

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	임보라 외 1명 소유물건 (2025타경30413)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
감정평가서 번호	대한 제250401-20-0007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808

(토지의) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
장지영

장지영



(주)대한감정평가법인

강원지사장

오세영

(서명 또는 인)



감정평가액	일십칠억구천팔백칠십삼만삼천오백육십원정 (₩1,798,733,560.-)			
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	춘천지방법원 영월지원 (경매 1계)	
소유자 (대상업체명)	임보라 외 1명 (2025타경 30413)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.17	2025.04.02 ~ 2025.04.17	2025.04.22

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
		별	지	참	조	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

김상진



(토지외)감정평가표

공 부 (의 퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금 액(원)
토지	13,985	토지	14,102	-	1,583,252,500
감 정 평 가 내 용	3.5 33x— 33	}			
	7.5 135x— 135				
	3 49x— 49				
	10 97x— 97				
	6 155x— 10				
	건물		369.05	건물	352.8
제시외건물	(111.9)	제시외건물	111.9	-	30,534,500
	이	하	여	백	
합 계				₩1,798,733,560.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온초등학교' 동측 인근 외에 위치하는 부동산(토지 건물)에 대한 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 474	전	281	계획관리	전	부정형 완경사	13,200
2	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 475-1	임야	595	계획관리	전	부정형 완경사	7,710
3	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 475-2	전	1,945	계획관리	전	부정형 완경사	13,100
4	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 475-3	임야	1,960	계획관리	전	부정형 완경사	7,630
5	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 475-4	임야	3,146	계획관리	임야	부정형 완경사	7,630
6	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 476	전	793	계획관리	전	부정형 완경사	13,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
7	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 477	전	1,084	계획관리	전	부정형 완경사	13,100
8	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 333-2	대	33 중 3.5	계획관리	주거나지	사다리 완경사	36,000
9	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 334-4	전	135 중 7.5	계획관리	전	사다리 완경사	26,700
10	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 334-5	전	1,318	계획관리	전	사다리 완경사	19,900
11	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 334-6	전	49 중 3	계획관리	전	사다리 완경사	26,700
12	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 334-7	임야	97 중 10	계획관리	전	사다리 완경사	22,400
13	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 334-8	임야	553	계획관리	전	사다리 완경사	18,100
14	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 529	전	512	계획관리	전 등	부정형 완경사	20,900
15	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 530	전	453	계획관리	전	부정형 완경사	24,800
17	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-3	대	335	계획관리	건부지	사다리 평지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
19	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-7	대	182	계획관리	주거나지	사다리 평지	-
21	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-22	대	225	계획관리	건부지	사다리 평지	-
24	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-24	대	317	계획관리	건부지	사다리 평지	-
25	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-26	대	226	계획관리	건부지	자루형 평지	-
26	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-29	전	155 중 93	계획관리	도로 등	부정형 평지	-
27	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-42	대	60	계획관리	건부지	자루형 평지	-

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
16	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-26, 799-3	일반철골조, 경량철골조 기타지붕 지상2층	169.01	38.09	59.09	단독주택	2001.12.28
18	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-7	블록조 시멘트와가 단층	26.48	-	-	주택	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
20	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-22	목조 스테이트 지상1층	68.77	-	-	주택	1942
22	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-3, 799-24	시멘트벽돌조 스테이트 지상1층	73.89	-	-	제2종근린 생활시설	1983.11.29
23	강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 799-24	목조 아연 지상1층	30.9	-	-	주택	1957

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 17일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 04월 02일 ~ 04월 17일까지 실지조사 등을 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 공히 이해관계인 부재로 임대관계 및 내부구조 등 조사치 못한바 경매 진행시 별도의 확인 요망시 됩니다.
- 나. 본건 기호(1~15) 토지는 산간에 위치하는 토지로서 인접필지와 경계가 다소 불분명하오니 필요에 따라 경매 진행시 측량이 요망시 됩니다.
- 다. 본건 기호(1~7) 토지 남측 부분에 후면 사진과 같이 시건장치 및 안내표지판이 소재하오니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 기호(5) 토지는 임야로서 지상 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 마. 본건 기호(8,9,11,12,26) 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란한바 전 체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분비율에 의거 면적 사정 하였습니다.
- 바. 본건 기호(14) 토지 일부가 구거이므로 이점 감안하여 평가하였습니다.
- 사. 본건 기호(14,15) 일부 지상에 소유자 미상의 더덕(추정)이 식재 되어 있는 것으로 탐문 되는바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 아. 본건 기호(18) 건물은 현장 조사시 멸실 된 것으로 탐문 되었는바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 자. 본건 기호(20,23) 건물은 공부상 면적과 실제면적이 상이하여 실측면적을 기준으로 평가하였습니다.
- 차. 본건 기호(20,22,23) 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 카. 본건 기호(21) 일부 지상에 이동 및 철거가 용이한 소유자 미상의 비닐하우스 1동이 소재하오니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 타. 본건 기호(24) 토지 일부 지상에 타인소유로 탐문 조사된 개두릅(추정) 등 수목 약 10여주가 소재 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 파. 본건 기호(25,27) 토지는 각각 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 제 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서 타당하다고 인정되는바 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 하. 본건 기호(26) 토지 일부가 비포장인도이므로 이점 감안하여 평가하였습니다.
- 거. 본건 제시외건물(부합물 및 종물)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작 하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	봉평면 무이리 *****	계획관리	전	1,008	-	2025. 01.05	123,600,000 (토지만)	약 123,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 123,600,000원/1,008m ² ≒ 123,000원/m ²							
b	봉평면 면온리 ***** 외	계획관리	임야	1,340	-	2022. 07.09	89,000,000 (토지만)	약 66,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 89,000,000원/1,340m ² ≒ 66,000원/m ²							
c	봉평면 면온리 *****	계획관리	전	827	-	2021. 12.19	79,000,000 (토지만)	약 96,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 79,000,000원/827m ² ≒ 96,000원/m ²							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
d	봉평면 무이리 ***	계획관리	대	411	-	2023. 02.02	245,000,000 (토지만)	약 596,000
<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 245,000,000원/411m ² ≒ 596,000원/m ²								

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

※개인정보보호를 위하여 정확한 지번은 “*”처리 하였습니다.

3) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)
㉠	봉평면 면온리 ***	계획관리	전	1,256	경매	2024.01.11	94,000
㉡	봉평면 면온리 ***	계획관리	전	2,728	공매	2024.11.19	164,000
㉢	봉평면 면온리 산***-***	계획관리	임야	1,257	경매	2020.09.15	44,000
㉣	봉평면 면온리 ***	계획관리	전	1,940	경매	2024.12.27	84,000
㉤	봉평면 면온리 ***	계획관리	전	2,486	경매	2023.12.18	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉑	봉평면 면은리 ***-*	계획관리	전	3,306	경매	2022.08.24	66,000
㉒	봉평면 면은리 ***-**	계획관리	대	442	경매	2023.06.27	575,000
㉓	봉평면 면은리 ***-*	계획관리	대	74	경매	2021.11.18	509,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

※개인정보보호를 위하여 정확한 지번은 “*”처리 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	대상 토지
A	봉평면 면온리 817-1	1,447	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	141,800	1~4, 6, 7
B	봉평면 면온리 777-27	848	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 급경사	8,440	5
C	봉평면 면온리 334-1	1,171	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	27,400	8~13
D	봉평면 면온리 584-2	1,245	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	21,900	14,15
E	봉평면 면온리 793-7	826	대	주상용	계획관리	소로한면	사다리 평지	270,700	17,19,21, 24~27

[공시기준일 : 2025.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4, 6, 7	A	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2025.01.01~2025.04.17)	0.382% (1.00382)	$(1+0.00195) \times (1+0.00109 \times 48/28) \approx 1.00382$
5	B			
8~13	C			
14,15	D			
17,19,21, 24~27	E			

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1,3,6,7	A	0.70	1.00	0.80	1.00	1.00	0.560
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.					
2,4	A	0.70	1.00	0.80	0.92	1.00	0.515
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.					
8	C	0.95	1.00	1.00	1.15	1.00	1.093
		-접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목)에서 우세함.					
9,10	C	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		-접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.					
11	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		-대체로 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
12,13	C	0.95	1.00	1.00	0.92	1.00	0.874
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.					
14	D	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	0.780
		-획지조건(형상 및 일부 구거 등)에서 열세함.					
15	D	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		-획지조건(형상 등)에서 열세함.					

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
5	B	0.95	0.90	1.00	1.00	0.855
		-접근조건(반출지점까지의 거리 등) 및 자연조건(형상 및 표고 등)에서 열세함.				

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
17,24	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대체로 유사함.						
19,21	E	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.855
		-가로조건(폭 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.						
25,27	E	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
		-획지조건(형상 등)에서 열세함.						
26	E	1.00	1.00	1.00	0.60	0.87	1.00	0.522
		-획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세함.						

