MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	청운신용협동조합, 동서울신용협동조합
건 명	강원특별자치도 양양군 강현면 주청리 2-26 소재 토지
감정평가서번호	미래새한 2409-10-25010호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(토지)감정평가표

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

감정평가사
부 현 숙 부현숙 (인)

(주)미래새한감정평가법인 본 사
대표자 황 규 정 (인)

감정평가액	이백일십오억팔천일백육십만원정 (₩21,581,600,000.-)

의뢰인	청운신용협동조합, 동서울신용협동조합	감정평가 목적	공 매	
채무자	--	제출처	청운신용협동조합, 동서울신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	(주)블루오션랜드마크 [수탁자: 우리자산신탁(주)]	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024-09-26	2024-09-26	2024-09-27

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,036	토지	2,036	10,600,000	21,581,600,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩21,581,600,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심 사 자
감정평가사 (인)

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	강원특별자치도 양양군 강현면 주청리	2-26	잡종지	일반상업지역	2,036	2,036	10,600,000	21,581,600,000	건축허가 득
	합 계							**₩21,581,600,000.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 양양군 강현면 주청리 소재 낙산해수욕장 서측 인근에 위치하는 토지로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년도 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	주청리 2-26	2,036	2,036	잡종지	일반상업	상업나지	소로각지	사다리평지	1,274,000	건축허가 득

3. 기준가치

가. 개 요

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

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없　　음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 26일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2024년 09월 26일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 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 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

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 검토해야 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.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상토지에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 "거래사례비교법"에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 감정평가 목적(공매) 이외의 다른 용도로 사용 할 수 없음.

나. 대상물건은 건축허가를 득한 상태로서, 허가내역은 아래와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2022-허가민원실-신축허가-66
대지면적	2,035.5㎡	건축면적	1,104.2534㎡
연면적	36,458.1497㎡	주용도	숙박시설

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

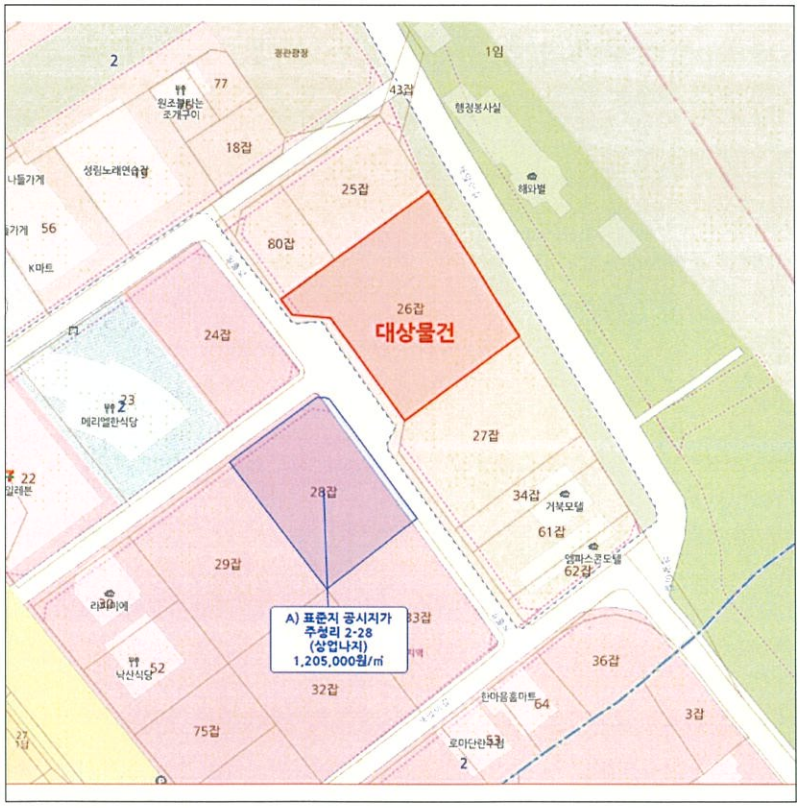
1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024-01-01]

표 준 지	A
소 재 지	주청리 2-28
면 적 (㎡)	1,401
지 목	잡종지
용 도 지 역	일반상업
이 용 상 황	상업나지
도 로 교 통	세각(가)
형상, 지세	가장형 평지
공 시 지 가 (원 / ㎡)	1,205,000



※ 상기 표준지는 도시계획시설 도로에 약 137㎡ 저촉됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 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 적용함.

