

# 감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교
건명	주식회사 호텔누리 소유물건(2025타경30297)
감정서번호	H011-2-2501

# (토지및건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김경백

감정평가액	사십육억구천일백칠십이만사천오백원정(₩4,691,724,500.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 강릉지원		
소유자 (대상업체명)	주식회사 호텔누리 (2025타경30297)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.02	2025.03.11 ~ 2025.04.02	2025. 04. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,255	토지	1,255	-	1,975,919,000
	건물	1,489.7700	건물	1,489.7700	-	2,715,805,500
		이	하	여	백	
합계						₩4,691,724,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 노암동에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

1)기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2)별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

#### 1)감정평가 3방식

부동산에 대한 평가방법에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

#### 2)원가방식

원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3)비교방식

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식을 말합니다.

## 4)수익방식

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

## 5)공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방식을 말합니다.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 1)토지

본건 토지에 대한 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

### 2)건물

본건 건물에 대한 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등의 제 현상을 종합 감안한 원가법을 주된 방법으로 하여 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 타 방법을 적용하는 것이 사실상 곤란하거나 부적절한 측면이 있어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 02일로 하였습니다.

### 7. 실지조사 실시기간 및 내용

#### 1)실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 11일~04월 02일입니다.

#### 2)실지조사 내용

본건의 자세한 실지조사내용 등은 후첨 “지적 및 건물개황도”, “토지 건물감정평가요항표” 등을 참고하시기 바랍니다.

### 8. 그 밖의 사항

없습니다.

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (2024년)	비고
1	강릉시 노암동 595-1	도로	3	도로등	근린 상업	세로 (가)	부정형 평지	94,700	
2	강릉시 노암동 595-2	도로	20	도로등	근린 상업	세로 (가)	부정형 평지	94,700	
3	강릉시 노암동 595-3	잡	1,221	상업용	근린 상업	광대 세각	사다리형 평지	747,300	
5	강릉시 노암동 595-8	답	11	상업용	근린 상업	광대 한면	부정형 평지	747,300	

### 2. 대상건물 개요

기호	구조	연면적 (m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일	비고
4	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	1,489.77	제1종 근린생활 시설	2024.09.02	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 개별평가방법에 의한 감정평가액

### 1. 토지 감정평가액

#### 1)공시지가 기준법의 적용

##### (1)개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

##### (2)비교표준지의 선정

##### 가. 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호의 선정기준 ( ①용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것 ②실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것 ③주위환경 등이 같거나 유사할 것 ④당해 또는 인접 시 군 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것 ) 을 종합적으로 고려하여 가장 적합하다고 판단되는 하기 표준지를 선정 하였습니다.

##### 나. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#51150- 952	강릉시 노암동 607-1	대	548	상업용	근린 상업	광대 한면	부정형 평지	754,000	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)시점수정

(강릉시 용도지역별 지가변동률)

기 간	상업지역	비 고
2025.01.01~2025.02.28	0.334%	2025년 2월까지 누계치
2025.02.01~2025.02.28	0.208%	2025년 2월분
누 계(2025.01.01~2025.04.02)	0.580%	$(1+0.0334) \times (1+0.00208) \times 33/28$

※생산자물가지수는 일반경제재에 대한 포괄적인 변동지수로서 본건이 속한 지역의 지가변동추이를 반영하기에는 적절하지 않은 바, 국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 전월 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

(4)지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5)개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(상업지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#51150 -952	0.70	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.231
2	#51150 -952	0.70	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.231
3	#51150 -952	1.05	1.00	1.00	1.01	0.96	1.00	1.018
5	#51150 -952	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.810

기호1,2: 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

기호3: 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

기호5: 표준지 대비 획지조건(면적, 형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

(6)그 밖의 요인의 보정

가. 취지

공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 통해 가격을 산출함에 있어 당해 가격산출과정에서 반영되지 않은 인근의 평가선례, 정상지가수준 등 제반 사항에 대한 보정으로서, 본건 평가시에는 평가대상 토지가 소재한 지역의 공시지가 수준과 인근지역의 평가선례 및 적정시세를 감안할 때 가격 격차가 인정되므로 이를 그 밖의 요인으로 보정하려는 취지입니다.

