

가

APPRAISAL REPORT

	(1)
가	()18-250620-302

가	가	(
가)		, (改作),
(轉載)			가	



가 . 가

가

40 , 2 ()

(033)241-9500 FAX.0505-182-4442

() 가

가	가	가
가		()
()	가	()

가	(\2,007,537,850.-)				
		가			
	-		1		
()	(2025 50746(2))	가	가		
		가	-		
		2025.09.19	2025.09.12 - 2025.09.19	2025.09.23	
가	(公簿)()		가		
		(㎡)		(㎡)	가
		4,020		4,020	-
		161.69		161.69	-
	()	(342)		342	-
	()	(1)		1	-
					\2,007,537,850.-

가	가	가
가		()
:	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 소재 "거두2리 마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
1	동내면 거두리 280-1	1,997	1,997	유원지	세각(가)	부정형 평지	주거기타 (야영장)	자연녹지	230,000	기호(1),(9) 일단지
2	동내면 거두리 281	397	397	대	세로(가)	사다리 평지	상업용	자연녹지	232,400	-
3	동내면 거두리 280-4	59	59	답	세로(불)	부정형 평지	도로 등	자연녹지	89,100	-
4	동내면 거두리 281-1	1,144	1,144	주차장	세각(가)	사다리 평지	주차장 및 일부 도로 등	자연녹지	232,400	-
5	동내면 거두리 281-3	48	48	답	세로(가)	사다리 평지	도로 및 하천 등	자연녹지	89,100	-
6	동내면 거두리 281-6	187	187	도로	세로(가)	사다리 평지	도로 등	자연녹지	89,100	-
9	동내면 거두리 281-5	2	2	유원지	세각(가)	부정형 평지	주거기타 (야영장)	자연녹지	230,000	기호(1),(9) 일단지
10	동내면 거두리 281-7	186	186	도로	세로(가)	세장형 평지	도로 등	자연녹지	89,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

- 기호(7)

소재지	강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 280-1 외 (강원특별자치도 춘천시 동내면 거두길 276-23)							
구조	경량철골구조 경사지붕							
용도	공부	야영장시설						
	현황	야영장시설						
연면적(m ²)	91	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2024.05.10			
기타 참고사항	귀 제시목록상 280-1, 280-3, 281-2, 281-4, 281-5 위 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나 280-3, 281-2, 281-4번지는 토지대장 상 280-1번지와 합병(2024.05.31)되어 현황 280-1, 281-5번지 지상에 소재합니다.							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(8)

소재지	강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 281 (강원특별자치도 춘천시 동내면 거두길 276-19)							
구조	경량철골구조 경사지붕							
용도	공부	제2종근린생활시설						
	현황	제2종근린생활시설						
연면적(m ²)	70.69	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2024.05.10			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 19일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 09월 12일 ~ 2025년 09월 19일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 기호(1),(9)는 공부상 일단의 토지로 등재되어 있고 주거기타(야영장)로 이용중이며 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분 관계에 있다고 판단되어 일단지로 감정평가 하였습니다.
- 기호(1)에 소재하는 지하수 관정 및 부대시설은 본건의 종물 및 부합물에 해당하나, 경제적 가치가 있고 분리식별이 가능한 점을 고려하여, 지하수 개발·이용 신고사항(굴착깊이: 20m, 굴착직경: 50mm)을 기준으로 별도 감정평가 하였으니 일괄매각 여부의 판단 등에 참고하시기 바랍니다.
- 기호(1),(2),(4),(7),(8)에 소유자 미상의 제시외건물(부합물 및 종물) ㉠~㉡'이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 개략적인 실측을 통해 사정평가하였으며, 일괄매각여부 등은 경매 진행시 확인하시기 바랍니다.
- 기호(1),(2) 지상에 간이 천막, 간이 차양, 간이 수영장 및 물탱크 등이 소재하나 이동 및 해체가 용이한 바 이에 구매없이 감정평가 하였습니다.
- 기호(3),(5) 일부는 토지이용계획확인서상 소하천구역이며, 해당부분을 포함하여 기호(3),(5)는 대부분 도로 및 하천 등으로 이용중인 바 이러한 점을 개별요인에 감안하여 감정평가 하였으며, 정확한 위치, 면적 등은 별도의 측량을 요하는 바 경매 업무시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(4) 일부는 토지이용계획확인서상 소하천구역이나 해당부분 및 잔여지 일부는 현황 도로 등으로 이용중인 바 이러한 점을 개별요인에 감안하여 감정평가 하였으며, 정확한 위치, 면적 등은 별도의 측량을 요하는 바 경매 업무시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(6) 일부는 토지이용계획확인서상 소하천구역이나 해당부분을 포함하여 전체 현황 도로 등으로 이용중인 바 이러한 점을 개별요인에 감안하여 감정평가 하였으니 경매 업무시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(10)은 공부 및 현황 도로 등으로 이용중인 바 이러한 점을 개별요인에 감안하여 감정평가 하였으니 경매 업무시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「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 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	동내면 거두리 290-9	422	대	자연녹지	단독주택	세각(가)	사다리 평지	255,000
나	동내면 거두리 261-16	663	전	자연녹지	전	소로한면	세장형 평지	173,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
표준지(가),(나) 2025.01.01 ~ 2025.09.19 (강원특별자치도 춘천시 녹지지역)	1.22 (1.01220)	$(1 + 0.01020) \times (1 + 0.00123 \times 50/31)$ ≈ 1.01220

