# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 강원특별자치도 춘천시 운교동 173외 소재 토지건물 |
| 평가서번호 | 가온 2412-01-50303 |
| 의 뢰 인 | 오케이저축은행,고려저축은행,웰컴저축은행,<br>상상인저축은행,신한캐피탈,다올저축은행 |

DRAFT

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

**(주)가온감정평가법인**

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가 실무기준」및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

DRAFT

**(주)가온감정평가법인**

2412-01-50303

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 병 진 (인)

|주|가온감정평가법인 대표이사 권 준 봉 (서명 또는 인)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감정평가액 | **이백오십오억이천일백사십칠만구천육백삼십원정 (₩25,521,479,630.-)** | | | |
| 의 뢰 인 | (주)오케이저축은행 외<br>[별지참조] | 감정평가 목적 | 담보 | |
| 채 무 자 | (주)오성디앤씨 | 제 출 처<br>(채 권 기 관) | (주)오케이저축은행 외<br>[별지참조] | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | (주)우리자산신탁(수탁자) | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 물 건 목 록<br>표 시 근 거 | 등기사항전부증명서<br>토 지 대 장<br>일반건축물대장 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2024.12.31 | 2024.12.26 ~<br>2024.12.31 | 2025.01.02 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 3,606.7 | 토지 | 3,606.7 | - | 25,050,014,000 |
| | 건물 | 2,618.998 | 건물 | 2,618.97 | - | 471,465,630 |
| | | | 이 하 여 백 | | | |
| | 합 계 | | | | | **₩25,521,479,630.-** |

**심사확인**

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

DRAFT

# <별지>

## ■ 의뢰인 및 제출처 목록

| <의뢰인> | <제출처> |
|---|---|
| 1. (주)오케이저축은행 | 1. (주)오케이저축은행 |
| 2. (주)고려저축은행 | 2. (주)고려저축은행 |
| 3. (주)웰컴저축은행 | 3. (주)웰컴저축은행 |
| 4. (주)상상인저축은행 | 4. (주)상상인저축은행 |
| 5. (주)신한캐피탈 | 5. (주)신한캐피탈 |
| 6. (주)다올저축은행 | 6. (주)다올저축은행 |

DRAFT

# 토지건물 감정평가명세표

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 총액 | |
| 1 | 강원도<br>춘천시<br>운교동 | 173 | 대 | 일반상업지역 | 114.60 | 114.60 | 8,650,000 | 991,290,000 | |
| 2 | 동소 | 173-22 | 대 | 일반상업지역 | 120.60 | 120.60 | 8,310,000 | 1,002,186,000 | |
| 3 | 동소 | 173-21 | 대 | 일반상업지역 | 84.60 | 84.60 | 8,310,000 | 703,026,000 | |
| 4 | 동소 | 173-34 | 대 | 일반상업지역 | 184.60 | 184.60 | 8,480,000 | 1,565,408,000 | |
| 5 | 동소 | 173-20 | 대 | 일반상업지역 | 310.20 | 310.20 | 7,900,000 | 2,450,580,000 | |
| 6 | 동소 | 173-18 | 대 | 일반상업지역 | 68.60 | 68.60 | 7,900,000 | 541,940,000 | |
| 7 | 동소 | 173-17 | 대 | 일반상업지역 | 122.90 | 122.90 | 5,030,000 | 618,187,000 | |
| 8 | 동소 | 173-16 | 대 | 일반상업지역 | 51.70 | 51.70 | 5,030,000 | 260,051,000 | |
| 9 | 동소 | 173-25 | 대 | 일반상업지역 | 72.00 | 72.00 | 4,390,000 | 316,080,000 | |
| 10 | 동소 | 173-1 | 대 | 일반상업지역 | 413.70 | 413.70 | 8,480,000 | 3,508,176,000 | |
| 11 | 동소 | 173-19 | 대 | 일반상업지역 | 151.30 | 151.30 | 8,310,000 | 1,257,303,000 | |
| 12 | 동소 | 173-9 | 대 | 일반상업지역 | 164.00 | 164.00 | 4,880,000 | 800,320,000 | |
| 13 | 동소 | 173-38 | 대 | 일반상업지역 | 610.80 | 610.80 | 8,480,000 | 5,179,584,000 | |
| 14 | 동소 | 173-4 | 대 | 일반상업지역 | 39.80 | 39.80 | 8,480,000 | 337,504,000 | |
| 15 | 동소 | 173-37 | 대 | 일반상업지역 | 161.00 | 161.00 | 5,140,000 | 827,540,000 | |
| 16 | 동소 | 173-7 | 대 | 일반상업지역 | 165.30 | 165.30 | 5,030,000 | 831,459,000 | |
| 17 | 동소 | 173-8 | 대 | 일반상업지역 | 153.80 | 153.80 | 5,030,000 | 773,614,000 | |