나. 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원 판례 2003다38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 19 91.12 28) 등.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 인근 거래사례 등 (자료출처 : 국토교통부 KREIC부동산정보체계)

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	목적	가격시점등	용도지역	비고
#1	노암동 000	대	900,000	담보	2023.06.28	근린상업	
#2	홍제동 000	전	1,037,344	실거래	2022.01.25	일반상업	
#3	홍제동 000	대	1,417,004	실거래	2023.10.30	일반상업	

※ 구체적인 지번 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

라. 인근 유사토지의 지가수준

#51150-952:  
 비교표준지 주변 상업지역내 유사토지의 시중시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나, 대지의 경우 1,500,000원~1,600,000/m<sup>2</sup> 수준으로 조사됨.

마. 그 밖의 요인 보정

상기 자료 중 기호(#1)를 선정 적용하되, 비교표준지와 선정 자료간의 가격 격차율은 아래와 같이 산정하였습니다.

구분 기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 시산
				가로	접근	환/자	획지	행정	기타	소계		
#1	900,000	1.02523	1.00	1.22	1.00	1.40	1.00	1.00	1.00	1.708	1,575,983	2.078
#51150-952	754,000	1.00580	-	-	-	-	-	-	-	-	758,373	

\*사정보정

상기 적용 비교사례는 인근지 지가수준 등을 감안시 정상지가 수준 등을 반영하여 정상평가된 담보평가 전례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단됩니다. (1.00)

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	산 정 기 간	지 가 변 동 률	비 고
#1	2023.06.28~2025.04.02	1.02523	강릉시 상업지역

\*지역요인

비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

\*개별요인

사례대비 가로조건(도로의 구조 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세하고, 여타 가격형성조건은 대등합니다.(1.00)

사. 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 인근지역 적정지가수준 및 격차율 시산치 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 결정하였습니다.

기 호	그밖의 요인 보정치	비 고
#51150-952	2.07	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (7)공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	754,000	1.00580	1.00	0.231	2.07	362,631	363,000
2	754,000	1.00580	1.00	0.231	2.07	362,631	363,000
3	754,000	1.00580	1.00	1.018	2.07	1,598,090	1,600,000
5	754,000	1.00580	1.00	0.810	2.07	1,271,564	1,270,000

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2)거래사례비교법의 적용

### (1)개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

### (2)거래사례의 선정

상기 그밖의 보정란의 인근 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인비교에서 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(#3)를 선정하였습니다.

### (3)거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

연번	사례	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
						가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	
1	#3	1,417,004	1.00	1.02231	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.264	382,000
2	#3	1,417,004	1.00	1.02231	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.264	382,000
3	#3	1,417,004	1.00	1.02231	1.00	1.20	1.00	1.00	1.01	0.95	1.00	1.151	1,670,000
5	#3	1,417,004	1.00	1.02231	1.00	1.15	1.00	1.00	0.90	0.89	1.00	0.921	1,330,000

#### \*사정보정

상기 적용 비교사례는 인근 지가수준 등을 감안시 당사자 간 특수한 사정이나 동기 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

#### \*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	산 정 기 간	지 가 변 동 률	비 고
#3	2023.10.30~2025.04.02	1.02231	강릉시 상업지역

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**\*지역요인**

적용 비교사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

**\*개별요인**

기호1,2:

사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 행정적조건(지목 및 용도지역 열세)에서 열세합니다.

기호3:

사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

기호5:

사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 획지조건(형상 및 면적 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3)시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 본건 적용 토지단가를 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례 기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	363,000	382,000	363,000
2	363,000	382,000	363,000
3	1,600,000	1,670,000	1,600,000
5	1,270,000	1,330,000	1,270,000

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 1)개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작한 원가법을 주된 평방법으로 적용하여 평가하였습니다.

### 2)재조달원가의 산정

(1)건물신축단가표(2024. 한국부동산원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (㎡)	내용년수	비고
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,656,000	50(45~55)	
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	2,057,000	50(45~55)	

(2)재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가 및 부대설비와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정 하였습니다.