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

[농경지대(전)]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1,9	가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
의 견	획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세합니다.							
2	가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
의 견	획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.							
3	나	-	0.80	1.00	0.97	0.90	0.33	0.230
의 견	접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등), 행정적조건(취락지구 등) 및 기타조건(이용상황 도로 등)에서 열세합니다.							
4	가	1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	0.97	0.783
의 견	획지조건(형상 및 면적 등), 행정적조건(지목 등) 및 기타조건(이용상황 도로 등)에서 열세합니다.							
5	나	-	0.90	1.00	0.97	0.90	0.33	0.259
의 견	접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등), 행정적조건(취락지구 등) 및 기타조건(이용상황 하천 및 도로 등)에서 열세합니다.							
6	가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314
의 견	획지조건(접면도로 상태 등) 및 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.							
10	가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314
의 견	획지조건(접면도로 상태 등) 및 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	동내면 거두리 ○○○-○○	989	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2024.08.09	시가참고	561,000 (237,200)
2	동내면 거두리 ○○○-○	621	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2024.06.20	시가참고	541,000 (366,800)
3	동내면 거두리 ○○○	1,217	답	자연녹지 전	부정형 세로(불)	2024.05.16	시가참고	224,000 (127,500)
4	동내면 거두리 ○○○	1,590	답	자연녹지 전	부정형 맹지	2024.03.12	법원경매	228,000 (110,400)

※ 개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 원/m ²)
A	동내면 거두리 ○○○-○○	396	대	자연녹지 단독주택	가장형 세로(가)	2023.11.09	446,000,000	497,159 (15,300)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2023.10.25), 면적 : 99.65m ² 건물단가 : 2,500,000원/m ² × 50/50 ≒ 2,500,000원/m ² 건물가격 : 2,500,000원/m ² × 99.65m ² ≒ 249,125,000원 토지가격 : 446,000,000원 - 249,125,000원 ≒ 196,875,000원 토지단가 : 196,875,000원 / 396m ² ≒ 497,159원/m ²							
B	동내면 거두리 ○○○-○	720	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2023.04.20	370,600,000	514,722 (238,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 370,600,000원 / 720m ² ≒ 514,722원/m ²							
C	동내면 거두리 ○○○-○	338	전	자연녹지 전	부정형 세로(불)	2023.04.17	102,000,000	301,775 (120,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 102,000,000원 / 338m ² ≒ 301,775원/m ²							
D	동내면 거두리 ○○○-○	618	전	자연녹지 전	사다리 세로(가)	2024.05.16	210,294,000	340,281 (155,200)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 210,294,000원 / 618m ² ≒ 340,281원/m ²							

※ 개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	561,000	1.02242	1.000	0.927	531,706		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.059	2.05
	255,000	1.01220	-	-	258,111		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)"을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.08.09 ~ 2025.09.19 (강원특별자치도 춘천시 녹지지역)	2.242	1.02242	2025년 7월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927

접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	228,000	1.03211	1.000	1.733	407,811		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.322	2.32
	173,500	1.01220	-	-	175,617		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(4) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.03.12 ~ 2025.09.19 (강원특별자치도 춘천시 녹지지역)	3.211	1.03211	2025년 7월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
-	1.53	1.00	1.03	1.10	1.00	1.733

접근조건(농로의 상태 등 및 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(취락지구 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
1,9	255,000	1.01220	1.000	0.950	2.05	502,671	503,000	-
2	255,000	1.01220	1.000	0.950	2.05	502,671	503,000	-
3	173,500	1.01220	1.000	0.230	2.32	93,709	94,000	-
4	255,000	1.01220	1.000	0.783	2.05	414,306	414,000	-
5	173,500	1.01220	1.000	0.259	2.32	105,524	106,000	-
6	255,000	1.01220	1.000	0.314	2.05	166,146	166,000	-
10	255,000	1.01220	1.000	0.314	2.05	166,146	166,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1,9	1,999	503,000	1,005,497,000	-
2	397	503,000	199,691,000	-
3	59	94,000	5,546,000	-
4	1,144	414,000	473,616,000	-
5	48	106,000	5,088,000	-
6	187	166,000	31,042,000	-
10	186	166,000	30,876,000	-
합 계	4,020	-	1,751,356,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1),(2),(4),(6),(9),(10)", "거래사례(D)"를 "기호(3),(5)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
A	동내면 거두리 ○○○-○○	396	대	자연녹지 단독주택	가장형 세로(가)	2023.11.09	446,000,000	497,159 (15,300)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2023.10.25), 면적 : 99.65m ² 건물단가 : 2,500,000원/m ² × 50/50 ≒ 2,500,000원/m ² 건물가격 : 2,500,000원/m ² × 99.65m ² ≒ 249,125,000원 토지가격 : 446,000,000원 - 249,125,000원 ≒ 196,875,000원 토지단가 : 196,875,000원 / 396m ² ≒ 497,159원/m ²							
D	동내면 거두리 ○○○-○	618	전	자연녹지 전	사다리 세로(가)	2024.05.16	210,294,000	340,281 (155,200)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 210,294,000원 / 618m ² ≒ 340,281원/m ²							

※ 개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
거래사례(A) 2023.11.09 ~ 2025.09.19 (강원특별자치도 춘천시 녹지지역)	3.496	1.03496	2025년 7월 연장적용
거래사례(D) 2024.05.16 ~ 2025.09.19 (강원특별자치도 춘천시 녹지지역)	2.811	1.02811	2025년 7월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

