

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	정희자 외 8명 소유물건 (2024타경50918)
평가서번호	가온 2403-10-4008
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

강원지사

TEL:(033) 241-6050 FAX:(033) 256-0664

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
지성근

지성근

지성근 (인)

|주가온감정평가법인 강원지사 지사장 홍태의 (서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억오천이백칠십팔만구천이백팔십원정 (₩2,752,789,280.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	정희자 외 8명 (2024타경50918)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.16	2024.04.19 ~ 2024.05.16	2024.05.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
			별지	참조		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		홍태의		홍태의 (인)	

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	5,199	토지	6,350	-	2,655,259,000
	토지	32 47x-- 47				
	토지	100 153x--- 153				
	토지	136 308x--- 616				
	토지	666 565x---- 1130				
	토지	36 42x-- 42				
	토지	99 322x--- 322				
	토지	153 669x---- 669				
	토지	204 509x--- 509				
	토지	76 2,811x---- 2811				
	토지	50 81x-- 81				
	건물	238.974	건물	204.944	-	67,259,280
			건물	34.03	-	감정평가제외
	제시외건물	(150.0)	제시외건물	150.0	-	25,771,000
	제시외물건	(2식)	제시외물건	1식	-	4,500,000
			제시외물건	1식	-	감정평가외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 삼천동 49-15번지 외 소재 토지에 대한 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

가. 토지

(소재지: 강원특별자치도 춘천시(이하동일))
(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	삼천동 49-15	대	596.0	나지	자연 녹지	세각 (가)	사다리 완경사	341,400
2	삼천동 47-9	도로	47.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900
3	삼천동 47-10	도로	4.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	127,900
4	삼천동 48-12	도로	153.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900
5	삼천동 49-5	도로	35.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
6	삼천동 49-6	도로	308.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	127,900
7	삼천동 49-9	도로	43.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	127,900
8	삼천동 49-10	도로	8.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	127,900
9	삼천동 49-20	도로	565.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	127,900
10	삼천동 49-29	도로	42.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900
11	삼천동 49-30	도로	31.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900
12	삼천동 49-27	도로	322.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900
13	삼천동 49-28	도로	669.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	127,900
14	삼천동 49-35	대	575.0	나지	자연 녹지	세로 (가)	세장형 완경사	338,000
15	삼천동 49-39	도로	509.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	127,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
16	삼천동 49-40	대	72.0	나지	자연 녹지	세각 (가)	세장형 완경사	344,800
17	삼천동 49-46	대	198.0	나지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	318,100
18	삼천동 50-7	대	446.0	건부지	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	357,600
19	삼천동 50-8	주차장	298.0		자연 녹지			380,200
20	삼천동 산53-8	임야	200.0	토지임야 및 전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	45,200
21	삼천동 50-9	대	407.0	제시외 건부지	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	266,200
22	삼천동 50-24	임야	678.0	토지임야 및 전	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	121,300
23	삼천동 50-42	임야	2,811.0	토지임야 및 도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	104,500
25	삼천동 50-3	전	195.0	휴경지	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	234,800
26	삼천동 50-13	과수원	74.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	357,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
27	동면 만천리 337-72	도로	99.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	47,900
28	동면 만천리 337-76	도로	81.0	도로	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	47,900
29	동면 만천리 337-85	대	669.0	건부지	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	239,600
30	동면 만천리 337-86	임야	571.0	토지 임야	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	49,900

※상기 면적은 본건 전체면적 기준임.

나. 건물

기호	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	층수
24	단독주택	벽돌조 및 조립식판넬 조 조립식판넬, 스테이트, 슬라브지붕	171.55	1979.08.05 (증축일: 1994.07.28)	지하1층 지상2층
31	제2종 근린생활시설	경량철골구조 판넬지붕	67.424	2021.11.16	단층

3. 감정평가근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 하였음.

5. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.05.16 일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.04.19, 2024.05.16 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가항이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

7. 감정평가 방법

가. 토지

- 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하되, 본건 일부 임야는 『감정평가에 관한 규칙』 제17조에 의하여 임지와 입목을 구분하여 평가하여야하나 임지상의 입목이 관행상 임지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지는 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

나. 건물

- 건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.
- 건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 건물의 관리상태, 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

8. 그 밖의 사항

- 본건 토지 기호(2,3,4,6,9,10,12,13,15,23,27,28)은 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분비율에 의거 면적사정 하였으니 경매 진행시 참고하시기바람.
- 본건 토지 기호(2-13,15,27,28)은 현장조사시 지목 및 현황 "도로"인 것으로 조사되었는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호(17,21) 경계지상에 별첨 "사진용지"와 같이 "미신고 관정설비"가 소재하며, 이해관계인 탐문조사결과 타인소유로 확인되나, 춘천시청 문의결과 신고된 내역이 없으며, 조사일 현재 설치깊이, 소유권 등에 대한 확인이 불가능한 상태로 조사되었는 바, 본건 감정평가에서는 설치깊이, 동력제원, 음용여부, 소유권 확인 등이 불가하여 이를 "감정평가외" 하였으니, 경매 진행시 정확한 소유관계, 시설물의 위치, 제원 등에 대한 별도의 조사를 요함.
- 본건 토지 기호(18) 위 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 "관정설비(신고내용: 굴착깊이 60m, 굴착직경 125mm)"가 소재하는 것으로 조사되었으며, 이해관계인 탐문조사시 타인소유로 조사되었는 바, 본건 평가에서는 이를 "제시외물건"으로 평가하였으니, 경매 진행시 정확한 소유관계 및 일괄경매 여부 등은 별도의 재확인을 요함.
- 본건 토지 기호(18,19)는 공부상 건물 기호(24)의 일단의 건부지로 등재되어 있으며, 현황 용도상 불가분관계에 있다고 판단되는 바, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서도 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 본건 평가에서는 이를 일괄 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(18-21) 일부 지상에 식재하는 수목은 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 종합하여 토지에 포함하여 일괄평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(21) 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 "판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 39.0㎡(제시외 건물(ㄨ))"이 소재하는 바, 본건 평가에서는 지상 소재 제시외건물(ㄨ)을 감안하여 평가하되, 제시외건물이 없는 경우의 단가를 별도 병기하였으며, 제시외건물(ㄨ)은 귀 요청에 따라 제시외건물로 별도 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 정확한 위치, 소유관계 및 일괄경매 여부 등은 별도의 조사를 요함.
- 본건 토지 기호(20,21) 양 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 "이동식컨테이너" 등이 소재하나, 이동이 비교적 용이하고 구조, 면적 등을 고려시 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는 바, 이에 구애없이 토지를 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 건물 기호(24)는 일반건축물대장상 "1층 벽돌조/스레이트 창고 32.59㎡"부분은 "확인불능" 상태로 "감정평가제외" 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재조사를 요함.
- 본건 건물 기호(24)는 일반건축물대장상 "2층 조립식판넬조 49.44㎡"로 등재되어 있으나, 현장조사시 "2층 벽돌조 판넬지붕 48.00㎡로 조사되었으며, "1.44㎡부분이 멸실"된 것으로 조사되었으니, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재조사를 요함.
- 본건 토지(26)은 목측상 현황 "도로"인 것으로 조사되었는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 측량을 요함.
- 본건 건물 기호(31)은 1동의 건물이나 "사무소, 부속창고" 등으로 서로 이용상황이 상이하고, 구조적 독립성을 가지고 있으므로, 이를 구분하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 건물 기호(31)의 이용상황 등은 관계인의 부재 등의 사유로 외부관찰 및 건축물현황도면을 근거로 작성하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재조사를 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

(공시기준일: 2024.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
42110 -1028	삼천동 50-5	대	288.0	단독	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	376,500
42110 -1029	삼천동 50-39	임	661.0	토지임야	자연녹지	맹지	사다리 완경사	104,500
42110 -1033	삼천동 73-1	전	506.0	전	자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	204,900
42110 -1521	동면 만천리 337-59	대	720.0	주거나지	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	253,800
42110 -1523	동면 만천리 343	전	1,722.0	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	145,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지로서, 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정(기준시점 : 2024.05.16)

1) 지가변동률(국토교통부 고시)

(강원특별자치도 춘천시 용도지역별 지가변동률)