비교 표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	강원특별자치도 양양군	상업	2024-01-01 ~ 2024-09-26	1.709	1.01709	2024년 08월 연장적용

다. 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 건축허가 득 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.08	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.35	해수욕장변에 위치하여 조망 및 경관 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.03	도시계획시설 도로 저촉 비율에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.502	

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
일반상업	상업나지 (건축허가 득)	소로변	10,000,000 ~ 11,000,000	-

3) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
①	**주청리 2-24**	**잡종지**	**1,292**	**상업 나지**	**일반 상업**	**세각 (가)**	**법원 경매**	**2024-05-28**	**6,950,000**	**1,205,000**
②	주청리 2-61	잡종지	675	상업용	일반 상업	소로 각지	담보	2023-07-19	12,100,000	1,241,000
③	주청리 2-64	대	399	상업용	일반 상업	세로 (가)	시가 참고	2022-03-31	11,100,000	1,149,000
④ (본건)	주청리 2-26	잡종지	2,036	상업 나지	일반 상업	소로 각지	담보	2021-11-02	10,330,000	1,011,000

4) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	주청리 2-34	잡종지	상업나지	일반상업	355	3,221,400,000	9,070,000	2022-04-05
	· 토지 추정단가 : 3,221,400,000원 ÷ 355㎡ ≒ 9,070,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉡	**조산리 440-4**	**잡종지**	**상업용**	**일반상업**	**741**	**9,000,000,000 (건물포함)**	**10,200,000**	**2022-04-05**
	· 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2004-07-01), 연면적 : 1,112.42㎡ · 건물 추정단가 : 2,000,000원/㎡ × 33/50 ≒ 1,320,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 1,320,000원/㎡ × 1,112.42㎡ ≒ 1,468,394,400원 · 토지 추정단가 : (9,000,000,000원 - 1,468,394,400원) ÷ 741㎡ ≒ 10,200,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

5) 인근지역의 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	강 원			양 양 군			강 현 면		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
토지 / 잡종지	43.40	59.20	5	0	0	0	0	0	0

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①

나) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	①	6,950,000	1.00763	1.000	1.010	7,073,059	5.771
표 준 지	A	1,205,000	1.01709	-	-	1,225,593	

산출내역								
	시점수정	· 강원특별자치도 양양군 상업(2024-05-28~2024-09-26): 1.00763						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
		· 표준지는 사례 대비 행정적조건(도시계획시설 도로 저촉 비율)에서 다소 우세함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1	A	5.771	5.77

7) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	1,205,000	1.01709	1.000	1.502	5.77	10,621,655	10,600,000	건축허가 득

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1	㉡

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적(㎡)	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점
㉡	조산리 440-4	잡종지	상업용	일반상업	741	9,000,000,000 (건물포함)	10,200,000	2022-04-05
	· 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2004-07-01), 연면적 : 1,112.42㎡ · 건물 추정단가 : 2,000,000원/㎡ × 33/50 ≒ 1,320,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 1,320,000원/㎡ × 1,112.42㎡ ≒ 1,468,394,400원 · 토지 추정단가 : (9,000,000,000원 - 1,468,394,400원) ÷ 741㎡ ≒ 10,200,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

다. 사정보정

"사정보정(事情補正)"이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

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

거래사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
㉡	강원특별자치도 양양군	상업	2022-04-05 ~ 2024-09-26	5.563	1.05563	2024년 08월 연장적용

마. 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 건축허가 득 / 거래사례㉡

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	1.02	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.020	

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉡	10,200,000	1.00	1.05563	1.000	1.020	10,982,775	11,000,000	건축허가 득

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,600,000	11,000,000	10,600,000

4. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	강원특별자치도 양양군 강현면 주청리 2-26	2,036	2,036	10,600,000	21,581,600,000	건축허가 득