[농경지대(전)]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	사례기호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1,9	A	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견		대체로 유사합니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견		대체로 유사합니다.						
3	D	-	0.90	1.00	0.97	1.00	0.33	0.288
의견		접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 기타조건(이용상황 도로 등)에서 열세합니다.						
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.97	0.825
의견		행정적조건(지목 등) 및 기타조건(이용상황 도로 등)에서 열세합니다.						
5	D	-	1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.320
의견		획지조건(경작의 편부 등) 및 기타조건(이용상황 하천 및 도로 등)에서 열세합니다.						
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
의견		기타조건(도로 등)에서 열세합니다.						
10	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
의견		기타조건(도로 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
				지역요인	개별요인			
1,9	497,159	1.000	1.03496	1.000	1.000	514,539	515,000	-
2	497,159	1.000	1.03496	1.000	1.000	514,539	515,000	-
3	340,281	1.000	1.02811	1.000	0.288	100,755	101,000	-
4	497,159	1.000	1.03496	1.000	0.825	424,495	424,000	-
5	340,281	1.000	1.02811	1.000	0.320	111,950	112,000	-
6	497,159	1.000	1.03496	1.000	0.330	169,798	170,000	-
10	497,159	1.000	1.03496	1.000	0.330	169,798	170,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,9	1,999	515,000	1,029,485,000	-
2	397	515,000	204,455,000	-
3	59	101,000	5,959,000	-
4	1,144	424,000	485,056,000	-
5	48	112,000	5,376,000	-
6	187	170,000	31,790,000	-
10	186	170,000	31,620,000	-
합 계	4,020	-	1,793,741,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,751,356,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,793,741,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,751,356,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(7)

소재지	강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 280-1 외 (강원특별자치도 춘천시 동내면 거두길 276-23)							
구조	경량철골구조 경사지붕							
용도	공부	야영장시설						
	현황	야영장시설						
연면적(m ²)	91	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2024.05.10			
기타 참고사항	귀 제시목록상 280-1, 280-3, 281-2, 281-4, 281-5 위 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나 280-3, 281-2, 281-4번지는 토지대장 상 280-1번지와 합병(2024.05.31)되어 현황 280-1, 281-5번지 지상에 소재합니다.							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(8)

소재지	강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 281 (강원특별자치도 춘천시 동내면 거두길 276-19)							
구조	경량철골구조 경사지붕							
용도	공부	제2종근린생활시설						
	현황	제2종근린생활시설						
연면적(m ²)	70.69	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2024.05.10			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정 하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2024년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
7	1층	1,100,000	-	1,100,000	35	-
8	1층	1,200,000	-	1,200,000	35	-
특이사항		기본적인 부대설비 등은 표준단가에 포함하였습니다.				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
7	1층	1,100,000	2024.05.10	35	34	1,068,000	-
8	1층	1,200,000		35	34	1,165,000	-

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
7	1층	91	1,068,000	97,188,000	-
8	1층	70.69	1,165,000	82,353,850	-
합 계				179,541,850	-

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,751,356,000	-
건 물	179,541,850	-
제시외건물	73,640,000	-
제시외물건	3,000,000	지하수관정 등
합 계	2,007,537,850	-

가

: 1

			?	(㎡)		가		
						가		
1		280-1		1,997	1,997	503,000	1,004,491,000	(1), (9)
2		281		397	397	503,000	199,691,000	
3		280-4		59	59	94,000	5,546,000	
4		281-1		1,144	1,144	414,000	473,616,000	
5		281-3		48	48	106,000	5,088,000	
6		281-6		187	187	166,000	31,042,000	
7	[]	280-1, 280-3, 281-2, 281-4, 281-5		91	91	1,068,000	97,188,000	280-1, 281-5 1,100,000 × 34/35
8	[]	281	2	70.69	70.69	1,165,000	82,353,850	1,200,000 × 34/35
	276-23							
	276-19							

가

: 2

		?	(㎡)		가			
					가			
9		281-5		2	2	503,000	1,006,000	(1), (9)
10		281-7		186	186	166,000	30,876,000	
							\1,930,897,850	
	<	>						
		280-1		(12)	12	-	4,800,000	
		280-1		(20)	20	-	2,000,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	

가

: 3

			?	(㎡)		가		
						가		
		280-1		(12)	12	-	2,400,000	
		280-1		(66)	66	-	13,200,000	
		281		(25)	25	-	3,750,000	
		281		(7)	7	-	840,000	
'		281		(4)	4	-	3,200,000	
'		281-1		(18)	18	-	8,100,000	
'		281-1		(5)	5	-	750,000	
'		281-1		(77)	77	-	15,400,000	
							\73,640,000	
	<	>						
		281	-	(1)	1	-	3,000,000	
							\3,000,000	
							\2,007,537,850.-	

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 소재 '거두2리 마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통 등 전반적인 교통상황은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상태

기호(1),(9) : 2필일단의 부정형 평지의 토지로서 주거기타(야영장) 건부지로 이용중입니다.

기호(2) : 사다리 평지의 토지로서 상업용 건부지로 이용중입니다.

기호(3) : 부정형 평지의 토지로서 도로 등으로 이용중입니다.

기호(4) : 사다리 평지의 토지로서 주차장 및 일부 도로 등으로 이용중입니다.

기호(5) : 사다리 평지의 토지로서 도로 및 하천 등으로 이용중입니다.

기호(6) : 사다리 평지의 토지로서 도로 등으로 이용중입니다.

기호(10) : 세장형 평지의 토지로서 도로 등으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1),(9) : 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로 및 북서측으로 폭 약 3미터 내외의 아스팔트 및 콘크리트 포장도로에 접합니다.

기호(2) : 북서측으로 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로에 접합니다.

기호(3) : 본건이 폭 약 3미터 내외의 아스팔트 및 콘크리트 포장도로로 이용중입니다.