기 간	녹지지역 지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.04.30	0.464	-
2023.05.01~2023.05.16	0.196x16/30	직전월 연장적용
누 계	0.569 (1.00569)	-

2) 시점수정치의 결정

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 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가치형성요인(지역요인) 비교항목

1) 가치형성요인(지역요인) 비교항목

【주택지대】

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설과의 상태 등
환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

【농경지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	기상조건, 지세, 토양, 토질, 관개, 배수 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【임야지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	기상조건, 지세, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 가치형성요인(지역요인) 비교치 결정

당해 토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역으로서 자연적환경, 사회적 환경, 경제적환경, 행정적환경 등 제반 가치형성요인을 고려한 표준적획지의 최유효이용이 동일 또는 유사하므로 지역요인 격차율을 1.00으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인(개별요인) 비교항목

1) 가치형성요인(개별요인) 비교항목

【주택지대】

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연/인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

【농경지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【임야지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 가치형성요인(개별요인) 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1028	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
2	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							
3	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
4	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
5	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
6	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
7	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
8	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
9	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
10	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							
11	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							
12	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							
13	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							
14	1028	1.00	1.00	1.05	0.97	1.00	1.00	1.019
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세함.							
15	1028	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
16	1028	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
17	1028	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.945
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 형상 등)에서 열세함.							
18,19 일단지	1028	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.01	0.864
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세하나, 기타조건(본건 지상위 수목 등)에서 우세함.							
20	1029	-	1.00	2.00	-	1.00	1.03	2.060
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(지세 등), 기타조건(본건 지상위 수목 등)에서 우세함.							
21	1028	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	0.86	0.697
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(본건 지상위 제시외건물 소재 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
22	1029	-	1.15	2.00	-	1.00	1.00	2.300
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(접근성 등), 자연조건(지세 등)에서 우세함.							
23	1029	-	1.25	0.80	-	1.00	1.00	1.000
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(형상 등)에서 열세함.							
25	1033	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.							
26	1033	-	1.08	1.00	0.33	1.00	1.00	0.356
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
27	1521	1.00	0.93	1.00	0.33	1.00	1.00	0.307
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(접근성 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
28	1521	1.00	0.93	1.00	0.33	1.00	1.00	0.307
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(접근성 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
29	1521	1.00	0.93	1.00	0.97	1.00	1.00	0.902
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(접근성 등), 획지조건(일부 법면 등)에서 열세함.							
30	1523	-	1.15	1.05	1.10	0.90	1.00	1.195
의견	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(조성상태 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14 선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 정상적인 거래사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 산출 산식

$$\text{사례 기준 표준지 가격} = \text{사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지공시지가 시점수정가격} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 감정평가전례 및 거래사례

■ 감정평가전례

(자료출처: 협회 감정평가정보)

구분	소재지	지번	지목	용도 지역	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
1	삼천동	00-00	대	자연 녹지	담보	2023.06.30	539,000	-
2	삼천동	00-00	대	자연 녹지	담보	2023.11.07	564,000	-
3	삼천동	00-00	임야	자연 녹지	경매	2021.11.18	127,000	-
4	삼천동	00-00	전	자연 녹지	담보	2023.09.04	417,000	-
5	삼천동	00-0	전	자연 녹지	시가 참고	2020.05.08	365,000	-
6	동면 만천리	000-00	대	자연 녹지	담보	2023.03.23	405,000	-
7	동면 만천리	000-00	임야	자연 녹지	담보	2020.11.18	331,000	-
8	동면 만천리	000	답	자연 녹지	시가 참고	2024.02.26	297,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	
						거래시점		
A	삼천동	00-00	대	351.0	자연 녹지	479,000,000	649,778	
						2023.06.16		
	<토지 단가 배분내역>							
	1. 건물내역							
	층수	구조	이용상황	면적	사용승인일	비고		
	1,2층	철근콘크리트조	단독주택	137.57	2020.12.04	-		
	2. 건물단가 결정							
	구분	재조달원가(㉑) (원/㎡)	잔존 내용연수 (㉒)	내용연수 (㉓)	산정단가(원/㎡) (㉑×㉒÷㉓)	결정단가 (원/㎡)		
	1,2층	1,900,000	48	50	1,824,000	1,824,000		
	3. 토지단가 산정							
토지, 건물 거래가액(㉔)		건물가액(㉕)			토지가액 (㉔-㉕)	토지단가 (원/㎡)		
		면적	단가	금액				
479,000,000		137.57	1,824,000	250,927,680	228,072,320	649,778		
		합계액					250,927,680	
B	삼천동	00-0	대	165.0	자연 녹지	110,000,000	666,666	
						2023.07.03		
C	삼천동	00-00	임야	481.0	자연 녹지	160,600,000	333,887	
						2023.10.25		
D	삼천동	000-0	전	307.0	자연 녹지	150,000,000	488,599	
						2022.07.20		
E	삼천동	000	답	2192.0	자연 녹지	1,359,000,000	619,981	
						2023.09.15		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)
						거래시점	
F	동면 만천리	000-00	대	720.0	자연 녹지	320,000,000	444,444
						2021.09.04	
	동면 만천리	000-00	대	354.0	자연 녹지	476,000,000	472,133
						2021.05.24	
<토지 단가 배분내역>							
1. 건물내역							
	층수	구조	이용상황	면적	사용승인일	비고	
	1,2층	철근콘크리트조	단독주택	131.32	2020.02.05	-	
2. 건물단가 결정							
G	구분	재조달원가(㉔) (원/㎡)	잔존 내용연수 (㉕)	내용연수 (㉖)	산정단가(원/㎡) (㉔×㉕÷㉖)	결정단가 (원/㎡)	
	1,2층	2,400,000	49	50	2,352,000	2,352,000	
3. 토지단가 산정							
	토지, 건물 거래가액(㉑)	건물가액(㉒)			토지가액 (㉑-㉒)	토지단가 (원/㎡)	
		면적	단가	금액			
	476,000,000	131.32	2,352,000	308,864,640	167,135,360	472,133	
		합계액		308,864,640			
H	동면 만천리	000-00	임야	341.0	자연 녹지	129,320,000	379,237
						2022.04.21	
I	동면 만천리	000-00	전	757.0	자연 녹지	281,700,000	372,126
						2021.04.24	

다) 비교사례 선정

본건과 인근지역 내지 동일수급권 내에 소재하며, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례로서 비교표준지와 비교가능성이 가장 높은 사례인 기호(A,3,D,F,8)을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 시점수정

(강원특별자치도 춘천시 용도지역별 지가변동률)

구분	용도지역	기간	시점수정	비고
A	자연녹지	2023.06.16 ~ 2024.05.16	1.00969	직전월 연장적용
3	자연녹지	2021.11.18 ~ 2024.05.16	1.05210	직전월 연장적용
D	자연녹지	2022.07.20 ~ 2024.05.16	1.02582	직전월 연장적용
F	자연녹지	2021.09.04 ~ 2024.05.16	1.06020	직전월 연장적용
8	자연녹지	2024.02.26 ~ 2024.05.16	1.00471	직전월 연장적용

마) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 상호 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 사례, 표준지 가치형성요인(개별요인) 비교

비교 표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1028	A	1.00	1.00	0.95	1.03	1.00	1.00	0.979
의견	비교표준지는 사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나, 획지조건(경사 등)에서 우세함.							
1029	3	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
의견	비교표준지는 사례와 비교하여 제요인 유사함.							
1033	D	-	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
의견	비교표준지는 사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.							
1521	F	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	비교표준지가 사례로서, 제요인 대등함.							
1523	8	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	비교표준지는 사례와 비교하여 제요인 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 격차율 산정

표준지 기호	구분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치
1028	거래사례 기준 표준지가액	649,778	1.00969	1.00	0.979	642,297	1.696
	시점수정한 표준지가액	376,500	1.00569	-	-	378,642	
1029	평가전례 기준 표준지가액	127,000	1.05210	1.00	1.000	133,617	1.271
	시점수정한 표준지가액	104,500	1.00569	-	-	105,095	
1033	거래사례 기준 표준지가액	488,599	1.02582	1.00	0.855	428,539	2.080
	시점수정한 표준지가액	204,900	1.00569	-	-	206,066	
1521	거래사례 기준 표준지가액	444,444	1.06020	1.00	1.000	471,200	1.846
	시점수정한 표준지가액	253,800	1.00569	-	-	255,244	
1523	평가전례 기준 표준지가액	297,000	1.00471	1.00	1.000	298,399	2.042
	시점수정한 표준지가액	145,300	1.00569	-	-	146,127	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아) 그 밖의 요인 보정치 결정

