : 0.024 2023.01.01~2023.12.31 : 0.161 2024.01.01~2024.05.31 : 0.249 2024.05.01~2024.05.31 : 0.091 (1+0.00203*27/31)*(1+0.00104)*(1+0.0 0123)*(1+0.00057)*(1+0.00024)*(1+0.0 0161)*(1+0.00249)*(1+0.00091*32/31) ≒ 1.00993
3)	2022.07.08. ~ 2024.07.02.	생산관리	1.138 (1.01138)	2022.07.01~2022.07.31 : 0.200 2022.08.01~2022.08.31 : 0.167 2022.09.01~2022.09.30 : 0.169 2022.10.01~2022.10.31 : 0.159 2022.11.01~2022.11.30 : 0.066 2022.12.01~2022.12.31 : 0.006 2023.01.01~2023.12.31 : 0.168 2024.01.01~2024.05.31 : 0.198 2024.05.01~2024.05.31 : 0.043 (1+0.00200*24/31)*(1+0.00167)*(1+0.0 0169)*(1+0.00159)*(1+0.00066)*(1+0.0 0006)*(1+0.00168)*(1+0.00198)*(1+0.0 0043*32/31) ≒ 1.01138

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기 호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1:제외지	4)	-	1.00	1.00	1.02	0.99	1.27	1.282
1:허가지		-	1.00	1.00	1.02	1.10	1.27	1.425
2	4)	-	1.00	1.00	0.92	0.91	1.08	0.904
4	6)	-	1.05	0.87	-	1.00	1.00	0.914
5	5)	-	0.90	0.85	-	0.95	1.00	0.727
6	1)	-	0.83	1.12	0.50	1.04	1.00	0.483
7	3)	0.80	0.90	0.84	1.00	1.09	1.00	0.659
8	3)	0.80	0.90	0.84	1.00	1.06	1.00	0.641

결 정 의 견

- ► 본건 기호(1:제외지)은 거래사례4)와 개별요인 비교시 행정적조건(공법상 제한 등)에서 열세하며, 획지조건(경작의 편부 등) 및 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(1:허가지)은 거래사례4)와 개별요인 비교시 행정적조건(공법상 제한 등)에서 열세하며, 획지조건(경작의 편부 등), 행정적조건(관광농원사업계획승인득 등), 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(2)는 거래사례4)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(4)는 거래사례6)과 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등)에서 우세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(5)는 거래사례5)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(6)은 거래사례1)과 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(7,8)은 거래사례3)과 개별요인 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나, 행정적조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
9:제외지	4)	-	1.00	1.00	0.97	0.99	1.18	1.133
9:허가지		-	1.00	1.00	0.97	1.10	1.18	1.259
10:제외지	4)	-	1.00	1.00	0.91	1.00	1.07	0.974
10:허가지		-	1.00	1.00	0.91	1.10	1.07	1.071
12	1)	-	0.83	1.25	1.35	0.90	1.27	1.601
13	4)	-	1.00	1.00	0.29	1.00	1.00	0.290
14	5)	-	0.90	0.80	-	0.95	1.00	0.684
15	1)	-	0.83	1.25	1.85	1.02	1.02	1.997

결 정 의 견

- ► 본건 기호(9:제외지)는 거래사례4)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등) 및 행정적조건(공법상 제한 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(9:허가지)는 거래사례4)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등) 및 행정적조건(공법상 제한 등)에서 열세하며, 행정적조건(관광농원사업계획승인득 등) 및 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(10:제외지)은 거래사례4)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세하며, 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(10:허가지)은 거래사례4)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세하며, 행정적조건(관광농원사업계획승인득 등) 및 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(12)는 거래사례1)과 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 행정적조건(공법상 제한 등)에서 열세하며, 자연조건(자연환경 등), 획지조건(경작의 편부 등), 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.
- ► 본건 기호(13)은 거래사례4)와 개별요인 비교시 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(14)는 거래사례5)와 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(공법상제한 등)에서 열세합니다.
- ► 본건 기호(12)는 거래사례1)과 개별요인 비교시 접근조건(접근성 등)에서 열세하며,, 자연조건(자연환경 등), 획지조건(경작의 편부 등), 행정적조건(공법상 제한 등), 기타조건(수목 및 석축 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지 단가 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1:제외지	159,333	1.00	1.00461	1.000	1.282	205,207	205,000
1:허가지	159,333	1.00	1.00461	1.000	1.425	228,096	228,000
2	159,333	1.00	1.00461	1.000	0.904	144,701	145,000
4	8,665	1.00	1.02062	1.000	0.914	8,083	8,100
5	32,603	1.00	1.00993	1.000	0.727	23,938	24,000
6	75,604	1.00	1.00815	1.000	0.483	36,814	37,000
7	410,714	1.00	1.01138	1.000	0.659	273,741	274,000
8	410,714	1.00	1.01138	1.000	0.641	266,264	266,000
9:제외지	159,333	1.00	1.00461	1.000	1.133	181,357	181,000
9:허가지	159,333	1.00	1.00461	1.000	1.259	201,525	202,000
10:제외지	159,333	1.00	1.00461	1.000	0.974	155,906	156,000
10:허가지	159,333	1.00	1.00461	1.000	1.071	171,432	171,000
12	75,604	1.00	1.00815	1.000	1.601	122,028	122,000
13	159,333	1.00	1.00461	1.000	0.290	46,420	46,000
14	32,603	1.00	1.00993	1.000	0.684	22,522	23,000
15	75,604	1.00	1.00815	1.000	1.997	152,212	152,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1:제외지	205,000	6,864	1,407,120,000	홍수관리구역저촉
1:허가지	228,000	766	174,648,000	관광농원사업계획승인득
2	145,000	445	64,525,000	홍수관리구역저촉
4	8,100	28,613	231,765,300	도시계획시설도로저촉
5	24,000	1,930	46,320,000	-
6	37,000	2,023	74,851,000	-
7	274,000	661	181,114,000	-
8	266,000	400	106,400,000	홍수관리구역저촉
9:제외지	181,000	46	8,326,000	도시계획시설도로저촉
9:허가지	202,000	1,256	253,712,000	관광농원사업계획승인득
10:제외지	156,000	4,321	674,076,000	도시계획시설도로저촉
10:허가지	171,000	3,691	631,161,000	관광농원사업계획승인득
12	122,000	843	102,846,000	도시계획시설도로저촉
13	46,000	4,402	202,492,000	도시계획시설도로저촉
14	23,000	65	1,495,000	-
15	152,000	1,225	186,200,000	도시계획시설도로저촉
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			4,347,051,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	시 산 가 액	비 고
공시지가기준법	**4,308,002,000**	-
거래사례비교법	4,347,051,300	-