기호(4) : 서측으로 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로에 접하며, 본건 일부가 폭 약 3미터 내외의 아스팔트 포장도로로 이용중입니다.

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

기호(5) : 동측으로 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로에 접하며, 본건 일부가 폭 약 3미터 내외의 아스팔트 포장도로로 이용중입니다.

기호(6),(10) : 본건이 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로로 이용중입니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 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)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2): 도시지역, 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)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호(3): 도시지역, 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)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2023-12-28)(춘천시 고시 제 2023-595호)<소하천정비법>.

기호(4): 도시지역, 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

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

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>, 소하천구역(2023-12-28)(춘천시 고시 제 2023-595호)<소하천정비법>.

기호(5): 도시지역, 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>, 소하천구역(2023-12-28)(춘천시 고시 제 2023-595호)<소하천정비법>.

기호(6): 도시지역, 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>, 소하천구역(2023-12-28)(춘천시 고시 제 2023-595호)<소하천정비법>.

기호(9): 도시지역, 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>.

기호(10): 도시지역, 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)<가축분뇨

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

-기호(1),(2),(4),(7),(8)에 소유자 미상의 제시외건물(부합물 및 종물) ㉠~㉡'이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 개략적인 실측을 통해 사정평가하였으며, 일괄매각여부 등은 경매 진행시 확인하시기 바랍니다.

-기호(1)에 소재하는 지하수 관정 및 부대시설은 본건의 종물 및 부합물에 해당하나, 경제적 가치가 있고 분리식별이 가능한 점을 고려하여, 지하수 개발·이용 신고사항(굴착깊이: 20m, 굴착직경: 50mm)을 기준으로 별도 감정평가 하였으니 일괄매각 여부의 판단 등에 참고하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

- 기호(3) 공부상 지목은 '답'이나 현황 '도로'등으로 이용중입니다.
- 기호(4) 공부상 지목은 '주차장'이나 현황 일부 '도로'등으로 이용중입니다.
- 기호(5) 공부상 지목은 '답'이나 현황 '도로 및 하천'등으로 이용중입니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타 : 없습니다.

가

1. 2. 3.
4. 5. 6. ()

1. 건물의 구조

기호(7)

경량철골구조 경사지붕 단층으로서,
(사용승인일:2024.05.10)

외벽 : 징크판넬 마감 등
내벽 : 벽지도배, 페인팅, 일부 타일붙임 마감 등
창호 : 샷시창호 및 페어글라스 등.

기호(8)

경량철골구조 경사지붕 단층으로서,
(사용승인일:2024.05.10)

외벽 : 징크판넬 마감 등
내벽 : 벽지도배, 목재붙임 및 일부 타일붙임 마감 등
창호 : 샷시창호 및 페어글라스 등.

2. 이용상태

기호(7) : 야영장시설로 이용중입니다.
기호(8) : 근린생활시설로 이용중입니다.

3. 설비내역

기호(7) : 기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어있습니다.
기호(8) : 기본적인 위생 및 급배수설비 및 난방설비 등이 되어있습니다.

가

- | | | | |
|----|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. | |
| 4. | 5. | 6. | () |

4. 부합물 및 증물

기호(1),(2),(4),(7),(8)에 소유자 미상의 제시외건물(부합물 및 증물) ㉠~㉡'이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 개략적인 실측을 통해 사정평가하였으며, 일괄매각여부 등은 경매 진행시 확인하시기 바랍니다.

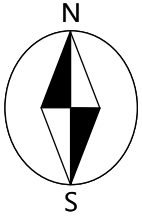
5. 공부와의 차이

기호(7)은 귀 제시목록상 280-1, 280-3, 281-2, 281-4, 281-5 위 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나 280-3, 281-2, 281-4번지는 토지대장 상 280-1번지와 합병(2024.05.31)되어 현황 280-1, 281-5번지 지상에 소재합니다.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