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)

는 그 밖의
요인 보정치

시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉞	공매	봉평면 면온리 ***	계획관리	전	2,728	2024.11.19	164,000	표준지 A
㉟	경매	봉평면 면온리 산***-***	계획관리	임야	1,257	2020.09.15	44,000	표준지 B
㊱	경매	봉평면 면온리 ***	계획관리	전	2,486	2023.12.18	59,000	표준지 C
㊲	경매	봉평면 면온리 ***-*	계획관리	전	3,306	2022.08.24	66,000	표준지 D
㊳	경매	봉평면 면온리 ***-***	계획관리	대	442	2023.06.27	575,000	표준지 E

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉞	164,000	-	1.00545	1.00	1.000	164,894	1.158	-	
	표준지 A	141,800	-	1.00382	-	-	142,342			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)			(2024.11.19~2025.04.17)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000			
-대체로 유사함.										

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉟	44,000	-	1.06894	1.00	0.765	35,981	4.246	-	
	표준지 B	8,440	-	1.00382	-	-	8,472			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)			(2020.09.15~2025.04.17)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치				
		0.85	0.90	1.00	1.00	0.765				
-표준지가 사례보다 접근조건(임도의 상태 등) 및 자연조건(표고 등에서 우세, 경사의 굴곡 등에서 열세)에서 열세함.										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉔	59,000	-	1.01586	1.00	1.495	89,604	3.257	-	
	표준지 C	27,400	-	1.00382	-	-	27,505			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)			(2023.12.18~2025.04.17)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		1.30	1.00	1.15	1.00	1.00	1.495			
-표준지가 사례보다 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 우세함.										

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉕	66,000	-	1.02247	1.00	1.050	70,857	3.223	-	
	표준지 D	21,900	-	1.00382	-	-	21,984			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)			(2022.08.24~2025.04.17)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050			
-표준지가 사례보다 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉑	575,000	-	1.01779	1.00	0.900	526,706	1.938	-
	표준지 E	270,700	-	1.00382	-	-	271,734		
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)			(2023.06.27~2025.04.17)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900	
-표준지가 사례보다 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.									

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉒	1.15
B	㉓	4.24
C	㉔	3.25
D	㉕	3.22
E	㉖	1.93

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	141,800	1.00382	1.00	0.560	1.15	91,668	92,000
2	A	141,800	1.00382	1.00	0.515	1.15	84,302	84,000
3	A	141,800	1.00382	1.00	0.560	1.15	91,668	92,000
4	A	141,800	1.00382	1.00	0.515	1.15	84,302	84,000
5	B	8,440	1.00382	1.00	0.855	4.24	30,714	31,000
6	A	141,800	1.00382	1.00	0.560	1.15	91,668	92,000
7	A	141,800	1.00382	1.00	0.560	1.15	91,668	92,000
8	C	27,400	1.00382	1.00	1.093	3.25	97,703	98,000
9	C	27,400	1.00382	1.00	0.950	3.25	84,921	85,000
10	C	27,400	1.00382	1.00	0.950	3.25	84,921	85,000
11	C	27,400	1.00382	1.00	1.000	3.25	89,390	89,000
12	C	27,400	1.00382	1.00	0.874	3.25	78,127	78,000
13	C	27,400	1.00382	1.00	0.874	3.25	78,127	78,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
14	D	21,900	1.00382	1.00	0.780	3.22	55,214	55,000
15	D	21,900	1.00382	1.00	0.980	3.22	69,372	69,000
17	E	270,700	1.00382	1.00	1.000	1.93	524,447	524,000
19	E	270,700	1.00382	1.00	0.855	1.93	448,402	448,000
21	E	270,700	1.00382	1.00	0.855	1.93	448,402	448,000
24	E	270,700	1.00382	1.00	1.000	1.93	524,447	524,000
25,27	E	270,700	1.00382	1.00	0.850	1.93	445,780	446,000
26	E	270,700	1.00382	1.00	0.522	1.93	273,761	274,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	92,000	281	25,852,000	-
2	84,000	595	49,980,000	-
3	92,000	1,945	178,940,000	-
4	84,000	1,960	164,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
5	31,000	3,146	97,526,000	-
6	92,000	793	72,956,000	-
7	92,000	1,084	99,728,000	-
8	98,000	3.5	343,000	진식 지분
9	85,000	7.5	637,500	진식 지분
10	85,000	1,318	112,030,000	-
11	89,000	3	267,000	진식 지분
12	78,000	10	780,000	진식 지분
13	78,000	553	43,134,000	-
14	55,000	512	28,160,000	-
15	69,000	453	31,257,000	-
17	524,000	335	175,540,000	-
19	448,000	182	81,536,000	-
21	448,000	225	100,800,000	-
24	524,000	317	166,108,000	-
25	446,000	226	100,796,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
26	274,000	93	25,482,000	진식, 임보라 지분
27	446,000	60	26,760,000	-
합 계		14,102	1,583,252,500	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	봉평면 무이리 *****	계획관리	전	1,008	2025.01.05	123,000	1~4, 6, 7
b	봉평면 면온리 ****-* 외	계획관리	임야	1,340	2022.07.09	66,000	5
c	봉평면 면온리 ****-*	계획관리	전	827	2021.12.19	96,000	8~15
d	봉평면 무이리 ***	계획관리	대	411	2023.02.02	596,000	17,19,21, 24~27

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4, 6, 7	a	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2025.01.05~2025.04.17)	0.370% (1.00370)	$(1+0.00085 \times 27/31) \times (1+0.00109) \times (1+0.00109 \times 48/28) \approx 1.00370$
5	b	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2022.07.09~2025.04.17)	2.446% (1.02446)	$(1+0.00129 \times 23/31) \times (1+0.00133) \times (1+0.00099) \times (1+0.00098) \times (1+0.00086) \times (1+0.00040) \times (1+0.00313) \times (1+0.01178) \times (1+0.00195) \times (1+0.00109 \times 48/28) \approx 1.02446$
8~15	c	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2021.12.19~2025.04.17)	3.448% (1.03448)	$(1+0.00204 \times 13/31) \times (1+0.01450) \times (1+0.00313) \times (1+0.01178) \times (1+0.00195) \times (1+0.00109 \times 48/28) \approx 1.03448$
17,19,21, 24~27	d	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2023.02.02~2025.04.17)	1.860% (1.01860)	$(1-0.00002 \times 27/28) \times (1+0.00014) \times (1+0.00011) \times (1+0.00022) \times (1+0.00040) \times (1+0.00027) \times (1+0.00020) \times (1+0.00028) \times (1+0.00030) \times (1+0.00053) \times (1+0.00047) \times (1+0.01178) \times (1+0.00195) \times (1+0.00109 \times 48/28) \approx 1.01860$

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1,3,6,7	a	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.					
2,4	a	0.85	1.00	0.90	0.92	1.00	0.704
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.					
8	c	0.95	1.00	0.95	1.15	1.00	1.038
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목)에서 우세함.					
9,10	c	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.					
11	c	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		-획지조건(경사 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
12,13	c	0.95	1.00	0.95	0.92	1.00	0.830
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.					
14	c	0.80	1.00	0.73	1.00	1.00	0.584
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 및 일부 구거 등)에서 열세함.					
15	c	0.80	1.00	0.93	1.00	1.00	0.744
		-접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.					

[비교치 : 대상토지/비교사례]

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
5	b	0.90	0.55	1.00	1.00	0.495
		-접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 열세함.				

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
17,24	d	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
-환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.								
19,21	d	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.760
-가로조건(폭 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.								
25,27	d	1.00	1.00	0.90	0.85	1.00	1.00	0.765
-환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
26	d	1.00	1.00	0.90	0.60	0.87	1.00	0.470
-환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.								

[비교치 : 대상토지/비교사례]