DRAFT

# 토지건물 감정평가명세표

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 총액 | |
| 18 | 동소 | 173-12 | 대 | 일반상업지역 | 289.40 | 289.40 | 5,030,000 | 1,455,682,000 | |
| 19 | 동소 | 173-13 | 대 | 일반상업지역 | 125.00 | 125.00 | 4,880,000 | 610,000,000 | |
| 20 | 동소 | 173-14 | 대 | 일반상업지역 | 89.20 | 89.20 | 5,030,000 | 448,676,000 | |
| 21 | 동소 | 173-15 | 대 | 일반상업지역 | 113.60 | 113.60 | 5,030,000 | 571,408,000 | |
| 가 | 강원도<br>춘천시<br>운교동 | 173-17,<br>173-19<br>위지상 | 제1,2종근린<br>생활시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>2층 | | | | | |
| | | | | 지하1층 | 34.549 | 34.54 | 60,000 | 2,072,400 | 500,000<br>x6/50 |
| | | | | 1층 | 109.055 | 218.11 | 90,000 | 19,629,900 | 750,000<br>x6/50 |
| | | | | 2층 | 109.055 | | | | |
| | | | | 옥탑<br>(연면적제외) | 15.603 | 15.60 | 48,000 | 748,800 | 400,000<br>x6/50 |
| 나 | 동소 | 173-1<br>위지상 | 제1종근린<br>생활시설 | 일반철골구조<br>기타지붕<br>1층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 219.890 | 219.89 | 316,000 | 69,485,240 | 550,000<br>x23/40 |
| 다 | 동소 | 173-9<br>위지상 | 단독주택 | 벽돌구조<br>기와지붕<br>2층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 70.453 | 83.30 | 33,000 | 2,748,900 | 관찰감가<br>500,000<br>x3/45 |
| | | | | 2층 | 12.853 | | | | |

DRAFT

# 토지건물 감정평가명세표

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 총액 | |
| 라 | 동소 | 173-38<br>위지상 | 소매점,창고 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>2층 | | | | | |
| | | | | 지하1층 | 152.000 | 456.00 | 100,000 | 45,600,000 | 500,000<br>x10/50 |
| | | | | 1층 | 152.000 | | | | |
| | | | | 2층 | 152.000 | | | | |
| 마 | 동소 | 173-37<br>위지상 | 주택,소매점 | 기타조적구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>3층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 101.830 | 101.83 | 240,000 | 24,439,200 | 600,000<br>x18/45 |
| | | | | 2층 | 114.230 | 228.46 | 340,000 | 77,676,400 | 850,000<br>x18/45 |
| | | | | 3층 | 114.230 | | | | |
| 바 | 동소 | 173-7<br>위지상 | 근린생활시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>5층 | | | | | |
| | | | | 지하1층 | 110.840 | 110.84 | 252,000 | 27,931,680 | 600,000<br>x21/50 |
| | | | | 1층 | 29.430 | 489.95 | 336,000 | 164,623,200 | 800,000<br>x21/50 |
| | | | | 2층 | 118.840 | | | | |
| | | | | 3층 | 118.840 | | | | |
| | | | | 4층 | 118.840 | | | | |
| | | | | 5층 | 104.000 | | | | |
| | | | | 옥탑층 | 30.840 | 30.84 | 126,000 | 3,885,840 | 300,000<br>x21/50 |
| 사 | 동소 | 173-8<br>위지상 | 단독주택 | 벽돌구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>2층 | | | | | |