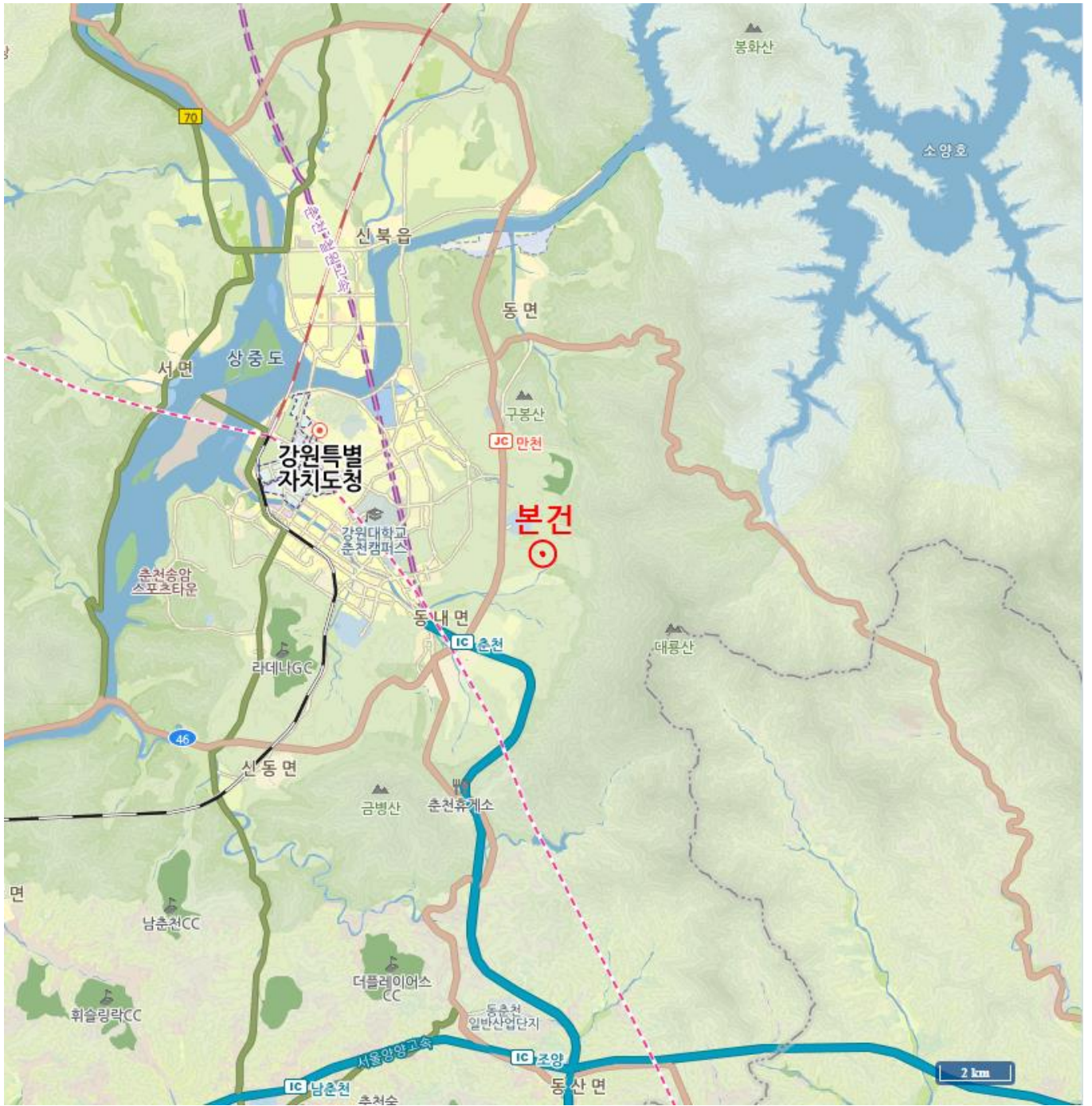
임대관계 : 미상입니다.
기타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지

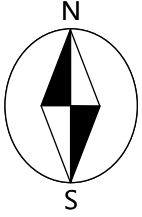
강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 280-1 외



