

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	춘천지방법원
건명	노영은 외 5명 소유물건 (2024타경56053)
평가서번호	삼일 142412-31-00048

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.



(주)감정평가법인 삼일

강원지사 T:033-432-9022 F:033-432-9023

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이 학 서

이 학 서



(주)감정평가법인 삼일

강원지사장

김 종 진

(서명 또는 인)



감정평가액	육십육억오천일백팔십팔만구백육십원정(₩6,651,880,960.-)				
의뢰인	춘천지방법원	감정평가목적	법원경매		
제출처	경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노영은 외 5명	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2024. 12. 12.	2024. 12. 11. ~2024. 12. 12.	2024. 12. 17.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	89,982	토지	89,982	-	5,892,050,000
건물	1,449.02	건물	1,258.3	-	737,780,960
		평가외	-	-	감정평가외
제시외건물	(79.5)	건물	79.5	-	22,050,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩6,651,880,960

심사확인

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

심사자 감정평가사 김종진

김종진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 소재 "박암리마을회관" 동측 원거리에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 조건은 없음.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 12일을 기준으로 평가하였으며, 현장조사일자는 2024년 12월 11일에서 2024년 12월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

가. 개요

본건은 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역등에 소재하는 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

나. 토지

본건 토지의 평가에서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른방식<거래사례비교법>에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물 및 구축물

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- * 본건 일부 지상에 소재하는 몽골텐트, 카라반, 이동식 차양, 이동식 데크, 정자, 컨테이너하우스 등의 이동이 용이한 동산등은 감정평가제외 하였던 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- * 본건 일부 지상에 소재하는 수목, 석축, 바닥포장 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- * 본건 기호(1, 21)에 소재하는 수영장시설일체(데크, 수영장설비, 여과기설비 등)는 탐문조사결과 타인소유 물건인 것으로 확인되어 감정평가 제외하였으며, 당해 시설물이 소재하는 상태를 기준하여 감정평가하였으며, 소재하지 않을 경우(나지상정)의 토지단가를 병기하였는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- * 본건 기호(21, 26)에 소재하는 카라반과 결합된 데크시설물(24식)은 탐문조사결과 타인소유 물건인 것으로 확인되어 감정평가 제외하였으며, 당해 시설물이 소재하는 상태를 기준하여 감정평가하였으며, 소재하지 않을 경우(나지상정)의 토지단가를 병기하였는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- * 본건 기호(8, 9, 10, 12)는 선하지로 확인되어 이를 고려하여 감정평가하였는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- * 본건 기호(7, 8, 16, 17)은 현황 '하천'으로 확인되어 이를 고려하여 감정평가하였는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- * 본건 기호(11,12)임야는 관목 및 초본류 입목 등이 자생하고 있어 분묘소재여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고, 분묘의 소재여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구매 없이 토지를 평가하였는바 업무 진행시 분묘기지권 성립여부 등은 별도의 확인조치 바람.
- * 본건 기호(11,12)임야지상에 생육중인 입목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- * 본건 건물의 상용에 이바지하는 급수 및 배수 관련설비, 정화조 설비 등은 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 업무진행시 참고 바람.
- * 본건 건물의 중물 및 부합물 중 구조, 규모, 용도 등으로 보아 경제적 가치가 미미한 부분은 거래관행에 따라 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 업무진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- * 본건 기호(20)건물은 일반건축물대장상 박암리 9-1번지에 소재하는 것으로 되어있으나, 현장조사시 목측으로 확인한 결과 박암리 9-1번지 및 박암리 9-3번지 지상에 소재하는 것으로 확인되었는 바, 업무진행시 참고 바람.
- * 본건 기호(20)건물 2층면적이 일반건축물대장(197.64㎡)과 등기사항전부증명서(199.64㎡)가 상이하여, 일반건축물대장을 기준하여 감정평가 하였는 바, 업무진행시 참고 바람.
- * 본건 기호(25)건물 나동 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층창고 35.2㎡ 은 기준시점 현재 소재불명 상태로 확인되어 감정평가제외하였는 바, 업무진행시 참고 바람.
- * 본건 기호(25)건물 등기사항전부증명상 등재되어 있는 다동(목구조 목조트러스경사지붕 단층 일반음식점 51.84㎡), 라동(목구조 목조트러스경사지붕 단층 일반음식점 51.84㎡), 마동(목구조 목조트러스경사지붕 단층 일반음식점 38.88㎡) 건축물은 일반건축물대장 말소되었고 현황상 멸실된 것으로 확인되는 바, 업무진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산의 개황

1. 토지의 개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 소재 "박암리마을회관" 동측 원거리에 위치하며, 주위는 유원지, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 제반 차량 진출입 가능하며, 간선도로와의 거리, 버스정류장과의 거리등에 비추어 대중교통상황은 보통시됨.

다. 형태 및 이용상황

기호(1,2,3,5,6,13,14,15,18,21,23,24,26,28) 부정형의 대체로 평지로서 일단의 캠핑장부지 등으로 이용중임.

기호(7,8,16,17) 부정형의 완경사지로서 하천임.

기호(9,10,19,22,27) 부정형의 완경사지로서 휴경지임.

기호(11,12) 부정형의 급경사지로서 임야임.

라. 인접 도로상태

기호(1,2,3,5,6,13,14,15,18,21,23,24,26,28): 북측으로 노폭 약3미터의 포장도로와 접함.

본건 (7,8,9,10,11,12,16,17,19,22,27) 맹지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

기호1,2,18 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역(2020-06-18)<하천법>

기호3,13 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역(2020-06-18)<하천법>

기호5,10,22 계획관리지역(계획_추가세분) 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호6,15 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2020-06-18)<하천법>, 홍수관리구역(2020-06-18)<하천법>

기호7,21,26 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2020-06-18)<하천법>, 홍수관리구역(2020-06-18)<하천법>

기호8 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2020-06-18)<하천법>

기호9,16,27 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2020-06-18)<하천법> 영농여건불리농지

기호11,12 농림지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>

기호14,23 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역(2020-06-18)<하천법>

기호17 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2020-06-18)<하천법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호19 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물 복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(소, 말, 양(염소), 사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

기호24 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물 복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(소, 말, 양(염소), 사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 홍수관리구역(2020-06-18)<하천법>

기호28 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물 복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(소, 말, 양(염소), 사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시 목록외의 물건

I. 감정평가의 개요 - 5. 기타 참고사항 ' 참조

사. 공부와의 차이

I. 감정평가의 개요 - 5. 기타 참고사항 ' 참조

아. 임대관계

미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	항목	내 용		
4	소재지	강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 9-5		
	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕	사용승인	2013.01.11
	내벽	벽지도배 타일붙임 마감등		
	외벽	스톤타일 마감 등		
	창호	하이샷시 등임.		
20	소재지	강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 9-1, 9-3		
	구조	조적조 슬라브, 아스팔트형글 지붕	사용승인	1996.08.05
	내벽	벽지도배 타일붙임 마감등		
	외벽	몰탈 위 페인팅 마감 등		
	창호	하이샷시 등임.		
25	소재지	강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 9-3		
	구조	철골조 샌드위치판넬경사지붕	사용승인	1997.10.01 중축 1999.08.28
	내벽	인테리어 마감 등		
	외벽	싸이딩 및 페어글라스 마감 등		
	창호	페어글라스 마감 등		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 이용상황

기호(4): 다가구주택으로 이용중임.
기호(20):연수원으로 이용중임.
기호(25):근린생활시설로 이용중임.

다. 부대설비 상황

기본적인 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있으며 다가구주택, 연수원 부분에는 기름보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

라. 부합물 및 종물관계

후첨 '지적 및 건물개황도' 참고 바람.

마. 공부와의 차이

I. 감정평가의 개요 - 5. 기타 참고사항 ' 참조

바. 임대관계

미상임.

사. 기타 참고사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
1	박암리	7	유지	1,801.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	22,400
2	박암리	2-2	유지	1,687.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	23,100
3	박암리	9-3	대	2,953.00	상업용 건부지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	142,800
5	박암리	9-5	대	282.00	상업용 건부지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	151,800
6	박암리	10-1	유지	5,349.00	잡종지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	29,500
7	박암리	10-3	유지	2,509.00	하천	생산 관리	맹지	부정형 환경사	11,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
8	박암리	11-2	유지	1,296.00	하천	생산 관리	맹지	부정형 완경사	11,300
9	박암리	12	답	2,288.00	휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,300
10	박암리	13	전	635.00	휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,600
11	박암리	산14	임야	11,504.00	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	4,070
12	박암리	산16	임야	35,702.00	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	3,990
13	박암리	4	전	446.00	잡종지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	27,600
14	박암리	7-1	유지	245.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	21,400
15	박암리	11-1	유지	655.00	잡종지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	27,600
16	박암리	14-2	하천	262.00	하천	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,100
17	박암리	14-3	하천	1,265.00	하천	보전 관리	맹지	부정형 완경사	11,300
18	박암리	3-1	유지	1,501.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	20,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
19	박암리	6	답	1,276.00	휴경지	보전 관리	맹지	부정형 완경사	63,000
21	박암리	9-2	유지	2,850.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	23,100
22	박암리	15	전	635.00	휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,100
23	박암리	2-1	유지	7,997.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	22,000
24	박암리	5	임야	241.00	잡종지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	10,000
26	박암리	10-2	유지	4,724.00	잡종지	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	23,600
27	박암리	14-1	전	1,279.00	휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,600
28	박암리	9-1	대	600.00	상업용 건부지	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	111,400
토지 연면적(m ²)			89,982.0000						
특기사항			-						

3. 비교표준지의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
2157	박암리 508	답	2,965.0	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	66,600
2148	박암리 168-1	대	660.0	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	123,800
2164	박암리 산98-2	임야	22,810.0	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	2,820
특기사항		* -.						