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	123,000	1.00	1.00370	1.00	0.765	94,443	94,000
2	a	123,000	1.00	1.00370	1.00	0.704	86,912	87,000
3	a	123,000	1.00	1.00370	1.00	0.765	94,443	94,000
4	a	123,000	1.00	1.00370	1.00	0.704	86,912	87,000
5	b	66,000	1.00	1.02446	1.00	0.495	33,469	33,000
6	a	123,000	1.00	1.00370	1.00	0.765	94,443	94,000
7	a	123,000	1.00	1.00370	1.00	0.765	94,443	94,000
8	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	1.038	103,084	103,000
9	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.903	89,677	90,000
10	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.903	89,677	90,000
11	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.950	94,345	94,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
12	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.830	82,427	82,000
13	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.830	82,427	82,000
14	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.584	57,997	58,000
15	c	96,000	1.00	1.03448	1.00	0.744	73,887	74,000
17	d	596,000	1.00	1.01860	1.00	0.900	546,377	546,000
19	d	596,000	1.00	1.01860	1.00	0.760	461,385	461,000
21	d	596,000	1.00	1.01860	1.00	0.760	461,385	461,000
24	d	596,000	1.00	1.01860	1.00	0.900	546,377	546,000
25,27	d	596,000	1.00	1.01860	1.00	0.765	464,420	464,000
26	d	596,000	1.00	1.01860	1.00	0.470	285,330	285,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	94,000	281	26,414,000	-
2	87,000	595	51,765,000	-
3	94,000	1,945	182,830,000	-
4	87,000	1,960	170,520,000	-
5	33,000	3,146	103,818,000	-
6	94,000	793	74,542,000	-
7	94,000	1,084	101,896,000	-
8	103,000	3.5	360,500	진식 지분
9	90,000	7.5	675,000	진식 지분
10	90,000	1,318	118,620,000	-
11	94,000	3	282,000	진식 지분
12	82,000	10	820,000	진식 지분
13	82,000	553	45,346,000	-
14	58,000	512	29,696,000	-
15	74,000	453	33,522,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
17	546,000	335	182,910,000	-
19	461,000	182	83,902,000	-
21	461,000	225	103,725,000	-
24	546,000	317	173,082,000	-
25	464,000	226	104,864,000	-
26	285,000	93	26,505,000	진식, 임보라 지분
27	464,000	60	27,840,000	-
합 계		14,102	1,643,934,500	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	25,852,000	26,414,000	25,852,000
2	49,980,000	51,765,000	49,980,000
3	178,940,000	182,830,000	178,940,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
4	164,640,000	170,520,000	164,640,000
5	97,526,000	103,818,000	97,526,000
6	72,956,000	74,542,000	72,956,000
7	99,728,000	101,896,000	99,728,000
8	343,000	360,500	343,000
9	637,500	675,000	637,500
10	112,030,000	118,620,000	112,030,000
11	267,000	282,000	267,000
12	780,000	820,000	780,000
13	43,134,000	45,346,000	43,134,000
14	28,160,000	29,696,000	28,160,000
15	31,257,000	33,522,000	31,257,000
17	175,540,000	182,910,000	175,540,000
19	81,536,000	83,902,000	81,536,000
21	100,800,000	103,725,000	100,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
24	166,108,000	173,082,000	166,108,000
25	100,796,000	104,864,000	100,796,000
26	25,482,000	26,505,000	25,482,000
27	26,760,000	27,840,000	26,760,000
합 계	1,583,252,500	1,643,934,500	1,583,252,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
16	1층	일반철골구조/ 기타지붕	다가구주택(1가구)	96.83	2001.12.28
	2층	경량철골조/ 기타지붕	다가구주택(3가구)	72.18	
20	1층	목조/ 강판	주택	68.77	1942
22	1층	시멘트벽돌조/ 스레이트	사무소	73.89	1983.11.29
23	1층	목조/ 아연	주택	30.9	1957

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	4	1,089,000	30(25~35)	2024.07
1-1-2-3	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	3	1,458,000	45(40~50)	2024.07
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	3	756,000	35(30~40)	2024.07
4-1-1-1	점포 및 상가	목조 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	4	1,161,000	30(25~35)	2024.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
16	1층	다가구주택(1가구)	일반철골구조	1,500,000	-
	2층	다가구주택(3가구)	경량철골조	1,400,000	-
20	1층	주택	목조	1,300,000	-
22	1층	사무소	시멘트벽돌조	1,400,000	-
23	1층	주택	목조	1,300,000	-

2) 부대설비 보정단가

-기호(16,20,23) 기본적인 전기 설비 및 위생설비, 난방설비 등(표준단가에 포함하였음.)

-기호(22) 기본적인 전기설비 등(표준단가에 포함하였음.)

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
16	1층	1,500,000	-	1,500,000	-
	2층	1,400,000	-	1,400,000	-
20	1층	1,300,000	-	1,300,000	-
22	1층	1,400,000	-	1,400,000	-
23	1층	1,300,000	-	1,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되, 기호 (20), (22), (23) 은 이용상황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
16	1층	1,500,000	2001.12.28	40	23	-	17	637,000
	2층	1,400,000	2001.12.28	40	23	-	17	595,000
20	1층	1,300,000	1942	40	83	15	15	487,000
22	1층	1,400,000	1983.11.29	45	41	14	14	435,000
23	1층	1,300,000	1957	40	68	12	12	390,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
16	1층	96.83	637,000	61,680,710	-
	2층	72.18	595,000	42,947,100	-
20	1층	54.8	487,000	26,687,600	관찰감가 -실측사정
22	1층	73.89	435,000	32,142,150	관찰감가
23	1층	55.1	390,000	21,489,000	관찰감가 -실측사정
합 계		352.8		184,946,560	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,583,252,500	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	184,946,560	
제시외건물	30,534,500	
총 액	1,798,733,560	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-17>

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	강원 특별자치도 평창군 봉평면 면은리	474	전	계획관리지역	281	281	92,000	25,852,000	
2	동 소	475-1	임야	계획관리지역	595	595	84,000	49,980,000	현 '전'
3	동 소	475-2	전	계획관리지역	1,945	1,945	92,000	178,940,000	
4	동 소	475-3	임야	계획관리지역	1,960	1,960	84,000	164,640,000	현 '전'
5	동 소	475-4	임야	계획관리지역	3,146	3,146	31,000	97,526,000	
6	동 소	476	전	계획관리지역	793	793	92,000	72,956,000	
7	동 소	477	전	계획관리지역	1,084	1,084	92,000	99,728,000	
8	동 소	333-2	대	계획관리지역	3.5 33x--- 33	3.5	98,000	343,000	진식 지분
9	동 소	334-4	전	계획관리지역	7.5 135x--- 135	7.5	85,000	637,500	진식 지분
10	동 소	334-5	전	계획관리지역	1,318	1,318	85,000	112,030,000	
11	동 소	334-6	전	계획관리지역	3 49x-- 49	3	89,000	267,000	진식 지분

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-17>

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	
12	동 소	334-7	임야	계획관리지역	10 97x-- 97	10	78,000	780,000	진식 지분 현 '전'
13	동 소	334-8	임야	계획관리지역	553	553	78,000	43,134,000	현 '전'
14	동 소	529	전	계획관리지역	512	512	55,000	28,160,000	
15	동 소	530	전	계획관리지역	453	453	69,000	31,257,000	
16	동 소 [도로명 주소] 강원 특별자치도 평창군 봉평면 태기로 463	799-3, 799-26	단독주택	일반철골조 및 경량철골조 기타지붕					799-26, 799-42 지상 소재
			다가구 주택 (1가구)	1층	96.83	96.83	637,000	61,680,710	1,500,000 x 17/40
			다가구 주택 (3가구)	2층	72.18	72.18	595,000	42,947,100	1,400,000 x 17/40
17	동 소	799-3	대	계획관리지역	335	335	524,000	175,540,000	
18	동 소 [도로명 주소] 강원 특별자치도 평창군 봉평면 꿈동산길 8-4	799-7	주택	블럭조 시멘트와가지붕 단층	26.48	-	-	-	멸실

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-17>

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	
19	동 소	799-7	대	계획관리지역	182	182	448,000	81,536,000	
20	동 소 [도로명] 강원 특별자치도 평창군 봉평면 꿈동산길 8 제시외건물	799-22	주택	목조 스레이트지붕 단층	68.77	54.8	487,000	26,687,600	관찰감가 1,300,000 x 15/40 실측사정 현 '강판지붕'
ㄱ	동 소	799-22	보일러실 등	조적조 스라브 지붕 단층	(9.6)	9.6	-	2,160,000	
21	동 소	799-22	대	계획관리지역	225	225	448,000	100,800,000	
22	[도로명 주소] 강원 특별자치도 평창군 봉평면 태기로 463 제시외건물	799-3, 799-24	제2종 근린생활 시설	시멘트벽돌조 스레이트지붕 단층					799-3 지상 소재
			사무소	1층	73.89	73.89	435,000	32,142,150	관찰감가 1,400,000 x 14/45
ㄴ	동 소	799-3	사무실 일부	샷시조	(2.7)	2.7	-	283,500	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-17>

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	
ㄷ	동 소	799-3	차양	경량철골구조 판넬지붕 단층	(21.0)	21	-	2,625,000	
ㄹ	동 소	799-3	창고 등	조적조 스투트 지붕 단층	(5.0)	5	-	1,125,000	
ㅁ	동 소	799-3	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(10.5)	10.5	-	2,100,000	
ㅂ	동 소	799-3	주택 등	경량철골조 싱글지붕 단층	(20.8)	20.8	975,000	20,280,000	
23	동 소 [도로명 주소] 강원 특별자치도 평창군 봉평면 태기로 463 제시외건물	799-24	주택	목조 아연지붕 단층	30.9	55.1	390,000	21,489,000	관찰감가 1,300,000 x 12/40 도로명 주소 상이 실제 태기로 461 실측사정
ㅅ	동 소	799-24	차양	비계조 강판 지붕 단층	(20.4)	20.4	-	816,000	
ㅇ	동 소	799-24	창고 등	목조 강판 지붕 단층	(14.2)	14.2	-	710,000	
ㅈ	동 소	799-24	창고	목조 단층	(1.0)	1	-	100,000	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-17>

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	
ㄷ	동 소	799-24	창고 등	목조 강판지붕 단층	(6.7)	6.7	-	335,000	
24	동 소	799-24	대	계획관리지역	317	317	524,000	166,108,000	
25	동 소	799-26	대	계획관리지역	226	226	446,000	100,796,000	일단지 기호(25,27)
26	동 소	799-29	전	계획관리지역	6 155x-- 10	93	274,000	25,482,000	진식, 임보라 지분 현 '인도 등'
27	동 소	799-42	대	계획관리지역	60	60	446,000	26,760,000	
합 계					₩1,798,733,560.-				
				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(1~7) 대상물건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온초등학교' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통시 됩니다.