범례

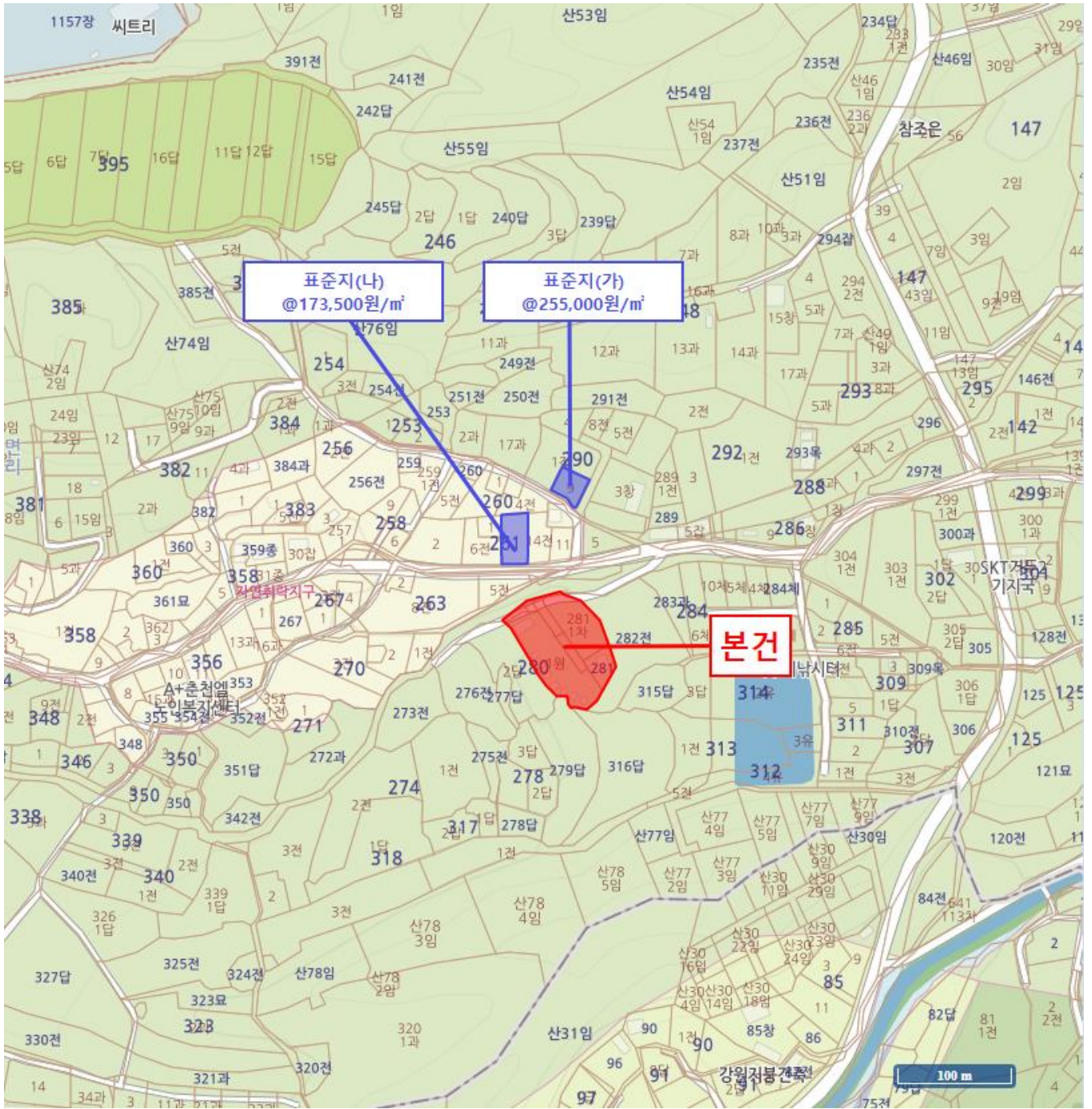
■ 본건
 ■ 표준지공시지가
 ■ 평가사례
 ■ 거래사례

상세 위치도



소재지

강원특별자치도 춘천시 동내면 거두리 280-1 외



범례



본건



표준지공시지가

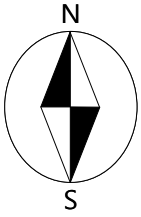


평가사례

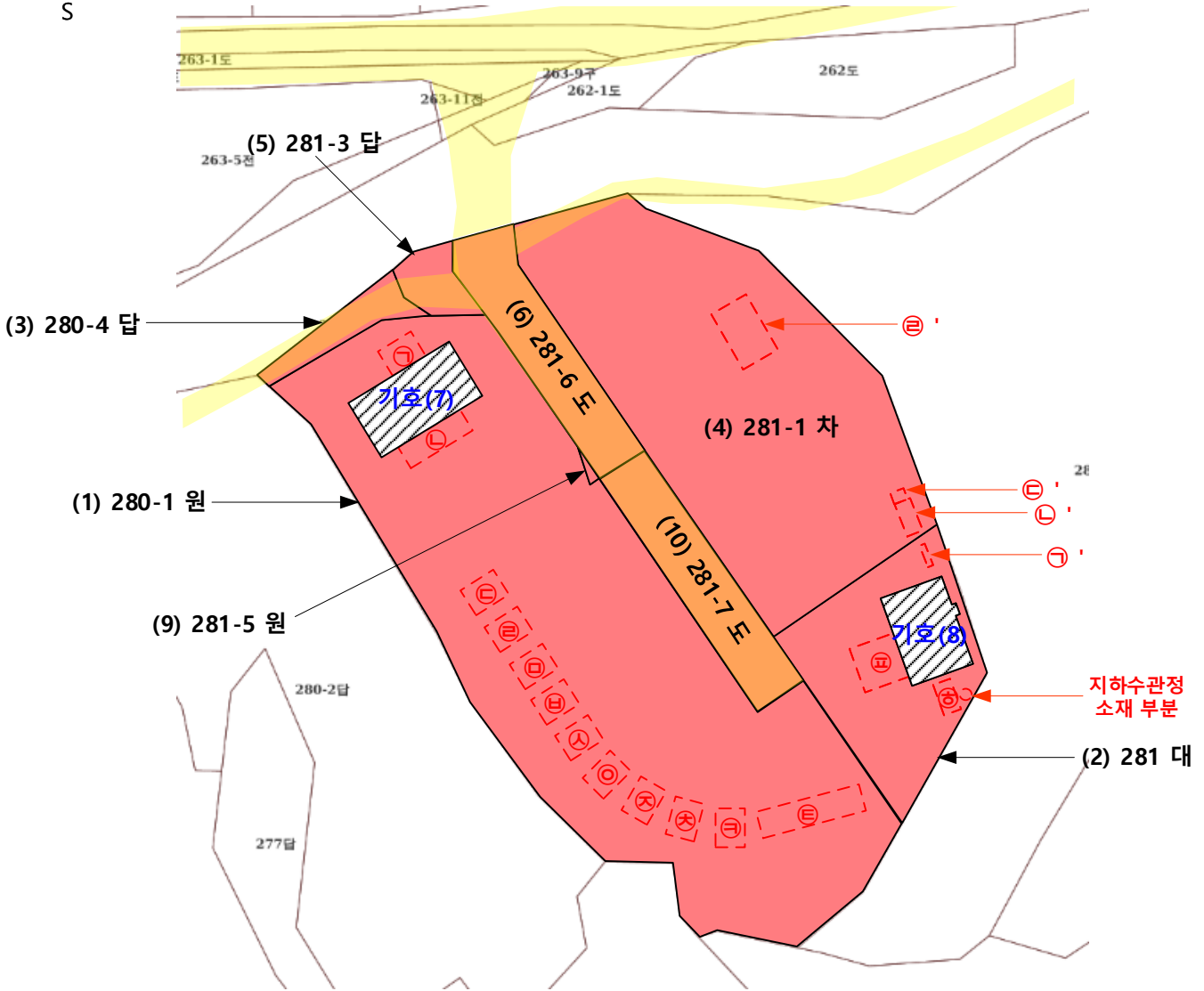


거래사례

지적개황도



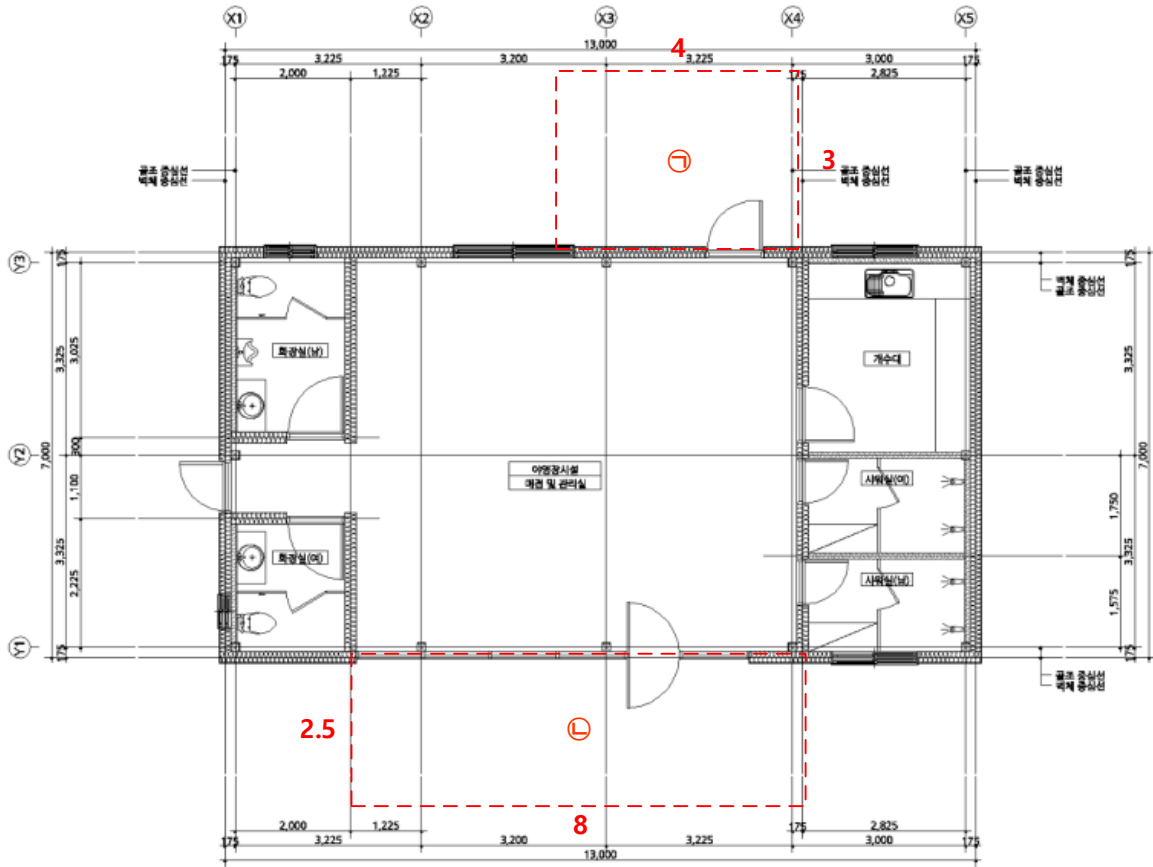
S : NON-SCALE



만 레	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도로	 계획 도로 선 용도지 구분선

건물개황도 및 내부이용개황도

NON SCALE



평가건물