기호	구분	구조	이용상황	적용 표준단가 (원/㎡)
4	1,2층	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,640,000
	3층	철근콘크리트구조	주택	2,290,000
		철근콘크리트구조	계단실 및 물탱크실	1,050,000

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3)부대설비(보정)단가

본건 건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	구분	난방설비	위생/급배수설비	승강기설비등	화재탐지설비	부대설비단가 (원/m <sup>2</sup> )	
4	1,2층	-	50,000	50,000	10,000	110,000	
	3층	주택	100,000	50,000	50,000	10,000	210,000
		계단실 등	-	-	50,000	-	50,000

### (4)재조달원가 결정

본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 아래와 같이 결정 하였습니다.

기호	구분	용도	적용 표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	부대설비단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )
4	1,2층	근린생활시설	1,640,000	110,000	1,750,000
	3층	주택	2,290,000	210,000	2,500,000
		계단실 및 물탱크실	1,050,000	50,000	1,100,000

### 3)감가수정률 결정

기호	구분	용도	전체 내용년수	경과년수		잔존년수	잔존가치율
				실제	유효		
4	1,2,3층	근린생활시설 및 주택, 계단실 등	50	0	0	50	50/50

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 적용단가의 결정

기호	구분	구조	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
4	1,2층	근린생활시설	1,750,000	50/50	1,750,000	
	3층	주택	2,500,000	50/50	2,500,000	
		계단실 및 물탱크실	1,100,000	50/50	1,100,000	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호1	363,000	3	1,089,000	
	기호2	363,000	20	7,260,000	
	기호3	1,600,000	1,221	1,953,600,000	
	기호5	1,270,000	11	13,970,000	
건물	기호4	1,750,000	1182.65	2,069,637,500	
		2,500,000	220.24	550,600,000	
		1,100,000	86.88	95,568,000	
합계				4,691,724,500	

### 2. 결정의견

상기한 참고가격자료(거래사례, 평가전례, 인근지역의 지가수준) 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액에 원가법에 의한 제시외건물의 가액을 합산하여 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 강릉시 노암동	595-1	도로	근린상업지역	3	3	363,000	1,089,000	
2	"	595-2	도로	근린상업지역	20	20	363,000	7,260,000	
3	"	595-3	잡종지	근린상업지역	1,221	1,221	1,600,000	1,953,600,000	
4	"	595-3 위 지상	제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층					
				1층	590.53	1,182.65	1,750,000	2,069,637,500	1,750,000 x 50/50 근린생활시설 부분
				2층	592.12				
				3층	307.12	220.24	2,500,000	550,600,000	2,500,000 x 50/50 주택부분
						86.88	1,100,000	95,568,000	1,100,000 x 50/50 계단실 및 물탱크실
5	"	595-8	답	근린상업지역	11	11	1,270,000	13,970,000	
<b>합 계</b>								<b>₩4,691,724,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 강릉시 노암동 소재 "대림아파트" 남측인근에 위치하는 토지로서, 주변은 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트주변 상가지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 인근 시내버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안한 대중교통 사정은 무난한 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지로서, 현황 "상업용 건부지"로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호1,2: 현황 "도로"입니다.

기호3: 본건 남측 광대로 및 동측 세로(가)에 접합니다.

기호5: 남측으로 광대로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 방화지구,

가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

군용비행장 소음대책구역 제3종구역

<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

# 토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,  
외 벽 : 대리석, 드라이비트마감 등  
내 벽 : 인테리어마감 및 페인팅마감 등  
바 닥 : 타일마감 등  
창 호 : 샷시창호 등입니다.

## (2) 이용상태

1,2층: 근린생활시설(사무실 등)로 이용중입니다.  
3층: 주택 및 계단실 등으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

전기설비 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 보일러에 의한 난방설비(3층) 등  
되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