기호(8~13) 대상물건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온IC' 남측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지 및 임야, 펜션 등이 소재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통시 됩니다.

기호(14,15) 대상물건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온IC' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지 및 임야, 펜션 등이 소재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통시 됩니다.

기호(17,19,21,24~27) 대상물건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온초등학교' 서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택 및 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위 환경은 양호시 됩니다.

(2) 교통상황

기호(1~7) 본건까지 차량접근 곤란하며 대중교통 이용여건은 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통시 됩니다.

기호(8~13) 본건 및 인근까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용여건은 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통시 됩니다.

기호(14,15) 본건 인근까지 농사용 차량접근 가능하며 대중교통 이용여건은 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통시 됩니다.

기호(17,19,21,24~27) 공히 본건까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용여건은 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 양호시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~4,6,7,15) 완경사 부정형 토지로서, 전으로 이용 중입니다.

기호(5) 완경사 부정형 토지로서, 임야로 이용 중입니다.

기호(8) 완경사 유사 사다리형 토지로서, 주거나지 상태입니다.

기호(9~13) 완경사 유사 사다리형 토지로서, 전 등으로 이용 중입니다.

기호(14) 완경사 부정형 토지로서, 전 및 일부 구거 등으로 이용 중입니다.

기호(17,21,24) 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 건부지로 이용 중입니다.

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) | |

기호(19) 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 주거나지 상태입니다.

기호(25,27) 2필 일단의 대체로 평탄하게 조성된 자루형 토지로서, 건부지로 이용 중입니다.

기호(26) 대체로 평탄한 부정형 토지로서, 인도 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1~7) 기호(4,6,7)이 소폭의 지적상 도로에 접하나 현황 미개설 상태로 인접필지를 통하여 접근 가능합니다.

기호(8~13) 기호(11) 토지 북동측으로 폭 약3미터 포장도로가 소재하며 이를 통하여 인접필지 접근 가능합니다.

기호(14,15) 서측으로 소폭의 비포장농로가 소재합니다.

기호(17,24,26) 서측으로 왕복2차선 포장도로가 소재합니다.

기호(25,27) 서측으로 왕복2차선 포장도로가 소재합니다.

기호(19,21) 북측으로 폭 약3~4미터 포장도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3,6,7) 계획관리지역 영농여건불리농지

기호(2,4,5) 계획관리지역 준보전산지<산지관리법>

기호(8~11) 계획관리지역 가축사육제한구역(상대제한지역(축종별 마릿수제한 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(12,13) 계획관리지역 가축사육제한구역(상대제한지역(축종별 마릿수제한 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(14,15) 계획관리지역

기호(17,19,24,27) 계획관리지역, 상업용지(면온 지구단위), 지구단위계획구역 가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(21) 계획관리지역, 상업용지(면온 지구단위), 주거용지(2023-03-31)(면온 지구단위), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2023-03-31)(소로3-27_면온지단)(접합)

가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

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) | |

기호(25,26) 계획관리지역, 상업용지(면은 지구단위), 주거용지(2023-03-31)(면은 지구단위), 지구단위계획구역 가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(21) 일부 지상에 소유자 미상 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스 1동이 소재합니다.
기호(24) 일부 지상에 임차인 소유로 탐문조사 된 개두릅(추정) 등 약10여주가 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

기호(2,4,12,13) 공부상 지목이 임야이나 현황 전입니다.
기호(26) 공부상 지목이 전이나 현황 인도 등으로 이용 중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 감정평가의 개요. 5. 기타 검토 및 참고 사항 참조 바랍니다.

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(16)은 2001.12.28. 자로 사용승인된 일반철골 및 경량철골구조 기타지붕 2층 건물로서,

- 외 벽 : 사이딩 등 마감
- 내 벽 : 벽지붙임 및 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시 이중창호 마감 등입니다.

기호(20)은 1942년에 사용승인된 목조 강판지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 타일 붙임 등 마감
- 내 벽 : -

- 창 호 : 목재 및 알루미늄샷시 이중창호 마감 등입니다.

기호(22)은 1983.11.29 자로 사용승인된 시멘트벽돌조 스테이트지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 페인팅 등 마감
- 내 벽 : -

- 창 호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

기호(23)은 1957년에 사용승인된 목조 아연지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 페인팅 등 마감
- 내 벽 : -

- 창 호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

(2) 이용상태

기호(16) 1,2층 : 펜션으로 이용 중입니다.

기호(20) 주택으로 이용 중입니다.

기호(22) 근린생활시설로 이용 중입니다.

기호(23) 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기호(16,20,23)기본적인 전기설비 및 위생설비, 난방설비등이 되어 있습니다.

기호(22) 기본적인 전기설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후면 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

기호(16) 공부상 소재지는 799-3, 799-26 양지상이나 실제 799-26, 799-42 양지상 소재입니다.

기호(20) 공부상 슬레이트 지붕이나 현황 강판지붕이며, 공부상 면적이 68.77㎡이나 현황 54.8㎡입니다.

기호(22) 공부상 소재지는 799-3, 799-24 양지상이나 실제 799-3 지상 소재입니다.

기호(23) 공부상 면적이 30.9㎡이나, 현황 55.1㎡이며, 공부상 도로명주소가 태기로 463이나, 현황 태기로 461 입니다.

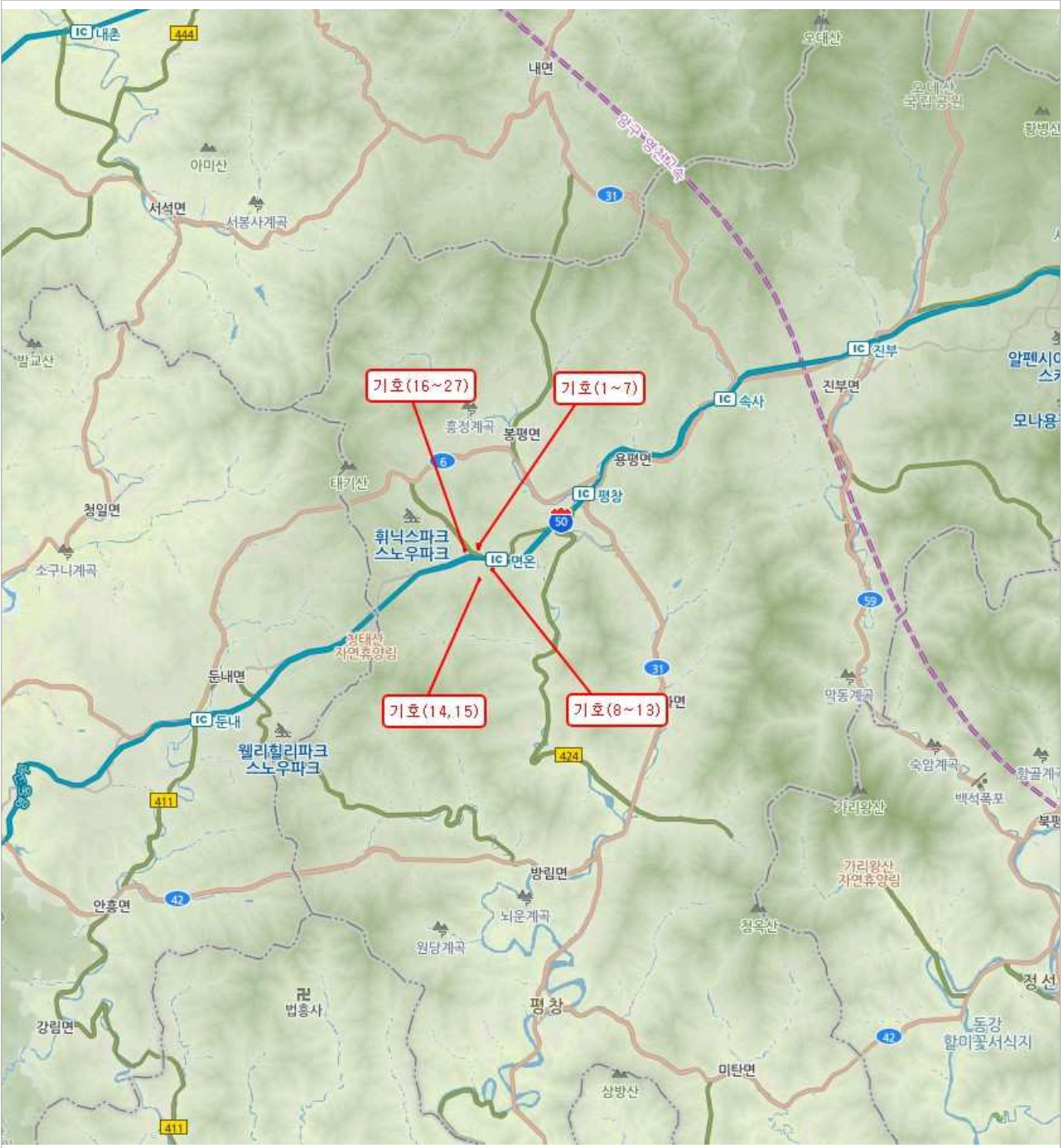
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 감정평가의 개요. 5. 기타 검토 및 참고 사항 참조 바랍니다.