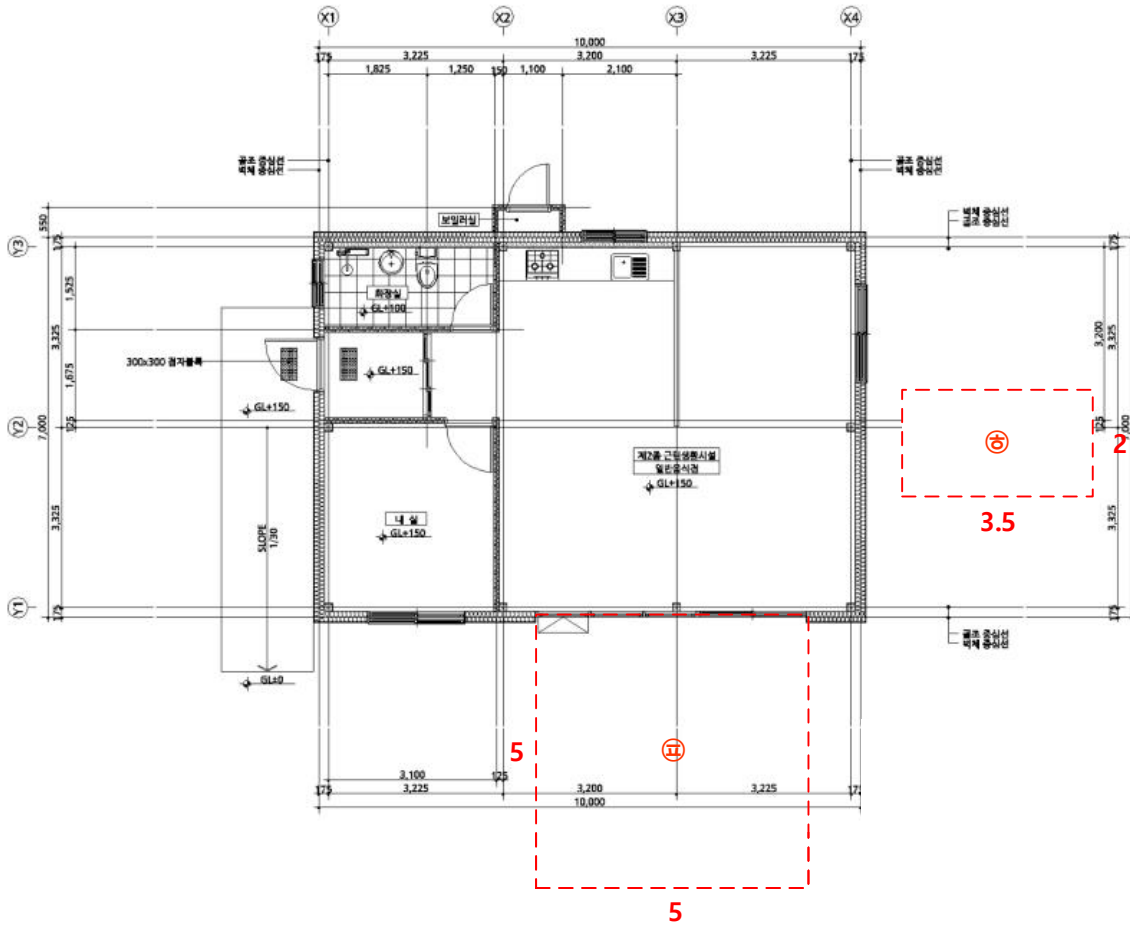
기호(7) : 91 m²

제시외건물(종물 및 부합물)

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 12m²
- ㉡ 각파이프조 폴리카보네이트지붕 단층(차양 등) 약 20m²

건물개황도 및 내부이용개황도

NON SCALE



평가건물

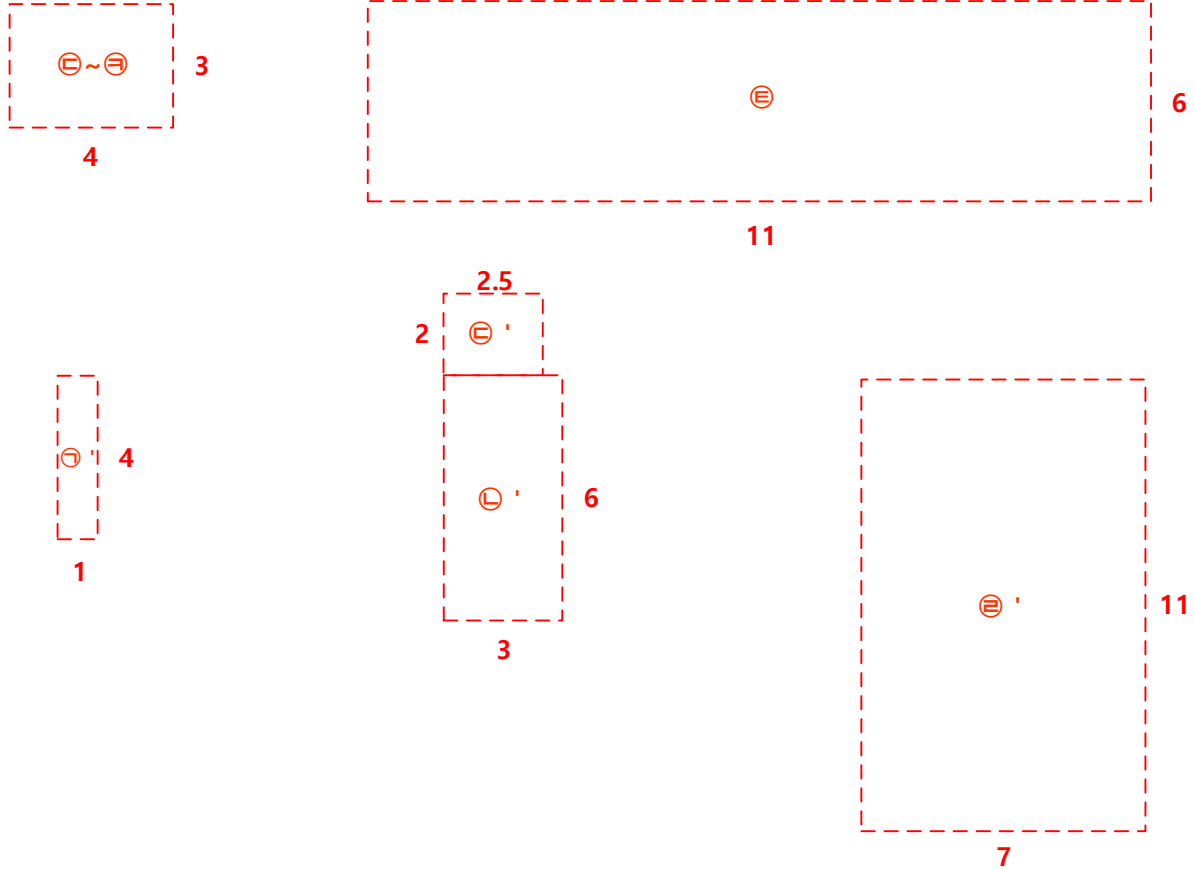
기호(8) : 70.69㎡

제시외건물(종물 및 부합물)

- ㉞ 각파이프조 판넬지붕 단층(차양 등) 약 25㎡
- ㉞ 각파이프조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 7㎡

건물개황도 및 내부이용개황도

NON SCALE



제시외건물(중물 및 부합물)

- ㉔~㉕ 각파이프조 합판지붕 단층(바베큐장 등) 각각 약 12m²
- ㉖ 각파이프조 합판지붕 단층(바비큐장 등) 약 66m²
- ㉗ ' 판넬조 판넬지붕 단층(화장실 등) 약 4m²
- ㉘ ' 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 18m²
- ㉙ ' 목조 (데크 등) 약 5m²
- ㉚ ' 각파이프조 타포린천막지붕 단층(놀이방 등) 약 77m²



【 (1) (7) 】



【 (2) (8) 】



【 (3) 】



【 (4) 】



【 (5) 】



【 (6) 】



【 (9) 】



【 (10) 】



【 () 】



【 () 】



【 () ~ 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () '】



【 () ', '】



【 () '】



【 (1) 】



【 】