

# 감정평가서

건명	안금숙 소유물건(2025타경514)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호 (경매 4계)
감정서번호	G2501-39

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

감정평가사사무소 가이아

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 효 향

감정평가액	일십오억칠천삼백일십만오천오백구십이원정 (₩1,573,105,592.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안금숙 (2025타경514)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.04	2025.04.08 ~ 2025.07.04	2025.07.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	8 187.5x-- 10	토지	150	-	1,272,000,000
	건물	8 430.55x-- 10	건물	344.44	-	248,865,592
	제시외건물	8 104.84x-- 10	제시외건물	83.87	-	52,240,000
합 계					₩1,573,105,592	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 조양동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상 물건 개요 [소재지 : 강원특별자치도 춘천시] (매각지분 안금속 지분 10분의 8 전부)

기호	소재지	지번	지목	평가면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	비고(지분면적)
1	조양동	50-6	대	74.08	일반상업	92.6 x 8/10
2	조양동	50-7	대	75.92	일반상업	94.9 x 8/10
기호	소재지	지번	구조 및 면적(m <sup>2</sup> )			비고
3	조양동	50-6 50-7 위지상	철근콘크리트조 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층 주택, 점포, 다방, 대중음식점 1층 149.46m <sup>2</sup> ( x 8/10 = 119.568m <sup>2</sup> ) 2층 149.46m <sup>2</sup> ( x 8/10 = 119.568m <sup>2</sup> ) 3층 88.55m <sup>2</sup> ( x 8/10 = 70.840m <sup>2</sup> ) 지하실 43.08m <sup>2</sup> ( x 8/10 = 34.464m <sup>2</sup> )	사용승인일: 1971. 2. 4. [증축:1983. 7. 9] [증축:1985. 7.19]		

### 3. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

후면 "토지,건물감정요항표" 참조바람.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.04일을 기준시점으로 하였음.

### 5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건의 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025.04.02~2025.07.04일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

## 나. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

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

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### I. 감정평가방법의 적용

-대상물건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

-부동산에 대한 평가는 다양한 평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『공시지가기준법』,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법』,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

### II. 감정평가액 산출과정

#### 1. 주된 방법에 따른 산출내역

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치,형상,환경,이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하였음.

- 건물 등의 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』제15조 등 건물의 감정평가와 관련된 제법령에 근거하여, 기준시점에서의 대상물건의 설계, 구조, 자재 등을 기준으로 산정한 재조달원가(현존하는 물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정한 원가총액)를 기준으로 평가대상물건의 관리상태, 현황 등을 감안하여 적절한 감가수정을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

#### 2. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

토지는 대상토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동율, 생산자물가상승률, 당해토지의 위치, 물건, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형서요인을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 조정 관련사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례 비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

- 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 4. 그 밖의사항

- 본건 평가대상의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.
- 본건은 공유지분으로서, 의뢰부분의 위치가 특정되지 않아 지분 비율에 의거 면적사정하여 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였음.
- 본건 기호(1),(2)토지는 2필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.
- 본건 기호(3) 건물의 외부 및 내부확인은 이해관계인 사정 등으로 인하여 일부만 확인하였으며, 이해관계인 탐문, 공부 및 외부관찰 등에 의거하였는바, 정확한 구조 등과 차이가 있을 수 있으며, 면적 등은 외부에서 보측 및 자 등으로 개략적인 실측한바, 정확한 면적과는 다소 차이가 있을수 있으니, 경매입찰시 정확한 구조 및 면적, 이용상황 등을 재확인하시기 바람.
- 본건 기호(3) 건물의 면적과 관련하여 물적동일성은 인정되는바, “공부면적”을 기준으로 평가하였으며, 외관측 등에 의거하여 표시하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.
- 본건 건물의 종물 및 부합물의 경우, 그 부합여부 및 경제적 가치 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(3) 건물 중 옥탑에 “타인소유의 동산(통신 관련 시설물 등)”이 소재하나, 철거 및 평가목적 등을 고려하여 평가에서 제외하였음.(후면 “사진용지” 참고)
- 일반건축물대장상에 단독주택(소유자: 춘천시장, 구조: 목조, 면적 35.259㎡)이 등재되어 있으나, “소재 불명”으로서, 본 평가에서 고려하지 않았는바, 추후 사실관계 등을 재확인하시기 바람.
- 제시외 ㄷ)이 계단실(1~3층)로 사용중이며, 옥탑부분은 인접건물에서 이용중인 것으로 목측되는바, 현장방문시 재확인하시기 바람.  
(후면 “건물개황도” 참조 및 본 건물의 인접토지 침범여부 및 인접건물의 일부 침범여부 등에 대하여 재확인 하시기 바람, 경계에 대한 측량을 요함.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 원가법에 의한 시산가액