나. 선정 사유

본건 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 실제 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

본건 평가에 적용할 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 함.

용도지역	지가변동률 누계(%) (2024.01.01 ~ 2024.12.12)
계획관리	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.966 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.182 $(1 + 0.00966) * (1 + 0.00182 * 42/31)$ ≈ 1.01215
농림지역	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.674 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.104 $(1 + 0.00674) * (1 + 0.00104 * 42/31)$ ≈ 1.00816

※ 미고시된 지가변동률은, 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는 바, 지역요인은 유사함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인

가. 개별요인의 비교항목

(농경지대) 개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(주택지대) 개별요인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형, 맹지 등 여부
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사 정도
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 여부 등
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(임야지대) 개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역, 인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인의 비교치의 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기사항
1	-	0.95	1.00	0.90	0.90	0.80	0.616	
2	-	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.770	
3	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	
5	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	
6	-	0.95	1.00	0.80	0.99	1.00	0.752	
7	-	0.95	1.00	0.90	0.90	0.33	0.254	
8	-	0.95	1.00	0.90	0.90	0.28	0.215	
9	-	0.60	1.00	0.70	1.00	0.87	0.365	
10	-	0.60	1.00	0.70	1.00	0.92	0.386	
11	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900	
12	-	0.90	1.00	-	1.00	0.98	0.882	
13	-	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855	
14	-	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.770	
15	-	0.95	1.00	0.80	0.99	1.00	0.752	
16	-	0.95	1.00	0.90	1.00	0.33	0.282	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기사항
17	-	0.95	1.00	0.90	0.80	0.33	0.226	
18	-	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.770	
19	-	0.60	1.00	0.70	0.80	1.00	0.336	
21	-	0.95	1.00	0.90	0.88	0.80	0.602	
22	-	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420	
23	-	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.770	
24	-	0.95	1.00	0.80	0.92	1.00	0.699	
26	-	0.95	1.00	0.90	0.89	0.90	0.685	
27	-	0.60	1.00	0.70	0.99	1.00	0.416	
28	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교치 결정의견	<ul style="list-style-type: none">• 기호1,7,8,17,21,26 표준지대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등), 행정조건(행정상의 규제정도 등), 기타조건(기타제한 등)에서 열세함.• 기호2,6,14,15,18,19,23,24,27 표준지대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등), 행정조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.• 기호3,5,11,28 표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.• 기호9,10,16 표준지대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등), 기타조건(기타제한 등)에서 열세함.• 기호12 표준지대비 접근조건(교통의 편부 등), 기타조건(기타제한 등)에서 열세함.• 기호13,22 표준지대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등)에서 열세함.
-------------	--

7. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여, 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성과 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 관련근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점을 참작함.

다. 그 밖의 요인 격차율 산정 방법

거래사례 등을 기준으로 한 비교표준지의 가격과 기준시점 현재의 비교표준지 가격을 비교하여 격차율을 산정한 후, 기타요인 보정치를 결정함.

$$\text{거래사례 등의 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$$

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정치}$$

라. 그 밖의 요인 격차율의 산정

1) 거래사례 등의 선정

평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 있는 것으로서, 평가대상 토지와 용도지역, 지구 등 공법상 제한사항, 실제이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사하며 거래에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 인정되는 거래사례 또는 평가사례 등을 선정함.(각 표준지별 거래사례 등의 선정 내역은 하기 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 수집된 가격자료

가) 인근 평가사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가협회 전례]

기호	기준시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
1	2022.08.22	박암리 ***	계획 관리	유지	-	219,000	67,700	2022년 지가
	경매		전	-	-	-	3.23	
	의견	-						
2	2023.08.22	박암리 ***	계획 관리	대	-	321,000	115,000	2023년 지가
	경매		대	-	-	-	2.79	
	의견	-						
3	2021.05.20	박암리 ***	농림 지역	임야	-	19,000	8,130	2021년 지가
	경매		임야	-	-	-	2.34	
	의견	-						
4	2021.10.20	박암리 ***	계획 관리	전	-	141,891	60,500	2021년 지가
	실거래		전	-	-	-	2.35	
	의견	-						
5	2024.01.12	박암리 ***	계획 관리	대	-	271,847	109,300	2024년 지가
	실거래		대	-	-	-	2.49	
	의견	-						
6	2023.06.23	발산리 ***	농림 지역	임야	-	6,050	2,890	2023년 지가
	실거래		임야	-	-	-	2.09	
	의견	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 거래사례 등 기준 비교표준지의 가격

비교표준지	비교사례		㉠ 시점수정	㉡ 지역 요인	㉢ 개별 요인	산정단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가(원/ m ²)					
2157	1	219,000	1.02263	1.00	0.810	181,404	
2148	2	321,000	1.01323	1.00	0.898	291,990	
2164	3	19,000	1.03631	1.00	0.680	13,389	

㉠ 시점수정

기호	기간	구 분	시점수정치	변동률
1	2022.08.22 ~ 2024.12.12	계획관리	1.02263	2.263%
2	2023.08.22 ~ 2024.12.12	계획관리	1.01323	1.323%
3	2021.05.20 ~ 2024.12.12	농림지역	1.03631	3.631%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 지역요인 비교

거래사례 등은 비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

㉟ 개별요인 비교

비교표준지와 거래사례 등의 개별요인 비교치는 아래와 같음.

비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율 누계치	비교 의견
2157	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세함.
2148	0.90	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.898	가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세함.
2164	-	0.85	0.80	-	1.00	1.00	0.680	접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 기준시점 현재 비교표준지의 가격

비교표준지		㉠ 시점수정	㉡ 지역 요인	㉢ 개별 요인	산정단가 (원/㎡)	비고
기호	단가(원/㎡)					
2157	66,600	1.01215	-	-	67,409	
2148	123,800	1.01215	-	-	125,304	
2164	2,820	1.00816	-	-	2,843	

5) 격차율의 산정

거래사례 등	비교표준지	㉠ 거래사례 등 기준표준지가격 (원/㎡)	㉡ 기준시점 현재 표준지 가격 (원/㎡)	격차율 (㉠/㉡)
1	2157	181,404	67,409	2.69
2	2148	291,990	125,304	2.33
3	2164	13,389	2,843	4.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 격차율의 결정

1) 용도별 낙찰가율 통계

[출처 : 대법원 경매정보]

구 분	강원특별자치도		춘천시		비 고
	낙찰율	낙찰가율	낙찰율	낙찰가율	
최근 1년간	35.8%	53.1%	30.5%	70.1%	

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교 표준지	보정치	결정의견
2157	2.69	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가 수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이하였음.
2148	2.33	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가 수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이하였음.
2164	4.70	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가 수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 토지가격의 결정

가. 토지 적용단가의 결정

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로, 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	비교표준지(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖 의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가							
1	2157	66,600	1.01215	1.00	0.616	2.69	111,627	112,000	
2	2157	66,600	1.01215	1.00	0.770	2.69	139,534	140,000	
3	2148	123,800	1.01215	1.00	0.950	2.33	277,361	277,000	
5	2148	123,800	1.01215	1.00	0.950	2.33	277,361	277,000	
6	2157	66,600	1.01215	1.00	0.752	2.69	136,433	136,000	
7	2157	66,600	1.01215	1.00	0.254	2.69	46,046	46,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교표준지(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖 의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가							
8	2157	66,600	1.01215	1.00	0.215	2.69	39,070	39,000	
9	2157	66,600	1.01215	1.00	0.365	2.69	66,258	66,000	
10	2157	66,600	1.01215	1.00	0.386	2.69	70,066	70,000	
11	2164	2,820	1.00816	1.00	0.900	4.70	12,026	12,000	
12	2164	2,820	1.00816	1.00	0.882	4.70	11,785	12,000	
13	2157	66,600	1.01215	1.00	0.855	2.69	155,038	155,000	
14	2157	66,600	1.01215	1.00	0.770	2.69	139,534	140,000	
15	2157	66,600	1.01215	1.00	0.752	2.69	136,433	136,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교표준지(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖 의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가							
16	2157	66,600	1.01215	1.00	0.282	2.69	51,162	51,000	
17	2157	66,600	1.01215	1.00	0.226	2.69	40,930	41,000	
18	2157	66,600	1.01215	1.00	0.770	2.69	139,534	140,000	
19	2157	66,600	1.01215	1.00	0.336	2.69	60,927	61,000	
21	2157	66,600	1.01215	1.00	0.602	2.69	109,147	109,000	
22	2157	66,600	1.01215	1.00	0.420	2.69	76,159	76,000	
23	2157	66,600	1.01215	1.00	0.770	2.69	139,534	140,000	
24	2157	66,600	1.01215	1.00	0.699	2.69	126,786	127,000	
26	2157	66,600	1.01215	1.00	0.685	2.69	124,185	124,000	
27	2157	66,600	1.01215	1.00	0.416	2.69	75,397	75,000	
28	2148	123,800	1.01215	1.00	0.950	2.33	277,361	277,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 토지가격의 결정

기호	소재지	지번	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	박암리	7	1,801.00	112,000	201,712,000	나지상정단가 @140,000
2	박암리	2-2	1,687.00	140,000	236,180,000	
3	박암리	9-3	2,953.00	277,000	817,981,000	
5	박암리	9-5	282.00	277,000	78,114,000	
6	박암리	10-1	5,349.00	136,000	727,464,000	
7	박암리	10-3	2,509.00	46,000	115,414,000	
8	박암리	11-2	1,296.00	39,000	50,544,000	
9	박암리	12	2,288.00	66,000	151,008,000	
10	박암리	13	635.00	70,000	44,450,000	
11	박암리	산14	11,504.00	12,000	138,048,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
12	박암리	산16	35,702.00	12,000	428,424,000	
13	박암리	4	446.00	155,000	69,130,000	
14	박암리	7-1	245.00	140,000	34,300,000	
15	박암리	11-1	655.00	136,000	89,080,000	
16	박암리	14-2	262.00	51,000	13,362,000	
17	박암리	14-3	1,265.00	41,000	51,865,000	
18	박암리	3-1	1,501.00	140,000	210,140,000	
19	박암리	6	1,276.00	61,000	77,836,000	
21	박암리	9-2	2,850.00	109,000	310,650,000	나지상정단가 @136,000
22	박암리	15	635.00	76,000	48,260,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
23	박암리	2-1	7,997.00	140,000	1,119,580,000	
24	박암리	5	241.00	127,000	30,607,000	
26	박암리	10-2	4,724.00	124,000	585,776,000	나지상정단가 @138,000
27	박암리	14-1	1,279.00	75,000	95,925,000	
28	박암리	9-1	600.00	277,000	166,200,000	
토지 감정평가액 계					5,892,050,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상 건물의 개요

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	사용 승인일	특기사항
4	지1	철근콘크리트 구조	보일러실	11.52	11.52	2013.01.11	-
4	1	철근콘크리트 구조	다가구 주택	90.35	90.35	2013.01.11	-
4	2	철근콘크리트 구조	다가구 주택	84.91	84.91	2013.01.11	-
4	3	철근콘크리트 구조	다가구 주택	18.96	18.96	2013.01.11	-
20	지1	조적조	보일러실	28.00	28.00	1996.08.05	-
20	1	조적조	연수원	363.64	363.64	1996.08.05	-
20	2	조적조	연수원	197.64	197.64	1996.08.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	사용 승인일	특기사항
25	1	철골조	일반 음식점	208.58	208.58	1997.10.01	-
25	2	철골조	일반 음식점	153.45	153.45	1997.10.01	-
25	3	철골조	근린 생활시설	101.25	101.25	1999.08.28	-
25	나동 1	경량철골 판넬조	창고	35.20	-	1997.10.01	소재불명
25	다동 1	목구조	일반 음식점	51.84	-	1997.10.01	멸실
25	라동 1	목구조	일반 음식점	51.84	-	1997.10.01	멸실
25	마동 1	목구조	일반 음식점	38.88	-	1997.10.01	멸실
건물 연면적(㎡)				1,436.06	1,258.30		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건축물 표준단가 참고자료

건축물 재조달원가 자료집 2023(한국부동산 연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
1-1-5-9	일반 주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
1-1-2-9	일반 주택	벽돌조/ 평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
3-1-6-9	상가	철골조/ 평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 표준단가의 결정

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 유사평가선례등을 종합적으로 참작하여 결정하였음.

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	표준단가(원/㎡)	비 고
4	지1	철근콘크리트 구조	보일러실	1,000,000	
4	1	철근콘크리트 구조	다가구 주택	1,600,000	
4	2	철근콘크리트 구조	다가구 주택	1,600,000	
4	3	철근콘크리트 구조	다가구 주택	1,500,000	
20	지1	조적조	보일러실	800,000	
20	1	조적조	연수원	1,300,000	
20	2	조적조	연수원	1,300,000	
25	1	철골조	일반 음식점	1,100,000	
25	2	철골조	일반 음식점	1,100,000	
25	3	철골조	근린 생활시설	1,100,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 보정단가

기호	난방	위생및 급배수	소화 설비	승강기 설비	전기 설비	기타 설비	소 계	비 고
4	0	0	-	-	-	0	-	
20	0	0	-	-	-	0	-	
25	-	0	-	-	-	0	-	

※ 본건 건물의 설비상황, 상태 등을 종합감안하여 표준단가에 포함하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 적용 재조달원가[(표준단가 + 보정단가) X 적용률]

기호	층	구조 (현황)	용도 (설계)	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	적용률	재조달 원가 (원/m ²)
4	지1	철근콘크리트 구조	보일러실	1,000,000	-	100%	1,000,000
4	1	철근콘크리트 구조	다가구 주택	1,600,000	-	100%	1,600,000
4	2	철근콘크리트 구조	다가구 주택	1,600,000	-	100%	1,600,000
4	3	철근콘크리트 구조	다가구 주택	1,500,000	-	100%	1,500,000
20	지1	조적조	보일러실	800,000	-	100%	800,000
20	1	조적조	연수원	1,300,000	-	100%	1,300,000
20	2	조적조	연수원	1,300,000	-	100%	1,300,000
25	1	철골조	일반 음식점	1,100,000	-	100%	1,100,000
25	2	철골조	일반 음식점	1,100,000	-	100%	1,100,000
25	3	철골조	근린 생활시설	1,100,000	-	100%	1,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 적용단가의 산정(감가수정)

가. 감가수정의 결정기준

경제적 내용연수를 기준으로 본건 건물에 적합한 정액법을 적용하되, 본건 건물의 유지보수 및 관리상태, 증축 상황 등을 고려하여 일부 관찰감가를 병행하였음.

나. 감가수정액 산출 및 적용단가

기호	층	사용승인	재조달 원가 (원/m ²)	내용 연수	실제 (유효) 경과 연수	잔존 연수	감가 수정액 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
4	지1	2013.01.11	1,000,000	50	11	39	220,000	780,000
4	1	2013.01.11	1,600,000	50	11	39	352,000	1,248,000
4	2	2013.01.11	1,600,000	50	11	39	352,000	1,248,000
4	3	2013.01.11	1,500,000	50	11	39	330,000	1,170,000
20	지1	1996.08.05	800,000	45	28	17	498,000	302,000
20	1	1996.08.05	1,300,000	45	28	17	809,000	491,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	사용승인	재조달 원가 (원/m ²)	내용 연수	실제 (유효) 경과 연수	잔존 연수	감가 수정액 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
20	2	1996.08.05	1,300,000	45	28	17	809,000	491,000
25	1	1997.10.01	1,100,000	45	27	18	660,000	440,000
25	2	1997.10.01	1,100,000	45	27	18	660,000	440,000
25	3	1999.08.28	1,100,000	45	27	18	660,000	440,000
비 고		* -						

※ 감가수정액 = 재조달원가 × [실제(유효)경과연수/내용연수]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 건물가격의 결정

기호	층	용도 (현황)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
4	지1	보일러실	11.52	780,000	8,985,600	-
4	1	다가구 주택	90.35	1,248,000	112,756,800	-
4	2	다가구 주택	84.91	1,248,000	105,967,680	-
4	3	다가구 주택	18.96	1,170,000	22,183,200	-
20	지1	보일러실	28.00	302,000	8,456,000	-
20	1	연수원	363.64	491,000	178,547,240	-
20	2	연수원	197.64	491,000	97,041,240	-
25	1	일반 음식점	208.58	440,000	91,775,200	-
25	2	일반 음식점	153.45	440,000	67,518,000	-
25	3	근린 생활시설	101.25	440,000	44,550,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	용도 (현황)	101.25	440000	시산가액(원)	비 고
25	나동 1	창고	-	-	-	소재불명
25	다동 1	일반 음식점	-	-	-	멸실
25	라동 1	일반 음식점	-	-	-	멸실
25	마동 1	일반 음식점	-	-	-	멸실
건물 감정평가액 계				737,780,960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 산출 시산가액

구분	대상물건	면적(m ²)	단가 (원/m ²)	시산가액 (원)	비 고
토지	기호 1~3, 5~19, 21~24, 26~ 28	89,982.00	-	5,892,050,000	
건물	기호 4, 20, 25	1,258.30	-	737,780,960	
제시외	기호 ㄱ~르	79.5	-	22,050,000	
합 계				6,651,880,960	

2. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	면적	감정평가액
1	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.770	114,223	1,801.00	205,715,490
2	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.962	142,779	1,687.00	240,867,596
3	271,847	1.00	1.01206	1.00	1.000	275,125	2,953.00	812,445,527
5	271,847	1.00	1.01206	1.00	1.000	275,125	282.00	77,585,384
6	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.941	139,606	5,349.00	746,751,417
7	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.317	47,117	2,509.00	118,216,445

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	면적	감정평가액
8	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.269	39,978	1,296.00	51,811,519
9	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.457	67,799	2,288.00	155,124,085
10	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.483	71,695	635.00	45,526,631
11	6,050	1.00	1.01308	1.00	1.980	12,136	11,504.00	139,608,924
12	6,050	1.00	1.01308	1.00	1.940	11,893	35,702.00	424,602,873
13	141,891	1.00	1.04614	1.00	1.069	158,643	446.00	70,754,757
14	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.962	142,779	245.00	34,980,771
15	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.941	139,606	655.00	91,441,798
16	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.353	52,352	262.00	13,716,270
17	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.282	41,882	1,265.00	52,980,401
18	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.962	142,779	1,501.00	214,310,765
19	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.420	62,344	1,276.00	79,550,813
21	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.752	111,685	2,850.00	318,301,221
22	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.525	77,930	635.00	49,485,468
23	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.962	142,779	7,997.00	1,141,800,925
24	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.874	129,735	241.00	31,266,058

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	면적	감정평가액	
26	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.856	127,073	4,724.00	600,292,877	
27	141,891	1.00	1.04614	1.00	0.520	77,151	1,279.00	98,675,583	
28	271,847	1.00	1.01206	1.00	1.000	275,125	600.00	165,075,285	
기호 4,20,25	공시지가기준법에 의한 가액을 적용함						1,258.30	737,780,960	
기호 7~근	공시지가기준법에 의한 가액을 적용함						79.5	22,050,000	
합 계								6,740,719,843	
* 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않음.								1.00	
* ·계획관리								2021.10.20 ~ 2024.12.12	1.04614
* ·계획관리								2024.01.12 ~ 2024.12.12	1.01206
* ·농림지역								2023.06.23 ~ 2024.12.12	1.01308

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기사항
1	-	0.95	1.25	0.90	0.90	0.80	0.770	
2	-	0.95	1.25	0.90	0.90	1.00	0.962	
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
6	-	0.95	1.25	0.80	0.99	1.00	0.941	
7	-	0.95	1.25	0.90	0.90	0.33	0.317	
8	-	0.95	1.25	0.90	0.90	0.28	0.269	
9	-	0.60	1.25	0.70	1.00	0.87	0.457	
10	-	0.60	1.25	0.70	1.00	0.92	0.483	
11	-	0.90	2.20	-	1.00	1.00	1.980	
12	-	0.90	2.20	-	1.00	0.98	1.940	
13	-	0.95	1.25	0.90	1.00	1.00	1.069	
14	-	0.95	1.25	0.90	0.90	1.00	0.962	
15	-	0.95	1.25	0.80	0.99	1.00	0.941	
16	-	0.95	1.25	0.90	1.00	0.33	0.353	
17	-	0.95	1.25	0.90	0.80	0.33	0.282	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기사항
18	-	0.95	1.25	0.90	0.90	1.00	0.962	
19	-	0.60	1.25	0.70	0.80	1.00	0.420	
21	-	0.95	1.25	0.90	0.88	0.80	0.752	
22	-	0.60	1.25	0.70	1.00	1.00	0.525	
23	-	0.95	1.25	0.90	0.90	1.00	0.962	
24	-	0.95	1.25	0.80	0.92	1.00	0.874	
26	-	0.95	1.25	0.90	0.89	0.90	0.856	
27	-	0.60	1.25	0.70	0.99	1.00	0.520	
28	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교치 결정의견		<ul style="list-style-type: none"> • 기호1,7,8,17,21,26 사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등), 행정조건(행정상의 규제정도 등), 기타조건(기타제한 등)에서 열세하나, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함. • 기호2,6,14,15,18,19,23,24,27 사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등), 행정조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하나, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함. • 기호3,5,28 사례 대비 대등함. • 기호11 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함. • 기호9,10,16 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등), 기타조건(기타제한 등)에서 열세하나, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함. • 기호12 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 기타조건(기타제한 등)에서 열세하나, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함. • 기호13,22 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(면적, 경사 등)에서 열세하나, 자연조건(주위환경 등)에서 우세함. 						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정

6,651,880,960 원

4. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있다고 판단되는바 공시지가 기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	7	유지	생산관리지역	1,801	1,801	112,000	201,712,000	나지 상정단가 @140,000 현황 잡종지
2	"	2-2	유지	생산관리지역	1,687	1,687	140,000	236,180,000	현황 잡종지
3	"	9-3	대	계획관리지역	2,953	2,953	277,000	817,981,000	
4	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-5	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 경사스라브 지붕 3층					
	[도로명주소] 강원 특별자치도 춘천시 남면 박암관천길 183-29			지1층	11.52	11.52	780,000	8,985,600	1,000,000 × 39/50
				1층	90.35	90.35	1,248,000	112,756,800	1,600,000 × 39/50
				2층	84.91	84.91	1,248,000	105,967,680	1,600,000 × 39/50
				3층	18.96	18.96	1,170,000	22,183,200	1,500,000 × 39/50
5	강원 특별자치도 춘천시	9-5	대	계획관리지역	282	282	277,000	78,114,000	

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
6	남면 박암리 강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	10-1	유지	계획관리지역	5,349	5,349	136,000	727,464,000	현황 잡종지
7	"	10-3	유지	생산관리지역	2,509	2,509	46,000	115,414,000	현황 하천
8	"	11-2	유지	생산관리지역	1,296	1,296	39,000	50,544,000	현황 하천 일부 선하지
9	"	12	답	계획관리지역	2,288	2,288	66,000	151,008,000	일부 선하지 현황 잡종지
10	"	13	전	계획관리지역	635	635	70,000	44,450,000	일부 선하지 현황 잡종지
11	"	산14	임야	농림지역	11,504	11,504	12,000	138,048,000	
12	"	산16	임야	농림지역	35,702	35,702	12,000	428,424,000	일부 선하지
13	"	4	전	계획관리지역	446	446	155,000	69,130,000	현황

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	7-1	유지	생산관리지역	245	245	140,000	34,300,000	잡종지 현황 잡종지
15	"	11-1	유지	계획관리지역	655	655	136,000	89,080,000	현황 잡종지
16	"	14-2	하천	계획관리지역	262	262	51,000	13,362,000	현황 하천
17	"	14-3	하천	보전관리지역	1,265	1,265	41,000	51,865,000	현황 하천
18	"	3-1	유지	생산관리지역	1,501	1,501	140,000	210,140,000	현황 잡종지
19	"	6	답	보전관리지역	1,276	1,276	61,000	77,836,000	
20	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-1	교육연구 시설	조적조 (시멘트벽돌) 슬라브, 아스팔트 씽글지붕 2층					현황 9-1, 9-3 소재
	[도로명주소] 강원 특별자치도 춘천시 남면			지1층	28	28	302,000	8,456,000	800,000 × 17/45
				1층	363.64	363.64	491,000	178,547,240	1,300,000

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	박암관천길 183-27			2층	197.64	197.64	491,000	97,041,240	× 17/45
21	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-2	유지	생산관리지역	2,850	2,850	109,000	310,650,000	1,300,000 × 17/45 나지 상정단가 @136,000 현황 잡종지
22	"	15	전	계획관리지역	635	635	76,000	48,260,000	
23	"	2-1	유지	생산관리지역	7,997	7,997	140,000	1,119,580,000	현황 잡종지
24	"	5	임야	계획관리지역	241	241	127,000	30,607,000	
25	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-3	근린생활 시설, 창고시설	철골조 샌드위치판넬 경사지붕 3층					
	[도로명주소] 강원 특별자치도 춘천시 남면 박암관천길 183-27			1층	208.58	208.58	440,000	91,775,200	1,100,000 × 18/45
				2층	153.45	153.45	440,000	67,518,000	1,100,000 × 18/45
				3층	101.25	101.25	440,000	44,550,000	1,100,000 × 18/45 관찰감가

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
			나동 창고	경량철골 판넬조 샌드위치 판넬경사지붕 1층	35.2	-	-	-	소재불명
			다동 일반 음식점	목구조 목조트러스트 경사지붕 1층	51.84	-	-	-	멸실
			라동 일반 음식점	목구조 목조트러스트 경사지붕 1층	51.84	-	-	-	멸실
			마동 일반 음식점	목구조 목조트러스트 경사지붕 1층	51.84	-	-	-	멸실
26	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	10-2	유지	생산관리지역	4,724	4,724	124,000	585,776,000	나지 상정단가 @138,000 현황 잡종지
27	"	14-1	전	계획관리지역	1,279	1,279	75,000	95,925,000	현황 잡종지

(토지·건물)평가명세표

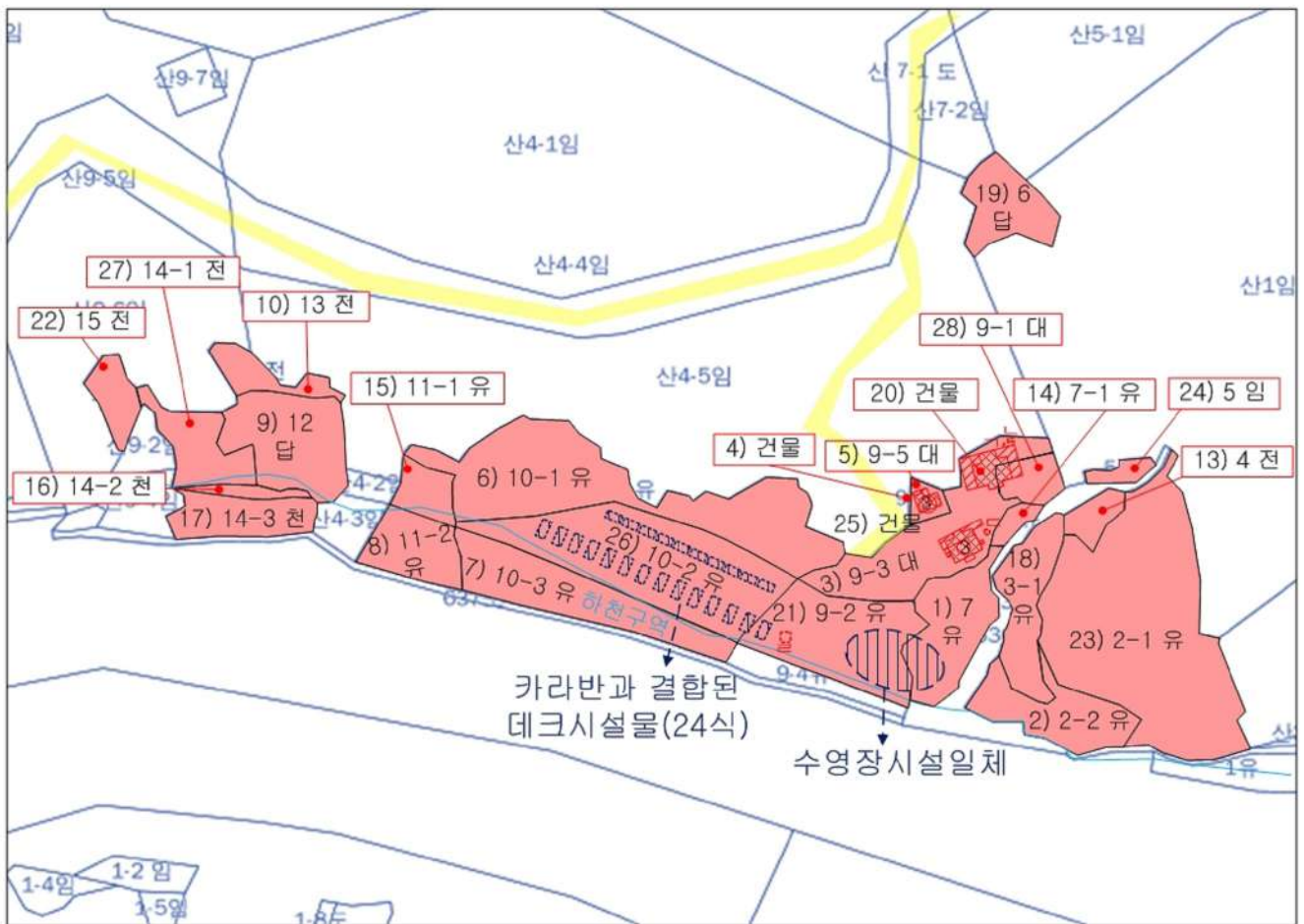
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
28	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-1	대	계획관리지역	600	600	277,000	166,200,000	
	<제시외건물>					-			
ㄱ	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-3	창고	판넬조 판넬지붕	(36)	36	-	9,000,000	
	[도로명주소]								
	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암관천길 183-27								
ㄴ	"	9-3	창고	판넬조 판넬지붕	(18)	18	-	3,600,000	
ㄷ	강원 특별자치도 춘천시 남면 박암리	9-3	창고	벽돌조 판넬지붕	(3)	3	-	450,000	
ㄹ	"	9-2	창고	판넬조 판넬지붕	(22.5)	22.5	-	9,000,000	





(토지 · 건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	합 계			이	하	여	백	-	
								<u>₩6,651,880,960.-</u>	

지적 및 건물개황도

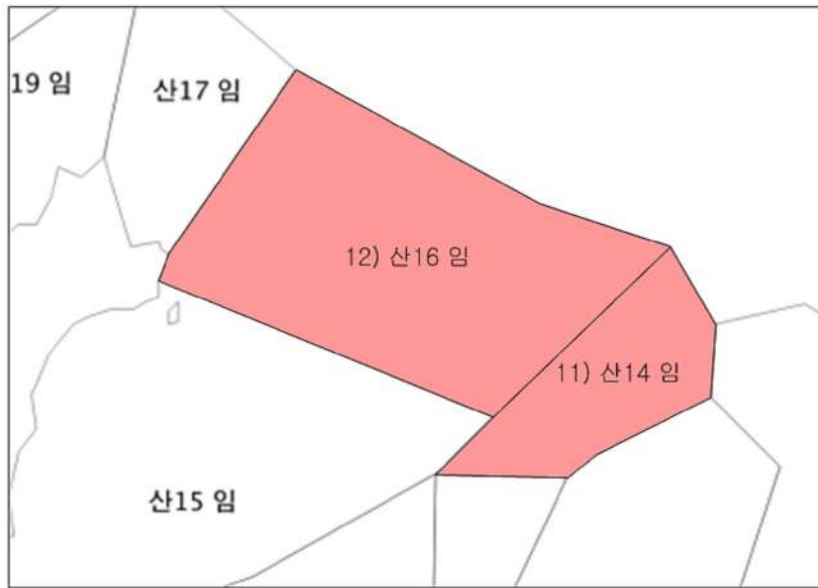
No Scale



범례	 1층	 2층	 3층이상	 제시외건물
----	--	--	---	---

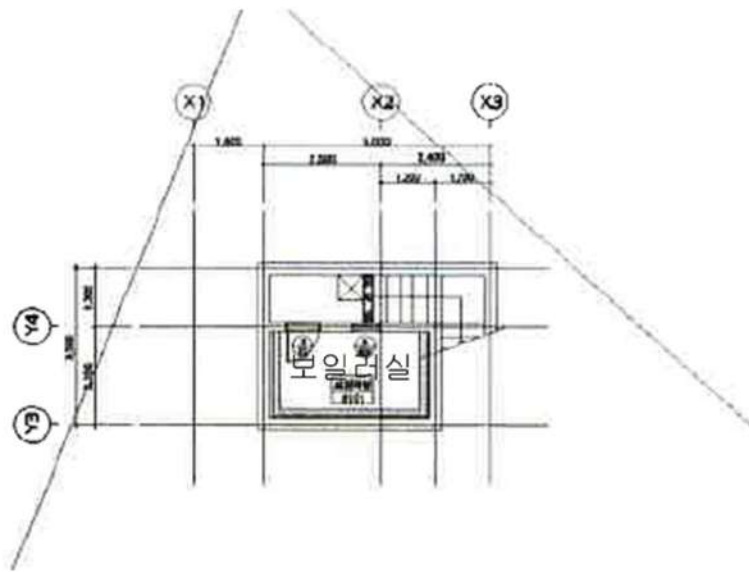
지 적 개 황 도

No Scale



내 부 구조 도

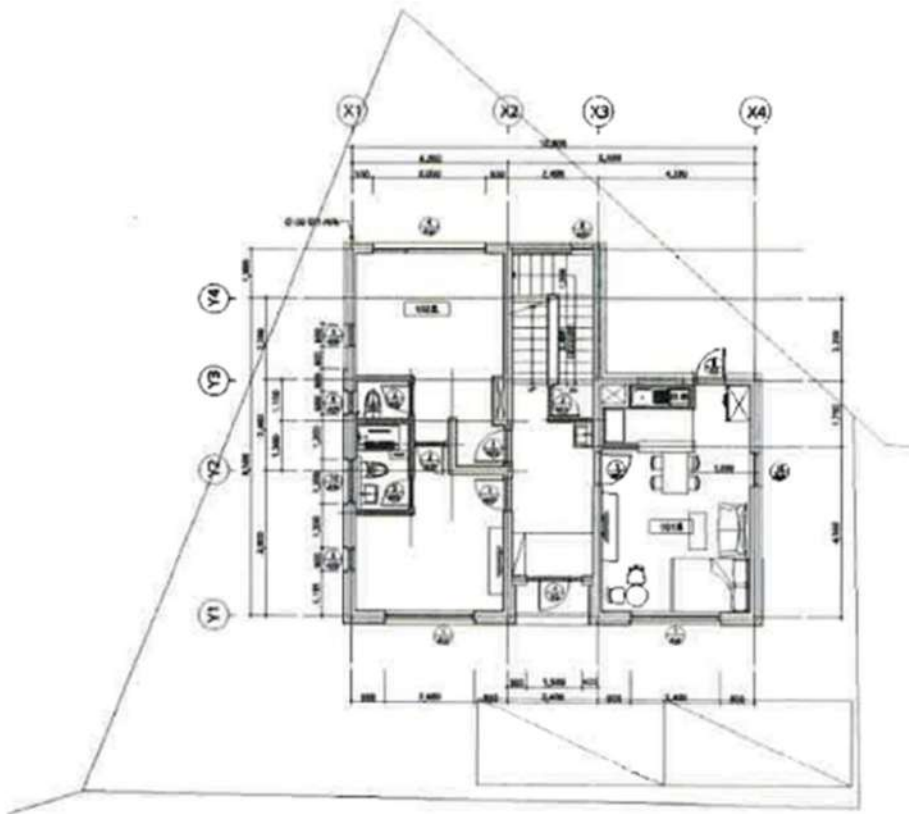
No Scale



기호 4 건물 지1층 : 11.52m²

내 부 구조 도

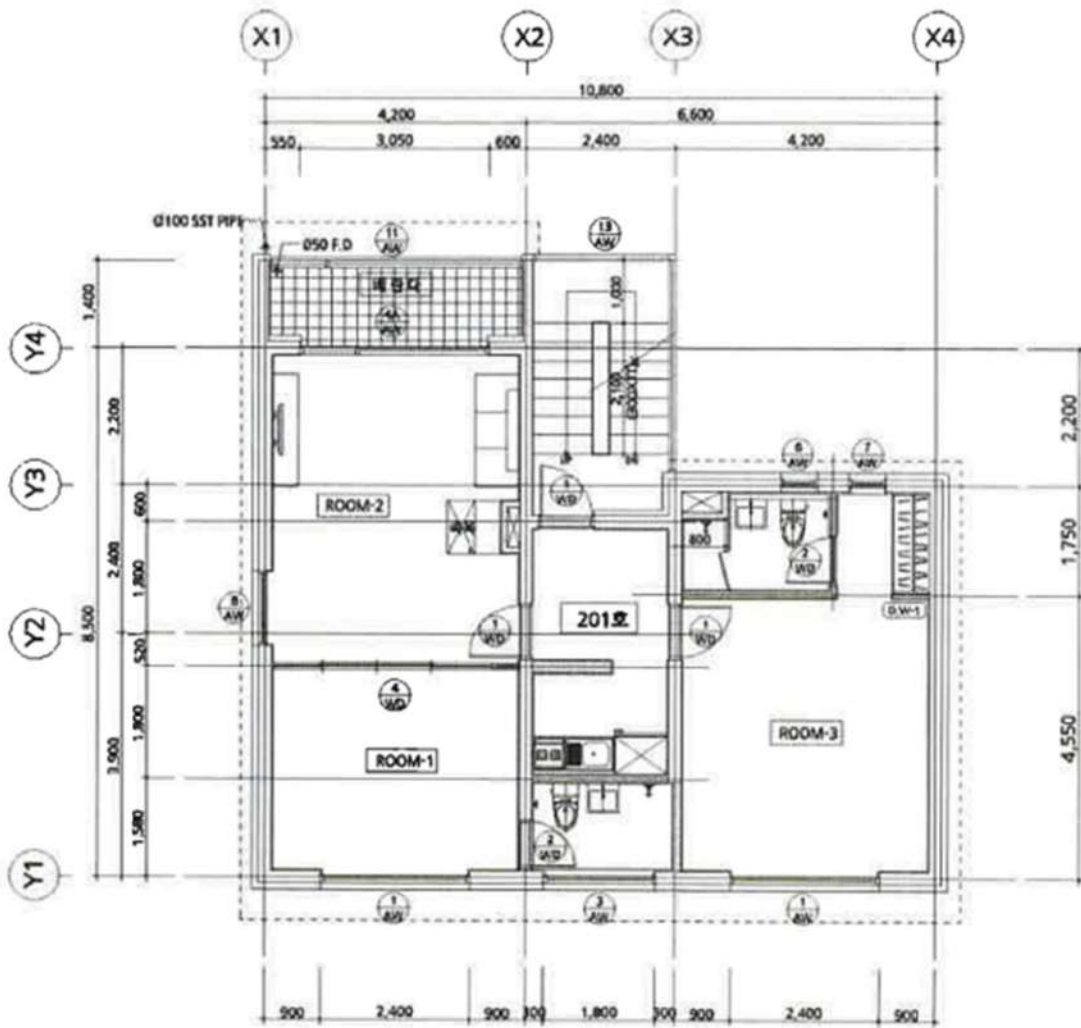
No Scale



기호 4 건물 1층 : 90.35m²

내 부 구조 도

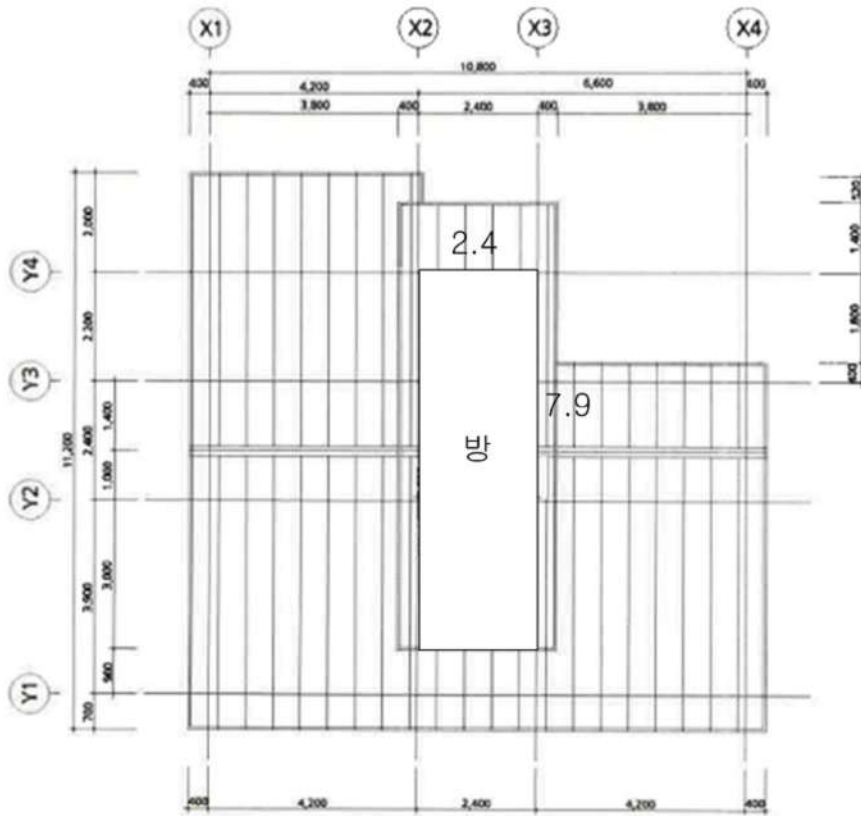
No Scale



기호 4 건물 2층 : 84.91m²

내 부 구조 도

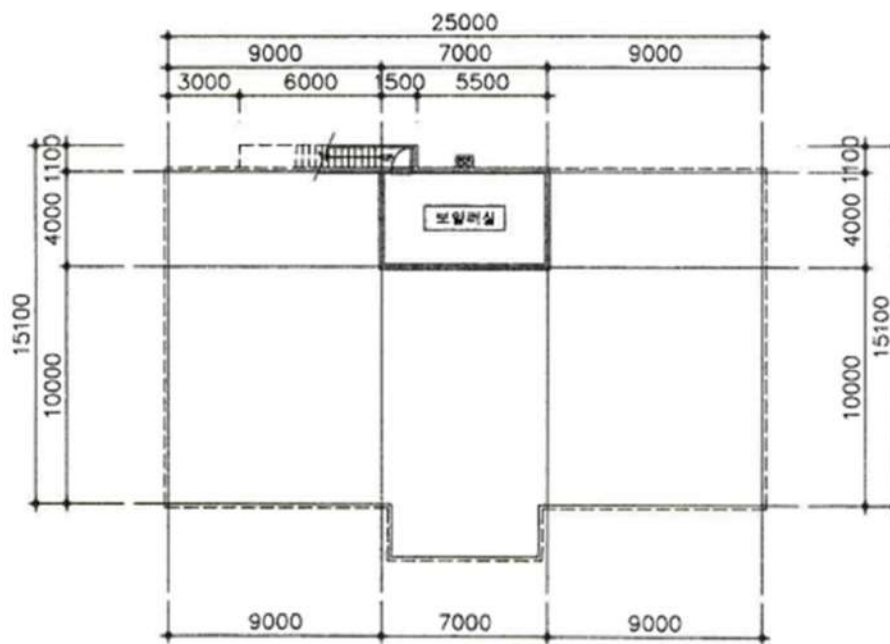
No Scale



기호 4 건물 3층 : 18.96m²

내 부 구조 도

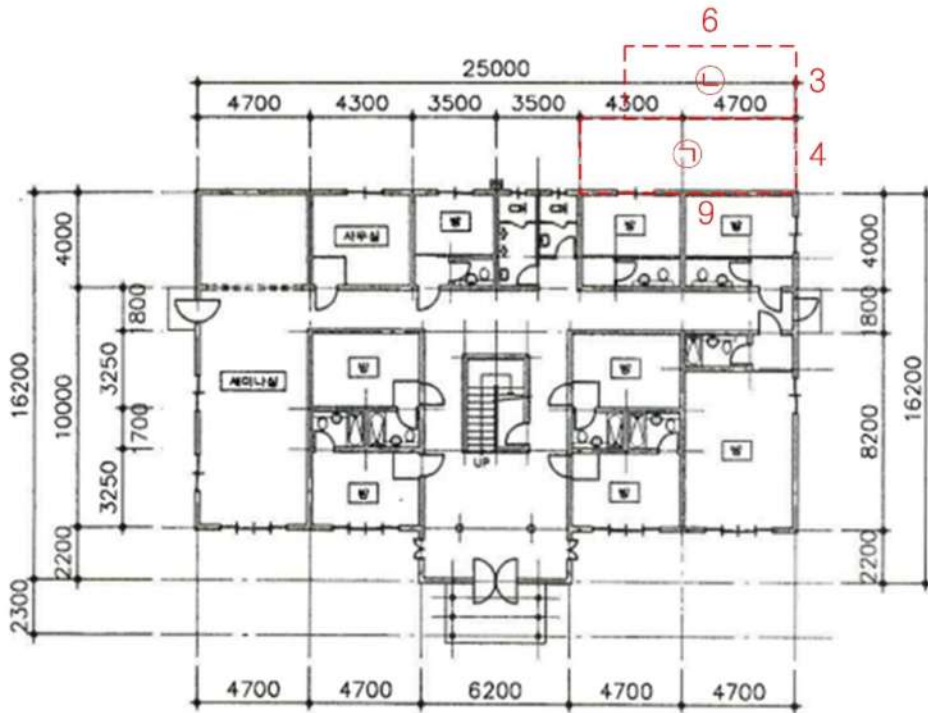
No Scale



기호 20 건물 지1층 : 28m²

내 부 구조 도

No Scale



기호 20 건물 1층 : 363.64m²

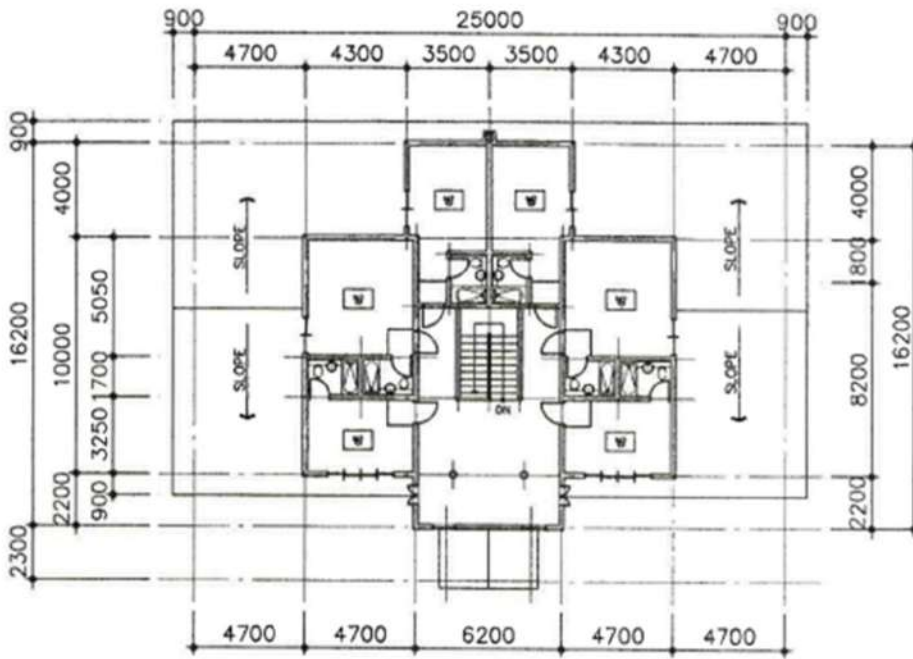
<제시외건물>

ㄱ : 판넬조 판넬지붕 단층 (참고) 약 36m²

ㄴ : 블록조 슬레이트지붕 단층 (참고) 약 18m²

내부 구조도

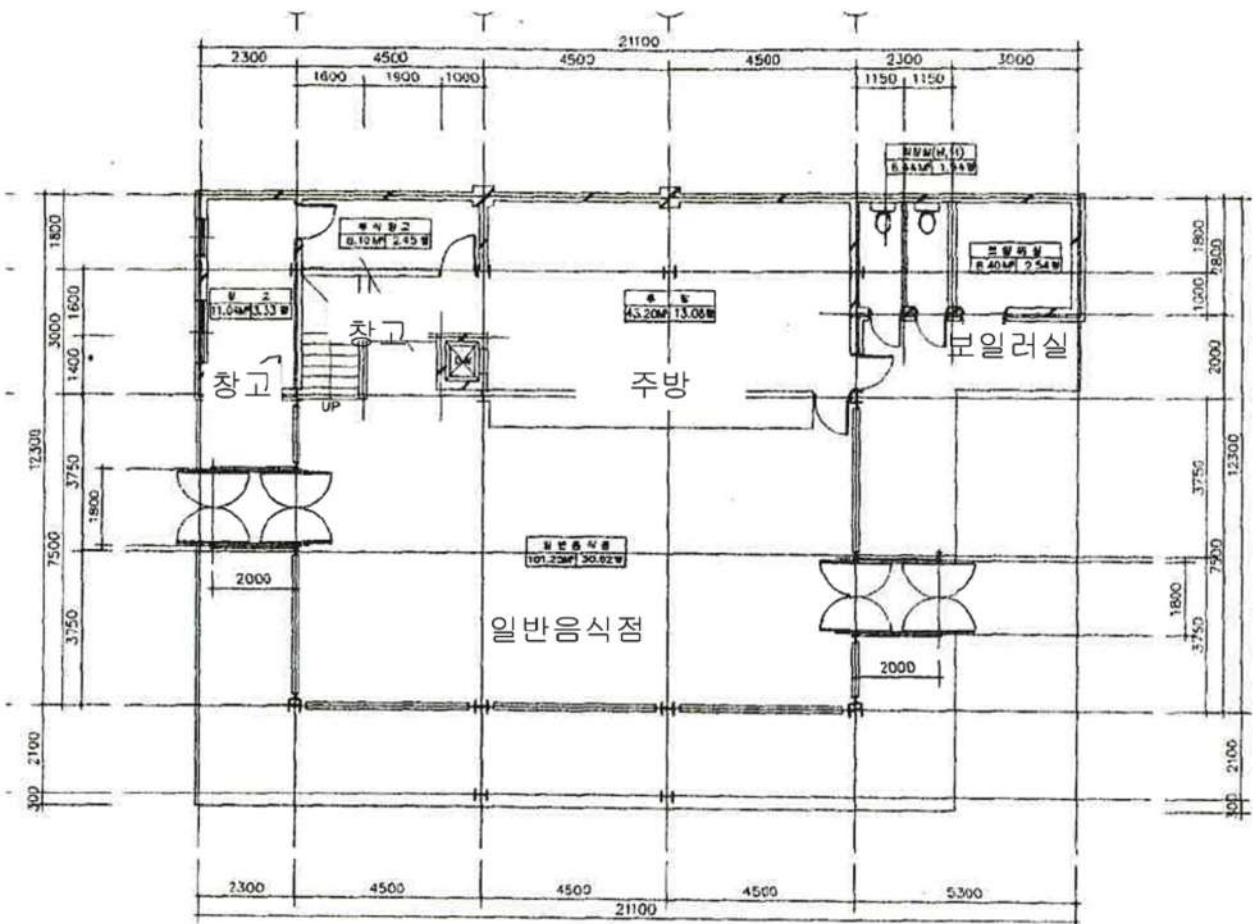
No Scale



기호 20 건물 2층 : 197.64m²

내 부 구조 도

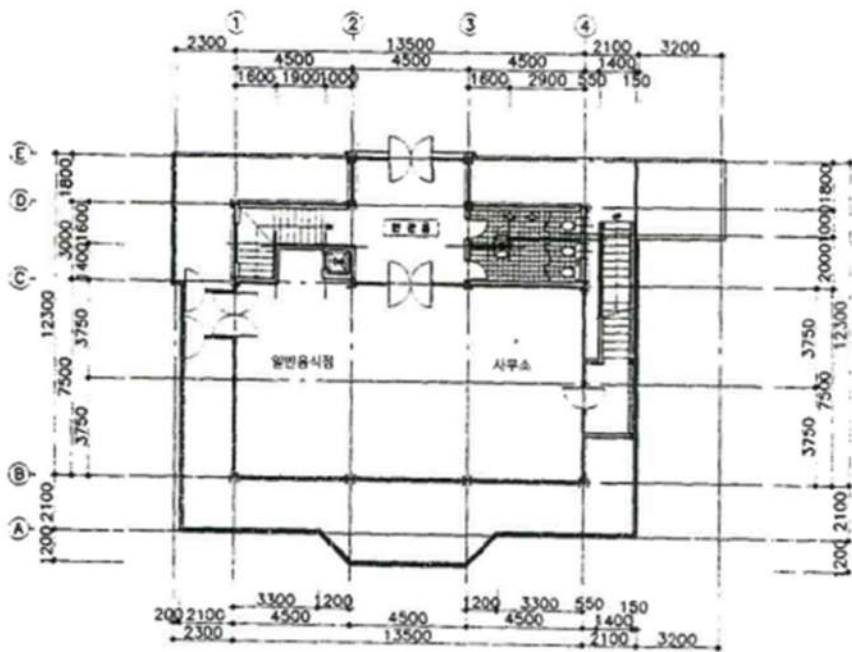
No Scale



기호 25 건물 1층 : 208.58m²

내 부 구조 도

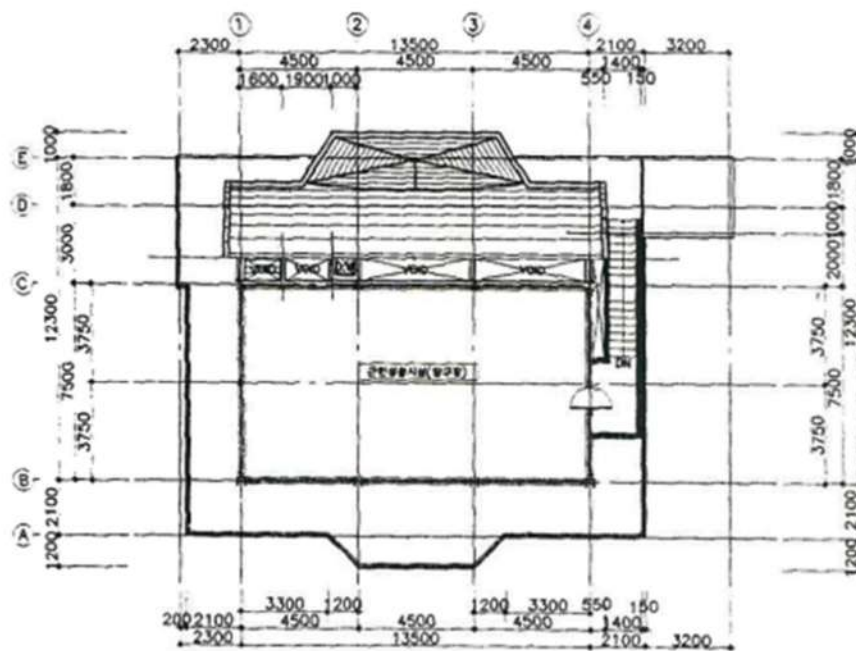
No Scale



기호 25 건물 2층 : 153.45m²

내 부 구조 도

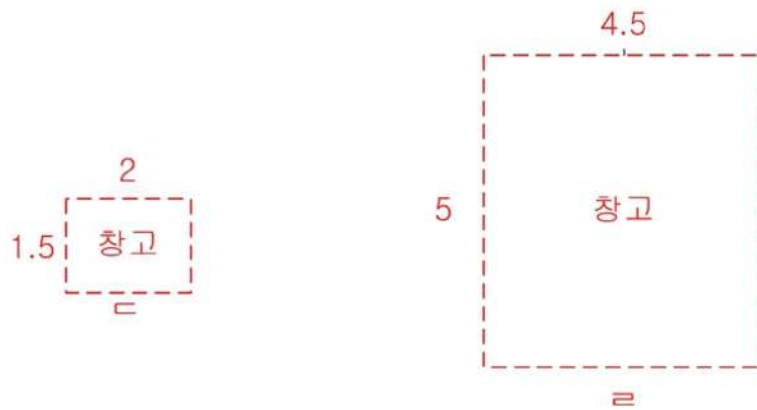
No Scale



기호 25 건물 3층 : 101.25m²

내 부 구조 도

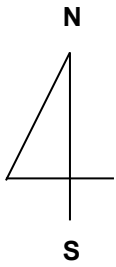
No Scale



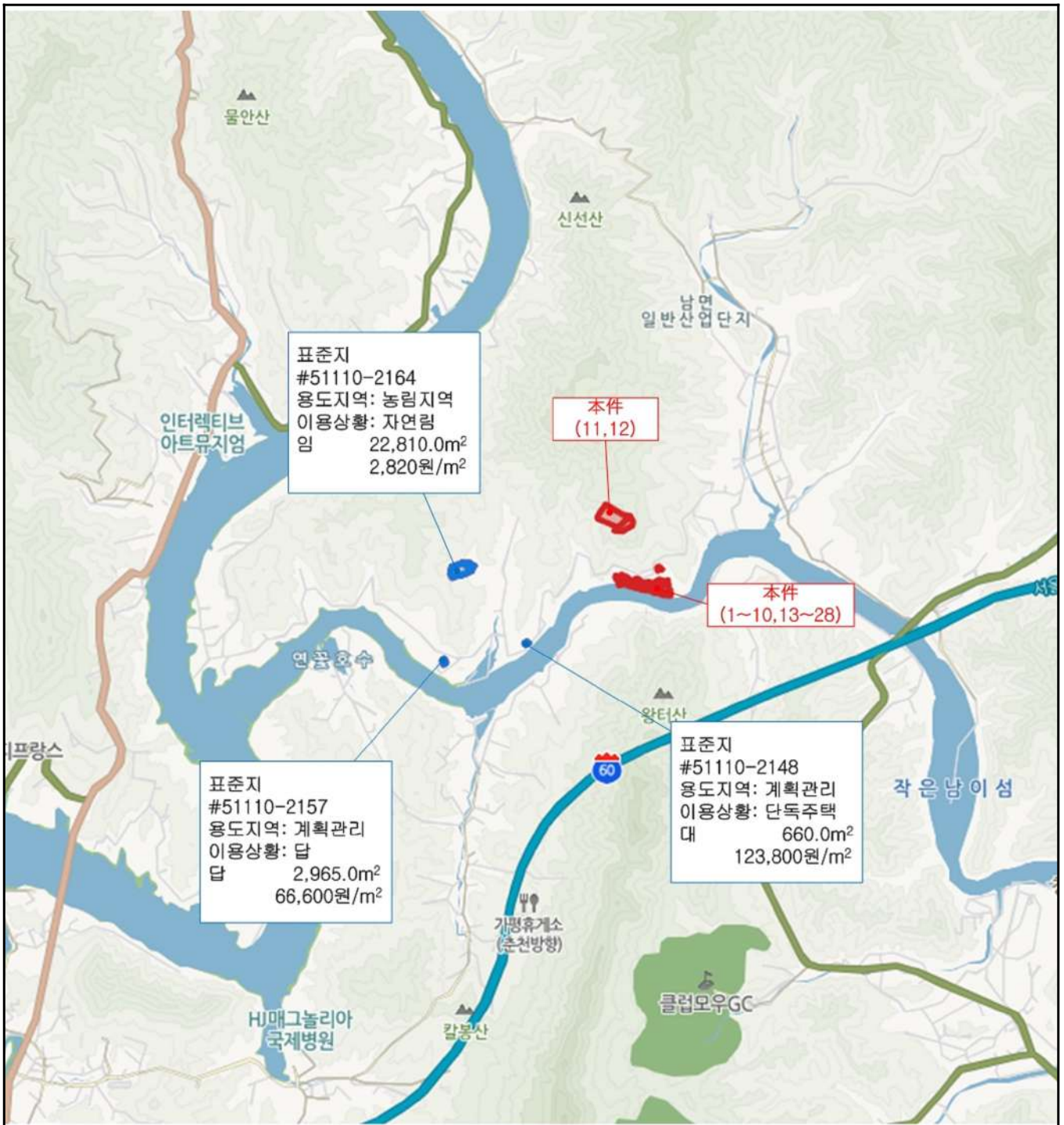
<제시외건물>

기호 3 소재 ㄷ : 벽돌조 판넬지붕 단층 (창고) 약 3m²
기호 21 소재 ㄹ : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 22.5m²

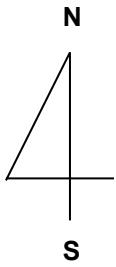
광역위치도



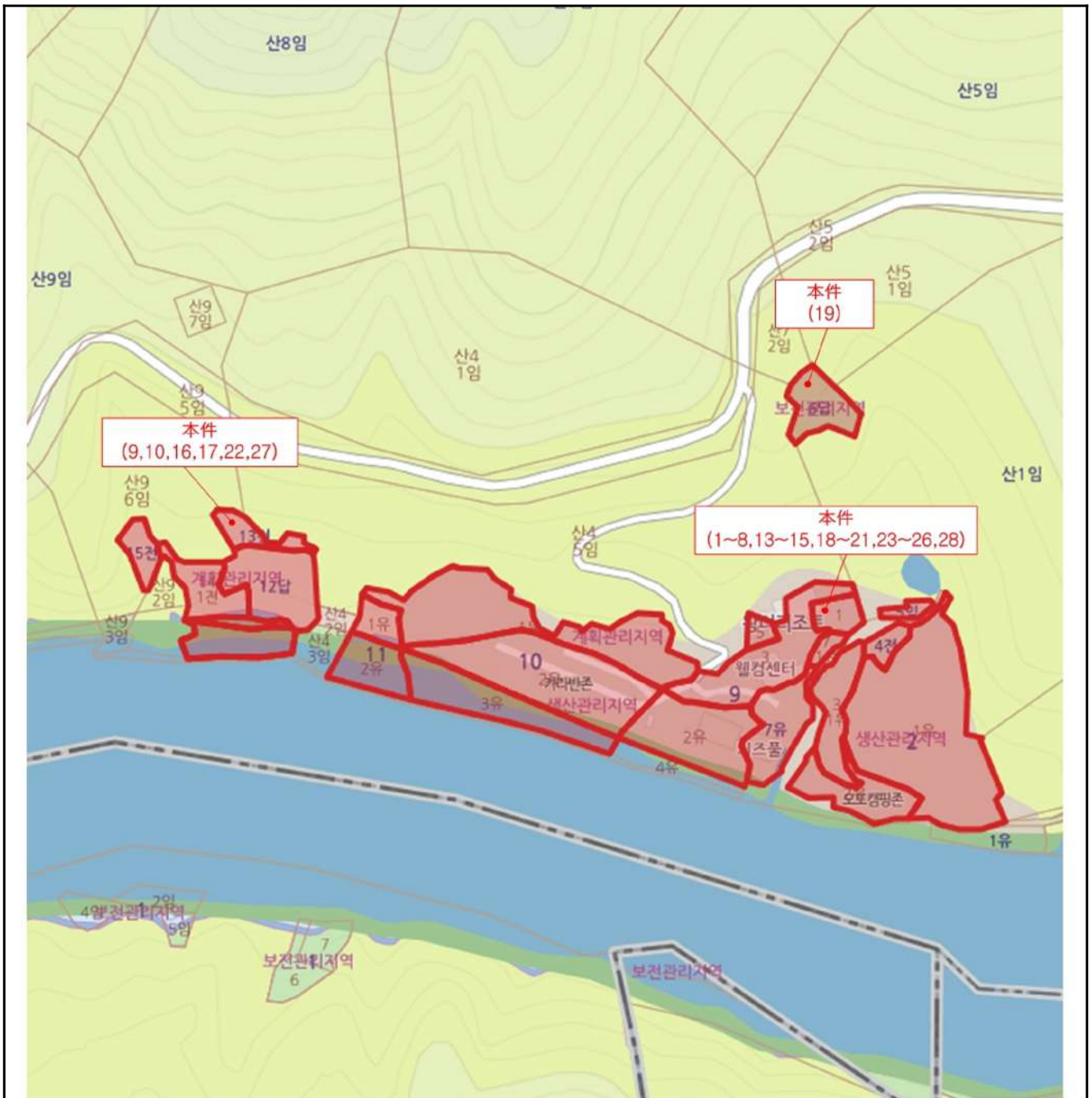
소재지	강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 7 외
-----	------------------------



상 세 위 치 도



소재지	강원특별자치도 춘천시 남면 박암리 7 외
-----	------------------------



범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	---	--	--	---

사 진 용 지



[기호 1,21]



[기호 1,21]

사 진 용 지