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

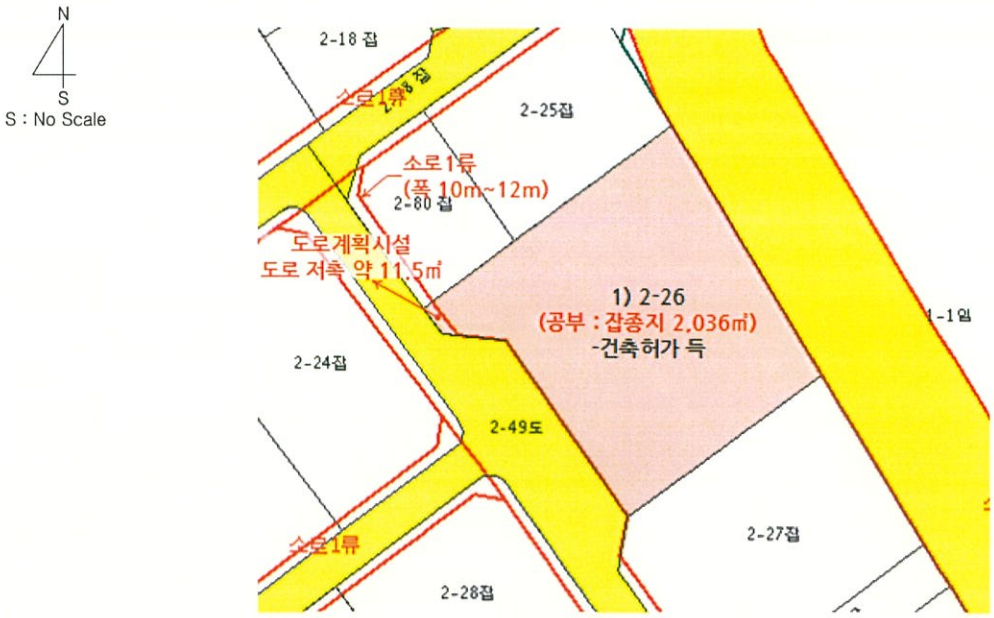
「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 "공시지가기준법"을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	21,581,600,000	상세내역은 "감정평가 명세표" 참조

- 끝 -

토지 감정평가 요항표

지 적 개 황 도	

지리적 위치 및 주위환경	대상물건은 강원특별자치도 양양군 강현면 주청리 소재 낙산해수욕장 서측 인근에 위치하며, 인근은 숙박시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진.출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.
접면도로상황	북동측으로 노폭 약 11미터(녹지부분 제외), 남서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.
지세,형상 및 이 용 상 황	인접지 및 도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 건축허가(숙박시설)를 득한 상태임.
토지이용계획 및 공법상제한 사 항	도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역(환경과 협의요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).
제시목록 외의 물건	없 음.
공부와의 차이 및 기타사항	없 음.
임 대 관 계 등	미 상 임.

광 역 위 치 도

소 재 지	강원특별자치도 양양군 강현면 주청리 2-26



상 세 위 치 도

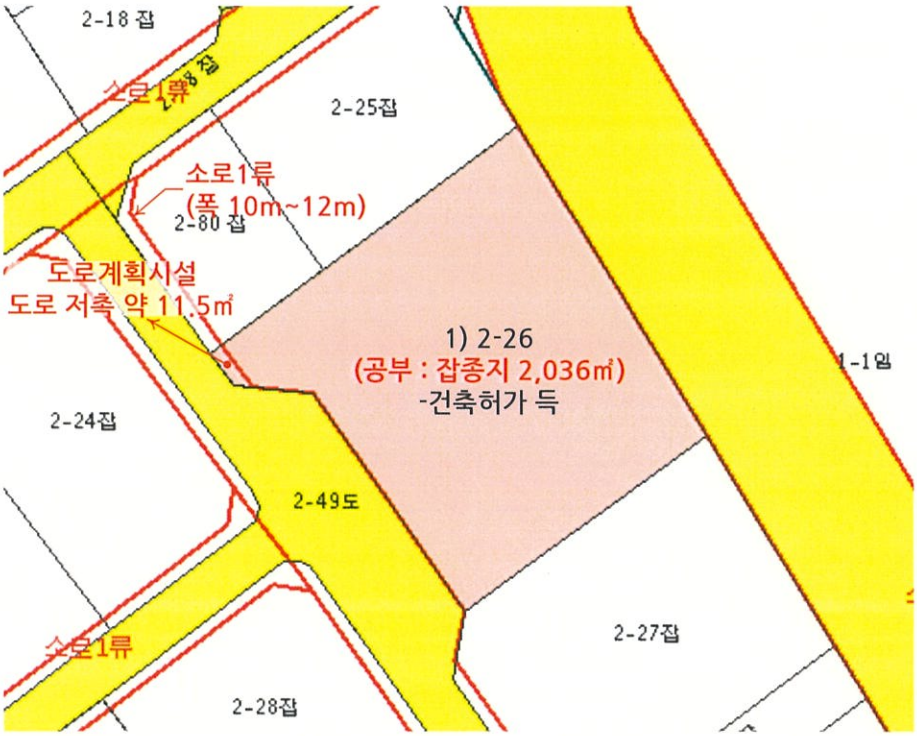
소 재 지	강원특별자치도 양양군 강현면 주청리 2-26



지 적 개 황 도

N

S = 1/1000



범 례					
평가대상토지	계획도로선	평가건물 1층	평가건물 3층	제시외건물
도 로	용도지역구분선	평가건물 2층	평가제외건물	

사 진 용 지



대 상 물 건

사 진 용 지



북동측 주위환경



남서측 주위환경