없습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

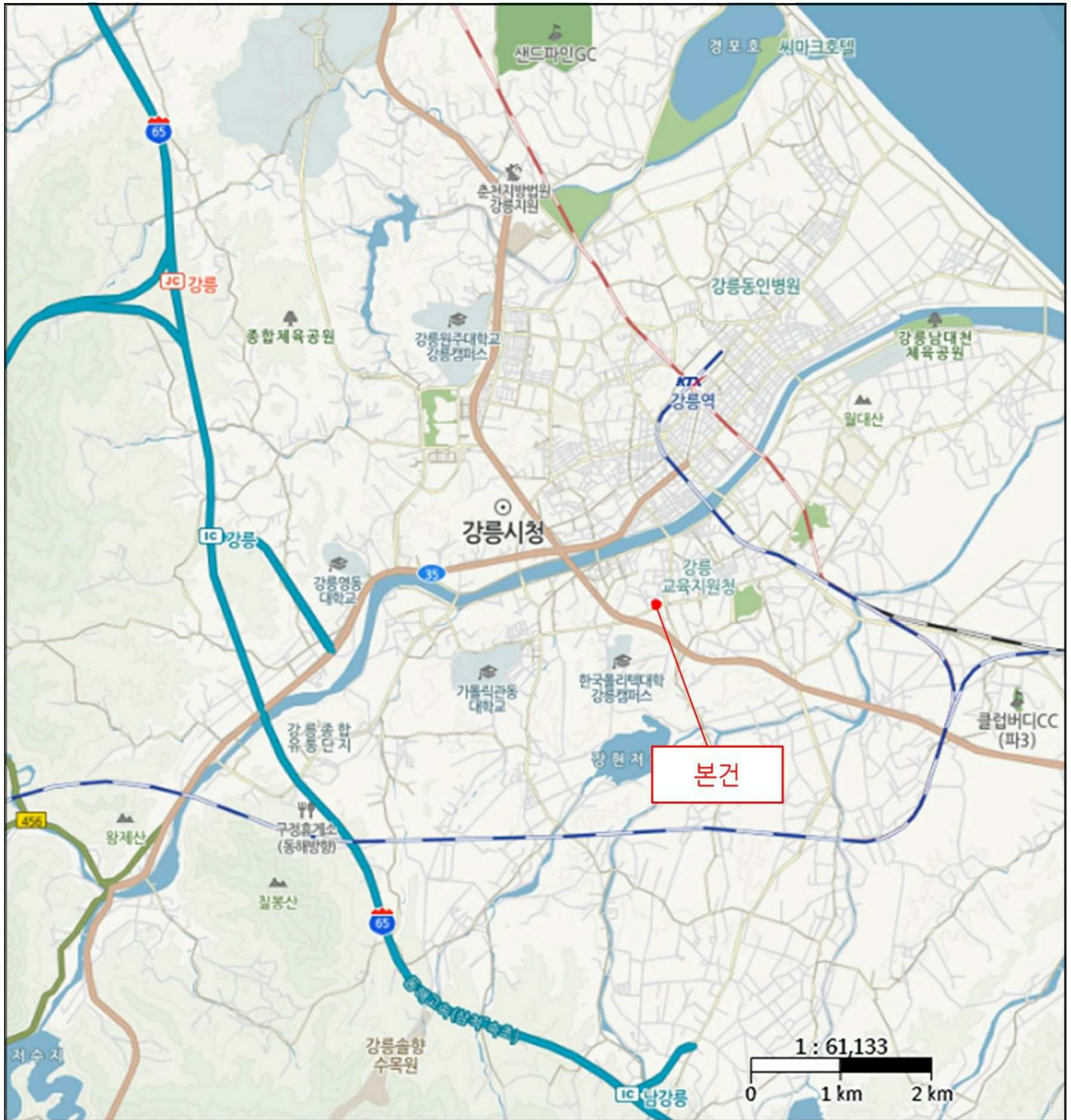
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상입니다.
2. 3층 주택 주방 및 욕실 등 일부분 현재 인테리어 공사중입니다.