### (가) 토지

#### Ⅲ-1 .공시지가기준법에 의한 시산가액 (주된 방법에 의한 산출내역)

##### 1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세	
A	조양동 50-6	92.6 (일단지)	대	일반상업	사다리	3,250,000
			상업용	세각(가)	평지	

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 등 공법상 제한·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

##### 2. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

해당시군구 (기간, 용도지역)	지가변동률 (시점수정치)	비 고
강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.07.04) (상업)	0.99948	강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.07.04) (상업)  2025.01.01 ~ 2025.05.31 : -0.047 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.005 ( 1 - 0.00047 ) * ( 1 - 0.00005 * 34/31 ) = 0.99948

※ 기준시점이 속한 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

##### 3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	가로 폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

본건 기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
1,2 (일단지)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 표준지임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 격차율 산정식

$$\begin{aligned} \text{사례기준 비교표준지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)} \\ \text{기준시점 비교표준지가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

### (3) 인근 평가전례 및 매매사례 등

#### (가) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

(소재지 : 강원특별자치도 춘천시)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
가-1	조양동 **_**	대	128.6	일반상업 상업용	17,100,000	2023-10-18	담보
가-2	조양동 **_**	대	163.1	일반상업 상업용	9,670,000	2024-10-11	담보

#### (나) 인근 유사부동산의 매매사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 kaist]

(소재지 : 강원특별자치도 춘천시)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
A-1	중앙로2가 **외1필지	대	231.1	일반상업	14,718,549	2023-09-08	토지건물 배분법

\*A-1 토지,건물 배분

- ① 매매가액 : 총 3,700,000,000원 (3층, 주용도: 단독주택,대중음식점,점포, 홀)
- ② 건물가액 : (1,900,000 x 12/50) x 654.7m<sup>2</sup> ≒ 298,543,200원(관찰감가, 철콘콘크리트조, 사용승인일: 1974.12.04)
- ③ 토지단가 : (① - ②) ÷ 231.1m<sup>2</sup> ≒ 약 14,718,549원/m<sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정 결정

### (1) 비교사례 선정

상기 가격자료 중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(가-1) 을 선택 하였음.

### (2) 격차율 산정

구 분		단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m <sup>2</sup> )	격차율
비교사례	가-1	17,100,000	1.00472	1.00	0.495	8,504,452	2.618
비교표준지	A	3,250,000	0.99948	-	-	3,248,310	
구분	사정보정	비교사례는 적정한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 춘천시 (23.10.18~25.07.04 ) (상업)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
0.75		1.00	0.60	1.00	1.00	1.10	0.495
표준지는 가로조건(가로의 폭 및 연속성 등) 및 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세하나, 기타조건(평가목적 등)에서 우세함.							

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 A : 그 밖의 요인 보정치	2.61
---------------------	------

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1,2 (일단지)	A	3,250,000	0.99948	1.00	1.000	2.61	8,478,089	8,480,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ-2 . 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '거래사례 #A-1'를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
A-1	중앙로2가 **外1필지	대	231.10	일반상업	14,718,549	2023-09-08	

### 2. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
'비교사례 #A-1'은 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정요인 없음.	1.00

### 3. 시점수정

본건 기호	비교사례기호	시점수정치	해당시군구(기간, 용도지역)
1,2	A-1	1.00467	강원특별자치도 춘천시 (23.09.08~25.07.04 ) (상업)

### 4. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5. 개별요인 비교

본건 기호	비교사례기호	가로 조건	접근 조건	환경조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1,2	A-1	0.75	1.00	0.76	1.00	1.00	1.00	0.570
		본건은 가로조건(가로의 폭 및 구조, 연속성 등) 및 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 토지가액

본건 기호	산정단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가(원/m <sup>2</sup> )
1,2	14,718,549	1.00	1.00467	1.00	0.570	8,430,000

## Ⅲ-3. 합리성 검토 및 토지가액 결정

### 1. 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1,2	8,480,000	8,430,000	8,480,000

### 2. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

본건 기호	평가면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	74.08	8,480,000	628,198,400	일단지 (지분평가)
2	75.92	8,480,000	643,801,600	
<b>합 계</b>	<b>150.00</b>		<b>1,272,000,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 건물

### 1. 재조달원가의 산정

(가) 표준단가 결정

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2024 ]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 / 평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택	철근콘크리트조 / 저층(5층이하) / 평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

(나) 부대설비 보정단가 결정

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2024 ]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
본건 건물에 설비되어 있는 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등은 재조달원가에 포함하였음.		