본 평가에 있어「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 다소 차이가 발생하고 있음. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적을 고려하고 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지 가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1:제외지	204,000	6,864	1,400,256,000	홍수관리구역저촉
1:허가지	225,000	766	172,350,000	관광농원사업게획승인득
2	144,000	445	64,080,000	홍수관리구역저촉
4	8,000	28,613	228,904,000	도시계획시설도로저촉
5	23,000	1,930	44,390,000	-
6	36,000	2,023	72,828,000	-
7	272,000	661	179,792,000	-
8	264,000	400	105,600,000	홍수관리구역저촉
9:제외지	179,000	46	8,234,000	도시계획시설도로저촉
9:허가지	198,000	1,256	248,688,000	관광농원사업게획승인득
10:제외지	155,000	4,321	669,755,000	도시계획시설도로저촉
10:허가지	170,000	3,691	627,470,000	관광농원사업게획승인득
12	120,000	843	101,160,000	도시계획시설도로저촉
13	45,000	4,402	198,090,000	도시계획시설도로저촉
14	22,000	65	1,430,000	-
15	151,000	1,225	184,975,000	도시계획시설도로저촉
토지 가액(합계)			4,308,002,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정 원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가와 대상 물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

(출처:한국부동산연구원 2023년 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	5	1,126,000	45 (40~50)
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	4	992,000	40 (35~45)
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	4	829,000	45 (40~50)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용 자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공 정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본 건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용 연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용 가능 기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용 연수'를 결정하였습니다.

구분	층 수	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수 결정	비고
3	1층	조적조 슬래브지붕	주택	1,200,000	45	현황: 슬래브지붕 위 쉉글지붕
3 증축 부분	1층	목조 슬래브지붕	주택 (현관)	1,100,000	43	현황: 슬래브지붕 위 쉉글지붕
3 부속 건물	1층	시멘트블럭조 스레트지붕	창고	-	-	현황 멸실
3 부속 건물	1층	목조	부속사 (정자)	500,000	25	현황: 목조 위 쉉글지붕
11	1층	목조	주택	1,100,000	45	-
	지1층	철근콘크리트조(알씨조)	창고	900,000	45	증축

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용 연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가 요인은 없는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 가액의 결정

가. 건물 단가 결정

구분	층수	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효				
3	1층	주택	1,200,000	45	33	-	12	320,000	320,000	-
3 증축 부분	1층	주택 (현관)	1,100,000	43	31	-	12	306,977	306,000	-
3 부속 건물	1층	창고	-							현황 멸실
3 부속 건물	1층	부속사 (정자)	500,000	25	31	16	9	180,000	180,000	관찰감가
11	1층	주택	1,100,000	45	24	-	16	391,111	391,000	-
	지1층	창고	900,000	45	24	-	16	320,000	320,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물 가액의 결정

구 분	층수	용 도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
3	1층	주택	320,000	134	42,880,000	-
3 증축 부분	1층	주택 (현관)	306,000	31.035	9,496,710	-
3 부속 건물	1층	창고	-	51.3	감정평가 외	현황 '멸실'
3 부속 건물	1층	부속사 (정자)	180,000	13.319	2,397,420	관찰감가
11	1층	주택	391,000	134.64	52,644,240	-
	지1층	창고	320,000	93.5	29,920,000	-
감정평가액(합계)					137,338,370	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	57,551	4,308,002,000	-
건물	406.494	137,338,370	-
	51.3	감정평가 외	현황 '멸실'
부합물 및 종물	267.96	62,895,200	태양광 1식 포함
제시외물건	8식	137,510,000	-
감정평가액(합계)		4,645,745,570	-

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 소재 "농바위골" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 북한강 주변의 근린생활시설, 주택 및 농경지 등이 간헐적으로 산재하며, 임야 등으로 이루어진 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교 통 상 황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근 불가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할때 일반적인 교통사정은 불편시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1,2,9,10) : 부정형 완경사의 토지로서, 현황 '전 및 휴경지' 상태입니다.