광역위치도

소재지

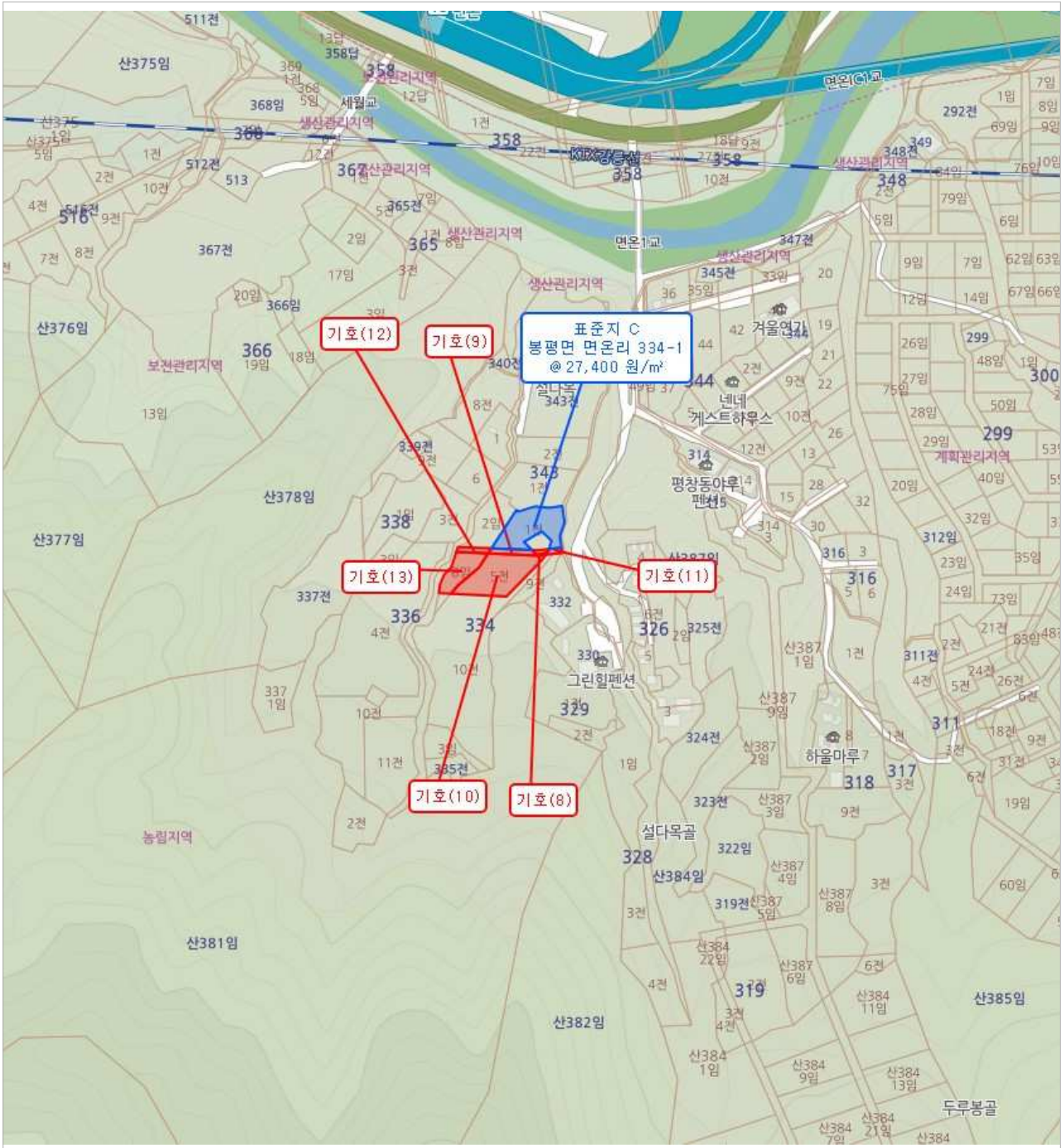
강원특별자치도 평창군 봉평면 면은리 474 외



위 치 도

소재지

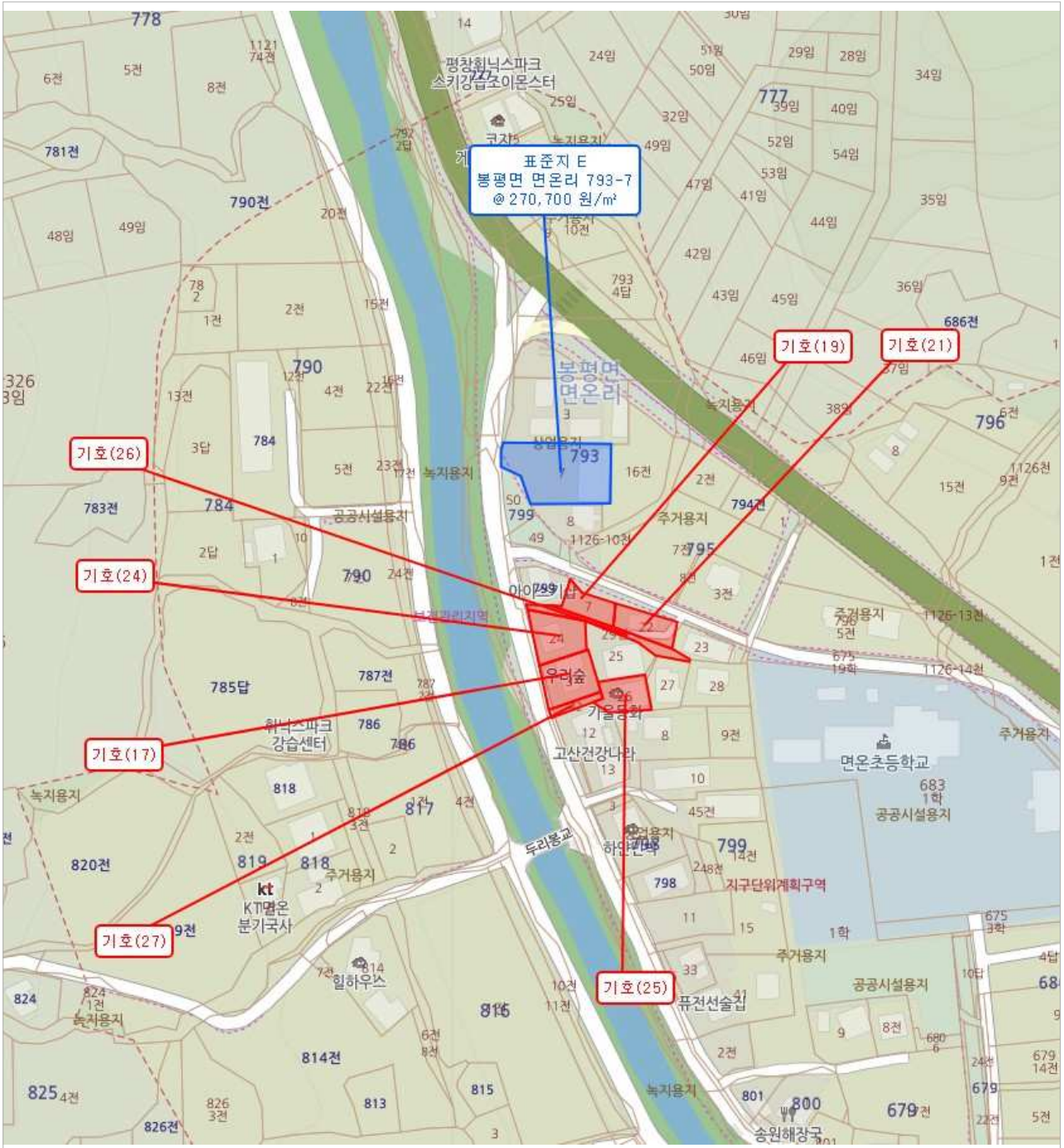
강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 333-2 외