(다) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	해당층	용도	구조	경제적 내용연수	표준단가(원/㎡)
3	1층	근린생활시설	철근콘크리트조 등	50	1,820,000
3	2층	근린생활시설	철근콘크리트조	50	1,690,000
3	3층	주택	시멘트벽돌조 등	50	1,790,000
3	지하실	근린생활시설	철근콘크리트조	50	1,350,000

### 2. 감가수정 및 적용단가의 결정 (관찰감가법 적용)

기호	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용연수(년)	유효 잔존 내용연수(년)	적용단가(원/㎡)	해당층
3	1,820,000	50	21	764,000	1층
3	1,690,000	50	21	709,000	2층
3	1,790,000	50	21	751,000	3층
3	1,350,000	50	21	567,000	지하실

\* 적용단가 = 재조달원가 x (잔존경제적내용연수 / 경제적 내용연수)

\* 적용단가는 1,000원 단위에서 절사하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 건물가액의 결정

기호	해당층	건물면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비고
3	1층	119.568	764,000	91,349,952	건물
3	2층	119.568	709,000	84,773,712	건물
3	3층	70.840	751,000	53,200,840	건물
3	지하실	34.464	567,000	19,541,088	건물
합 계		344.440		248,865,592	

## (다) 원가법에 의한 시산가액

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
토 지	150.00	1,272,000,000	공시지가기준법
건 물	344.44	248,865,592	원가법
합 계		1,520,865,592	

## 라. 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
원가법	1,520,865,592	

### 2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

본건 토지,건물에 대한 평가는 본건과 비교 가능성이 높은 동일·유사한 부동산(토지건물)의 거래사례의 포착이 곤란하고, 또한 수익에 대한 조사가 곤란하여 원가법에 의한 시산가액으로 평가하되, 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교검토한 바 적정하다고 판단되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 적용하였으며, 건물은 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액(원)	₩1,520,865,592.-
----------	------------------

# 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 춘천시 조양동	50-6	대	일반상업지역	8 92.6x-- 10	74.08	8,480,000	628,198,400	일단지 (기호 1,2)
2.	"	50-7	대	일반상업지역	8 94.9x-- 10	75.92	8,480,000	643,801,600	일단지 (기호 1,2)
3.	" [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 금강로62번길8	50-6, 50-7 위 지상	주택, 점포, 다방, 대중음식점	철근콘크리트조 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층  1층  2층  3층  지하실	8 149.46x-- 10  8 149.46x- 10  8 88.55x-- 10  8 43.08x-- 10	119.568  70.840	764,000  709,000  751,000  567,000	91,349,952  84,773,712  53,200,840  19,541,088	(관찰감가) 1,820,000 x 21/50  1,690,000 x 21/50  1,790,000 x 21/50  1,350,000 x 21/50 현)화장실 및 창고 등
	소 계  (제시외)							₩1,520,865,592	
ㄱ)	"	50-6외	일부 주택 및 가추 등	벽채이용 및 새시조 등	8 72x-- 10	57.6	일괄	36,000,000	

# 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	
ㄴ)	"	50-6외	창고 등	판넬조 판넬지붕	8 21.84x 10	17.47	일괄	5,240,000	옥탑 소재
ㄷ)	"	50-6외	계단실	벽체이용 등	8 11x 10	8.8	일괄	11,000,000	1층~3층
	소 계							₩52,240,000	
	합 계			이	하	여	백	₩1,573,105,592.-	

# 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 춘천시 조양동 소재 "중앙로터리" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 명동닭갈비골목 및 근린생활시설 등이 소재하는 상가지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중 교통여건은 보통시됨.(후면 "사진용지" 참고)

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2): 일단지로서, 유사 사다리형의 토지로서, 현황 "건부지"임.  
(인접지와의 경계가 불분명한바, 필요시 측량을 요함.)