공시지가에 시점수정한 표준지가액과 평가선례 기준 표준지가액을 비교 검토하고, 인근 평가선례, 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
51110-1028 (춘천시 삼천동 50-5번지)	1.69
51110-1029 (춘천시 삼천동 50-39번지)	1.27
51110-1033 (춘천시 삼천동 73-1번지)	2.08
51110-1521 (춘천시 동면 만천리 337-59번지)	1.84
51110-1523 (춘천시 동면 만천리 343번지)	2.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자) 경매통계분석

(자료출처:인포케어)

구분	용도	강원특별자치도		춘천시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/대지	60.81	100	63.23	7
최근 6개월간 평균	토지/대지	57.16	51	45.34	3
최근 1년간 평균	토지/도로	58.53	7	35.00	1
최근 6개월간 평균	토지/도로	35.42	2	35.00	1
최근 1년간 평균	토지/임야	62.10	264	51.68	20
최근 6개월간 평균	토지/임야	51.16	123	44.69	10
최근 1년간 평균	토지/전	58.36	320	51.91	42
최근 6개월간 평균	토지/전	50.43	151	50.73	25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구분	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1028	376,500	1.00569	1.00	1.050	1.69	671,901	672,000
2	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
3	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
4	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
5	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
6	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
7	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
8	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
9	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
10	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
11	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
12	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
13	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
14	1028	376,500	1.00569	1.00	1.019	1.69	652,064	652,000
15	1028	376,500	1.00569	1.00	0.336	1.69	215,008	215,000
16	1028	376,500	1.00569	1.00	1.050	1.69	671,901	672,000
17	1028	376,500	1.00569	1.00	0.945	1.69	604,711	605,000
18,1 9 일단 지	1028	376,500	1.00569	1.00	0.864	1.69	552,878	553,000
20	1029	104,500	1.00569	1.00	2.060	1.27	274,949	275,000
21	1028	376,500	1.00569	1.00	0.697	1.69	446,014	446,000
22	1029	104,500	1.00569	1.00	2.300	1.27	306,981	307,000
23	1029	104,500	1.00569	1.00	1.000	1.27	133,470	133,000
25	1033	204,900	1.00569	1.00	0.950	2.08	407,186	407,000
26	1033	204,900	1.00569	1.00	0.356	2.08	152,588	153,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
27	1521	253,800	1.00569	1.00	0.307	1.84	144,182	144,000
28	1521	253,800	1.00569	1.00	0.307	1.84	144,182	144,000
29	1521	253,800	1.00569	1.00	0.902	1.84	423,624	424,000
30	1523	145,300	1.00569	1.00	1.195	2.04	356,228	356,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정 기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례인 기호(B,C,E,G,I)를 선정함.

2) 인근거래사례의 현황

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)
						거래시점	
A	삼천동	00-00	대	351.0	자연 녹지	479,000,000	649,778
						2023.06.16	
B	삼천동	00-0	대	165.0	자연 녹지	110,000,000	666,666
						2023.07.03	
C	삼천동	00-00	임야	481.0	자연 녹지	160,600,000	333,887
						2023.10.25	
D	삼천동	000-0	전	307.0	자연 녹지	150,000,000	488,599
						2022.07.20	
E	삼천동	000	답	2192.0	자연 녹지	1,359,000,000	619,981
						2023.09.15	
F	동면 만천리	000-00	대	720.0	자연 녹지	320,000,000	444,444
						2021.09.04	
G	동면 만천리	000-00	대	354.0	자연 녹지	476,000,000	472,133
						2021.05.24	
H	동면 만천리	000-00	임야	341.0	자연 녹지	129,320,000	379,237
						2022.04.21	
I	동면 만천리	000-00	전	757.0	자연 녹지	281,700,000	372,126
						2021.04.24	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(강원특별자치도 춘천시 용도지역별 지가변동률)

구분	용도지역	기간	시점수정	비고
B	자연녹지	2023.07.03 ~ 2024.05.16	1.00933	직전월 연장적용
C	자연녹지	2023.10.25 ~ 2024.05.16	1.00716	직전월 연장적용
E	자연녹지	2023.09.15 ~ 2024.05.16	1.00800	직전월 연장적용
G	자연녹지	2021.05.24 ~ 2024.05.16	1.07315	직전월 연장적용
I	자연녹지	2021.04.24 ~ 2024.05.16	1.07662	직전월 연장적용

라. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	기호(B)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
2	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
3	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
4	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
5	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
6	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
7	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
8	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
9	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
10	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
11	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
12	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
13	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상항 등)에서 열세함.							
14	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.97	1.00	1.00	1.019
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
15	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.32	1.00	1.00	0.336
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 이용상향 등)에서 열세함.							
16	기호(B)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							
17	기호(B)	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.945
의견	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사, 형상 등)에서 열세함.							
18,19 일단지	기호(B)	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.01	0.864
의견	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세하나, 기타조건(본건 지상위 수목 등)에서 우세함.							
20	기호(C)	-	0.80	1.08	-	1.00	1.03	0.890
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 자연조건(사례 일부 도로 등), 기타조건(본건 지상위 수목 등)에서 우세함.							
21	기호(B)	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	0.86	0.697
의견	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(본건 지상위 제시외건물 소재 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
22	기호(C)	-	0.92	1.08	-	1.00	1.00	0.994
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 자연조건(사례 일부 도로 등)에서 우세함.							
23	기호(C)	-	1.00	0.43	-	1.00	1.00	0.430
의견	본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(사례 일부 도로 등에서 우세하나, 형상, 이용상황 등에서 열세하여 종합적 열세)에서 열세함.							
25	기호(E)	-	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	0.720
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.							
26	기호(E)	-	0.90	0.90	0.33	1.00	1.00	0.267
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
27	기호(G)	1.00	0.93	1.00	0.33	1.00	1.00	0.307
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접근성 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
28	기호(G)	1.00	0.93	1.00	0.33	1.00	1.00	0.307
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접근성 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
29	기호(G)	1.00	0.93	1.00	0.97	1.00	1.00	0.902
의견	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(접근성 등), 획지조건(일부 법면 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
30	기호(I)	-	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
의견		본건은 거래사례와 비교하여 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	1.050	706,530	707,000
2	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
3	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
4	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
5	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
6	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
7	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	거래사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
8	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
9	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
10	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
11	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
12	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
13	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
14	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	1.019	685,671	686,000
15	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.336	226,090	226,000
16	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	1.050	706,530	707,000
17	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.945	635,877	636,000
18,1 9 일단 지	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.864	581,373	581,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	거래사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
20	기호(C)	333,887	1.00	1.00716	1.00	0.890	299,287	299,000
21	기호(B)	666,666	1.00	1.00933	1.00	0.697	469,002	469,000
22	기호(C)	333,887	1.00	1.00716	1.00	0.994	334,260	334,000
23	기호(C)	333,887	1.00	1.00716	1.00	0.430	144,599	145,000
25	기호(E)	619,981	1.00	1.00800	1.00	0.720	449,957	450,000
26	기호(E)	619,981	1.00	1.00800	1.00	0.267	166,859	167,000
27	기호(G)	472,133	1.00	1.07315	1.00	0.307	155,548	156,000
28	기호(G)	472,133	1.00	1.07315	1.00	0.307	155,548	156,000
29	기호(G)	472,133	1.00	1.07315	1.00	0.902	457,016	457,000
30	기호(I)	372,126	1.00	1.07662	1.00	0.900	360,574	361,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	공시지가기준법 단가 (원/㎡)	거래사례비교법 단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	672,000	707,000	672,000
2	215,000	226,000	215,000
3	215,000	226,000	215,000
4	215,000	226,000	215,000
5	215,000	226,000	215,000
6	215,000	226,000	215,000
7	215,000	226,000	215,000
8	215,000	226,000	215,000
9	215,000	226,000	215,000
10	215,000	226,000	215,000
11	215,000	226,000	215,000
12	215,000	226,000	215,000
13	215,000	226,000	215,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	공시지가기준법 단가 (원/㎡)	거래사례비교법 단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
14	652,000	686,000	652,000
15	215,000	226,000	215,000
16	672,000	707,000	672,000
17	605,000	636,000	605,000
18,19 일단지	553,000	581,000	553,000
20	275,000	299,000	275,000
21	446,000	469,000	446,000
22	307,000	334,000	307,000
23	133,000	145,000	133,000
25	407,000	450,000	407,000
26	153,000	167,000	153,000
27	144,000	156,000	144,000
28	144,000	156,000	144,000
29	424,000	457,000	424,000
30	356,000	361,000	356,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