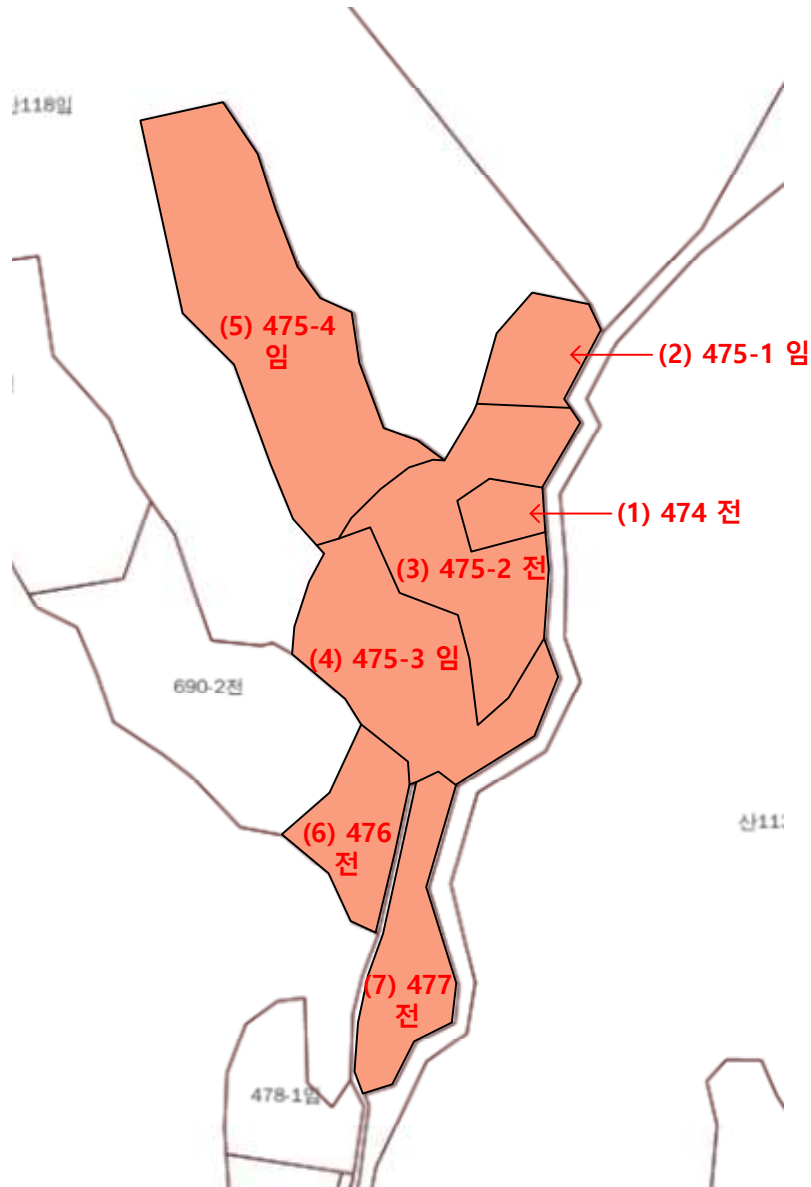
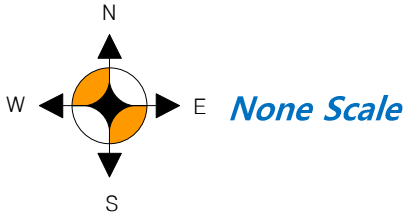
위 치 도

소재지






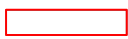



강원특별자치도 평창군 봉평면 면은리 799-3 외



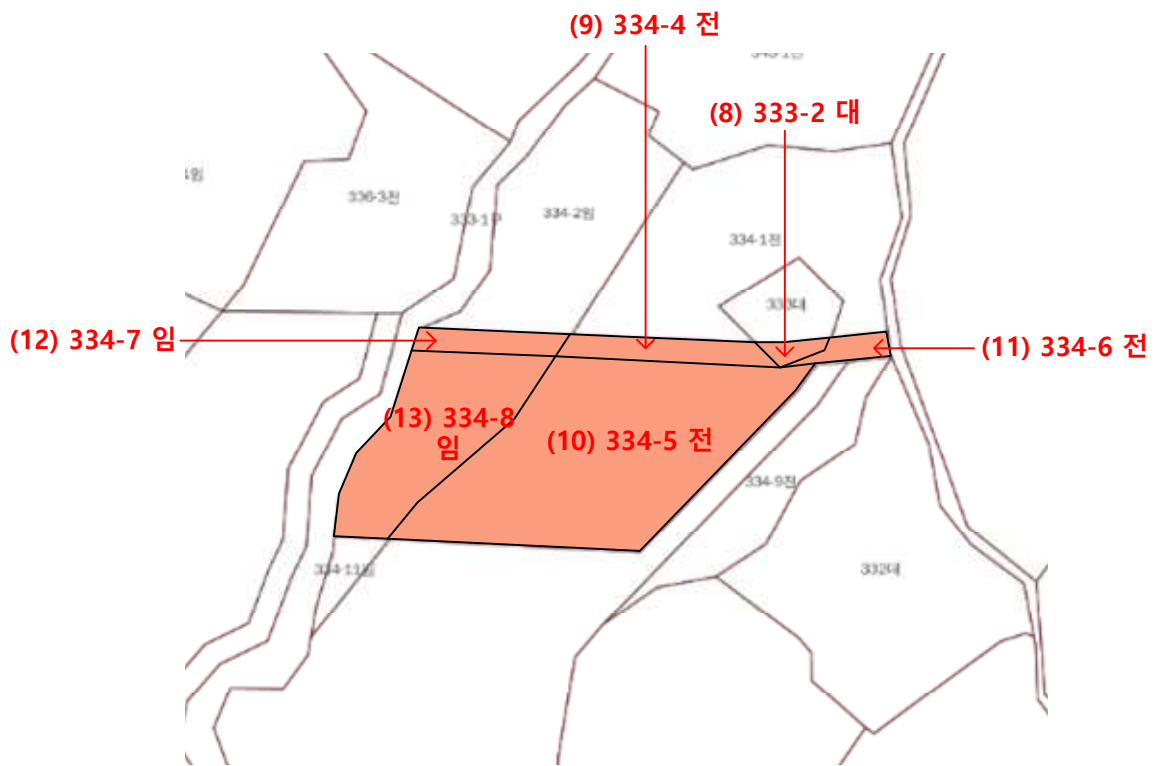
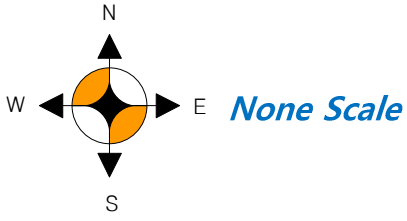
지 적 개 황 도 1


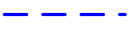



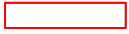





범례

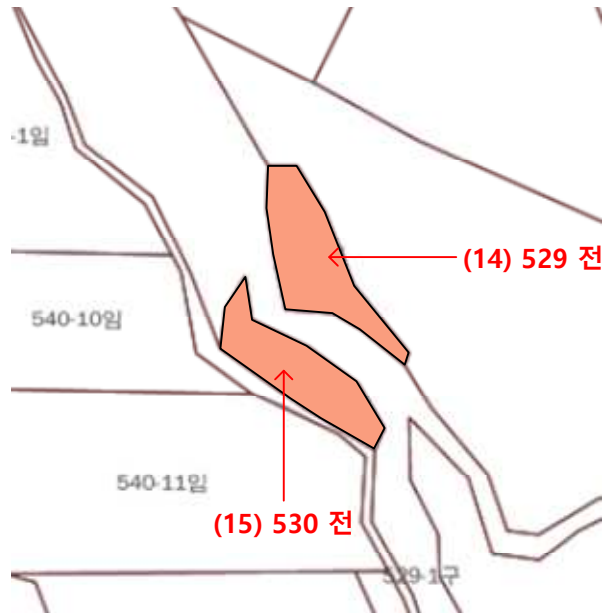
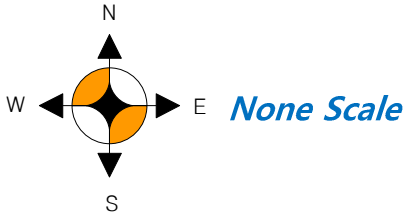
- | | | |
|--|---|---|
|  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물3층이상 |
|  현황도로 |  평가건물1층 |  감정평가외건물 |
|  계획도로선 |  평가건물2층 |  제시외건물(종물 및 부함물) |

지 적 개 황 도 2


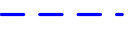









범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 현황도로	 평가건물1층	 감정평가외건물
	 계획도로선	 평가건물2층	 제외건물(종물 및 부합물)