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(2): 본건 남측 및 남서측으로 도로와 접함.(후면 "사진용지" 참고)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) :  
도시지역, 일반상업지역(2019-12-20), 방화지구(2024-12-13), 가축사육제한구역(2024-12-12)  
(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-08-29).

## (6) 제시목록 외의 물건

건물의 종물 및 부합물, 제시외 건물 등이 소재함.(후면 "건물개황도 및 사진용지" 참고)

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견-다.-II-4.그 밖의사항" 참고하시기 바람.

# 건물감정평가요항표

본건 기호(3)

Page : 1

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층 건물로서  
 외 벽 : 치장벽돌, 드라이비트 마감, 합판 및 인테리어 등.  
 내 벽 : 내부 인테리어 및 타일 마감 등.  
 창 호 : 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

1층,2층: 현황 "근린생활시설"임.  
 3층 : 현황 "주택"임.  
 지하실: 현황 "화장실 및 창고 등"인 것으로 목측됨.  
 (후면 "건물개황도 및 사진용지" 참고.)

## (3) 설비내역

본건은 전기설비, 위생설비 및 급배수설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문됨.  
 (\*이해관계인 탐문 및 일반적인 이용상황을 기준으로 하여 평가하였는바, 관련시설 등을 재확인 바람.)

## (4) 부합물 및 종물

- 1) 본건의 종물 및 부합물, 제시외 등이 소재함.
- 2) 제시외 c)이 계단실(1~3층)로 사용중이며, 옥탑부분은 인접건물에서 이용중인 것으로 목측되는바, 현장방문시 재확인하시기 바람.  
 (\*후면 "건물개황도" 참조 및 본 건물의 인접토지 침범여부 및 인접건물의 일부 침범여부 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경계에 대한 측량을 요함.)

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

- 1) 지하실: 건축물대장상 용도가 "다방"이나, 현황 "화장실 및 창고 등"임.
- 2) 일반건축물대장상에 단독주택(소유자: 춘천시장, 구조: 목조, 면적 35.259㎡)이 등재되어 있으나, "소재 불명"임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견- 다-II-4.그 밖의 사항" 참고 바람.
- 3) 본건 건물의 종물 및 부합물의 경우, 부합여부 및 그 경제적가치 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 평가하였음.

# 광역위치도



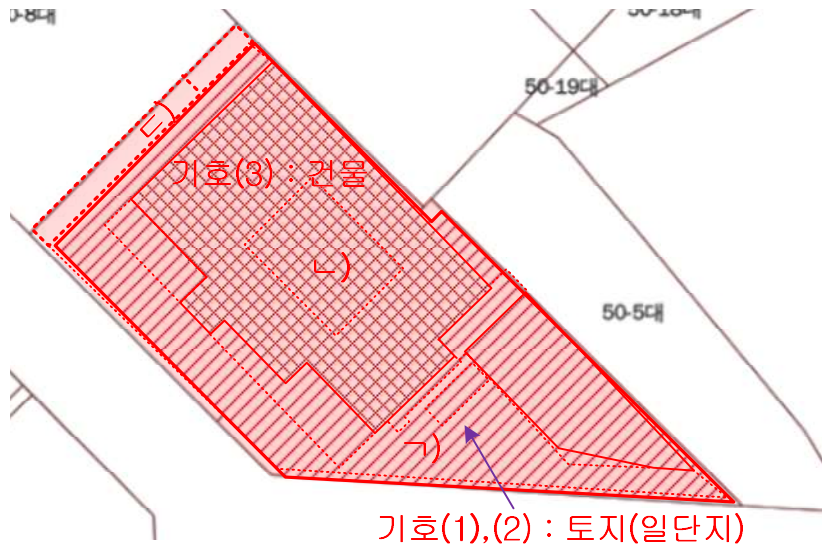
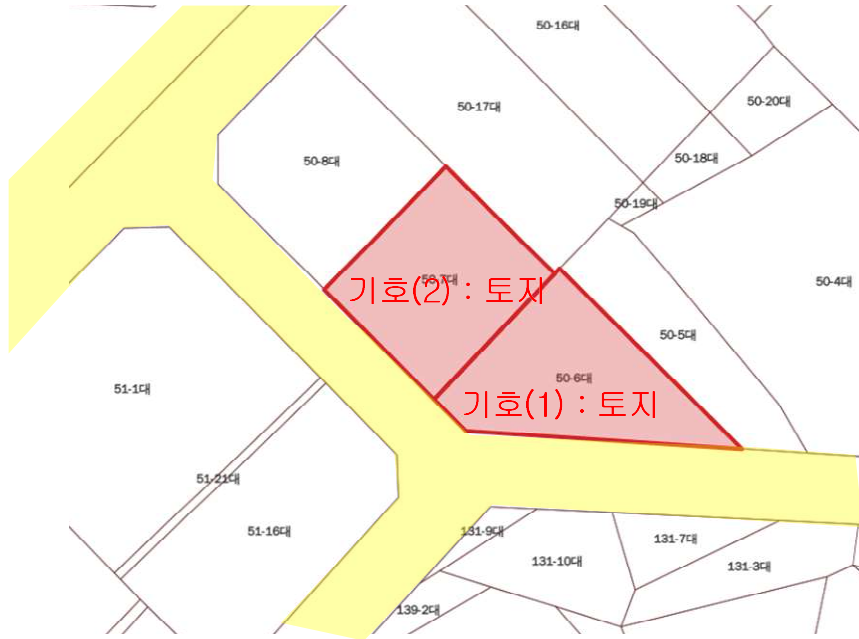
소재지