# 광역위치도



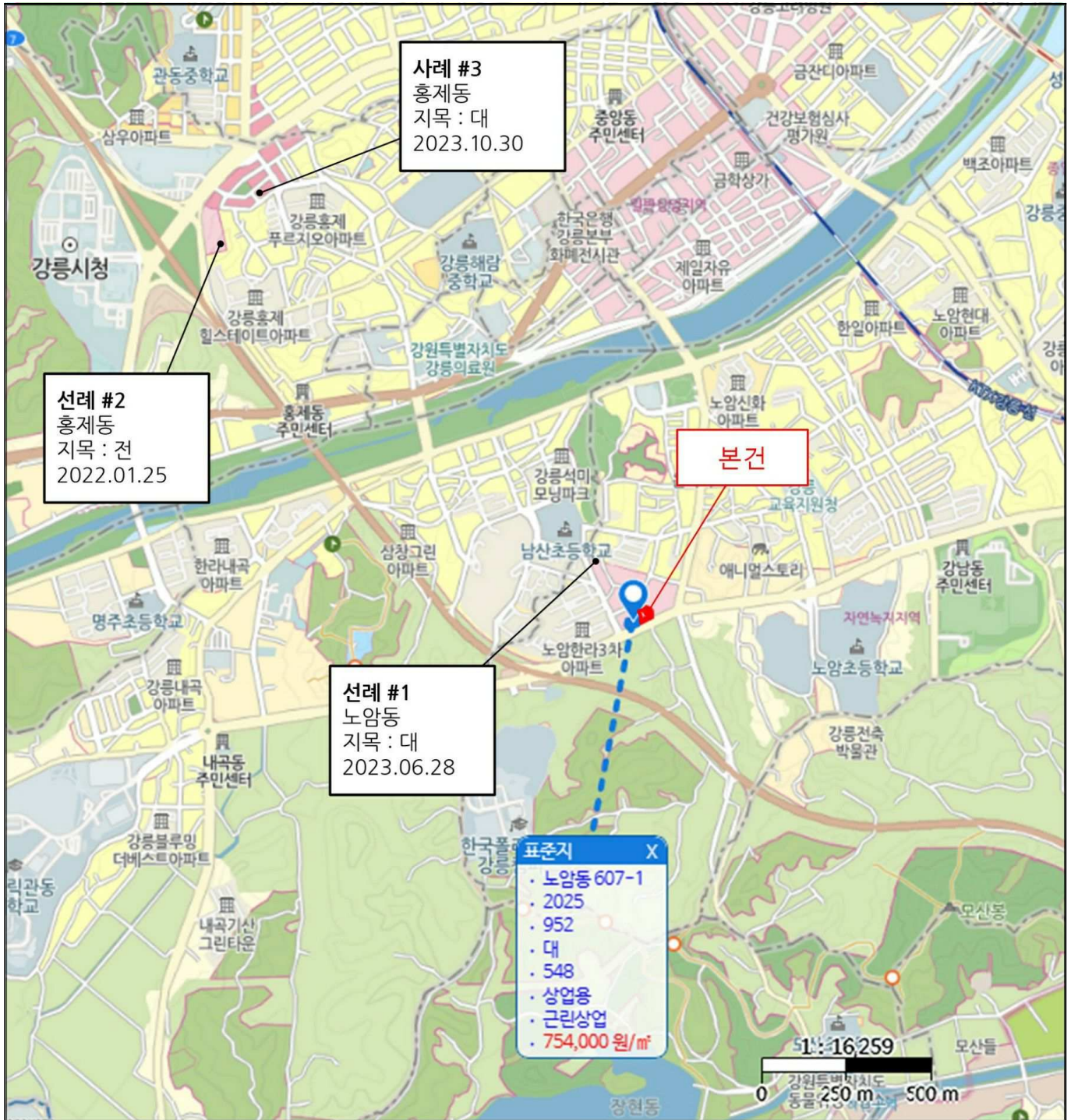
소재지	강원특별자치도 강릉시 노암동 595-1외
-----	------------------------