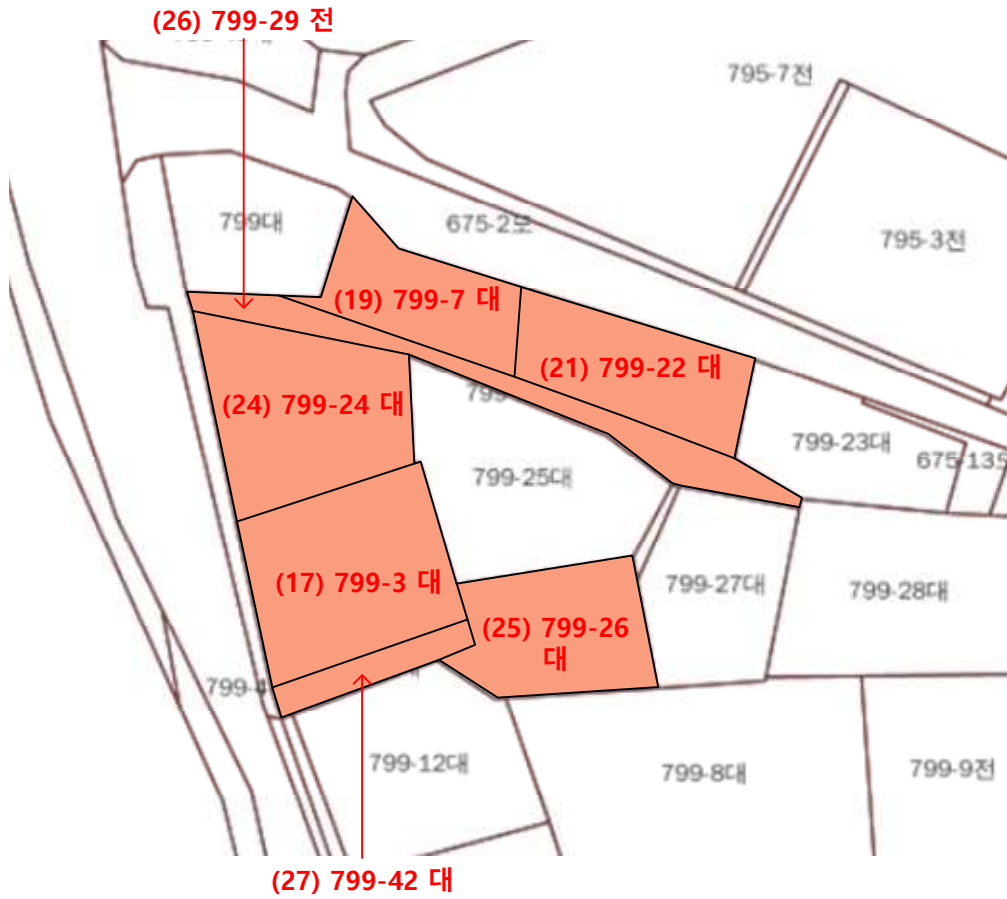
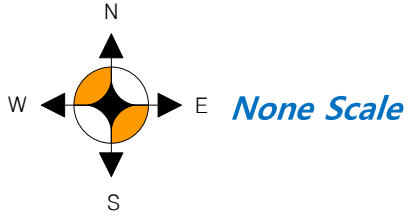
지 적 개 황 도 3



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	현황도로		평가건물1층		감정평가외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물(종물 및 부합물)

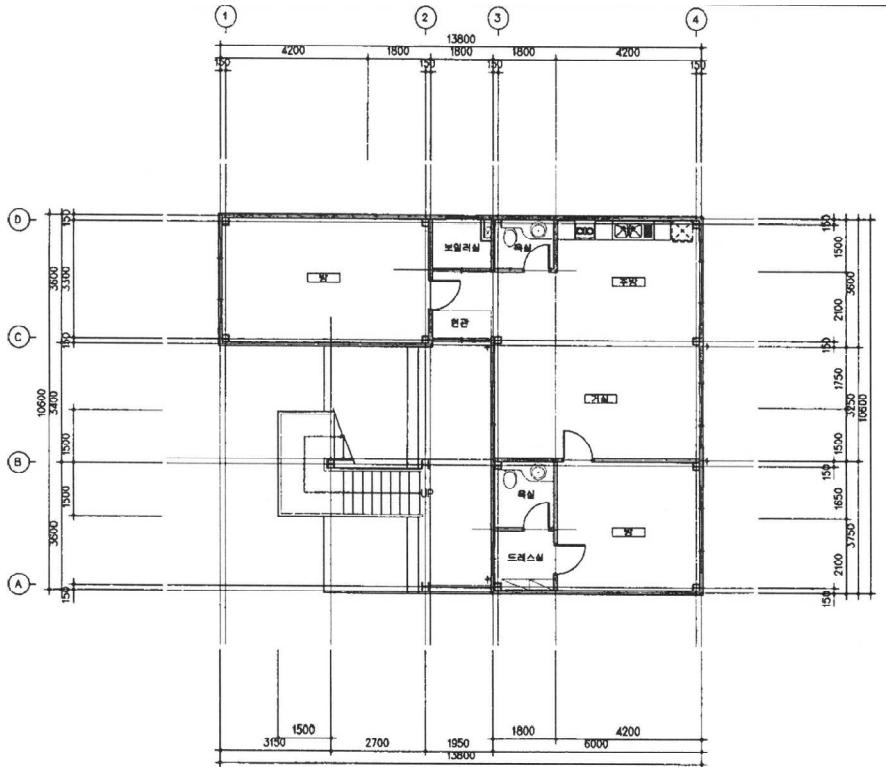
지 적 개 황 도 4



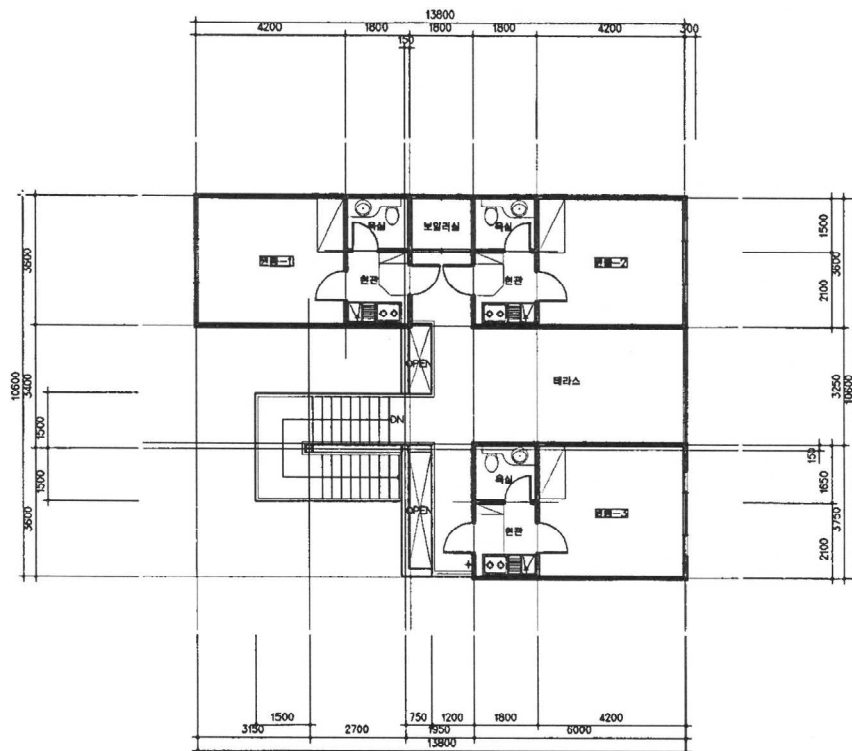
범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	감정평가외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물(종물 및 부합물)

건물개황도 1

None Scale



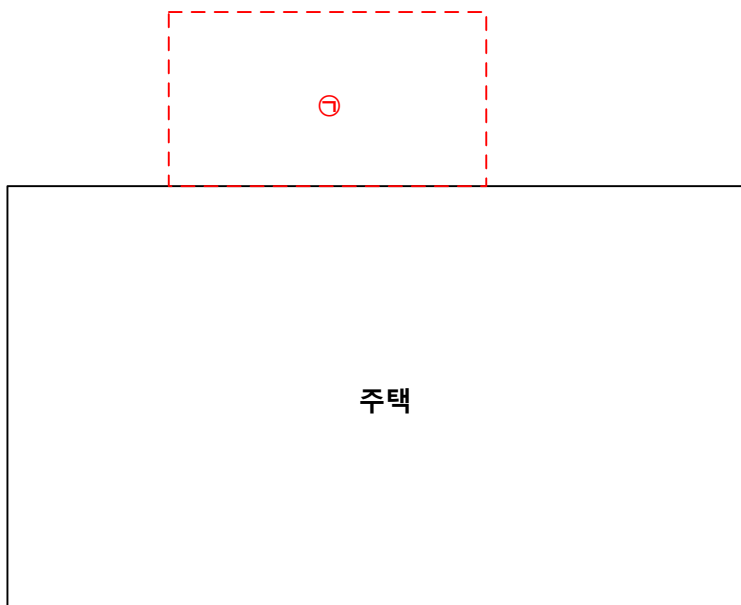
[(16)1층 공부면적:96.83m²]



[(16)2층 공부면적:72.18m²]