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

구 분	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가금액(원)	비 고
1	596.0	672,000	400,512,000	-
2	32.0	215,000	6,880,000	현황:도로 담터개발, 정희자, 이광수, 탁연수 지분
3	4.0	215,000	860,000	현황:도로 정희자, 이광수, 탁연 수, 변병남, 담터개발 지분
4	100.0	215,000	21,500,000	현황:도로 김기오, 정희자, 이광수, 탁연수 지분
5	35.0	215,000	7,525,000	현황:도로
6	68.0	215,000	14,620,000	현황:도로 담터개발, 정희자, 이광수, 탁연수 지분
7	43.0	215,000	9,245,000	현황:도로
8	8.0	215,000	1,720,000	현황:도로
9	333.0	215,000	71,595,000	현황:도로 담터개발, 정희자, 이광수, 탁연수 지분
10	36.0	215,000	7,740,000	현황:도로 담터개발 지분
11	31.0	215,000	6,665,000	현황:도로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가금액(원)	비 고
12	99.0	215,000	21,285,000	현황:도로 담터개발 지분
13	153.0	215,000	32,895,000	현황:도로 담터개발 지분
14	575.0	652,000	374,900,000	-
15	204.0	215,000	43,860,000	현황:도로 담터개발 지분
16	72.0	672,000	48,384,000	-
17	198.0	605,000	119,790,000	-
18	446.0	553,000	246,638,000	기호(18,19) 일단지
19	298.0	553,000	164,794,000	
20	200.0	275,000	55,000,000	-
21	407.0	446,000	181,522,000	제시외건물 소재
	제시외 건물이 없을시 단가 518,000원/㎡			
22	678.0	307,000	208,146,000	-
23	76.0	133,000	10,108,000	담터개발 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가금액(원)	비 고
25	195.0	407,000	79,365,000	-
26	74.0	153,000	11,322,000	현황:도로
27	99.0	144,000	14,256,000	현황:도로 변병길, 이재하, 담터 개발 지분
28	50.0	144,000	7,200,000	현황:도로 담터개발 지분
29	669.0	424,000	283,656,000	-
30	571.0	356,000	203,276,000	-
합 계			2,655,259,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 건물 감정평가액의 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

가. 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

(출처 : 2023년 기준 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글/5.5m	4	588,000	35 (30~40)

(출처 : 2023년 기준 한국부동산원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치 패널 조립식샌드위치판넬	4	632,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구 분	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
기호(24) 1층	벽돌조 슬라브지붕	1,700,000	-
기호(24) 2층	조리식판넬조	1,300,000	-
기호(24) 지1층	벽돌조 슬라브지붕	700,000	-
기호(31) 사무소	경량철골구조 판넬지붕	450,000	-
기호(31) 부속창고	경량철골구조 판넬지붕	150,000	-

나. 부대설비 보정단가 결정

설비내역	보정단가 (원/㎡)	적용대상	비고
위생 및 급·배수설비, 난방설비 등	-	기호(24)	표준단가에 포함.
전기설비 등	-	기호(31)	표준단가에 포함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
기호(24) 1층	1,700,000	-	1,700,000	-
기호(24) 2층	1,300,000	-	1,300,000	-
기호(24) 지1층	700,000	-	700,000	-
기호(31) 사무소	450,000	-	450,000	-
기호(31) 부속창고	150,000	-	150,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하되, 건물의 관리상태, 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

구분	내용년수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용년수	비고
기호(24) 1층	45	44	35	10	사용승인일 (1979.08.05) 관찰감가
기호(24) 2층	39	29	29	10	사용승인일 (1994.07.28)
기호(24) 지1층	45	44	35	10	사용승인일 (1979.08.05) 관찰감가
기호(31) 사무소	30	2	2	28	사용승인일 (2021.11.16)
기호(31) 부속창고	30	2	2	28	사용승인일 (2021.11.17)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(24) 1층	1,700,000	10	45	377,778	377,000
기호(24) 2층	1,300,000	10	39	333,333	333,000
기호(24) 지1층	700,000	10	45	155,556	155,000
기호(31) 사무소	450,000	28	30	420,000	420,000
기호(31) 부속창고	150,000	28	30	140,000	140,000

5. 건물가액 결정

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비고
기호(24) 1층	82.56	377,000	31,125,120	-
	32.59	-	감정평가제외	확인불능
기호(24) 2층	48.00	333,000	15,984,000	-
	1.44	-	감정평가제외	현황: 멸실
기호(24) 지1층	6.96	155,000	1,078,800	-
기호(31) 사무소	34.40	420,000	14,448,000	-
기호(31) 부속창고	33.024	140,000	4,623,360	-
합 계			67,259,280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	6,350.0	-	2,655,259,000	-
건물	204.944	-	67,259,280	-
	34.03	-	감정평가제외	-
제시외건물	150.0	-	25,771,000	-
제시외물건	1식	-	4,500,000	-
	1식	-	감정평가외	-
합 계			2,752,789,280	-

2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-15	대	자연녹지지역	596	596	672,000	400,512,000	
2	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	47-9	도로	자연녹지지역	32 47x-- 47	32.00	215,000	6,880,000	현황:도로
		소유자	정희자 이광수 탁연수 주식회사	담터개발					
		매각지분	(갑구 갑구 갑구 갑구	1번 주식회사 2번 정희자 2번 이광수 2번 탁연수	담터개발 지분 지분 지분	지분 47분의 47분의 47분의	47분의 21 5 전부, 3 전부, 3 전부)	전부,	
3.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	47-10	도로	자연녹지지역	4	4	215,000	860,000	현황:도로
		소유자	정희자 이광수 탁연수 변병남 주식회사	담터개발					
4.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	48-12	도로	자연녹지지역	100 153x--- 153	100.00	215,000	21,500,000	현황:도로

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	소유자	정희자 이광수 탁연수 김기오						
		매각지분	(갑구 갑구 갑구 갑구	1번 김기오 3번 정희자 3번 이광수 3번 탁연수	지분 지분 지분 지분	153분의 153분의 153분의 153분의	80 전부, 10 전부, 5 전부, 5 전부)		
		49-5	도로	자연녹지지역	35	35	215,000	7,525,000	현황:도로
6.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	소유자	정희자 이광수 탁연수 주식회사						
		매각지분	(갑구 갑구 갑구 갑구	4번 주식회사 11번 정희자 11번 이광수 11번 탁연수	담터개발 지분 지분 지분	지분 616분의 616분의 616분의	616분의 40 48 전부, 24 전부, 24 전부)	전부,	
		49-6	도로	자연녹지지역	136 308x--- 616	68.00	215,000	14,620,000	현황:도로
7.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-9	도로	자연녹지지역	43	43	215,000	9,245,000	현황:도로

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
8	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-10	도로	자연녹지지역	8	8	215,000	1,720,000	현황:도로
9.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-20	도로	자연녹지지역	666 565x---- 1,130	333.00	215,000	71,595,000	현황:도로
		소유자	정희자 이광수 탁연수 주식회사	담터개발					
	매각지분	(갑구 4번 갑구 갑구 갑구	주식회사 11번 12번 12번	담터개발 지분 정희자 지분 이광수 지분 탁연수 지분	1,130분의 1,130분의 1,130분의 1,130분의	180 전부, 186 전부, 150 전부, 150 전부)			
10.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-29	도로	자연녹지지역	36 42x-- 42	36.00	215,000	7,740,000	현황:도로
	매각지분	(갑구 1번 갑구 갑구 갑구	주식회사 2번 3번 4번	담터개발 지분 주식회사 담터 주식회사 담터 주식회사 담터	42분의 개발 지분 개발 지분 개발 지분	9 전부, 42분의 42분의 42분의	9 전부, 9 전부, 9 전부)		
11.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-30	도로	자연녹지지역	31	31	215,000	6,665,000	현황:도로