# 지역 위치도



소재지	강원특별자치도 강릉시 노암동 595-1외
-----	------------------------



**사례 #3**  
홍제동  
지목 : 대  
2023.10.30

**사례 #2**  
홍제동  
지목 : 전  
2022.01.25

**사례 #1**  
노암동  
지목 : 대  
2023.06.28

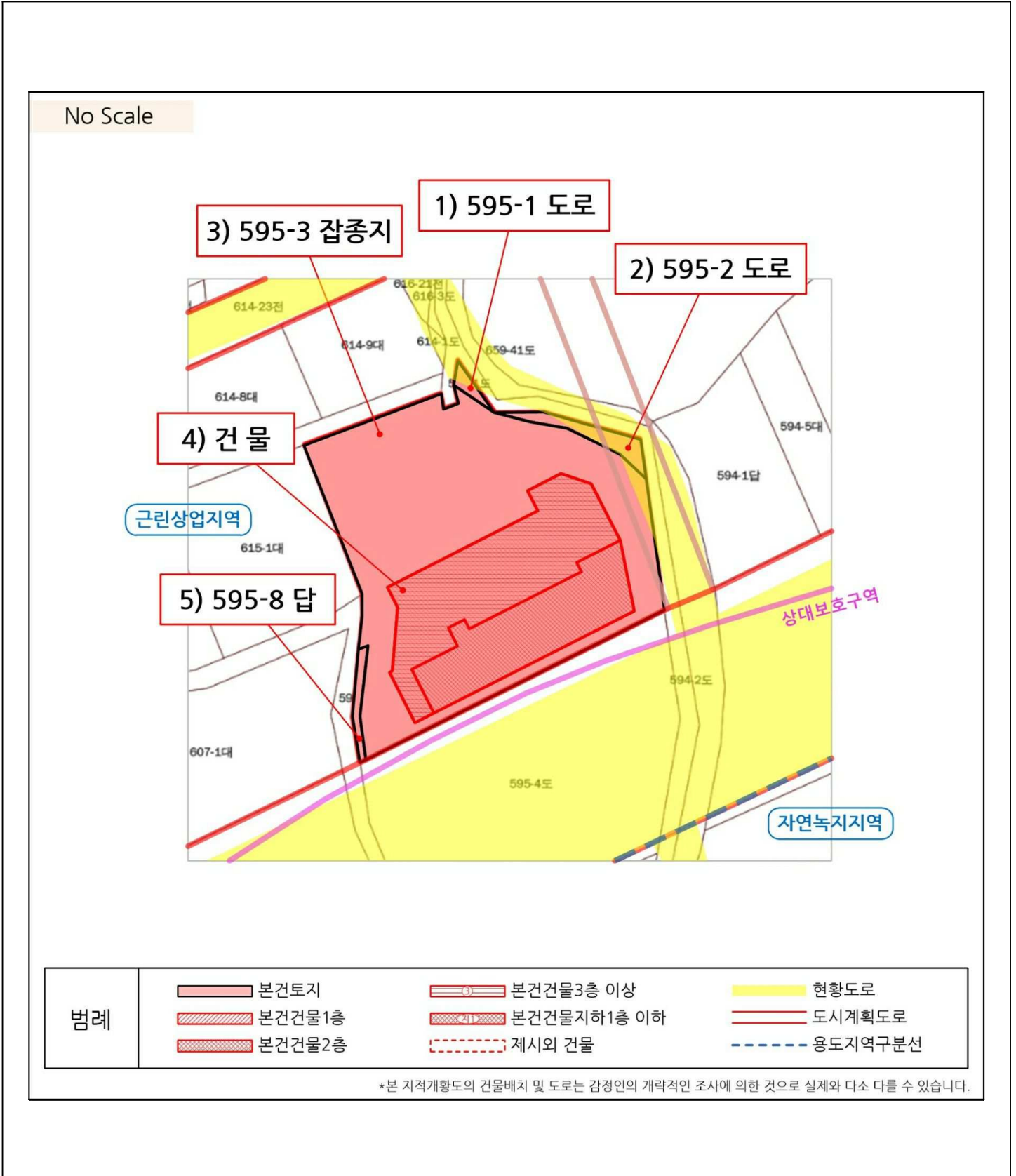
**본건**

**표준지**

- 노암동 607-1
- 2025
- 952
- 대
- 548
- 상업용
- 근린상업
- 754,000 원/㎡