기호(4) : 부정형 급경사의 토지로서, 자연림 상태입니다.

기호(5,14) : 부정형 완경사의 토지로서, 자연립 상태입니다.

기호(6) : 부정형 완경사의 토지로서, 현황 '휴경지' 상태입니다.

기호(7,8) : 평탄하게 조성한 부정형 완경사의 토지로서, 주택 건부지로 이용중입니다.

기호(12) : 부정형 완경사의 토지로서, 현황 '법면상태의 휴경지' 상태입니다.

기호(13) : 부정형 완경사 및 급경사의 토지로서, 현황 '휴경지' 상태입니다.

기호(15) : 부정형 완경사 및 평지로서, 현황 '전 및 휴경지' 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 동측으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 접하나, 고저차로

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

직접 출입은 불가능하며, 인접필지를 통하여 출입이 가능합니다.

기호(2,5,7,8) : 지적도상 맹지이나, 인접 필지를 통하여 접근이 가능합니다.

기호(6,13) : 지적도상 서측(기호6)) 및 북측(기호2))으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 접하나, 고저차로 인하여 직접 출입은 불가능합니다.

기호(9) : 본건 동측으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

기호(10) : 본건 남측으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 접하나, 고저차로 인하여 직접 출입은 불가능하며, 인접필지를 통하여 출입이 가능합니다.

기호(4,11,15) : 본건 북동측으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

기호(14) : 지적도상 맹지입니다.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1) : 생산관리지역(생산), 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역<하천법>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역<하천법>

기호(4) : 농림지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(5) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(6) : 보전관리지역(보전), 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(7) : 생산관리지역(생산), 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(8) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역<하천법>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

기호(9,10,13) : 생산관리지역(생산), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역(2021-12-02)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(12,15) : 보전관리지역(보전), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(14) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

6. 제시목록외의 물건

기호(1) : 본건 토지 지상에 관정 및 온천공 등이 소재합니다.

기호(1,2,6,8~10,12,13,15) : 본건 토지 지상에 수목 및 석축 등이 소재합니다.

기호(7) : 본건 토지 지상에 수목 및 석축, 관정 등이 소재합니다.

기호(9) : 본건 토지 지상에 지하수공이 소재합니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

8. 임대관계

미상입니다.

9. 기타 참고사항

본건 및 인접지(산95-19) 지상에 걸쳐 후첨 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 제시외 구축물 1식(인공연못 등)이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기 바라며, 제시외 구축물이 토지 가치 형성에 미치는 영향이 없어 구애없이 감정평가하여는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

※ 방하리 산95-19번지 토지는 국유지이므로 매년 토지사용료를 지급하고 있는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

건 기호(1,9,10)의 토지 중 일부는 관광농원사업계획허가를 득한 토지로서, 허가부분과 제외부분을 구분하여 감정평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지는 캠핑장으로 활용하고 있으며, "방하리 496-2번지, 500-2번지 토지는 한국수력원자력 소유 토지이므로 위 토지에 대하여 한국수력원자력과 임대차계약을 체결하여 사용하고 있는 바, 경매 입찰 시 별도의 확인을 요합니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호(3)

조적조 및 목조 슬래브지붕 및 슁글지붕 단층 건물로서,

외벽 : 몰탈 위 페이팅 등 마감,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,

창호 : 알루미늄 새시 등 마감

부속건물

목조 목조 위 슁글지붕 단층 건물로서,

내,외벽 : 무벽체임

기호(11)

목조 및 철근콘크리트조(알씨조) 아스팔트슁글지붕 단층 건물로서,

외벽 : 1층(목재), 지층(몰탈 위 페인팅 등 마감)

내벽 : 1층(벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감), 지층(벽지도배 등 마감),

창호 : 플라스틱 창호 등 마감

2. 이용상태

기호(3) : 주택(방3, 거실, 주방, 화장실, 보일러실, 다락 등)으로 이용중입니다.

기호(3) : 부속건물 / 정자로 이용중입니다.

기호(11) : 1층(방1, 거실 및 주방, 화장실 등)으로 이용중이며, 지층부분은 창고로 이용중입니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

3. 냉난방설비

기호(3) : 유류보일러의 의한 난방설비가 되어 있습니다.

기호(11) : 1층 / 일부 전기판넬에 의한 난방설비 등 되어있습니다.

기호(11) : 지층 / 태양열에 의한 난방설비 등 되어있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기호(3) : 위생설비 되어 있습니다.

기호(11) : 1층 / 위생설비 되어 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

6. 공부와의 차이

기호(3) : 귀 제시목록 및 공부상 '조적조 및 목조 슬래브지붕'이나, 현황 '조적조 및 목조 슬래브지붕 및 쉉글지붕'입니다.

기호(3) 부속건물 : 귀 제시목록 및 공부상 '시멘트블록조 스레트지붕 단층 창고'이나 현황 멸실된 것으로 조사되었습니다.

기호(3) 부속건물 : 귀 제시목록 및 공부상 '목조 기와지붕 단층 부속사'로 되어 있으나, 현황 '목조 목조 위 쉉글지붕 단층 부속사'로 조사되었습니다.

기호(11) : 귀 제시목록 및 공부상 '강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-3, 500-4번지' 양지상에 소재하는 것으로 되어있으나, 현황 '500-4번지'가 '500-3번지'와

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

합병되어 '강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-3번지' 위 지상에 소재합니다.

7. 임대관계

미상입니다.

8. 기 타

없습니다.

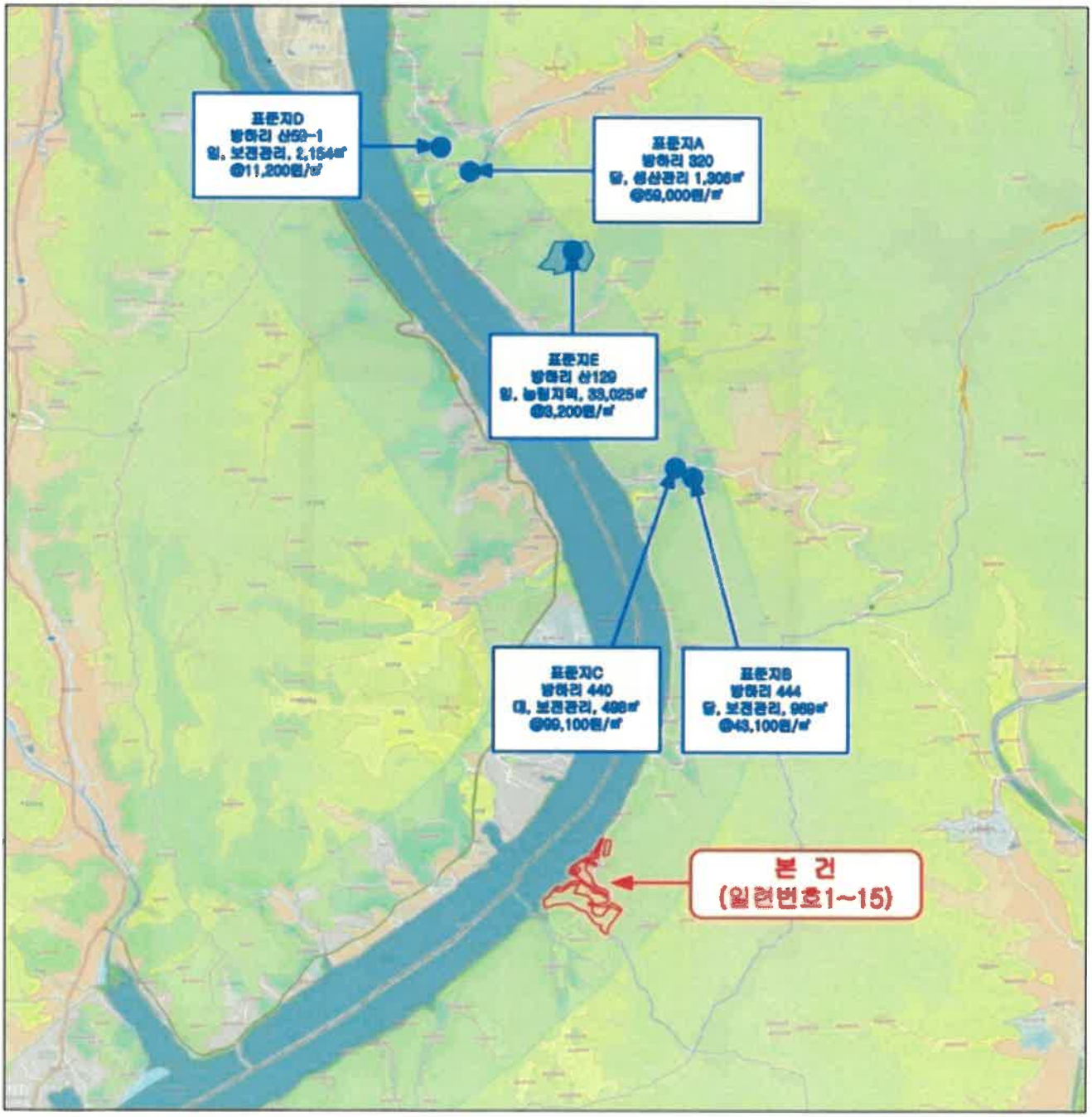
광 역 위 치 도

소 재 지	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-5 외

주 통일감정평가법인

위 치 도

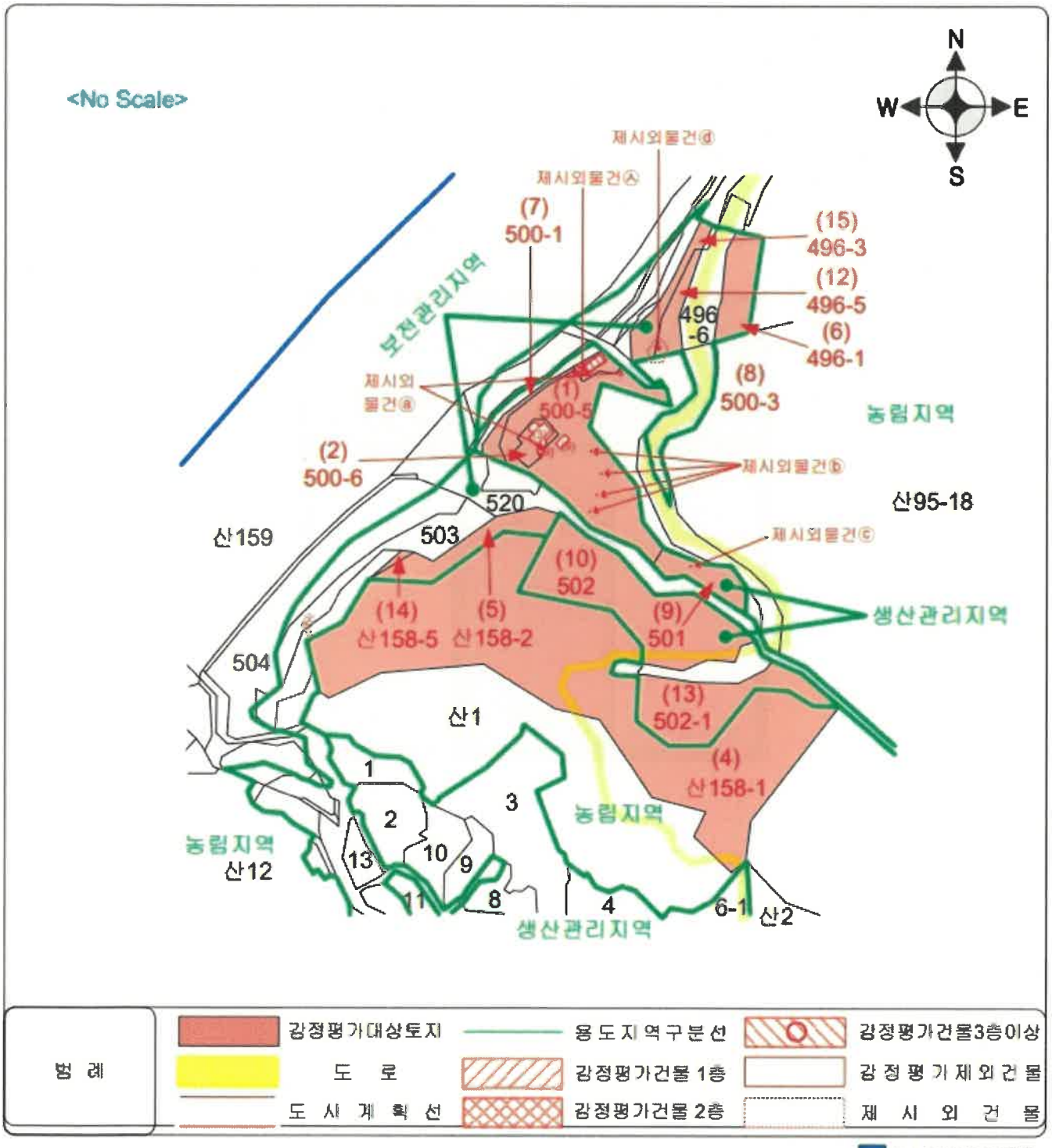
소 재 지	강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-5 외



범 례					
	본 건	표 준 지	매매사례	담 보	경 매
	일반거래	보 상	자산재평가	공 매	취득처분

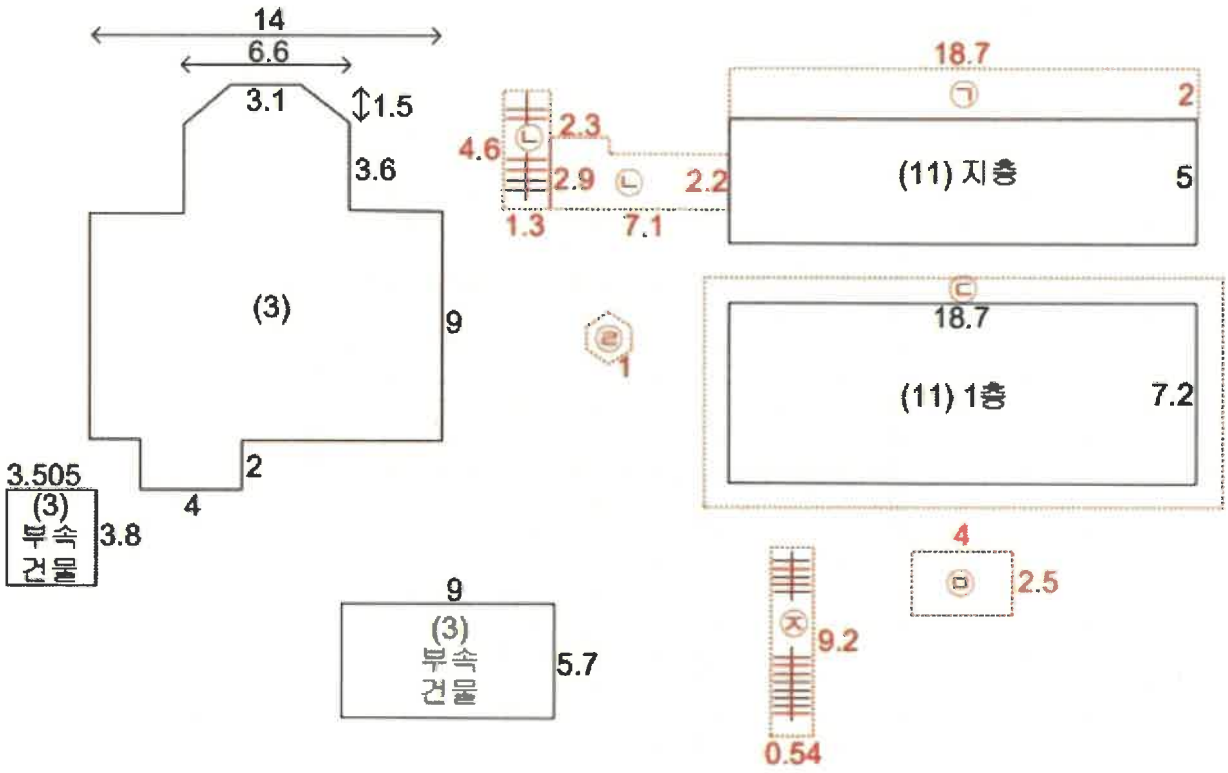
㈜ 통일감정평가법인

지 적 개 황 도



㈜ 통일감정평가법인

건 물 개 황 도



< 감 정 평 가 건 물 / 공 부 상 면 적 >

(3) 165.035㎡
(3) 부속건물 13.319㎡
(3) 부속건물 51.3㎡
(11) 지층 134.64㎡
(11) 1층 93.5㎡

< 종 · 부 합 물 / 제 시 외 건 물 >

㉠ 경량철골조(차양) 약 37.4㎡
㉡ 판넬조(화장실 및 창고) 약 17.2㎡
㉢ 강파이프조(차양) 약 55.8㎡
㉣ 목조(창고) 약 2.6㎡
㉤ 목조(정자) 약 10㎡
㉥ 조적조 및 목조(주택) 약134㎡
㉦ 경량철골조(철제계단) 약 5.98㎡
㉧ 경량철골조(철제계단) 약 4.98㎡

사 진 용 지

【 본건 전경(기호1) 】

【 본건 전경(기호1) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호2) 】

【 본건 전경(기호2) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호3, 7) 】

【 본건 전경(기호3) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호3) 】

【 본건 전경(부속건물 정자) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호4, 5, 14) 】

【 본건 전경(기호4, 5, 14) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호4) 】

【 본건 전경(기호6) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호8, 11) 】

【 본건 전경(기호8, 11) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호8, 11) 】

【 본건 전경(기호9, 10) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호12, 15) 】

【 본건 전경(기호12, 15) 】

사 진 용 지

【 본건 전경(기호12, 15) 】

【 본건 전경(기호13) 】

사 진 용 지

【 본건 부합물 및 종물(㉠) 】

【 본건 부합물 및 종물(㉡) 】

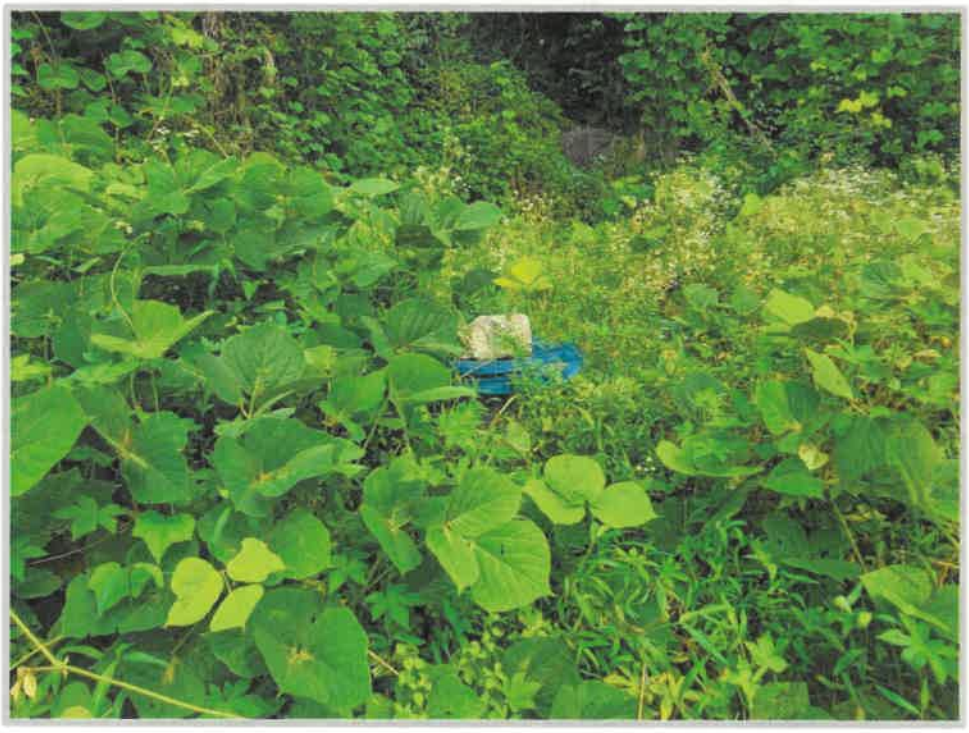
사 진 용 지

【 본건 부합물 및 종물(㉢) 】

【 본건 부합물 및 종물(㉣) 】

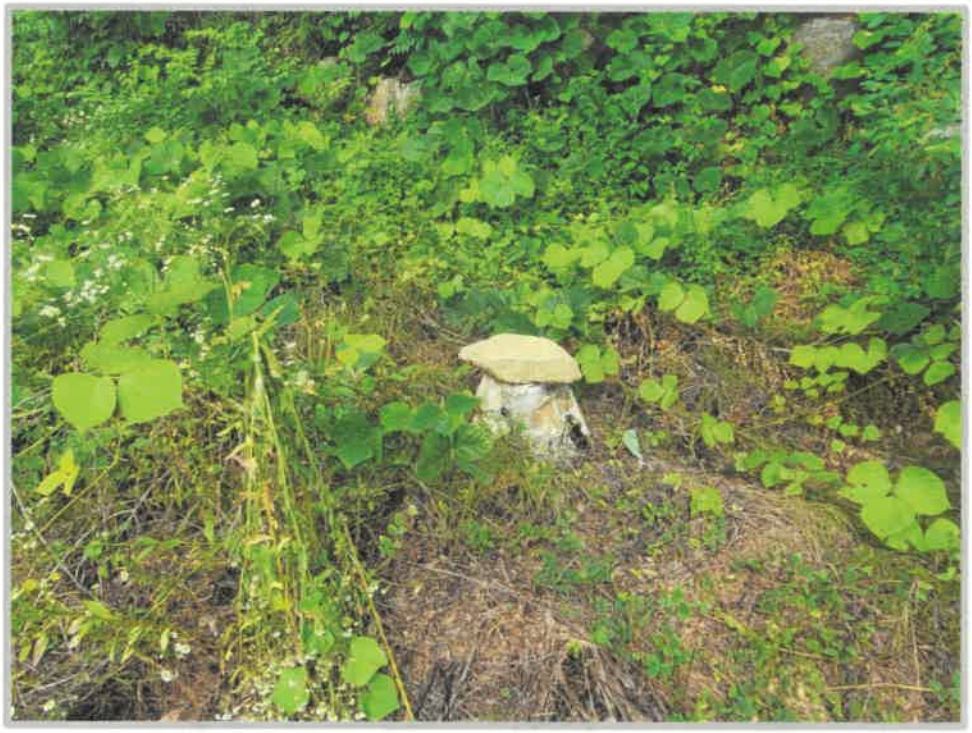
사 진 용 지

【 본건 부합물 및 종물(㉮) 】



【 본건 제시외물건(관정, 온천공 등) 】

사 진 용 지



【 본건 제시외물건(관정, 온천공 등) 】

【 본건 제시외물건(관정, 온천공 등) 】

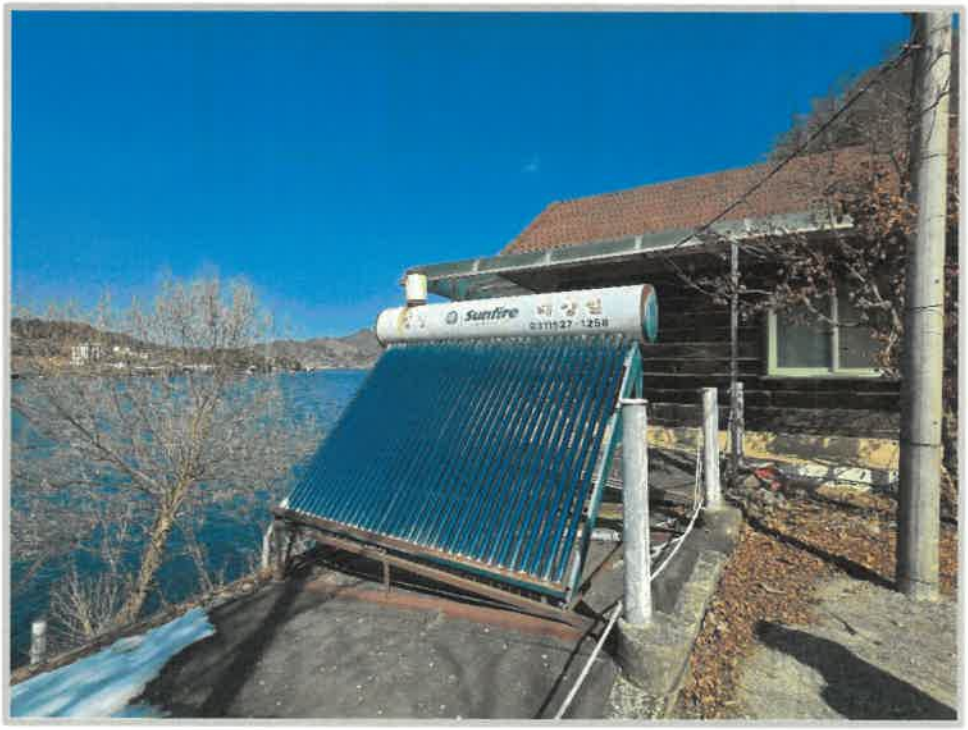
사 진 용 지

【 본건 제시외물건(관정, 온천공 등) 】

【 본건 제시외물건(주택) 】

사 진 용 지

【 본건 제시외물건(주택) 】



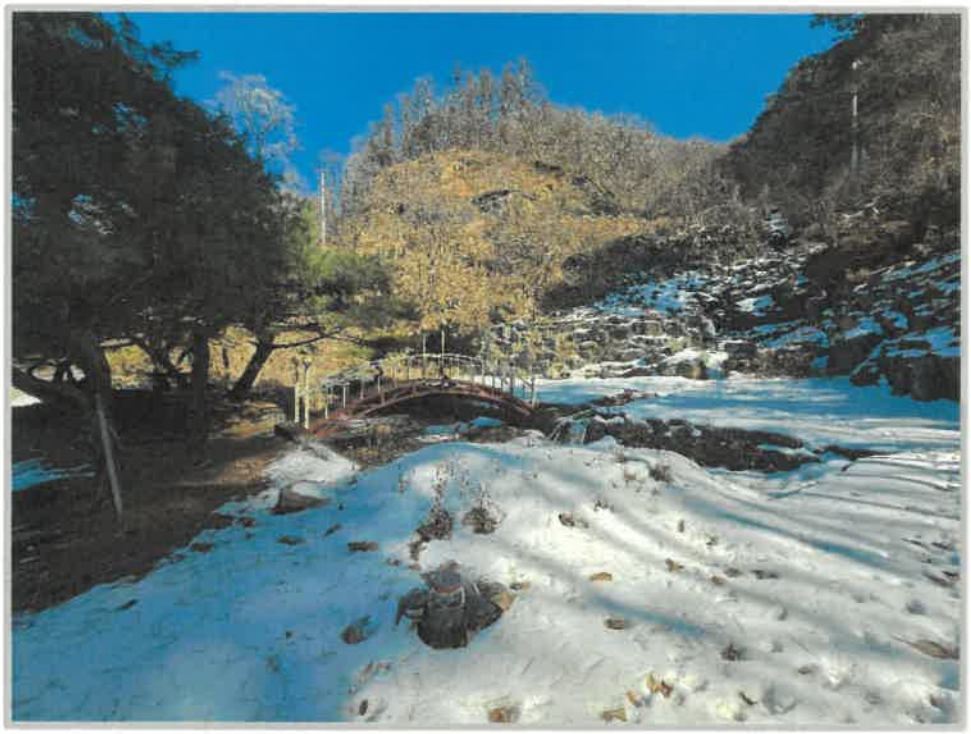
【 본건 제시외물건(태양광) 】

사 진 용 지

【 본건 제시외물건(철제계단) 】

【 본건 제시외물건(철제계단) 】

사 진 용 지



【 본건 제시외물건(인공연못) 】

㈜통일감정평가법인

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동) /TEL.(033)911-8444 FAX.(033)910-8444

문서번호: U230904-3003

시행일자: 2024. 07. 08

수 신: 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 09. 04.자 귀 제 『2023타경54067』 호로 의뢰하신 『강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-1 외』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

㈜통일감정평가법인 강원지사장
지 사 장 최 우 진 (인)

청 구 서

감정평가서번호 : 통일(강원)U230904-3003호

춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬 귀하

일금 사백이십일만사천일백원정 (₩4,214,100.-)

2023. 09. 04.자 귀 제『 2023타경54067 』호로 의뢰하신 『 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 500-1 외 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	3,329,325	
(나) 실 비	여 비	427,200	
	물 건 조 사 비	20,000	
	공 부 발 급 비	26,000	
	기 타 실 비	29,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	502,200	
합 계(가 + 나,천원미만 절사함)		**₩3,831,000**	
부 가 가 치 세		₩383,100	
총 계		**₩4,214,100**	
기 납 부 착 수 금		4,061,200	
정 산 청 구 액		**₩152,900**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U230904-3003)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 농협은행 301-0148-6738-11 (주)통일감정평가법인 강원지사

2025년 03월 31일

㈜통일감정평가법인 강원지사

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL.(033)911-8444 FAX.(033)910-8444