강원특별자치도 춘천시 조양동 50-6 외



# 지 적 개 황 도

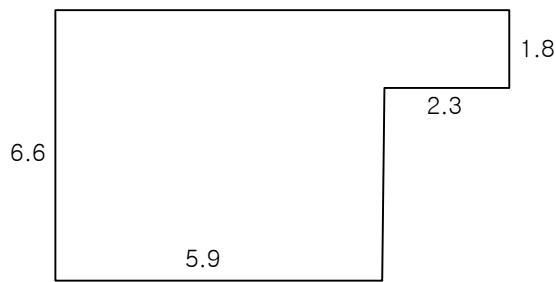
No Scale



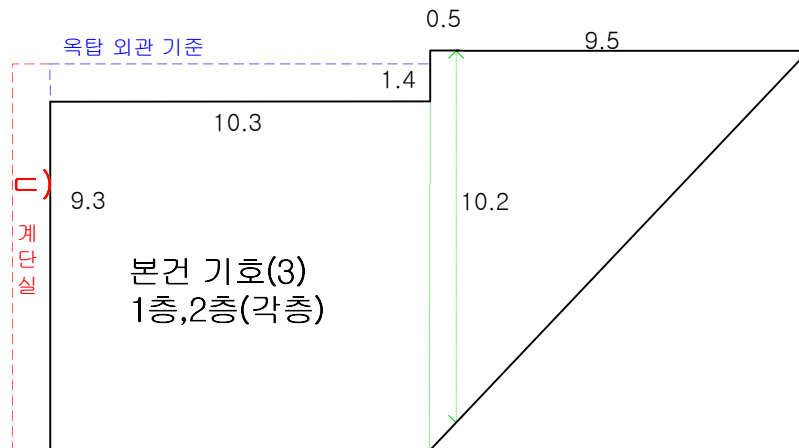
- \* 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며, 건물 및 제시외 위치 등은 개략적으로 작성한 것으로 필요시 측량을 요함.
- \* 본 건물의 인접토지 침범여부 및 인접건물의 일부 침범여부 등에 대하여 재확인 하시기 바람.

# 건물개황도

No Scale



본건 기호(3) 지하실 공부면적:  $43.08\text{m}^2$  (  $\times 8/10 = 34.464\text{m}^2$  )



본건 기호(3) 1층 공부면적:  $149.46\text{m}^2$  (  $\times 8/10 = 119.568\text{m}^2$  )