1:16,259  
0 250m 500m

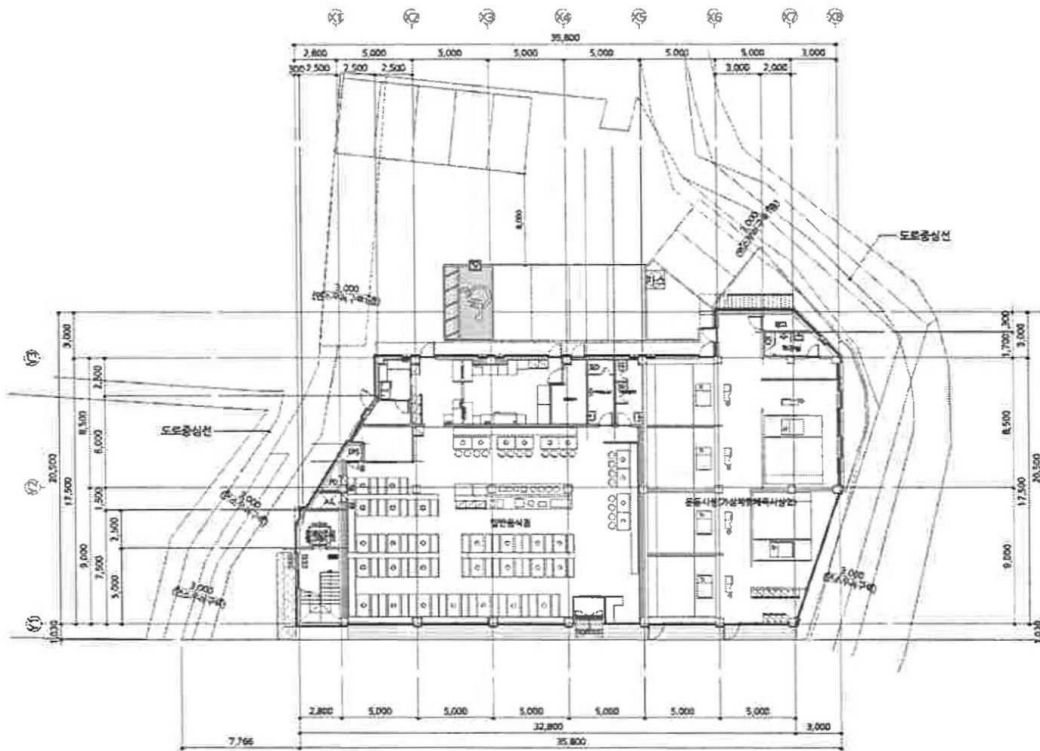
# 지 적 도



# 건물개황도

Scale 1:500

건축물개황도



[ 1층 평면도 ]

## 면적산출근거

\*본 건물개황도는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

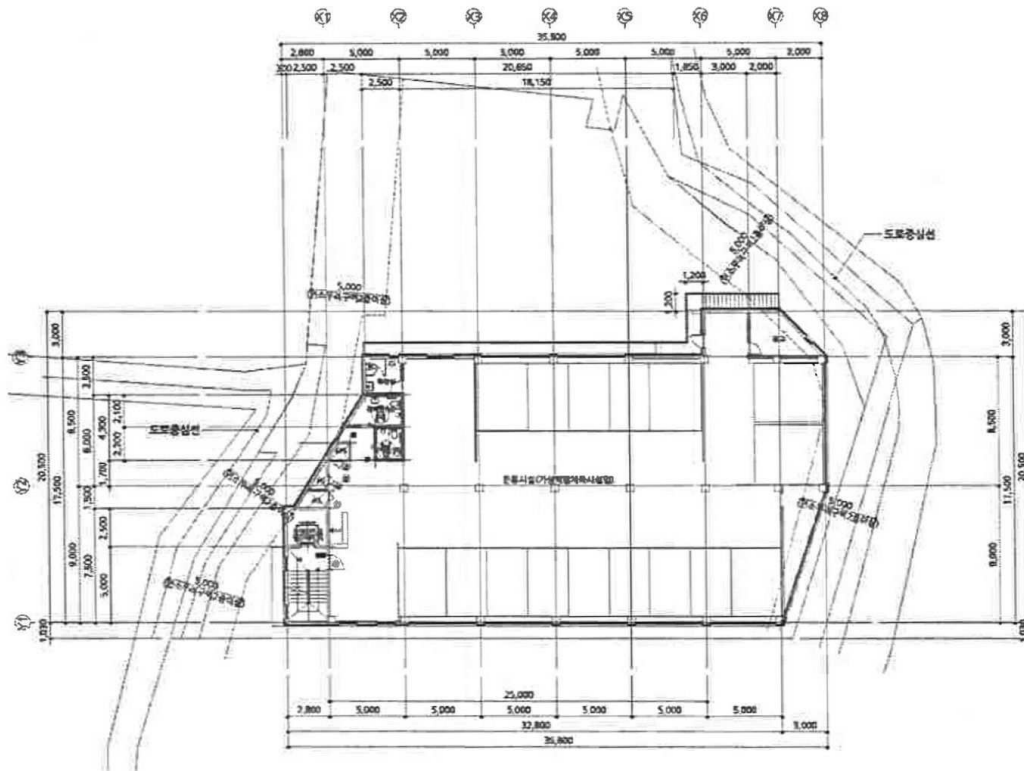
기호(4) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 중