[기호 2,3,13,18,23,24]



[기호 2,3,13,18,23,24]

사 진 용 지



[기호 2,3,13,18,23,24]



[기호 3 소재 제시외 =]

사 진 용 지



[기호 3,28 소재 제시외 ㄱ,ㄴ]



[기호 3,4,5,14,28]

사 진 용 지



[기호 3,14]



[기호 3,25]

사 진 용 지



[기호 3]



[기호 25 내부]

사 진 용 지



[기호 4]



[기호 4,5]

사 진 용 지



[기호 6,15]



[기호 6]

사 진 용 지



[기호 7,8,16,17]



[기호 9,10,22,27]

사 진 용 지



[기호 9,10,22,27]



[기호 9,10,22,27]

사 진 용 지



[기호 11,12]



[기호 11,12]

사 진 용 지



[기호 13,24]



[기호 14]

사 진 용 지



[기호 19]



[기호 19]

사 진 용 지



[기호 20,28]



[기호 20 내부]

사 진 용 지



[기호 21 소재 제시외 ㄹ]



[기호 26]

사 진 용 지



[기호 26]



[기호 28]

사 진 용 지



[기호 28]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 142412-31-00048

시행일자 : 2024. 12. 17.

수 신 : 춘천지방법원

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.12.05.자 귀 제 『 2024타경56053 』호로 의뢰하신 『 노영은 외 5명 소유 (2024타경56053) 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 삼일

강원지사장 김종진

수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 142412-31-00048호

춘천지방법원 귀하

오백사십사만오천원정 (₩5,445,000.-)

2024. 12. 05자 귀 제 『 2024타경56053 』호로 의뢰하신 『 노영은 외 5명 소유 (2024타경56053) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	4,588,450	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	237,400
	물건조사비	30,000
	공부발급비	61,520
	기타실비	33,000
	특별용역비	-
소계	361,920	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩4,950,000	
부가가치세	₩495,000	
총계	₩5,445,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩5,445,000	

□ 일반: $(4,345,000 + (6,651,880,960 - 5,000,000,000) \times 7/10,000) = 5,501,316$
 $5,735,560 \times 0.8 \approx 4,588,448$ ₩4,588,448
□ 평가수수료 : 4,588,450

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(142412-31-00048)로 하여주시기 바랍니다.

【계좌번호】

◆ SC제일은행

627-20-408143

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 강원지사

TEL. 033-432-9022 FAX. 033-432-9023

[사업자등록번호 : 226-85-31155]