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
12.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-27	도로	자연녹지지역	99				현황:도로
					322x---	99.00	215,000	21,285,000	
		매각지분	(갑구	7번 주식회사	담터개발	지분	322분의 99	전부)	
13.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-28	도로	자연녹지지역	153				현황:도로
					669x---	153.00	215,000	32,895,000	
		매각지분	(갑구	6번 주식회사	담터개발	지분	669분의 153	전부)	
14.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-35	대	자연녹지지역	575	575	652,000	374,900,000	
15.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-39	도로	자연녹지지역	204				현황:도로
					509x---	204.00	215,000	43,860,000	
		매각지분	(갑구	7번 주식회사	담터개발	지분	509분의 204	전부)	
16.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-40	대	자연녹지지역	72	72	672,000	48,384,000	
17.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	49-46	대	자연녹지지역	198	198	605,000	119,790,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
18.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	50-7	대	자연녹지지역	446	744	553,000	411,432,000	기호(18,19) 일단지
19.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	50-8	주차장	자연녹지지역	298				
20.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	산53-8	임야	자연녹지지역	200	200	275,000	55,000,000	
21.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	50-9	대 (※	자연녹지지역 제시외건물이	407 소재하지	407 않을 경우:	446,000 @518,000	181,522,000 원/㎡)	제시외건물 소재
22.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	50-24	임야	자연녹지지역	678	678	307,000	208,146,000	
23.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동 매각지분	50-42 (갑구	임야 105번	자연녹지지역 주식회사 담터	76 2,811x---- 2,811	76.00	133,000	10,108,000	
					개발 지분	2,811분의	76 전부)		

토지·건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고			
					공 부	사 정	단 가	금 액				
24.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동 [도로명 주소] 강원 특별자치도 춘천시 선들길	50-7, 50-8 위 지상 주소] 42	단독 주택, 창고	벽돌조 및 조립식판넬조 조립식판넬, 스레이트, 슬라브지붕 2층	115.15	82.56	377,000	31,125,120	현황: 동소 50-7번지 소재			
										1,700,000 x 10/45 관찰감가		
						32.59			-	감정평가제외	확인불능	
						49.44			48.00	333,000	15,984,000	1,300,000 x 10/39
									1.44	-	감정평가제외	현황:멸실
	지1층	6.96	6.96	155,000	1,078,800	700,000 x 10/45 관찰감가						
25.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	50-3	전	자연녹지지역	195	195	407,000	79,365,000				
26.	강원 특별자치도 춘천시 삼천동	50-13	과수원	자연녹지지역	74	74	153,000	11,322,000	현황:도로			

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
27.	강원 특별자치도 춘천시 동면 만천리	337-72	도로	자연녹지지역	99	99	144,000	14,256,000	현황:도로
		소유자	변병길 이재하 주식회사	담터개발					
28.	강원 특별자치도 춘천시 동면 만천리	337-76	도로	자연녹지지역	50 81x-- 81	50.00	144,000	7,200,000	현황:도로
		매각지분	(갑구 9번 주식회사	담터개발	지분	81분의 50	전부)		
29.	강원 특별자치도 춘천시 동면 만천리	337-85	대	자연녹지지역	669	669	424,000	283,656,000	
30.	강원 특별자치도 춘천시 동면 만천리	337-86	임야	자연녹지지역	571	571	356,000	203,276,000	

토지·건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
31.	강원 특별자치도 춘천시 동면 만천리 [도로명 강원 특별자치도 춘천시 동면 만군길	337-85 위 지상 주소] 177-44	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	67.424	34.40	420,000	14,448,000	450,000 x 28/30 사무소 150,000 x 28/30 부속창고
					33.024	140,000	4,623,360		
소 계								₩2,722,518,280	
(ㄱ)	<제시외 강원특별 자치도 춘천시 삼천동	건물> 50-7 위 지상	(보일 러실 및 창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(7.8)	7.8	-	1,170,000	
(ㄴ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-7 위 지상	(옥외 계단)	철재	(9.3)	9.3	-	2,400,000	
(ㄷ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-7 위 지상	(창고)	기타구조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	-	300,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(ㄹ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-7 위 지상	(창고)	기타구조 판넬지붕 단층	(1.1)	1.1	-	220,000	
(ㄴ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-8 위 지상	(가추)	철골조 기타지붕 단층	(60.1)	60.1	-	9,015,000	
(다)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-7 위 지상	(차양)	목조 기타지붕 단층	(14.4)	14.4	-	1,152,000	
(ㄷ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-7 위 지상	(차양)	목조 기타지붕 단층	(15.3)	15.3	-	1,224,000	
(ㄹ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-7 위 지상	(보일 러실)	판넬조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	-	150,000	
(ㄷ)	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	50-9 위 지상	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(39.0)	39.0	-	10,140,000	
소 계								₩25,771,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구 조 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	<제시외 강원특별 자치도 춘천시 삼천동	물건> 50-7 위 지상	(관정)		(1식)	1식	-	4,500,000	
㉡	강원특별 자치도 춘천시 삼천동	49-46, 50-9 경계 지상	(관정)		(1식)	1식	-	감정평가외	
	소 계							₩4,500,000	
	합 계							₩ 2,752,789,280.-	
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

기호(1-23,25,26): 본건은 강원특별자치도 춘천시 삼천동 소재 "삼천사거리" 남서측 인근에 소재하며, 부근은 단독주택, 임야, 근린생활시설, 농경지 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

기호(27-30): 본건은 강원특별자치도 춘천시 동면 만천리 소재 "춘천여자고등학교" 남동측 인근에 소재하며, 부근은 단독주택, 임야, 농경지 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

기호(1-23,25-30): 본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장까지의 거리, 운행횟수 등으로 보아 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 기준시점 현재 사다리형 완경사지를 평탄하게 조성한 나지임.

기호(2,4,5,10-13,27,28): 기준시점 현재 사다리형 완경사지의 도로임.

기호(3,6-9,15): 기준시점 현재 부정형 완경사지의 도로임.

기호(14,16): 기준시점 현재 세장형 완경사지를 평탄하게 조성한 나지임.

기호(17): 기준시점 현재 부정형 완경사지의 나지임.

기호(18,19): 기준시점 현재 2필지 일단의 부정형 완경사지의 주거용 건부지로 이용 중임.

기호(20): 기준시점 현재 부정형 완경사지의 토지임야 및 전으로 이용 중임.

기호(21): 기준시점 현재 부정형 완경사지의 제시외건부지임.

기호(22): 기준시점 현재 사다리형 완경사지의 토지임야 및 전으로 이용 중임.

기호(23): 기준시점 현재 부정형 완경사지의 토지임야 및 일부 도로임.

기호(25): 기준시점 현재 사다리형 완경사지의 전(휴경지)임.

기호(26): 기준시점 현재 사다리형 완경사지의 현황 도로임.

기호(29): 기준시점 현재 사다리형 완경사지를 일부 평탄하게 조성한 건부지임.

기호(30): 기준시점 현재 사다리형 완경사지를 평탄하게 조성한 토지임야임.