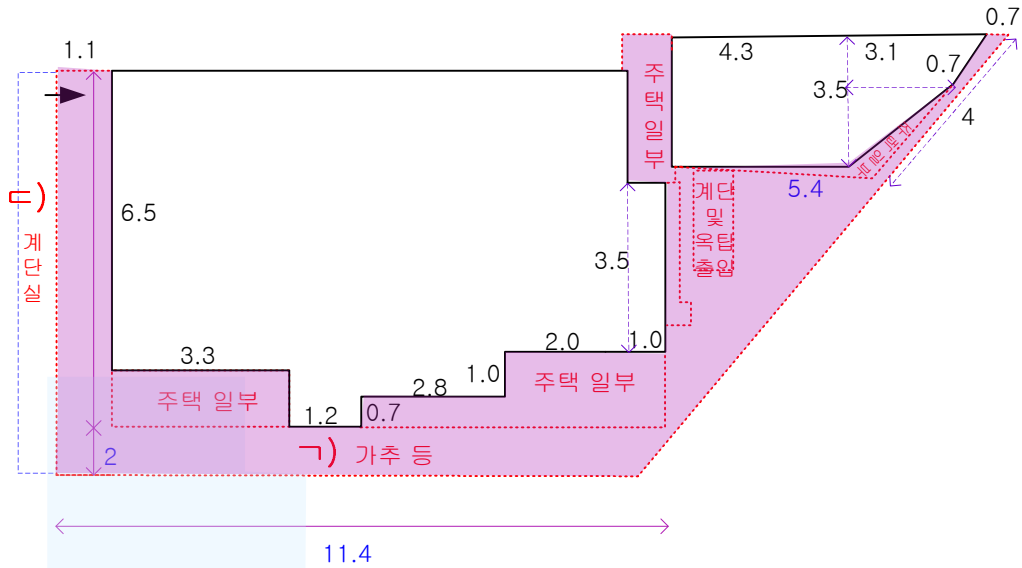
본건 기호(3) 2층 공부면적:  $149.46\text{m}^2$  (  $\times 8/10 = 119.568\text{m}^2$  )

**[ 제시외 ]**

**ㄷ) 벽체이용(계단실, 1~3층) : 약  $11\text{m}^2$  (  $\times 8/10 = 8.8\text{m}^2$  )**

# 건물개황도

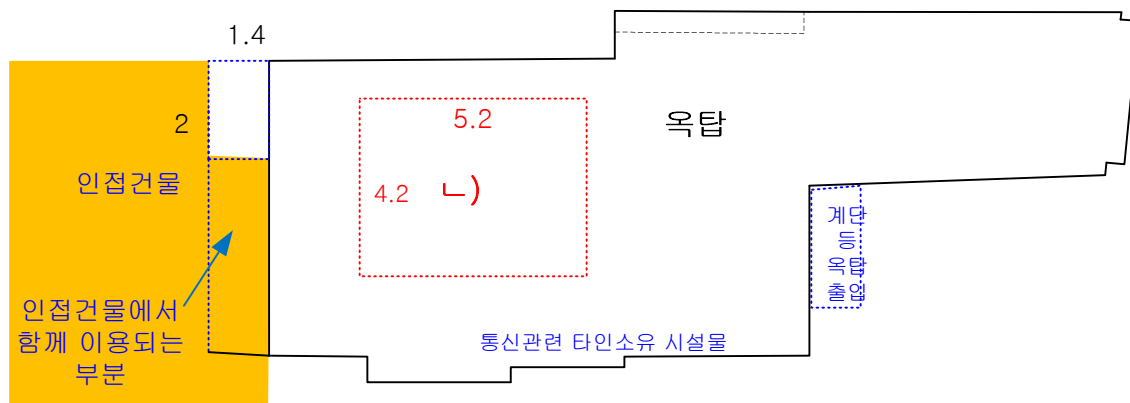
No Scale



본건 기호(3) 3층 공부면적 88.55㎡ (x 8/10 = 70.840㎡)

**[제시외]**

ㄱ) 벽체이용 및 새시조 등(주택 일부 및 가추 등) : 약 72㎡ (x 8/10 = 57.6㎡) ■ 표시

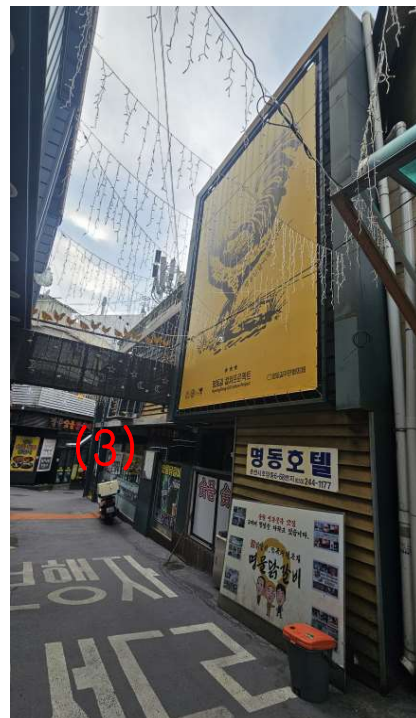


**[제시외]**

ㄴ) 판넬조 판넬지붕(옥탑 소재, 창고 등) : 약 21.84㎡ (x 8/10 = 17.47㎡)

# 사진용지

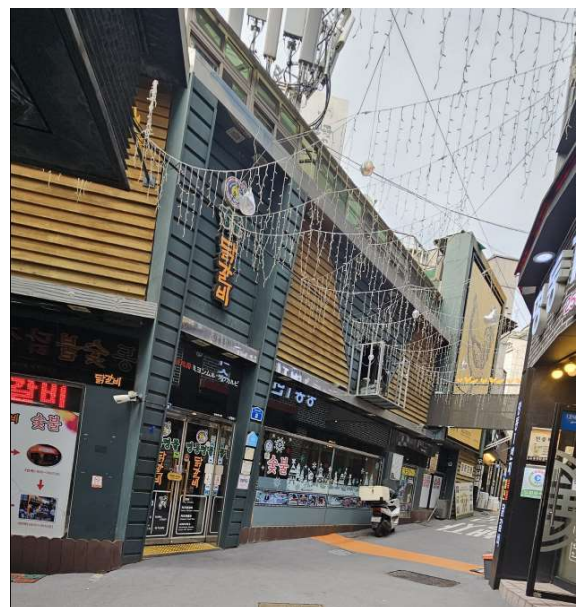
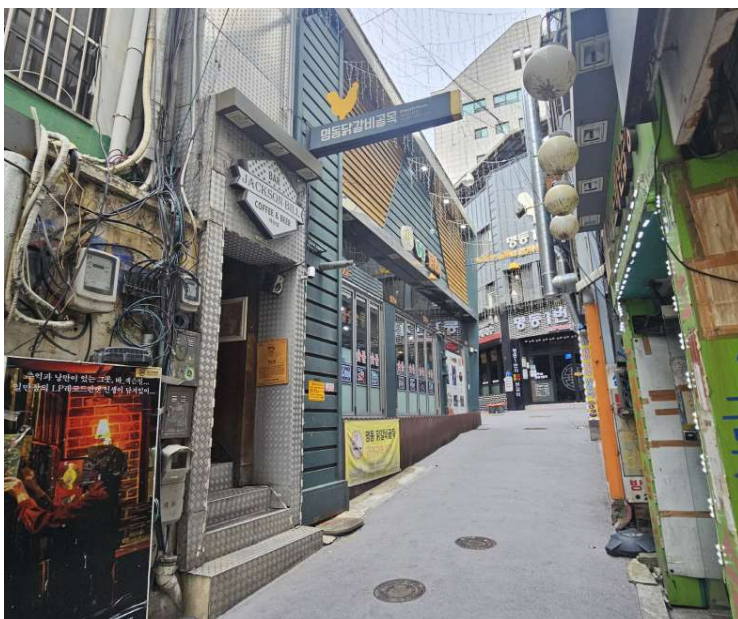
본건 기호(1~3) 전경 일부 등