건물개황도 2

None Scale



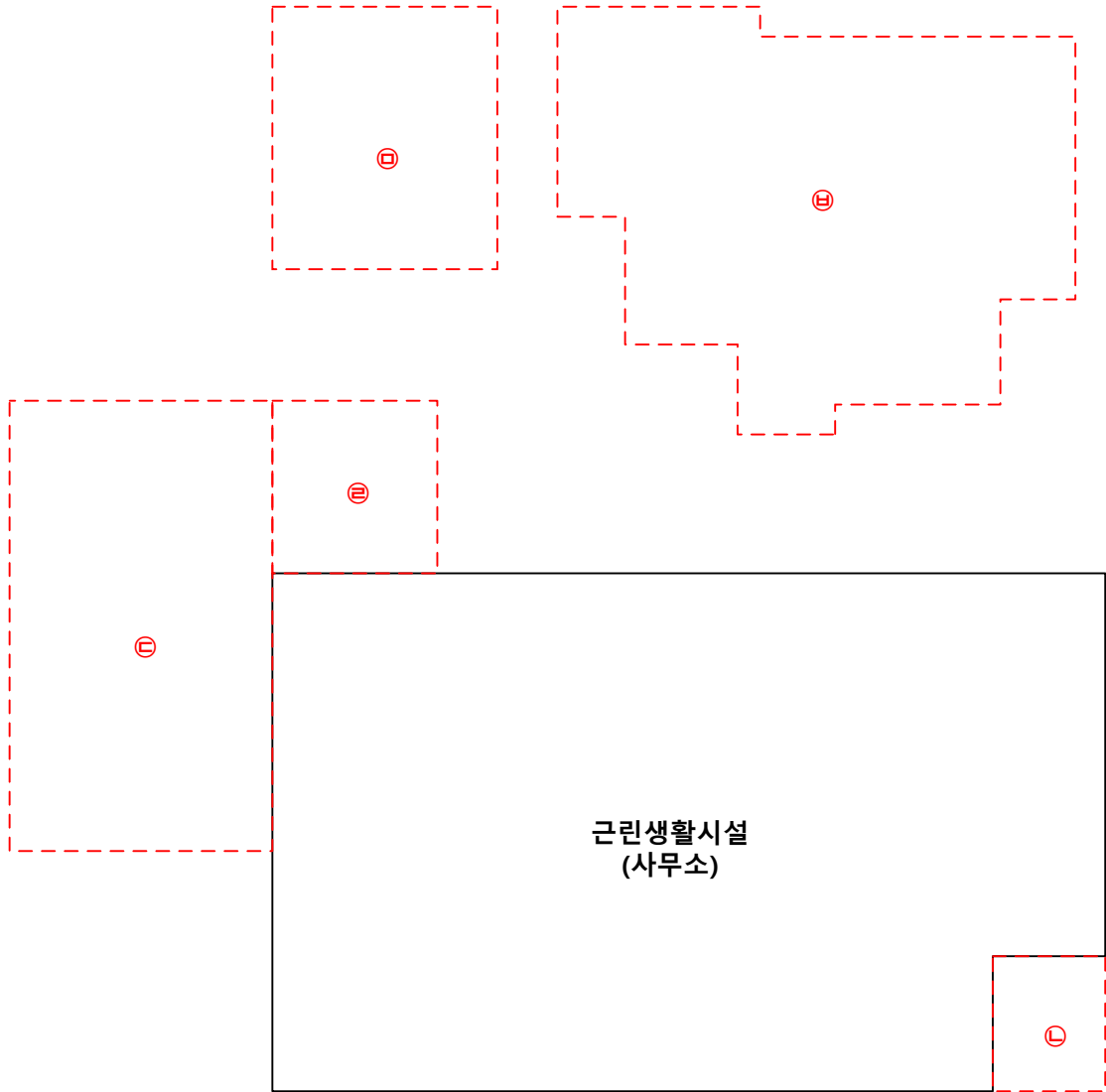
[(20)공부면적:68.77㎡]
-실측사정:54.8㎡

[제시외건물]

㉠ 조적조 스라브지붕 단층, 보일러실 등, 약9.6㎡

건물개황도 3

None Scale



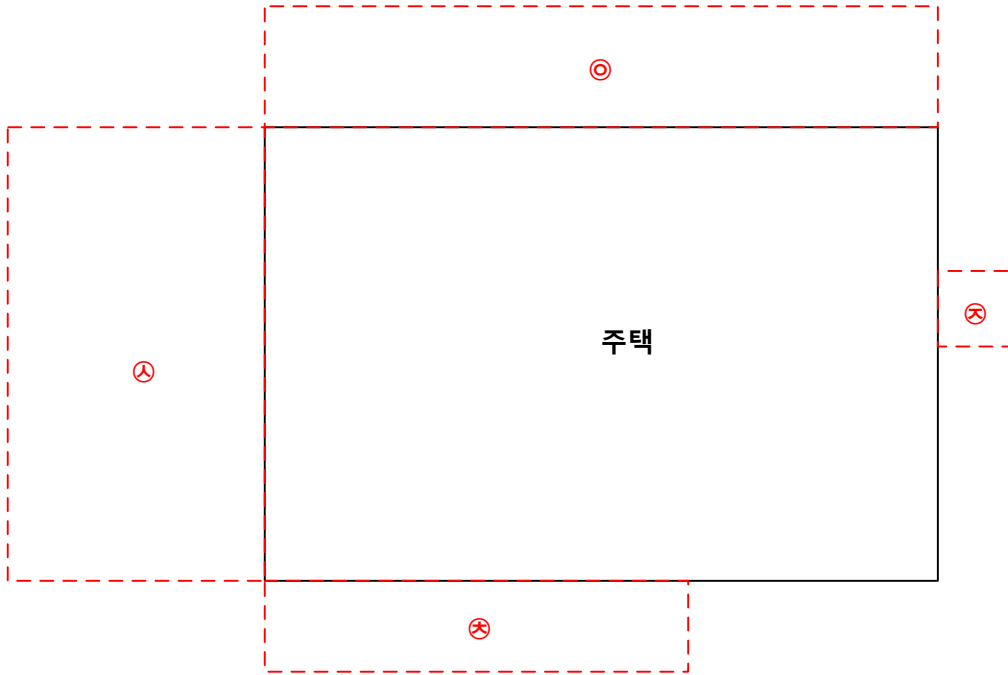
[(22)공부면적:73.89㎡]

[제시외건물]

- ㉠ 샷시조, 사무실 일부, 약2.7㎡
- ㉡ 경량철골구조 판넬지붕 단층, 차양, 약21.0㎡
- ㉢ 조적조 스투트지붕 단층, 창고 등, 약5.0㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층, 창고, 약10.5㎡
- ㉤ 경량철골조 싱글지붕 단층, 주택 등, 약20.8㎡

건물개황도 4

None Scale



[(23)공부면적:30.9㎡]
-실측사정:55.1㎡

[제시외건물]

- ㉠ 비계조 강판지붕 단층, 차양, 약20.4㎡
- ㉡ 목조 강판지붕 단층, 창고 등, 약14.2㎡
- ㉢ 목조 단층, 창고, 약1.0㎡
- ㉣ 목조 강판지붕 단층, 창고 등, 약6.7㎡

사 진 용 지



기호(1,3,4) 전경



기호(2) 전경



기호(4,6,7) 전경

사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(1~7) 진입 가능
부분 시건장치 전경



기호(1~7) 남측 인근
진입 가능 부분 안내판
전경

사 진 용 지



기호(8~13) 전경



기호(14) 전경



기호(15) 전경

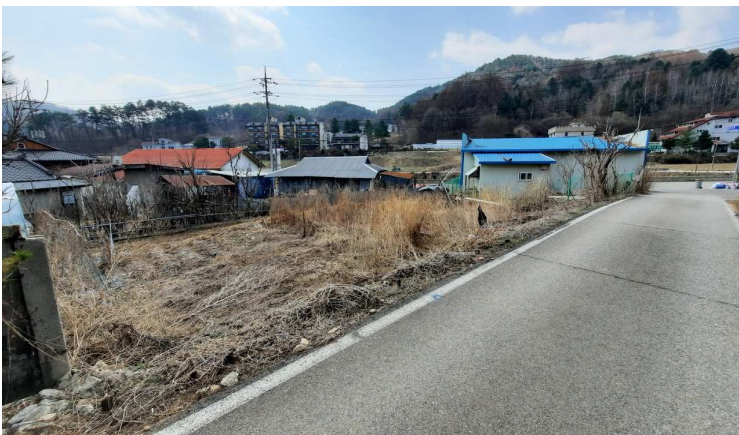
사진용지



기호(16,25,27) 전경



기호(17,22) 전경



기호(19) 전경

사 진 용 지



기호(20,21) 전경



기호(21) 일부 지상
이동 및 철거가 용이한
비닐하우스 전경



기호(23,24) 전경

사 진 용 지



기호(26) 전경



제시외건물㉠



제시외건물㉡

사진용지



제시외건물㉔



제시외건물㉔



제시외건물㉔

사진용지



제시외건물㉠



제시외건물㉡



제시외건물㉢

사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉠