

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김시목 소유물건(2024타경54347)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

감정서번호 : EA250114-005

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

은하감정평가사사무소

TEL. 033-252-7759

FAX. 0505-182-3359

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

남 도 형

(인)

감정평가액	사십삼억이천칠백육만원정(₩4,327,060,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬		감정평가목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김시목 (2024타경54347)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.07	2025.02.04 ~2025.02.07	2025.02.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,111	토지	11,111	-	3,048,485,000
	건물	624.98	건물	624.98	-	968,219,000
	제시외 건물	439.6	제시외 건물	439.6	-	310,356,000
합계					₩4,327,060,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

(1) 평가목적 등

본건은 강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 춘천지방 법원의 경매 목적의 감정평가임.

(2) 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

1. 토지의 내역

강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리 95-1 외								
토지	기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상및 지세
	1	동내면 학곡리	95-1	2,348	유지	전기타	생산녹지	사다리 완경사
	2	동내면 학곡리	산122-1	2,268	임야	주거기타 (종교용)	자연녹지	부정형 완경사
	3	동내면 학곡리	91-5	6,495	임야	주거기타 (종교용)	자연녹지 생산녹지	부정형 완경사
	합계			11,111				

2. 건물의 내역

건물	기호	지번	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일자 등
	6	동내면 학곡리 91-5, 산122-1	종교시설	일반철골구조 샌드위치패널지붕 2층	424.8	미준공
	7	동내면 학곡리 산122-1	종교시설	경량철골구조 샌드위치패널지붕 1층	20	미준공
	8	동내면 학곡리 91-5	종교시설	일반철골구조 샌드위치패널지붕 2층	180.18	미준공
	사정면적				624.98	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 07일임.

(4) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025.02.04. ~ 2025.02.07.에 실지조사를 통하여 현황 및 주위환경을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

(3) 그 밖의 참고사항

1. 본건 토지 중 기호 2 및 기호 3 토지는 종교시설 신축공사를 목적으로 대지면적 7,653㎡에 대하여 건축허가(허가일자:2014.05.16.) 등을 득한 것으로 조사되었으며, 본건 토지 조성을 위한 석축 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
2. 본건 토지 중 기호 3 토지는 20이상의 용도지역(자연녹지지역, 생산녹지지역)에 속한 토지로서 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하되, 다른 용도지역(생산녹지지역)의 위치, 규모 및 그 밖에 가치형성에 미치는 영향을 고려하여 평가하였음.
3. 본건 토지 중 기호 3 토지의 일부는 소하천구역 및 소하천예정지에 저촉되는바, 이를 감안하여 평가하였음.
4. 본건 건물 기호 6, 기호 7, 기호 8 건물은 기준시점 현재 미준공된 건물로서 일반건축물대장이 부존재하며, 귀 제시목록을 기준으로 면적사정하여 평가하였는바, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 본건 토지 내의 컨테이너박스, 철파이프조 천막지붕 창고, 이동식화장실 등은 철거 및 이동이 용이한 바, 평가 목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
6. 본건 토지 중 기호 1 토지는 지적상 ‘맹지’ 이나, 토지의 북측 경계부근에 로폭 약 3~4미터내외의 현황 도로가 개설되어 있으며, 본건 토지 중 도로편입면적 등은 별도의 측량을 요하는바, 경매 진행시 참고바람.
7. 본건 토지 중 기호 1 토지의 일부는 소하천구역에 등에 저촉되었으나, 저촉면적 등이 전체 면적대비 협소하여 가치형성에 미치는 영향이 미미한 바, 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
8. 본건 제시외건물 기호 6-3 및 제시외건물 기호 6-5의 건물은 건축허가 등을 득하여 신축 중인 건물로서, 면적사정 등은 건축허가 도면의 면적 등을 기초로 사정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,

본 토지의 평가는 공시지가기준법 및 거래사례비교법을 적용한 각각의 시산가격을 비교하여 결정하였으며, 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지 감정평가액 산출과정

(가) 주된 방법에 따른 산출내역(공시지가기준법)

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 공시지가 표준지 현황

(강원특별자치도 춘천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	춘천시 동내면 학곡리 84	답	3,500	답	생산녹지	세로(가)	사다리 완경사	101,100
B	춘천시 동내면 학곡리 106-6	대	477	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	180,500

② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2025년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 지리적 접근성 등 제반 가격형성요인 유사한 **기호 A) 및 기호 B)**를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조(지가동향의 조사) 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 춘천시 녹지지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.02.07.)까지 지가변동률은 아래와 같음. (2024년 12월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.07 (녹지지역)	0.293 (1.00293)	$(1 + 0.00239 \times 38/31)$ ≈ 1.00293

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

① 기호 1 토지 (표준지 A 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	1.08	본건은 비교표준지대비 도로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.92	본건 토지의 일부는 토지 매립 작업 등이 진행 중에 있으며, 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.994	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 2 토지 (표준지 B 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 토지의 규모, 형상 및 고저 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건은 지목 등 행정적조건에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.893	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 기호 3 토지 (표준지 B 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 토지의 규모, 형상 및 고저 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.88	본건은 지목 및 용도지역, 하천구역등 행정적조건에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.827	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(강원특별자치도 춘천시)

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비 고	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례1	동내면 학곡리 **_*	답	925	24.04.17	233,000	-	경매	생산 녹지	전기타	소로한면 사다리
평가 선례2	동내면 사암리 ****_**	대	366	22.10.17	335,000	-	경매	자연 녹지	단독 주택	세로가 사다리
거래 사례3	동내면 사암리 ***외	답	1,953	23.12.18	197,132	385,000,000 거래금액	실거래 신고액	생산 녹지	답	세로가 부정형
거래 사례4	동내면 사암리 ****_**	잡	1,427	24.08.13	316,650	451,860,000 거래금액	실거래 신고액	자연 녹지	전기타	세로가 사다리

㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 및 거래사례 중 선례 1 및 선례 2 를 표준지 A 및 표준지 B 와 각각 비교하였음.

㉢ 시점수정

(강원특별자치도 춘천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.04.17 ~ 2025.02.07 (녹지지역)	2.051 (1.02051)	평가선례 1 토지
2022.10.17 ~ 2025.02.07 (녹지지역)	3.638 (1.03638)	평가선례 2 토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

㉟ 개별요인 비교

표준지 A / 평가선례 1

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	표준지 A 는 평가선례 1 대비 가로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 열세함.	0.90
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	표준지는 평가선례 및 토지의 형상 및 조성의 정도 등 획지조건에서 열세함.	0.96
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		0.864

표준지 B / 평가선례 2

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	표준지 B 는 평가선례 2 대비 가로조건에서 대체로 유사함.	1.00
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	대체로 유사함.	1.00
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

인근 평가선례 등을 기준한 표준지가격						
구분	평가선례 등 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A/ 선례 1	233,000	1.00	1.02051	1.000	0.864	205,441
표준지B/ 선례 2	335,000	1.00	1.03638	1.000	1.000	347,187

표준지 공시지가의 기준시점의 가격					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	101,100	1.00293	1.000	1.000	101,396
표준지B	180,500	1.00293	1.000	1.000	181,029

평가선례등을 기준한 공시지가액과 공시지가를 시점수정한 기준가액의 격차율			
구분	평가선례등을 기준한 공시지가가격	표준지 공시지가의 기준시점가격	격차율
표준지A	205,441	101,396	2.026
표준지B	347,187	181,029	1.918

㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 **2.03배 및 1.92배**를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	101,100	1.00293	1.000	0.994	2.03	204,599	205,000
2	180,500	1.00293	1.000	0.893	1.92	310,384	310,000
3	180,500	1.00293	1.000	0.827	1.92	287,444	287,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하여 검토하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 최근의 거래사례로서 가격형성요인이 유사한 “거래사례 3” ~ “거래사례 4”를 선정하였음.

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정

(춘천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.02.18 ~ 2025.02.07 (녹지지역)	3.207 (1.03207)	거래사례 3 에 적용
2024.08.13 ~ 2025.02.07 (녹지지역)	1.279 (1.01279)	거래사례 4 에 적용

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

기호 1 / 거래사례 3

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	본건은 거래사례 3 대비 가로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 우세함.	1.04
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	본건은 거래사례 토지의 경사도 등 획지조건에서 열세함.	0.95
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		0.988

기호 2 / 거래사례 4

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	대체로 유사함.	1.00
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	본건은 거래사례 대비 토지 조성의 정도 등 획지조건에서 우세함.	1.03
행 정 적 조 건	본건은 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함	0.95
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		0.979

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 3 / 거래사례 4

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	대체로 유사함.	1.00
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	본건은 거래사례 대비 토지 조성의 정도 등 획지조건에서 우세함.	1.03
행 정 적 조 건	본건은 거래사례 대비 용도지역, 지목, 하천구역 저축 등 행정적 조건에서 열세함.	0.88
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		0.906

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/m ²) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	197,132	1.00	1.03207	1.000	0.988	201,013	201,000
2	316,650	1.00	1.01279	1.000	0.979	313,965	314,000
3	316,650	1.00	1.01279	1.000	0.906	290,554	291,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 토지평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
기호 1 토지	205,000	201,000	토지단가
기호 2 토지	310,000	314,000	"
기호 3 토지	287,000	291,000	"

2) 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3) 토지평가액의 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
기호 1 토지	2,348	205,000	481,340,000
기호 2 토지	2,268	310,000	703,080,000
기호 3 토지	6,495	287,000	1,864,065,000
합 계	11,111		3,048,485,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물 감정평가액 산출과정

(가) 평가개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

(나) 재조달원가의 결정

1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건물신축단가표 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

2) 건물신축단가표(2023년 1월 기준)의 표준단가 및 표준단가의 결정

용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
교회 및 성당	철근콘크리트조/ 평지붕	1,615,000	4급
일반주택	철골조/철골지붕틀 아스팔트싱글	1,744,000	4급
표준단가 결정 (원/㎡)		기호 6 건물	1,650,000
		기호 7 건물	1,350,000
		기호 8 건물	1,950,000

3) 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	구조	층수	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
6	일반철골구조	2층	종교시설	1,650,000	-	1,650,000
7	경량철골구조	단층	종교시설	1,350,000	-	1,350,000
8	일반철골구조	2층	주택	1,950,000	-	1,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 감가수정

감가수정이라 함은 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 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 본건의 경우 미준공상태에서 사용 중인 건물로서 건물의 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

기준시점	사용승인일자 등	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2025.02.07	미준공	-	45	50	관찰감가법

(라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/m ²) = 재조달원가(원/m ²) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	구 조	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
6	일반철골구조	종교시설	1,650,000	45	50	1,485,000	1,480,000
7	경량철골구조	종교시설	1,350,000	45	50	1,215,000	1,210,000
8	일반철골구조	주택	1,950,000	45	50	1,755,000	1,750,000

(마) 건물평가액의 결정

건물평가액(원) = 면적 × 결정단가(원/m ²)					
기 호	구 분	면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	건물 평가액	비고
6	일반철골	424.8	1,480,000	628,704,000	
7	경량철골	20.0	1,210,000	24,200,000	
8	일반철골	180.18	1,750,000	315,315,000	
	합계	624.98		968,219,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정 내역

상기 제반사항을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	기호 1	2,348	205,000	481,340,000
	기호 2	2,268	310,000	703,080,000
	기호 3	6,495	287,000	1,864,065,000
	소 계	11,111		3,048,485,000
건 물	기호 6	424.80	1,480,000	628,704,000
	기호 7	20	1,210,000	24,200,000
	기호 8	180.18	1,750,000	315,315,000
	소 계	624.98		968,219,000
제시외 건물	기호 6-1 ~ 6-5	439.6	-	310,356,000
합 계				4,327,060,000

토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	95-1	유지	생산녹지지역	2,348	2,348	205,000	481,340,000	
2	강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	산122-1	임야	자연녹지지역	2,268	2,268	310,000	703,080,000	
3	강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	91-5	임야	자연녹지지역 생산녹지지역	6,495	6,495	287,000	1,864,065,000	
6	강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	91-5, 산122-1 위치상	종교시설	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 2층					
				1층	230.4	424.8	1,480,000	628,704,000	1,650,000 x 45/50 관찰감가
				2층	194.4				
7	강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	산122-1 위치상	종교시설	경량철골구조 샌드위치 패널지붕 단층	20	20	1,210,000	24,200,000	1,350,000 x 45/50 관찰감가
8	강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	91-5 위치상	종교시설	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 2층					
				1층	100.8	180.18	1,750,000	315,315,000	1,950,000 x 45/50 관찰감가
				2층	79.38				
	소 계							₩4,016,704,000	

토지건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
6-1	[제시외건물] 강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리	91-5. 산122-1 위지상	법당	경량철골조 기타지붕 1층 소재	86	86	-	20,600,000	
6-2	동 소	91-5. 산122-1 위지상	차양 등	경량철골조 기타지붕 1층 소재	26.4	26.4	-	5,500,000	
6-3	동 소	91-5, 산122-1 위지상	건축중 건물	철근콘크리트 구조 1층 소재	240	240	960,000	230,400,000	
6-4	동 소	91-5 위지상	사무소	철골구조 강판기와지붕 1층 소재	20	20	1,080,000	21,600,000	
6-5	동 소	91-5, 산122-1 위지상	건축중 건물	철근콘크리트 구조 지층 소재	67.2	67.2	480,000	32,256,000	
소 계								₩310,356,000	
합 계								₩4,327,060,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리 소재 '춘천동내수소충전소' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 근교 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 토지는 북측하향 완경사지대에 유사사다리형 토지로서, 토지매립공사 등이 진행 중인 토지이며, 기호 2 및 기호 3 토지는 남동측 하향 완경사지대에 계단식 평탄하게 조성된 부정형 토지로서 신축중인 종교 시설 등의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 토지의 북측 및 기호 3 토지의 동측으로 로폭 약 3~4 미터 내외의 콘크리트포장된 현황도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 토지 : 도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한), 가축사육제한구역(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리), 가축사육제한구역(소,말,양(염소),사슴 제한), 가축사육제한구역(젖소 제한), 소하천구역(춘천시 고시 제2023-595호), 소하천예정지(춘천시고시 제2023-595호).

기호 2 토지 : 자연녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한), 가축사육제한구역(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리), 가축사육제한구역(젖소 제한), 준보전산지.

기호 3 토지 : 생산녹지지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한), 가축사육제한구역(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리), 가축사육제한구역(젖소 제한), 준보전산지, 소하천구역(춘천시 고시 제2023-595호), 소하천예정지(춘천시고시 제2023-595호)임.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 제시목록 외의 물건

후첨하는 '건물감정평가요항표' 참조.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 1 토지의 공부상 지목은 '유지'이나, 기준시점 현재 토지매립공사 등이 진행 중에 있으며, 기호 2 및 기호 3 토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 춘천시로부터 2014.05.16.에 종교시설 등을 목적으로 대지면적 : 7,653㎡에 대하여 건축허가 등을 득하고 건설공사 등이 진행 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 '미상'임.
2. 본건 토지 중 기호 1 토지는 지적도상 '맹지'이나, 토지의 북측 경계부근에 로폭 3~4미터 내외의 콘트리 포장 도로(현황도로) 개설되어 있으며, 도로에 편입여부 등은 측량이 필요함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 6 건물은 일반철골구조 샌드위치패널지붕(현, 강판기와지붕) 2층 건물로서

외 벽 : 치장벽돌쌓기마감

내 벽 : 벽지, 페인트, 타일 등 마감

창 호 : 플라스틱샷시 등의 창호이며,

기호 7 건물은 경량철골구조 샌드위치패널지붕(현, 강판기와지붕) 단층 건물로서

외 벽 : 드라이비트마감

내 벽 : 고유인테리어마감

기호 8 건물은 일반철골구조 샌드위치패널지붕(현, 강판기와지붕) 단층 건물로서

외 벽 : 드라이비트마감

내 벽 : 벽지, 타일, 페인트 등 마감

창 호 : 플라스틱샷시 등의 창호임.

(2) 이용상태

본건은 종교시설 및 그 부속건물로서

기호 6 건물은 1층 - 식당, 창고, 화장실 등으로, 2층 - 숙소5, 욕실5, 창고 등으로

기호 7 건물은 법당으로

기호 8 건물은 주택(관사)로 이용 중임.

(3) 설비내역

기호 6 및 기호 8 건물은 위생설비, 급배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

후첨하는 '건물개황도'를 참조하되, 본건 건물의 중물 및 부합물로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

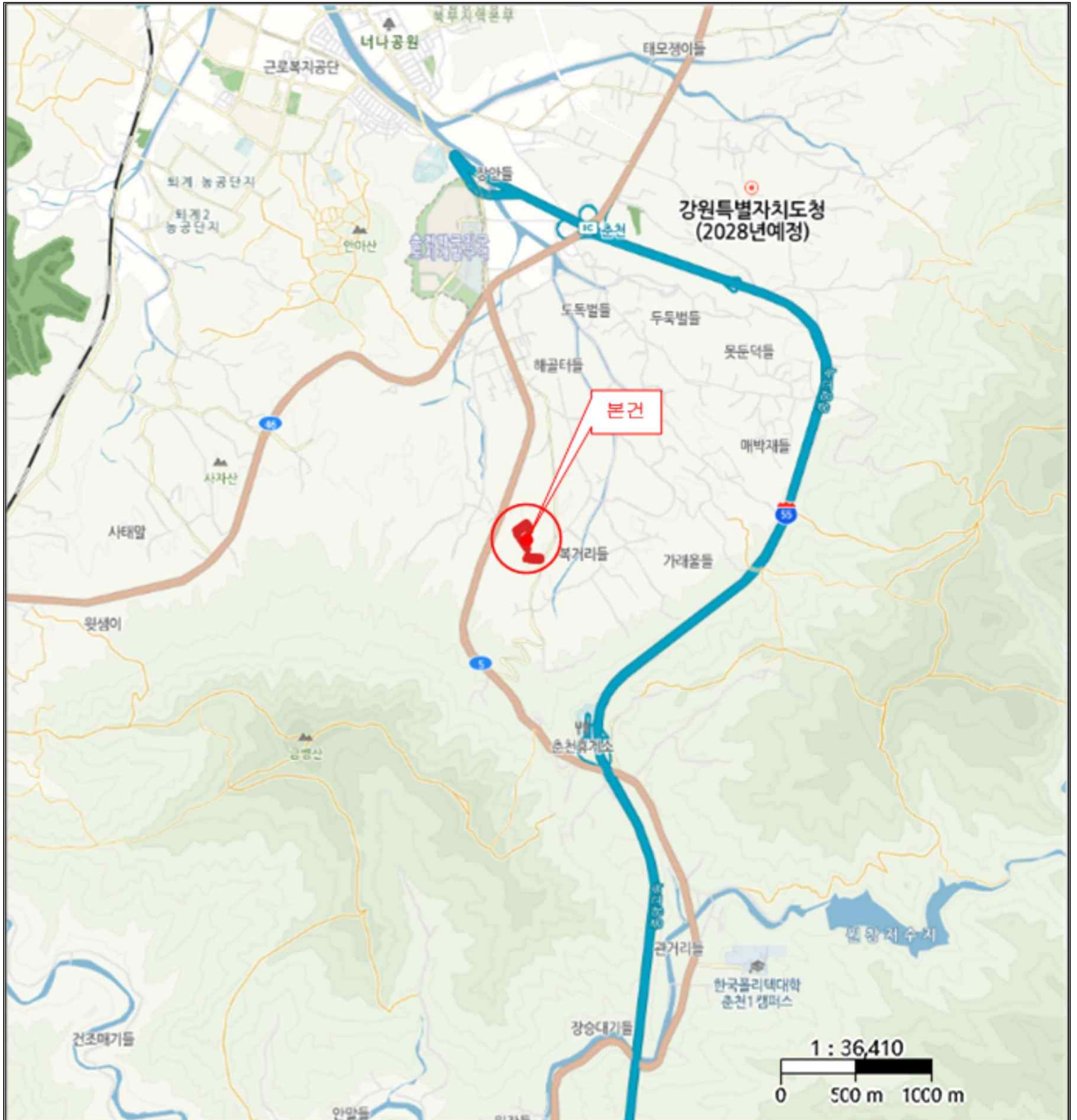
1. 임대관계는 '미상'임.
2. 본건 건물은 미준공상태에서 사용 중인 건물로서 일반건축물대장이 부재하는바, 경매진행시 참고 바람.

광역 위치도



소재지

강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리 95-1 외

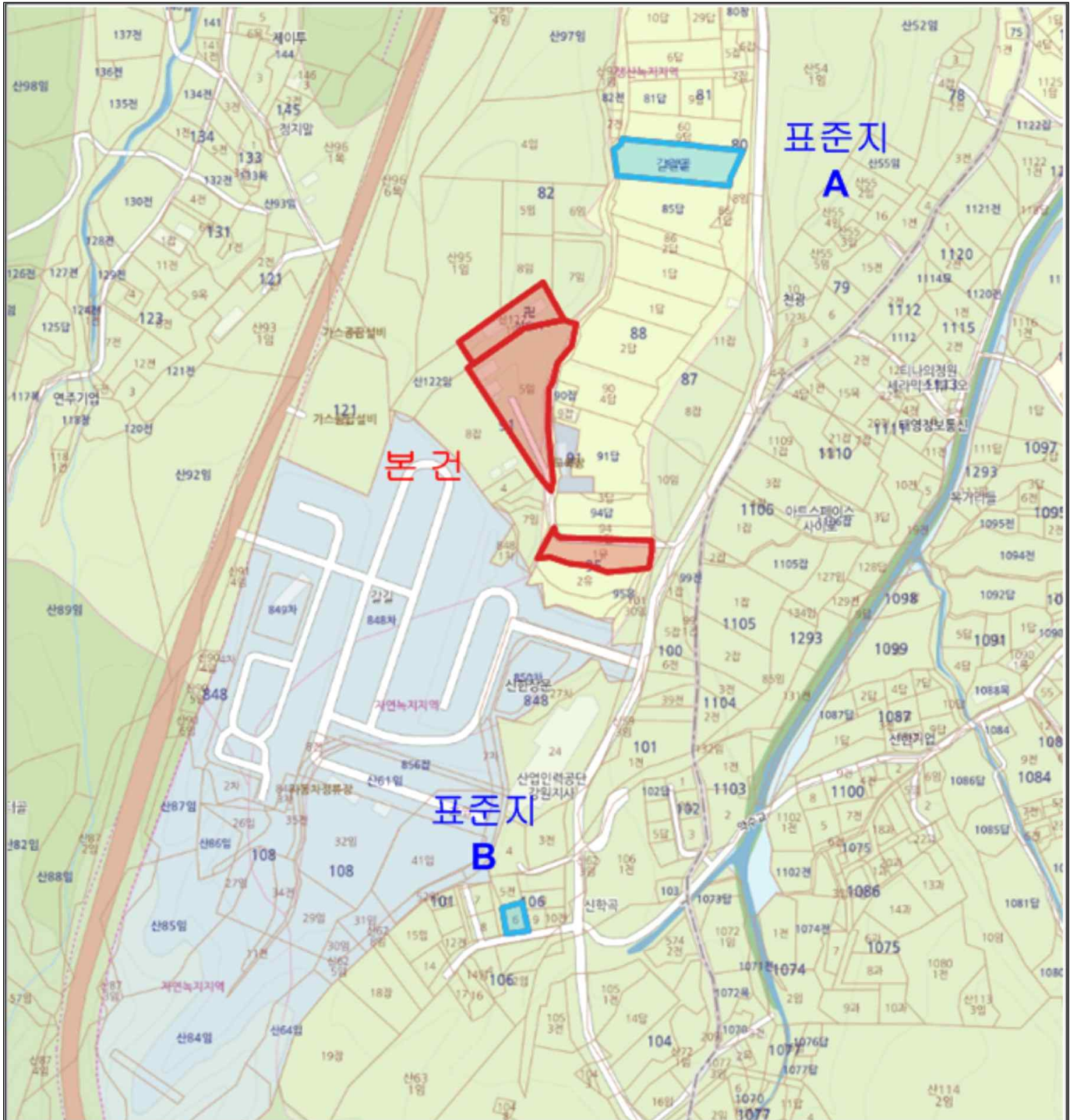


위 치 도

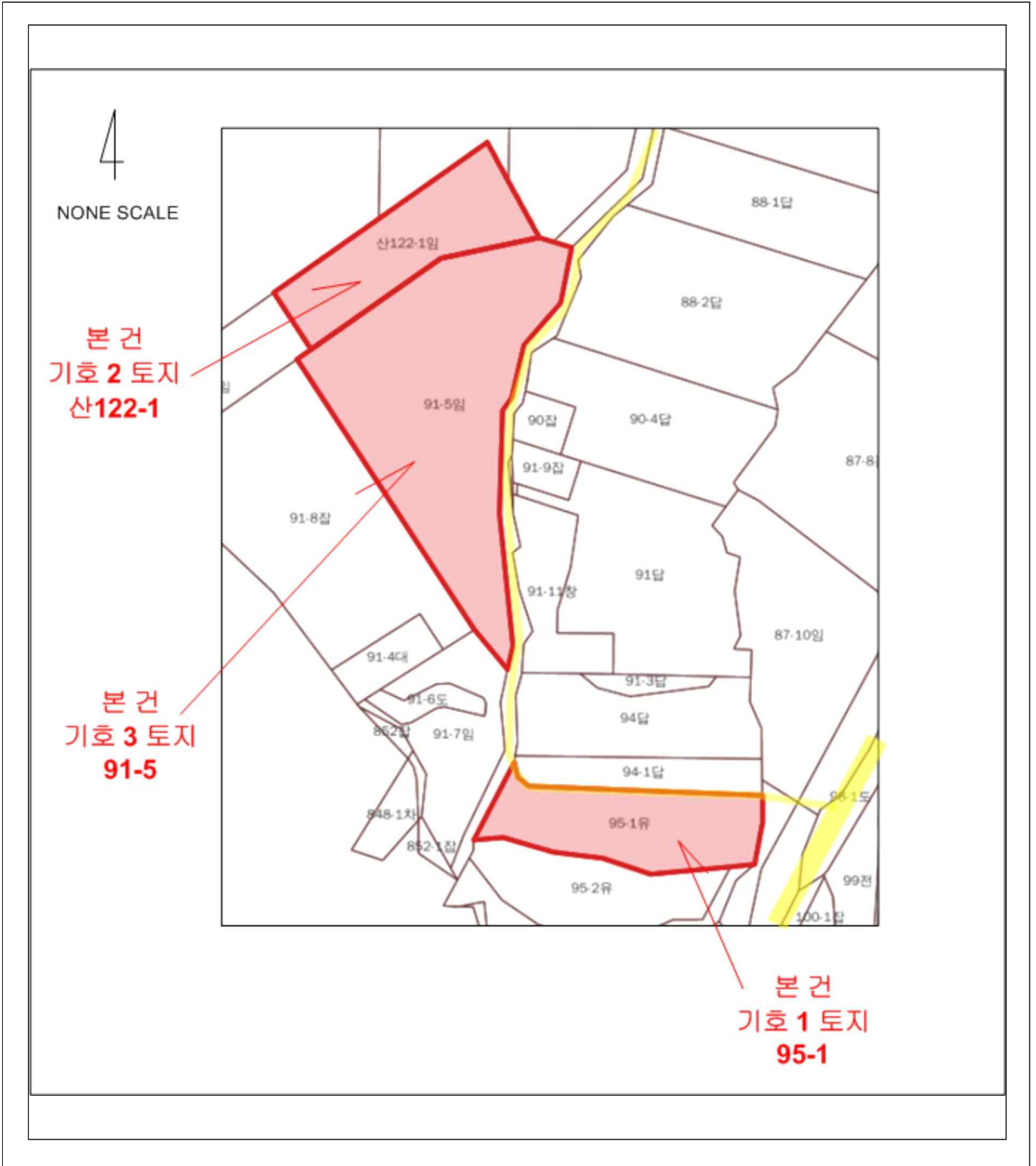


소재지

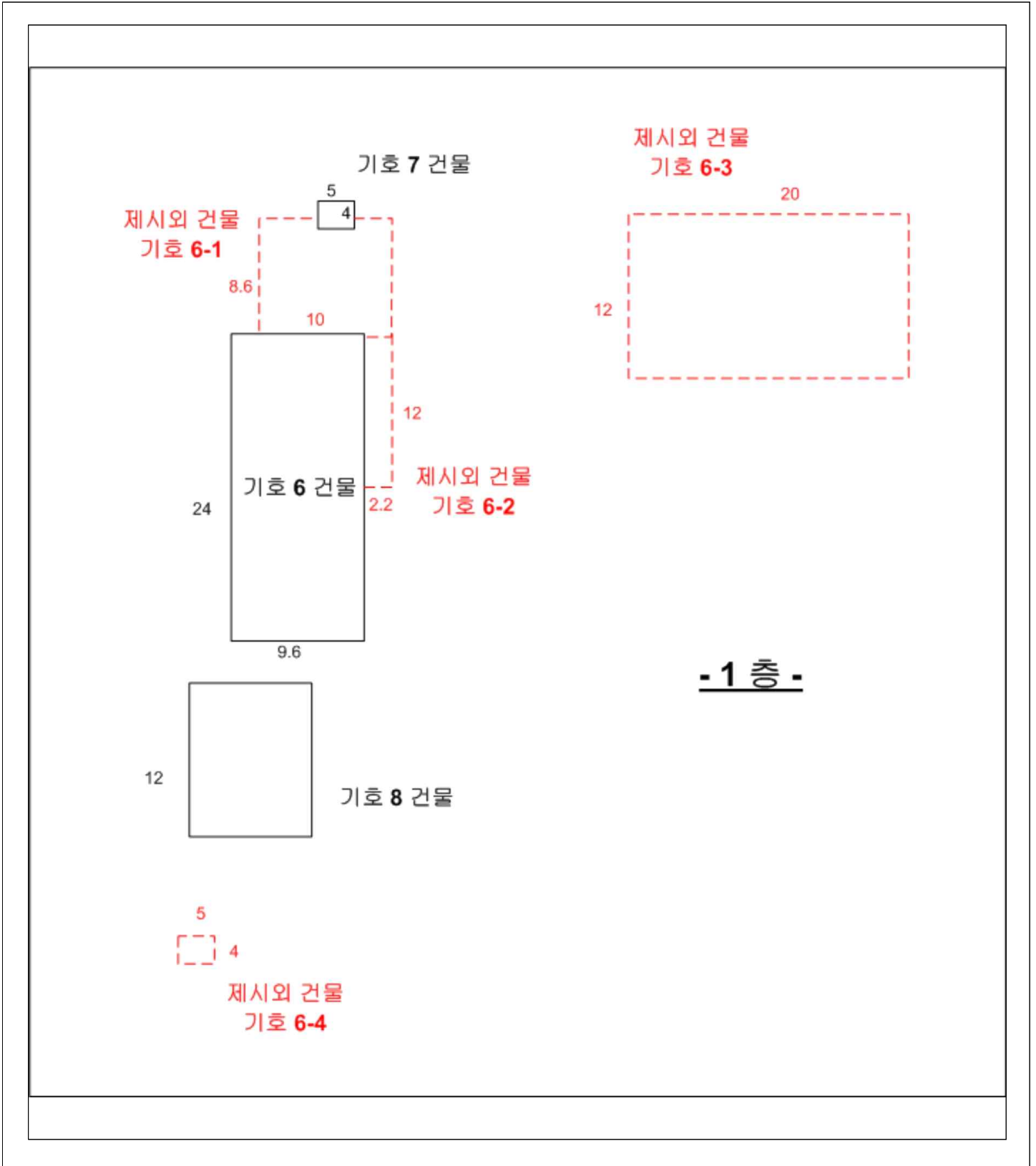
강원특별자치도 춘천시 동내면 학곡리 95-1 외



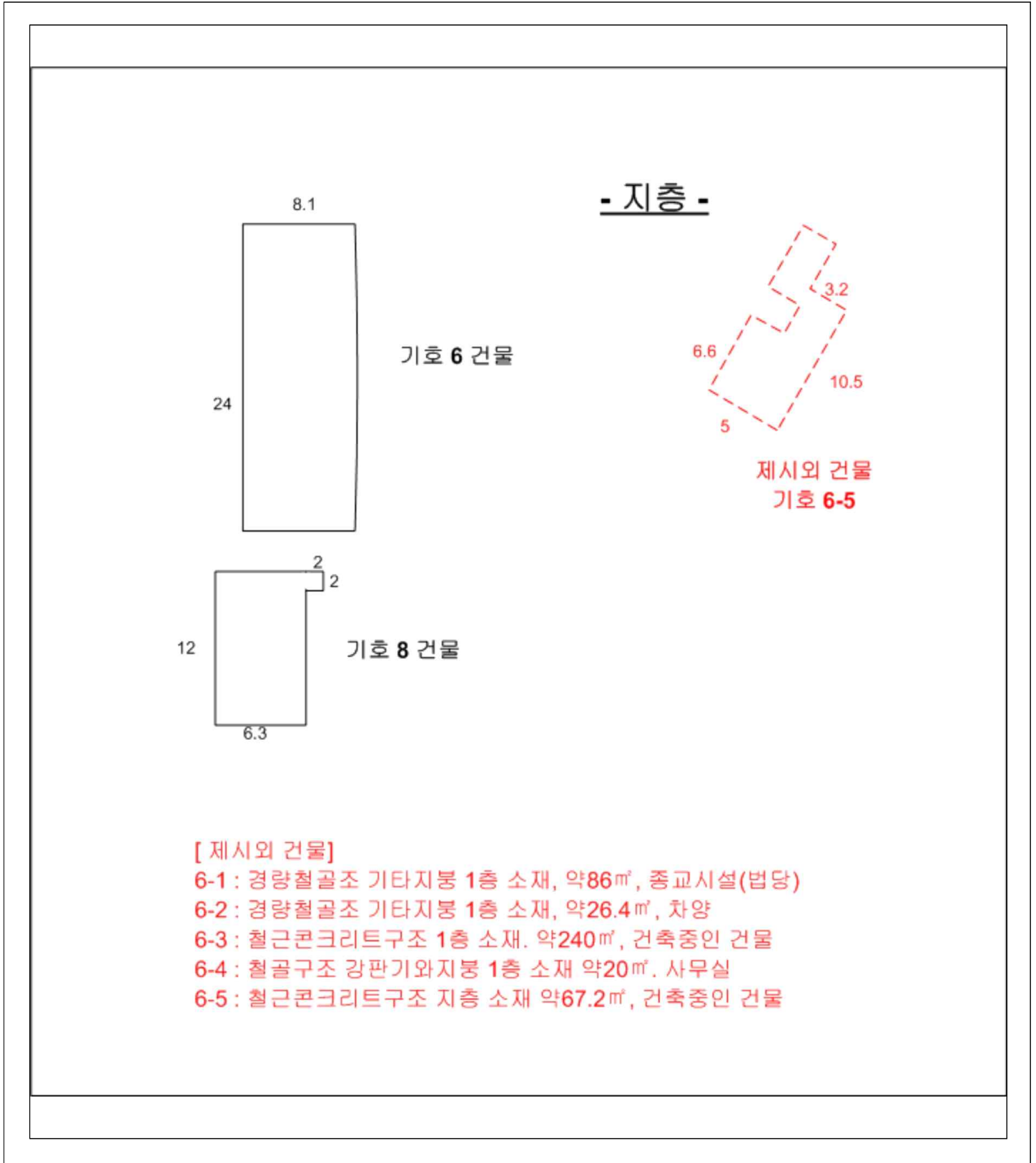
지 적 도



건물 개황도



건물개황도



사 진 용 지



기호 1 토지 전경



기호 1 토지 중 저지부분

사 진 용 지



기호 2 및 기호 3 토지



기호 2 및 기호 3 토지내 전경

사 진 용 지



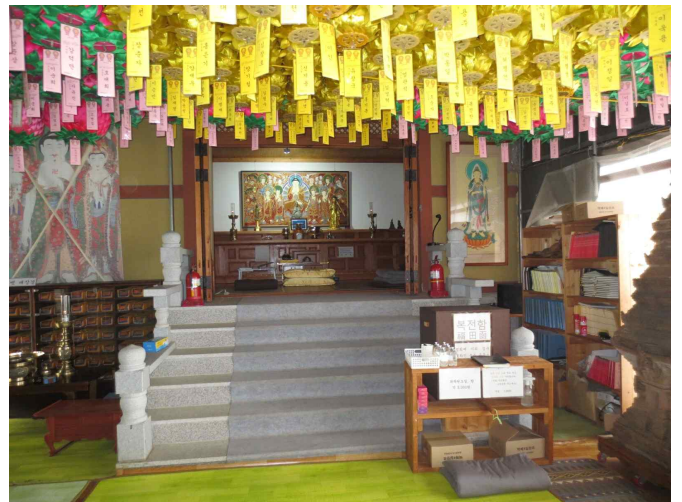
기호 6 건물



기호 6 건물



기호 7 건물



기호 7 건물

사 진 용 지



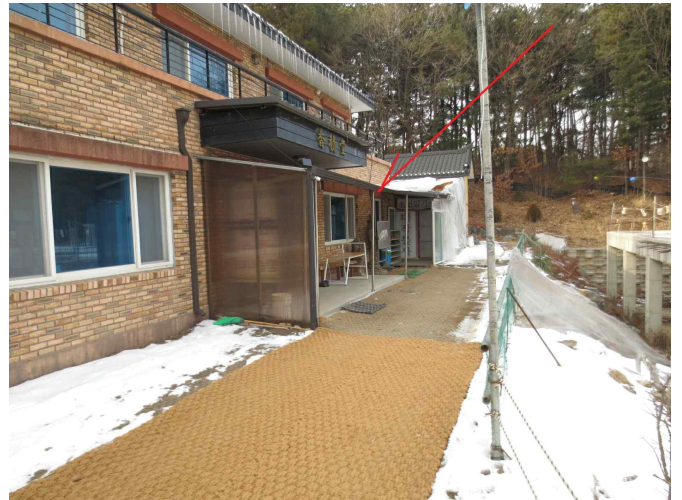
기호 8 건물



기호 8 건물



제시의 건물 기호 6-1



제시의 건물 기호 6-2

사 진 용 지



제시외 건물 기호 6-3



제시외 건물 기호 6-4



본건 지상의 이동이 용이한 컨테이너 박스 및 천막



본건 지상의 이동이 용이한 천막 등

사 진 용 지



제시외 건물 기호 6-5