# 사진용지



본건 주변환경 등



본건 기호(3) 건물 1층, 2층 일부 등

# 사 진 용 지



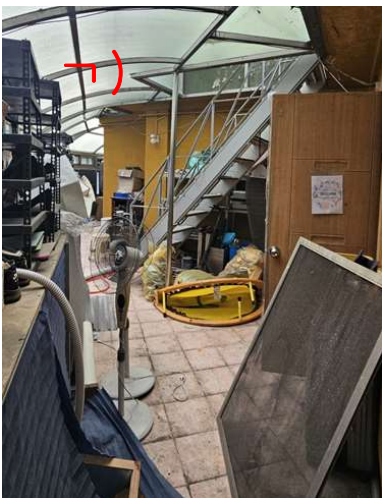
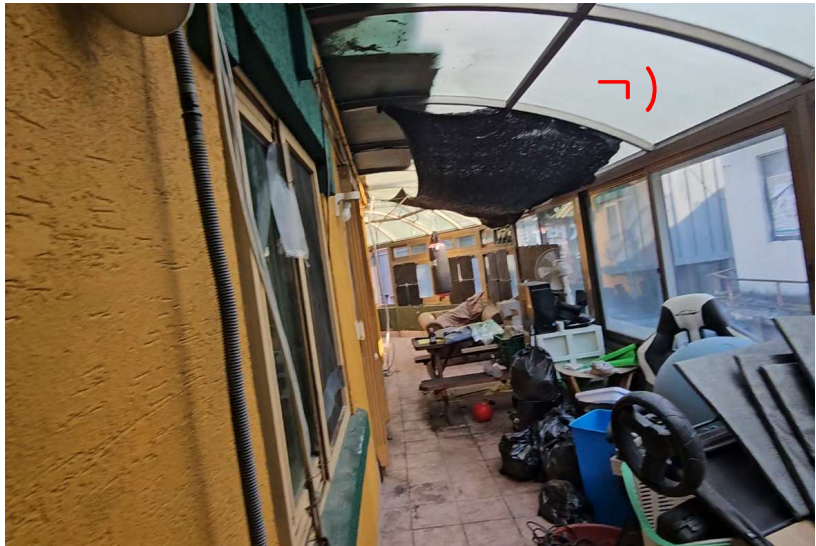
본건 기호(3) 건물 지하실 일부 등



본건 기호(3) 건물 2층 일부 등

# 사진용지

본건 기호(3) 3층 건물 및 제시외 ㄱ) 일부

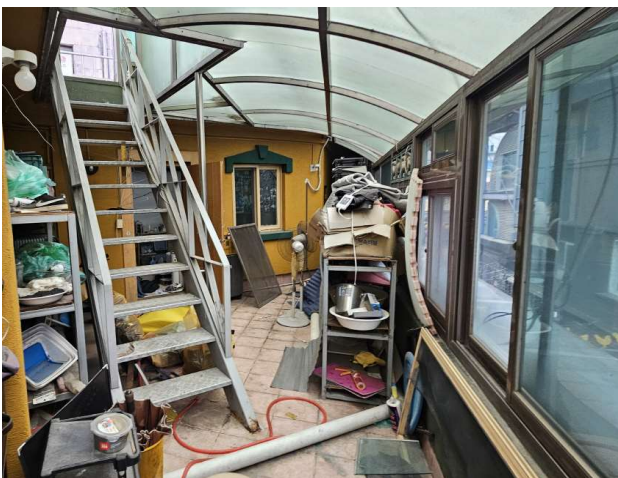


# 사진용지

본건 기호(3) 3층 건물 및 제시외 ㄱ) 일부



가추 등



옥탑 출입구 및  
계단 등

# 사진용지



본건 기호(3) 옥탑층 소재 [ 제시외 L) 소재 ]



본건 기호(3) 옥탑층 일부

# 사진용지



본건 기호(3) 옥탑층 소재 (통신관련 타인소유의 시설물 소재)



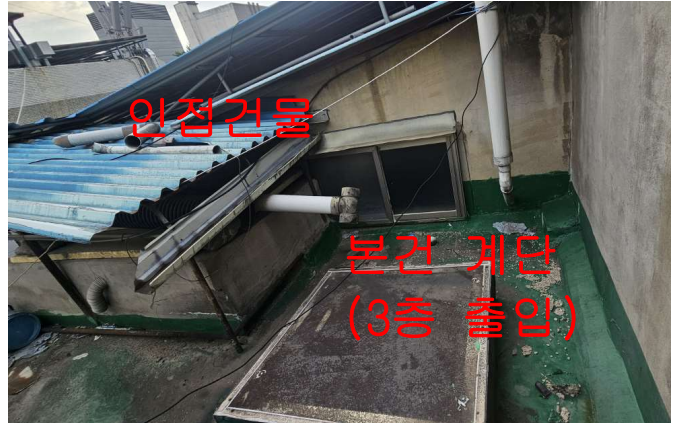
본건 기호(3) 옥탑 [ 제시외 L), 타인소유의 시설물 소재 ]

# 사진용지

제시외 ㄷ)인 계단실 및 인접건물 등(필요시 측량을 요함)



# 사진용지



**본건 건물 옥탑 일부 상황 (현장재확인 및 필요시 측량을 요함.)**



**인접건물에서 이용하는 부분 [외부 및 내부, 현장재확인 및 필요시 측량을 요함.]**