

감정평가서

Appraisal Report

주식회사 에스아이바이오 외 3명 소유물건

[2025타경50715, (경매2계)]

NE2025-0527-0004

2025-07-23

춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인


전화:033)252-8338


전송:0505)182-4855



(토지) 감정평가표

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


감정평가사
고병남  (인)

(주) 나라 감정평가법인 강원지역본부
본부장 박정관  (서명 또는 인)

감정평가액	오십구억오백일십육만삼천원정 (\5,905,163,000.-)				
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가목적	경매		
제출처	경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상 업체명	주식회사 에스아이바이오 외 3명 (2025타경50715)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 07. 22	2025. 05. 27~ 2025. 07. 22	2025. 07. 23	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	21,758	토지	22,511	-	5,898,163,000	
	707 711x--- 711					
	3,922,944 866x----- 73,853,700					
제시외 물건	(1식)	제시외 물건	1식	-	7,000,000	
	이	하	여	백		
합계					\5,905,163,000.-	

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

심사자 감정평가사 주지훈  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 강원특별자치도 춘천시 퇴계동 소재 '퇴계농공단지' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 춘천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 본건 토지 기호(1~9) 지상에 소재하는 임목은 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

라. 본건 토지 기호(8~10) 중 일부[기호(8)] 및 대부분[기호(9)]는 목측상 현황 '도로 등' 및 기호(10)은 지목 및 현황 '도로' 로써, 지적도면에 의거하여 개략적으로 면적을 산출한 후 이용상 제한의 정도를 감안하여 토지를 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 본건 토지 기호(6) 중 일부(등기사항전부증명서 상 298㎡)는 선하지로 조사되어, 이를 감안하여 토지를 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고 하시기 바람.

바. 본건 토지 기호(9, 10)은 공유지분[기호(9): 매각지분 갑구5번 주식회사 에스아이바이오 지분 711분의 707전부, 기호(10): 매각지분 갑구27번 주식회사 아름다운세상 지분 73853700분의 1961472 및 갑구 28번 주식회사 에스아이바이오 지분 73853700분의 1961472 전부]에 대한 평가이나, 지분별 위치 특정이 곤란하여 전체면적을 기준으로 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고 하시기 바람.

사. 본건 토지 기호(4, 8)은 개발 및 산지전용허가를 받아 부지 조성작업이 되었으나, 기준시점 현재 산지전용허가기간 만료로 부지 조성 작업이 중단된 상태로 이를 감안하여 토지를 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 자세한 사항은 별도의 확인을 요함.

기호	허가목적	허가면적(㎡)	허가기간
4	자동차 관련시설 신축	4,469	2018. 04. 02. ~ 2024. 03. 30.
8	노인복지시설(요양원)	5,365	허가일 ~ 2023. 12. 31.

아. 본건 토지 기호(8) 일부 지상에 별첨 ‘사진’ 과 같이 지하수 관정설비가 소재하여 제시외물건(A)로 감정평가 하였는바 참고 하시기 바라며, 경매 업무 진행시 제시외물건에 대한 소유권 및 일괄 경매 여부 등은 별도의 확인을 요함.

자. 본건 토지 기호(1~3, 5~7)은 숲이 울폐한 임야로서, 분묘 여부 등에 대한 지표의 전체조사가 불가능한바, 업무 진행시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 조사를 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 22일자임.

6. 실지조사 • 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 27일자이고, 가격조사완료일은 2025년 07월 22일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

본건 토지 기호(8) 일부 지상에 별첨 ‘사진’ 과 같이 배수공사 중단으로 인한 콘크리트 수로관이 소재하는바, 경매 업무 취급시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

강원특별자치도 춘천시 퇴계동 산2번지 외									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	산2	임야	1,794	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	51,200
	2	산2-29	임야	539	자연림	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	51,200
	3	산2-28	임야	507	자연림	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	51,200
	4	산2-20	임야	4,469	부지조성 작업이 중단된 토지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	185,500
	5	산2-16	임야	27	토지임야	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	91,900
	6	산2-15	임야	1,123	자연림 및 일부 선하지	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	51,200
	7	산2-9	임야	7,934	자연림	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	50,200
	8	산2-8	임야	5,365	부지조성 작업이 중단된 토지 및 일부 도로 등	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	280,400
	9	산2-3	임야	711 x 707/711	도로 등	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	91,900
10	35-9	도로	866 x 3,922,944/ 73,853,700	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	72,300	
합 계				22,511	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 공시지가기준 법에 의한 시산가액

가. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지 공시지가

[강원특별자치도 춘천시]

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	퇴계동 산2-9	임야	7,934	자연림	자연녹지지역	세로 (불)	부정형 완경사	50,200
#B	석사동 171-52	임야	757	자연림	자연녹지지역	맹지	부정형 완경사	85,100

(3) 비교 표준지 선정

표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지가변동률(%)
강원특별자치도 춘천시 (25. 01. 01~25. 07. 22) (녹지지역) 2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 31 : 0. 775 2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 31 : 0. 130 $(1 + 0. 00775) * (1 + 0. 00130 * 52/31)$ $\approx 1. 00995$
※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조. ※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1. 00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.80	1.30	1.00	1.00	2.340
2	1.80	1.30	1.00	1.00	2.340
3	1.80	1.30	1.00	1.00	2.340
4	1.80	1.60	1.00	1.00	2.880
5	1.80	1.30	1.00	1.00	2.340
6	1.80	1.30	1.00	0.92	2.153
7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8	1.80	1.80	1.00	0.90	2.916
9	1.80	1.80	1.00	0.33	1.069
10	1.80	1.80	1.00	0.33	1.069
결정 의견	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1~5): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함. - 기호(6): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하나, 기타조건(선하지)에서 열세함. - 기호(7): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 제 요인 대등함. - 기호(8~10): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하나, 기타조건(도로 등)에서 열세함. 				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004. 05. 14. 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#a	석사동 ***_**	임야	2,248	자연녹지지역	123,000	276,504,000	공매
							23. 07. 17
#b	퇴계동 산**_**	임야	332	자연녹지지역	247,000	82,004,000	담보
							25. 03. 21

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

※ 출처: 감정평가정보체계

② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	퇴계동 ***_**	임야	369	자연녹지지역	363,631	134,180,000	25. 04. 16
#2	석사동 산**	임야	9,620	자연녹지지역	241,164	2,320,000,000	22. 08. 01

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 표준지 가액과 사례기준 가액과의 격차

① 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가사례 #a
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#a	123,000	-	1.03500	1.00	1.001	127,432	2.514
#A	50,200	-	1.00995	-	-	50,699	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 춘천시 녹지지역) 2023.07.17 ~ 2025.07.22						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인		
	조건	조건	조건	조건	비교치		
	1.10	0.91	1.00	1.00	1.001		
비교표준지(#A)는 평가사례(#a)와 비교시 접근조건(접근성 등)에서 우세하나, 자연조건(면적 및 지세 등)에서 열세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A: 2.51
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 151% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	50,200	1.00995	1.00	2.340	2.51	297,778	298,000
2	50,200	1.00995	1.00	2.340	2.51	297,778	298,000
3	50,200	1.00995	1.00	2.340	2.51	297,778	298,000
4	50,200	1.00995	1.00	2.880	2.51	366,496	366,000
5	50,200	1.00995	1.00	2.340	2.51	297,778	298,000
6	50,200	1.00995	1.00	2.153	2.51	273,982	274,000
7	50,200	1.00995	1.00	1.000	2.51	127,256	127,000
8	50,200	1.00995	1.00	2.916	2.51	371,078	371,000
9	50,200	1.00995	1.00	1.069	2.51	136,036	136,000
10	50,200	1.00995	1.00	1.069	2.51	136,036	136,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,794	298,000	534,612,000	-
2	539	298,000	160,622,000	-
3	507	298,000	151,086,000	-
4	4,469	366,000	1,635,654,000	-
5	27	298,000	8,046,000	-
6	1,123	274,000	307,702,000	현황: 일부 선하지
7	7,934	127,000	1,007,618,000	-
8	5,365	371,000	1,990,415,000	현황: 일부 도로 등
9	707	136,000	96,152,000	주식회사 에스아이바이오 지분 전부 및 현황 일부 도로 등
10	46	136,000	6,256,000	주식회사 아름다운세상 지분, 주식회사 에스아이바이오 지분 전부 및 도로
합계	22,511	-	5,898,163,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

나. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	퇴계동 ***-**	임야	369	자연녹지지역	363,631	134,180,000	25.04.16
#2	석사동 산**	임야	9,620	자연녹지지역	241,164	2,320,000,000	22.08.01

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #1을 사례로 선정함.
------------------	--

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

라. 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	시점수정
강원특별자치도 춘천시 녹지지역	2025.04.16 - 2025.07.22	0.439	1.00439

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

바. 개별요인비교

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	0.82	1.00	1.00	0.820
2	1.00	0.82	1.00	1.00	0.820
3	1.00	0.82	1.00	1.00	0.820
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5	1.00	0.82	1.00	1.00	0.820
6	1.00	0.82	1.00	0.92	0.754
7	0.56	0.63	1.00	1.00	0.353
8	1.00	1.13	1.00	0.90	1.017
9	1.00	1.13	1.00	0.33	0.373
10	1.00	1.13	1.00	0.33	0.373

결정 의견

- 기호(1~3, 5): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 자연조건(지세, 토지의 조성상태 등)에서 열세함.
- 기호(4): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 제 요인 대등함.
- 기호(6): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 자연조건(지세, 토지의 조성상태 등) 및 기타조건(선하지)에서 열세함.
- 기호(7): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 토지의 조성상태 등)에서 열세함.
- 기호(8~10): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 자연조건(지세, 토지의 조성상태 등)에서 우세하나, 기타조건(도로 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.820	299,486	299,000
2	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.820	299,486	299,000
3	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.820	299,486	299,000
4	363,631	1.00	1.00439	1.00	1.000	365,227	365,000
5	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.820	299,486	299,000
6	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.754	275,381	275,000
7	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.353	128,925	129,000
8	363,631	1.00	1.00439	1.00	1.017	371,436	371,000
9	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.373	136,230	136,000
10	363,631	1.00	1.00439	1.00	0.373	136,230	136,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,794	299,000	536,406,000	-
2	539	299,000	161,161,000	-
3	507	299,000	151,593,000	-
4	4,469	365,000	1,631,185,000	-
5	27	299,000	8,073,000	-
6	1,123	275,000	308,825,000	현황: 일부 선하지
7	7,934	129,000	1,023,486,000	-
8	5,365	371,000	1,990,415,000	현황: 일부 도로 등
9	707	136,000	96,152,000	주식회사 에스아이바이오 지분 전부 및 현황 일부 도로 등
10	46	136,000	6,256,000	주식회사 아름다운세상 지분, 주식회사 에스아이바이오 지분 전부 및 도로
합계	22,511	-	5,913,552,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	5, 898, 163, 000	5, 913, 552, 000	-

나. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	1, 794	298, 000	534, 612, 000	-
2	539	298, 000	160, 622, 000	-
3	507	298, 000	151, 086, 000	-
4	4, 469	366, 000	1, 635, 654, 000	-
5	27	298, 000	8, 046, 000	-
6	1, 123	274, 000	307, 702, 000	현황: 일부 선하지
7	7, 934	127, 000	1, 007, 618, 000	-
8	5, 365	371, 000	1, 990, 415, 000	현황: 일부 도로 등
9	707	136, 000	96, 152, 000	주식회사 에스아이바이오 지분 전부 및 현황 일부 도로 등
10	46	136, 000	6, 256, 000	주식회사 아름다운세상 지분, 주식회사 에스아이바이오 지분 전부 및 도로
합계	22, 511	-	5, 898, 163, 000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	22,511	-	5,898,163,000	-
제시외물건	1식	-	7,000,000	-
합 계			5,905,163,000	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2	임야	자연녹지지역	1,794	1,794	298,000	534,612,000	
2	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-29	임야	자연녹지지역	539	539	298,000	160,622,000	
3	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-28	임야	자연녹지지역	507	507	298,000	151,086,000	
4	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-20	임야	자연녹지지역	4,469	4,469	366,000	1,635,654,000	현황: 부지조성 작업이 중단된 토지
5	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-16	임야	자연녹지지역	27	27	298,000	8,046,000	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
6	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-15	임야	자연녹지지역	1,123	1,123	274,000	307,702,000	현황: 일부 선하지
7	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-9	임야	자연녹지지역	7,934	7,934	127,000	1,007,618,000	
8	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-8	임야	자연녹지지역	5,365	5,365	371,000	1,990,415,000	현황: 부지조성 작업이 중단된 토지 및 일부 도로 등
9	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-3	임야	자연녹지지역	707 711x--- 711	707	136,000	96,152,000	현황: 도로 등
		<매각지분	갑구5번 주식	회사 에스아이	바이오 지분	711분의 707	전부>	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
10	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 35-9	도로	자연녹지지역	3,922,944	46	136,000	6,256,000	
				866x----- 73,853,700				
	<매각지분	갑구27번 주식	회사 아름다운	세상 지분 73	853700분의	1961472,	>	
		갑구28번 주식	회사 에스아이	바이오 지분	73853700분의	1961472전부		
	소 계						\5,898,163,000	
[제시의 물건]						
A	강원 특별자치도 춘천시 퇴계동 산2-8	-	지하수관정	(1식)	1식	-	7,000,000	
	소 계						\7,000,000	
	합 계						\5,905,163,000.-	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

기호(1~10)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 퇴계동 소재 '대룡중학교' 남서측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 임야, 일부 주택 및 농경지 등으로 이루어진 지역으로 제반주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1, 7): 부정형 완경사의 자연림임.
 기호(2, 3, 6): 사다리 완경사의 자연림임.
 기호(4): 부정형의 완경사로서, 부지 조성 작업이 중단된 토지임.
 기호(5): 사다리 완경사의 토지임야임.
 기호(8) 부정형의 평지로서, 부지 조성 작업이 중단된 토지 및 일부 도로 등임.
 기호(9): 부정형 완경사지의 도로 등임.
 기호(10): 부정형 완경사지의 도로임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~3, 5, 6): 본건 북측으로 기호(9)가 소재함.
 기호(4): 본건 서측으로 기호(8)이 소재함.
 기호(7): 본건 북측으로 기호(8)이 소재함.
 기호(8): 본건 동측 일부가 노폭 약 6M 이내의 콘크리트 포장도로임.
 기호(9, 10): 본건이 노폭 약 6M 내외의 콘크리트 포장도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2024-07-05), 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)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역(2019-04-08), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

토지 감정평가 요항표

기호(1~10)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

기호(2, 4, 5, 6, 9): 도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2024-07-05), 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)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역(2019-04-08).

기호(3, 7, 8): 도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2024-07-05), 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)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역(2019-04-08).

기호(10): 도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2024-07-05), 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)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2019-04-08).

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 본건 토지 기호(8) 일부 지상에 별첨 '사진' 과 같이 지하수관정설비가 소재하여 제시외물건(A)로 감정평가 하였는바 참고하시기 바라며, 경매 업무 진행시 제시외물건(A)에 대한 소유권 및 일괄 경매 여부 등은 별도의 확인을 요함.
- 2) 본건 토지 기호(8) 일부 지상에 별첨 '사진' 과 같이 콘크리트 수로관이 소재하는바, 경매 업무 취급시 참고 하시기 바람.

토지 감정평가 요항표

기호(1~10)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

기호(4): 공부상 지목 '임야' 이나, 현황 '부지 조성작업이 중단된 토지' 임.

기호(6): 공부상 지목 '임야' 이나, 현황 일부 '선하지' 임.

기호(8): 공부상 지목 '임야' 이나, 현황 '부지 조성작업이 중단된 토지 및 일부 도로' 임.

기호(9): 공부상 지목 '임야' 이나, 현황 '도로 등' 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

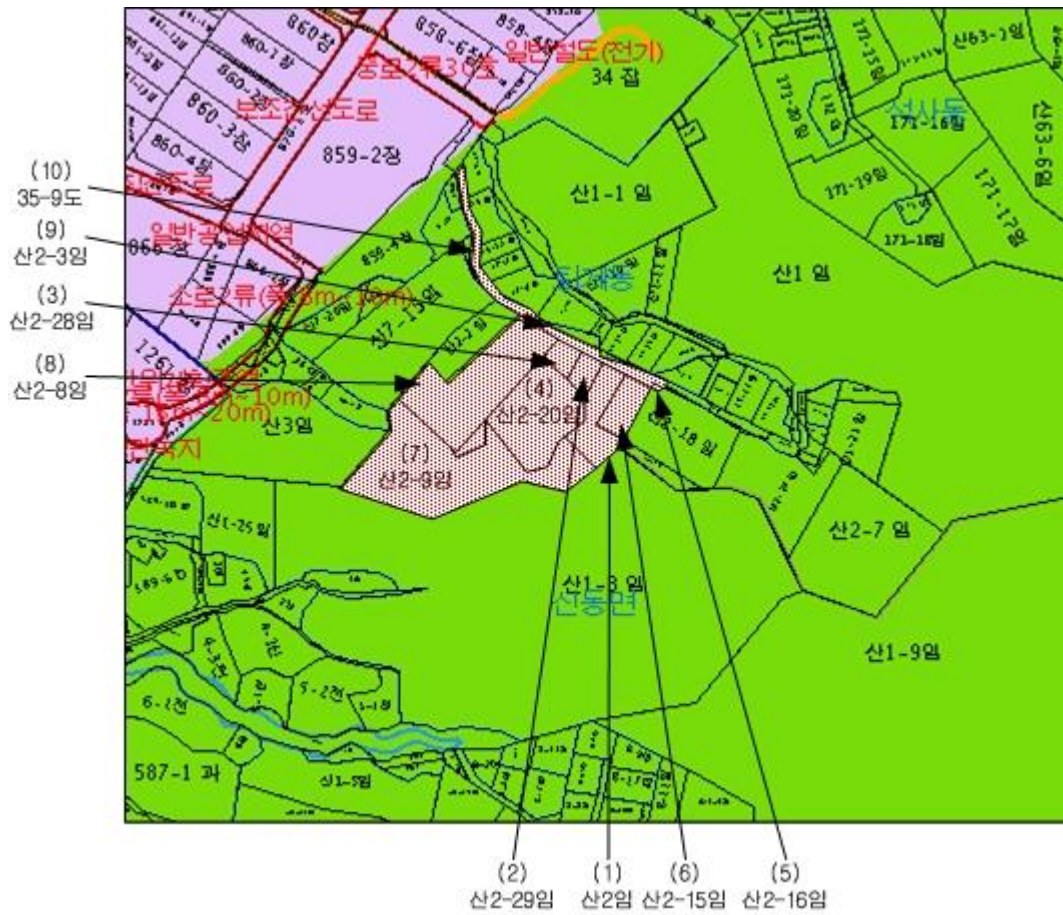
소재지 강원특별자치도 춘천시 퇴계동 산2번지 외



범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

지 적 개 황 도

SCALE : 1/6,000



범 례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제 시 외		평가제외건물		도 로		계 획 도 로 선 용도지 구분선

사 진 용 지



기호(1~3, 6)



기호(1~3, 6)



기호(4)



기호(5)



기호(7)



기호(7)

사 진 용 지



기호(8)



기호(8)



기호(8) 일부 도로 등



기호(8) 일부 수로관



기호(9, 10)



제시외물건(A)