1층 : 590.53㎡

# 건물개황도

Scale 1:500

건축물개황도



[ 2층 평면도 ]

## 면적산출근거

\*본 건물개황도는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

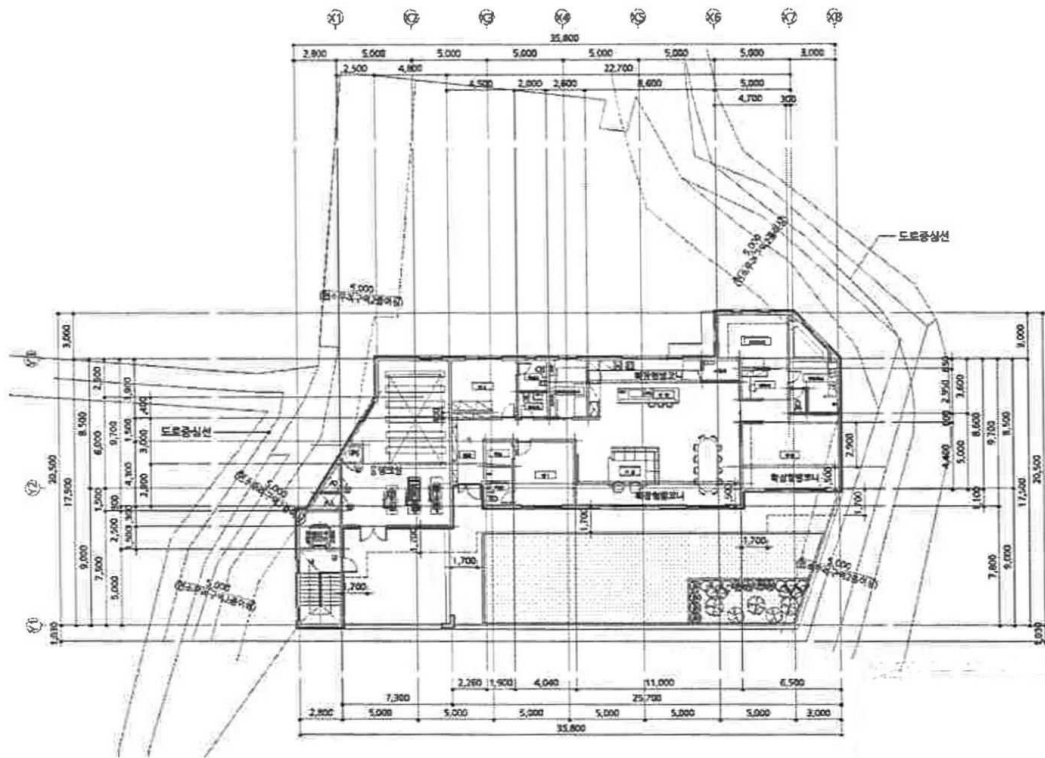
기호(4) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 중

2층 : 592.12㎡

# 건물개황도

Scale 1:500

건축물개황도



[ 3층 평면도 ]

## 면적산출근거

\*본 건물개황도는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

기호(4) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 중

3층 : 307.12㎡

# 사 진 용 지



원경



기호1,2

# 사 진 용 지



기호3,4



기호3,4,5

# 사 진 용 지



기호4



기호4

# 사 진 용 지



기호4



기호4

# 사 진 용 지



기호4  
(물탱크실)



기호4