토지 감정평가요항표

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)	

4. 인접 도로상태

- 기호(1): 인접필지(기호(9-13))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(2,3,5-13,15,27): 본건이 노폭 약 6M 내외의 아스콘 포장도로임.
- 기호(4): 본건이 노폭 약 6M 내외의 아스콘 포장도로이며, 동측에 소재하는 노폭 약 6M 내외의 아스콘 포장도로와 접함.
- 기호(14): 인접필지(기호(12))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(16): 인접필지(기호(1,12,13))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(17): 인접필지(기호(13))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(18,19): 본건 남측에 소재하는 노폭 약 4M 내외의 콘크리트 포장도로와 접함.
- 기호(20): 지적도상 맹지이나, 인접필지(기호(18,19,21))를 통해 접근 가능함.
- 기호(21): 지적도상 맹지이나, 인접필지(기호(19))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(22): 지적도상 맹지이나, 인접필지(기호(19))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(23): 본건 일부가 노폭 약 4M 내외의 비포장 및 콘크리트 포장도로이며, 인접필지(기호(26))를 통해 진출입 가능함.
- 기호(25): 지적도상 맹지이나, 인접필지(기호(18))를 통해 접근 가능함.
- 기호(26): 본건이 노폭 약 4M 내외의 비포장도로이며, 동측에 소재하는 노폭 약 6M 내외의 아스콘 포장도로와 접함.
- 기호(28): 본건이 노폭 약 6M 내외의 아스콘 포장도로이며, 동측에 소재하는 노폭 약 6M 내외의 아스콘 포장도로와 접함.
- 기호(29,30): 인접필지(기호(27))를 통해 진출입 가능함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1-9):도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(10-19,21,25,26):도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(20,22,23):도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(27-29):도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(2021-12-02)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-12-02)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-12-02)(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-12-02)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(30):도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(2021-12-02)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-12-02)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-12-02)(소,말,양(염소),사슴 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-12-02)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

토지 감정평가요항표

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)	

6. 제시목록 외의 물건

1)본건 토지 기호(17,21) 경계지상에 별첨 "사진용지"와 같이 "미신고 관정설비"가 소재하며, 이해관계인 탐문조사결과 타인소유로 확인되나, 춘천시청 문의결과 신고된 내역이 없으며, 조사일 현재 설치깊이, 소유권 등에 대한 확인이 불가능 상태로 조사되었는 바, 본건 감정평가에서는 설치깊이, 동력제원, 음용여부, 소유권 확인 등이 불가하여 이를 "감정평가외" 하였으니, 경매 진행시 정확한 소유관계, 시설물의 위치, 제원 등에 대한 별도의 조사를 요함.

2)본건 토지 기호(18) 위 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 "관정설비(신고내용: 굴착깊이 60m, 굴착직경 125mm)"가 소재하는 것으로 조사되었으며, 이해관계인 탐문조사시 타인소유로 조사되었는 바, 본건 평가에서는 이를 제시외물건으로 평가하였으니, 경매 진행시 정확한 소유관계 및 일괄경매 여부 등은 별도의 재확인을 요함.

3)본건 토지 기호(21) 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 "판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 39.0㎡(제시외 건물(ㄱ))"이 소재하는 바, 본건 평가에서는 지상 소재 제시외건물(ㄱ)을 감안하여 평가하되, 제시외건물이 없는 경우의 단가를 별도 병기하였으며, 제시외건물(ㄱ)은 귀 요청에 따라 제시외건물로 별도 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 정확한 위치, 소유관계 및 일괄경매 여부 등은 별도의 조사를 요함.

4)본건 토지 기호(20,21) 양 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 "이동식컨테이너" 등이 소재하나, 이동이 비교적 용이하고 구조, 면적 등을 고려시 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는 바, 이에 구애없이 토지를 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

7. 공부와의 차이

본건 토지(26)은 목측상 현황 "도로"인 것으로 조사되었는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 측량을 요함.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

기호(24): 벽돌조 및 조립식판넬조 조립식판넬, 스테이트, 슬라브지붕 지하1층 지상2층 건으로서,
외벽: 벽돌 마감 등,
내벽: 벽지 및 타일붙임 마감 등,
창호: 플라스틱샤시 창호 등임.

기호(31): 경량철골구조 판넬지붕 단층 건으로서,
외벽: 일부 판넬 마감 등,
내벽: 판넬 마감 등임.

2. 이용상태

기호(24): 단독주택(1층:거실 및 주방, 방2, 욕실2, 창고 등, 2층:거실 및 주방, 욕실1, 창고 등)으로 이용 중임.
기호(31): 사무소 및 부속창고로 이용 중임.

3. 설비내역

기호(24): 기본적인 위생 및 급·배수설비, 기름보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음.
기호(31): 전기설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 증물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

5. 공부와의 차이

1)본건 건물 기호(24)는 일반건축물대장상 "1층 벽돌조/스레이트 창고 32.59㎡"부분은 "확인불능" 상태로 "감정평가제외" 하였던 바, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재조사를 요함.

2)본건 건물 기호(24)는 일반건축물대장상 "2층 조립식판넬조 49.44㎡"로 등재되어 있으나, 현장조사시 "2층 벽돌조 판넬지붕 48.00㎡로 조사되었으며, "1.44㎡부분이 멸실"된 것으로 조사되었으니, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재조사를 요함.

3)본건 건물 기호(31)은 1동의 건물이나 "사무소, 부속창고" 등으로 서로 이용상황이 상이하고, 구조적 독립성을 가지고 있으므로, 이를 구분하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

4)본건 건물 기호(31)의 이용상황 등은 관계인의 부재 등의 사유로 외부관찰 및 건축물현황도면을 근거로 작성하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재조사를 요함.

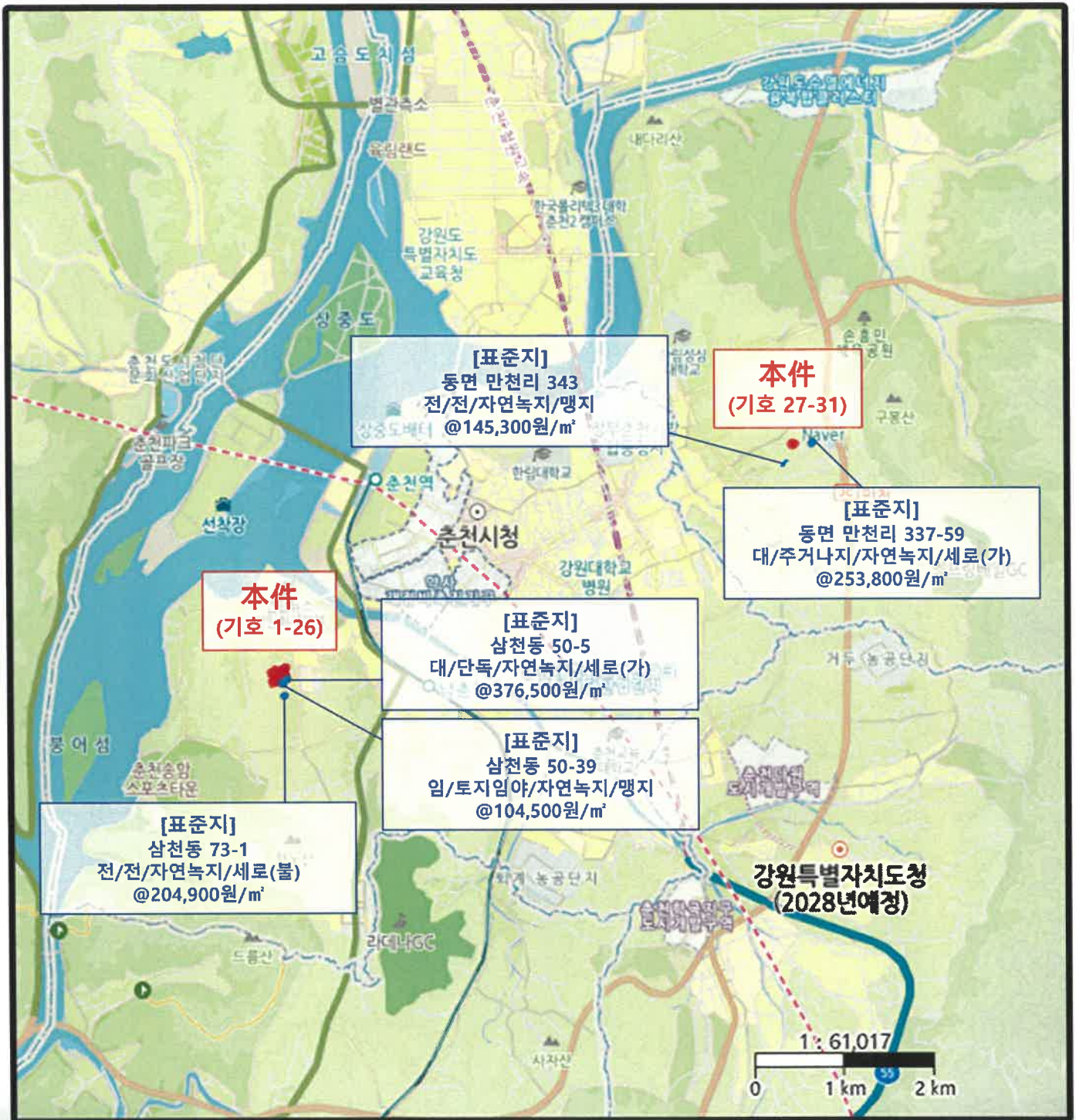
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지	강원특별자치도 춘천시 삼천동 49-15 外 (기호 1-31)
-----	--------------------------------------



지적 및 건물개황도



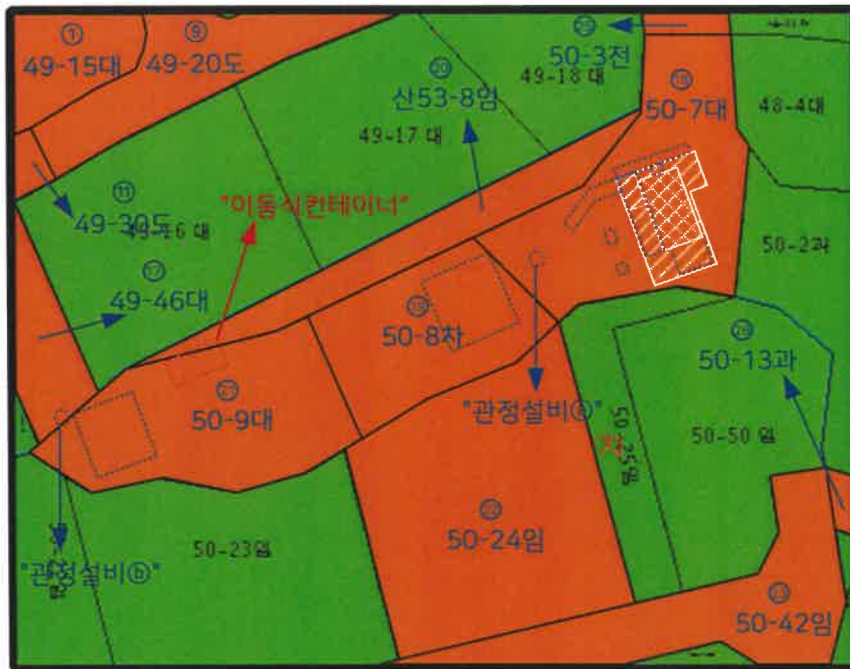
S : 1/2,500



지적 및 건물개황도



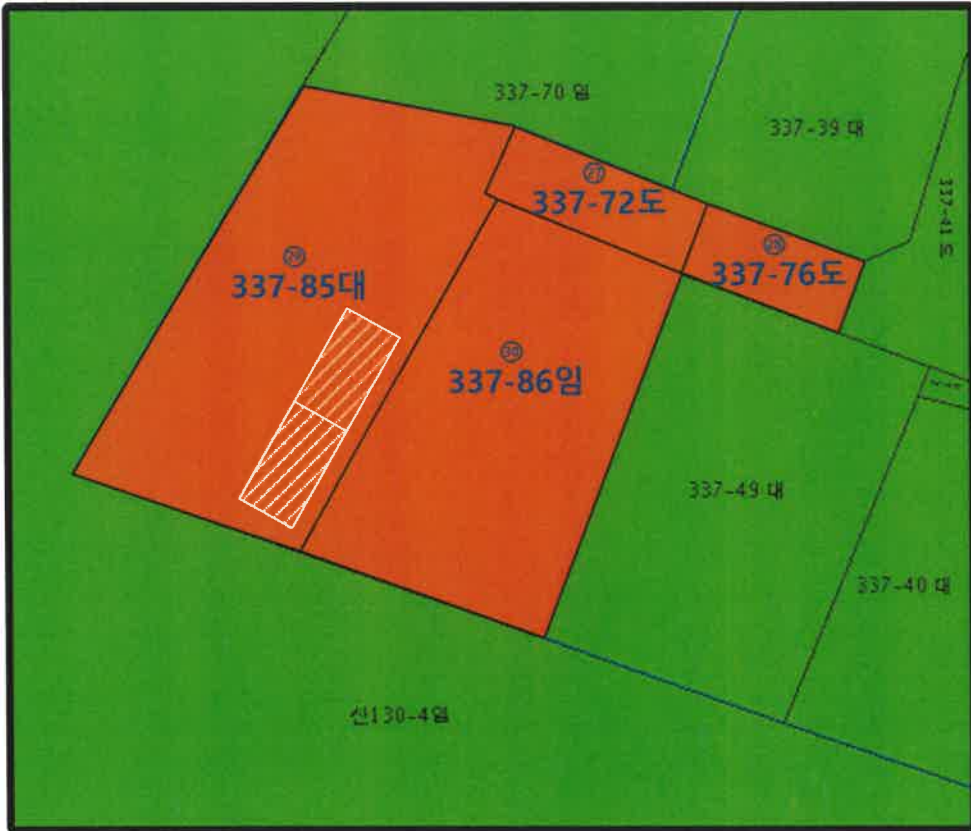
S : 1/800



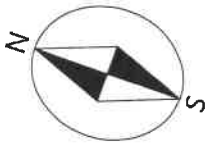
지적 및 건물개황도



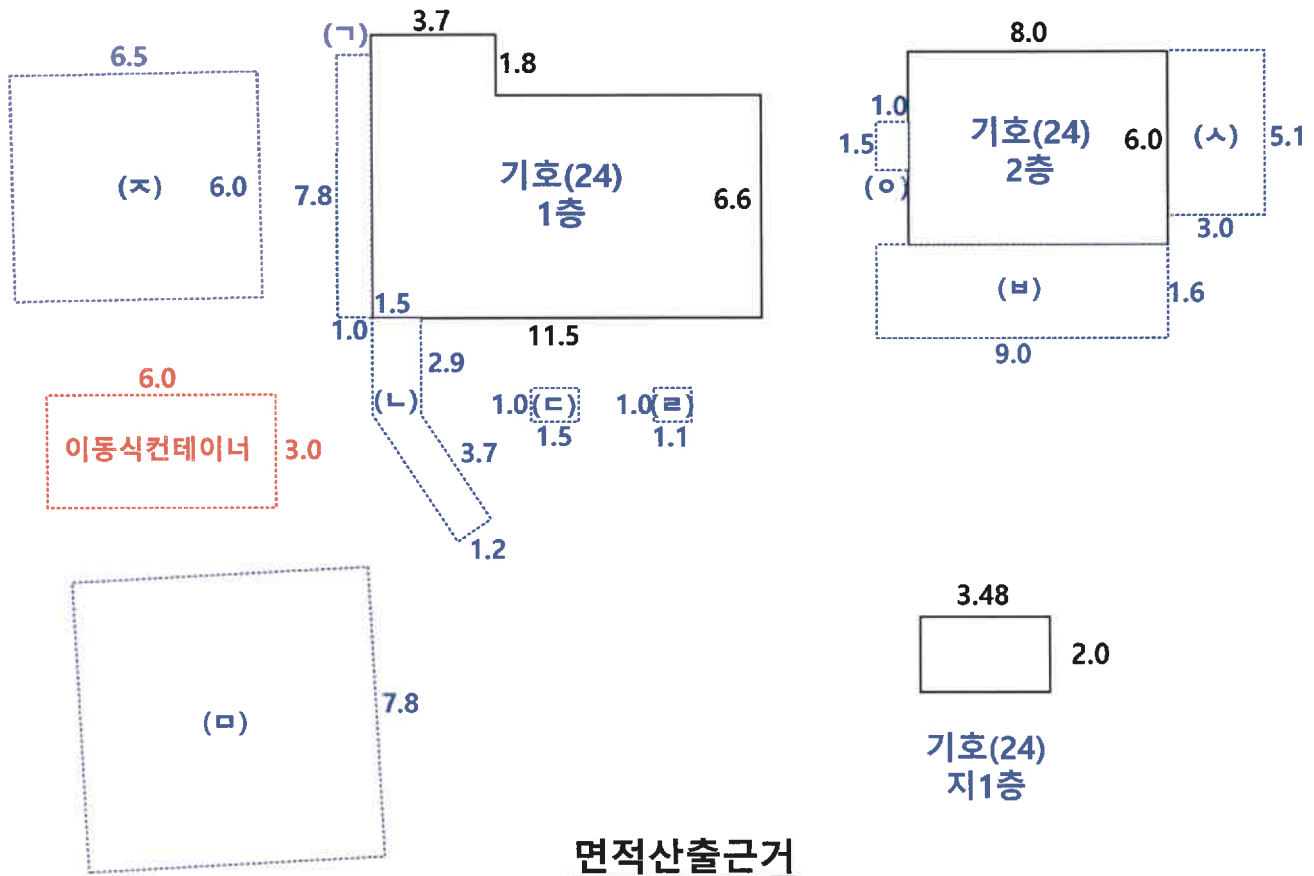
S : 1/600



지적 및 건물개황도



No Scale



면적산출근거

기호(24) 1층: $(11.5 \times 6.6) + (3.7 \times 1.8) = 82.56\text{m}^2$

기호(24) 2층: $(8.0 \times 6.0) = 48.00\text{m}^2$

기호(24) 지1층: $(3.48 \times 2.0) = 6.96\text{m}^2$

제시외건물

(ㄱ)판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 및 창고 약 7.8 m^2

(ㄴ)철재 옥외계단 약 9.3 m^2

(ㄷ)기타구조 판넬지붕 단층 창고 약 1.5 m^2

(ㄹ)기타구조 판넬지붕 단층 창고 약 1.1 m^2

(ㅁ)철골조 기타지붕 단층 가추 약 60.1 m^2

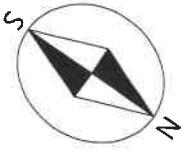
(ㅂ)목조 기타지붕 단층 차양 약 14.4 m^2

(ㅅ)목조 기타지붕 단층 차양 약 15.3 m^2

(ㅇ)판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 약 1.5 m^2

(ㅈ)판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 39.0 m^2

지적 및 건물개황도



No Scale



면적산출근거

기호(31) 사무소 : $(8.0 \times 4.3) = 34.40\text{m}^2$
기호(31) 부속창고 : $(7.68 \times 4.3) = 33.024\text{m}^2$

사 진 용 지



본건전경-기호(1,16)



본건전경-기호(2-8)

사 진 용 지



본건전경-기호(2-8)



본건전경-기호(9)

사 진 용 지



본건전경-기호(9)



본건전경-기호(10)

사 진 용 지



본건전경-기호(11)



본건전경-기호(12)

사 진 용 지



본건전경-기호(13)



본건전경-기호(14)

사 진 용 지



본건전경-기호(15)



본건전경-기호(15)

사 진 용 지



본건전경-기호(17)



본건전경-기호(18,19)현황도로

사 진 용 지



본건전경-기호(18,24)



본건전경-기호(18)

사 진 용 지



본건전경-기호(19)현황도로

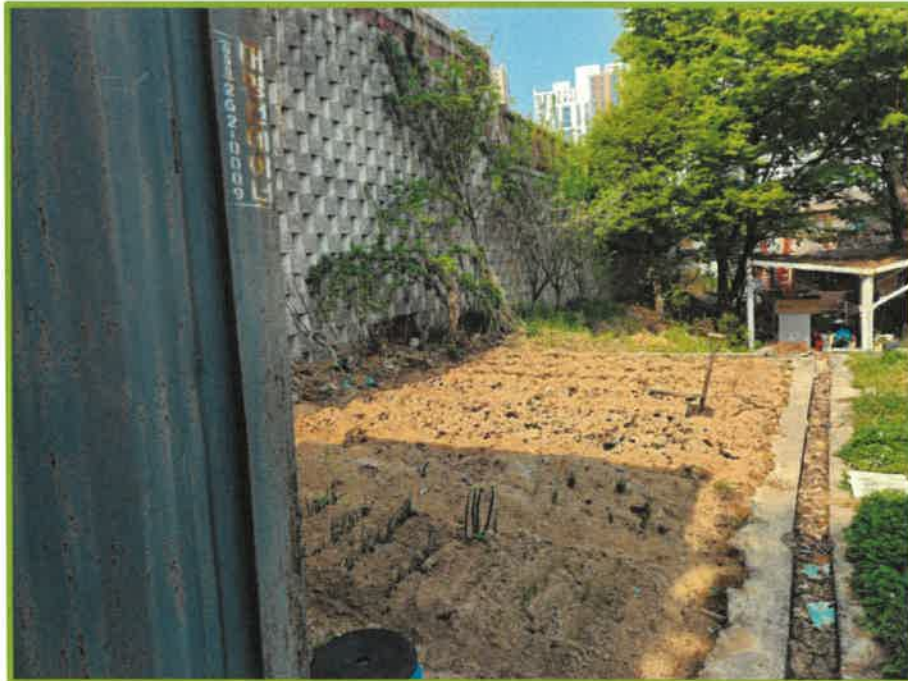


본건전경-기호(19), 제시외건물(□)

사 진 용 지



본건전경-기호(20,21)지상위 컨테이너



본건전경-기호(20)

사 진 용 지



본건전경-기호(21)현황도로



본건전경-기호(21)

사 진 용 지



본건전경-기호(21)지상위 제시외건물(ㄱ)



본건전경-기호(22,23)

사 진 용 지



본건전경-기호(24)



본건원경-기호(25)

사 진 용 지



본건전경-기호(26)현황도로



본건전경-기호(27,28)

사 진 용 지



본건전경-기호(29)



본건전경-기호(30)

사 진 용 지



본건전경-기호(31)부속창고

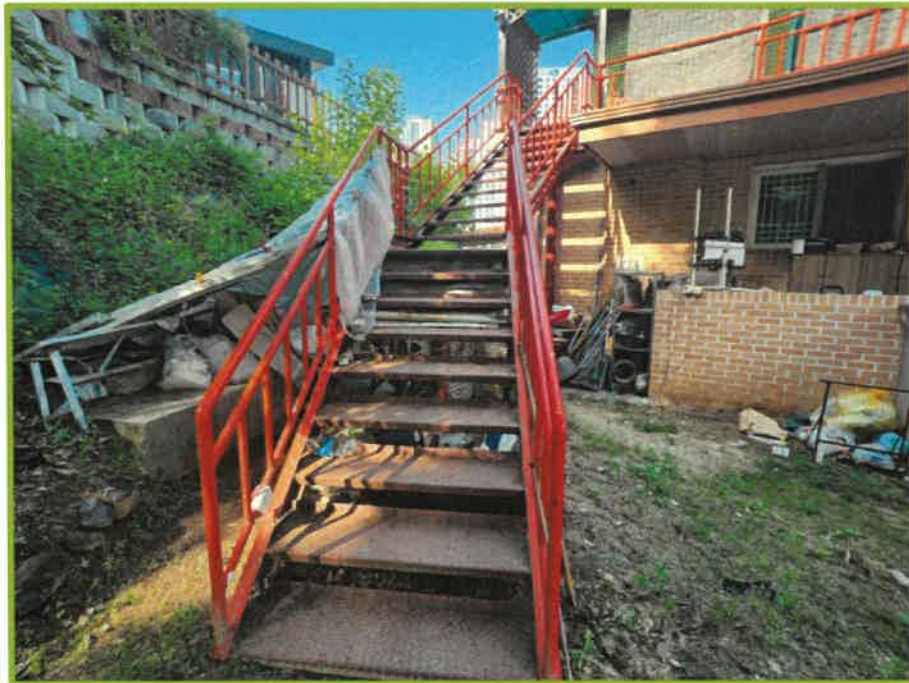


본건전경-기호(31)사무소

사 진 용 지



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㄱ)



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㄷ)



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㄹ)

사 진 용 지



기호(19) 위 지상 제시외건물(ㄹ)



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㅂ)

사 진 용 지



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㄱ)



기호(18) 위 지상 제시외건물(ㅇ)

사 진 용 지



기호(21) 위 지상 제시외건물(ㄱ)



기호(18) 위 지상 관정설비

사 진 용 지



기호(17, 21) 경계지상 관정설비