DRAFT

# 토지건물 감정평가명세표

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 | 면적(㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 총액 | |
| | | | | 지하1층 | 28.320 | 176.82 | 100,000 | 17,682,000 | 500,000<br>x9/45 |
| | | | | 1층 | 81.810 | | | | |
| | | | | 2층 | 66.690 | | | | |
| 아 | 동소 | 173-12<br>위지상 | 단독주택 | 벽돌구조<br>기와지붕<br>2층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 104.420 | 205.73 | 33,000 | 6,789,090 | 관찰감가<br>500,000<br>x3/45 |
| | | | | 2층 | 101.310 | | | | |
| 자 | 동소 | 173-13<br>위지상 | 단독주택 | 벽돌구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>2층 | | | | | |
| | | | | 지하1층 | 6.059 | 100.77 | 33,000 | 3,325,410 | 관찰감가<br>500,000<br>x3/45 |
| | | | | 1층 | 50.826 | | | | |
| | | | | 2층 | 43.890 | | | | |
| 차 | 동소 | 173-14<br>위지상 | 단독주택 | 벽돌구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>2층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 51.514 | 87.96 | 33,000 | 2,902,680 | 관찰감가<br>500,000<br>x3/45 |
| | | | | 2층 | 36.450 | | | | |
| 카 | 동소 | 173-15<br>위지상 | 단독주택 | 벽돌구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>1층 | | | | | |
| | | | | 지하1층 | 3.306 | 58.33 | 33,000 | 1,924,890 | 관찰감가<br>500,000<br>x3/45 |
| | | | | 1층 | 55.025 | | | | |
| **합계** | | | | | | | **₩** | **25,521,479,630** | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

DRAFT

# 목 차


## 제 1장. 감정평가개요

1. 감정평가목적 ····· 2
2. 감정평가대상 ····· 2
3. 감정평가의 기준 ····· 5
4. 감정평가의 기준가치, 기준시점 및 조사기간 ····· 5
5. 감정평가조건 ····· 6
6. 감정평가방법 ····· 6
7. 그 밖의 사항 ····· 7

## 제 2장. 대상부동산의 현황 및 개요

1. 토지개황 ····· 10
2. 건물개황 ····· 14
3. 대상 부동산의 위치 ····· 18

## 제 3장. 지역분석

1. 사회적 요인 ····· 22
2. 경제적 요인 ····· 27
3. 행정적 요인 ····· 30
4. 강원특별자치도 춘천시 지가동향 분석 ····· 31

## 제 4장. 감정평가액 산출근거

Ⅰ. 토지 감정평가액 ····· 35
   2. 공시지가기준법에 의한 시산가액 ····· 35
   3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 ····· 57
   4. 토지 감정평가액 결정 ····· 69
Ⅱ. 건물 감정평가액 산출근거 ····· 71
Ⅲ. 감정평가액 결정의견 ····· 77

*** 후첨 : 토지건물 감정평가명세표**


DRAFT

# 제 1장

# 감정평가 개요

DRAFT

# 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 약사동 소재「봉의초등학교」남동측 인근에 소재하는 부동산(토지건물)으로서, 귀 의뢰인(별지참조)의 담보목적을 위한 감정평가건임.

# 2. 감정평가 대상

## 2.1. 토지

<소재지 : 강원특별자치도 춘천시, 이하 동일>

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 조건 | 형상 지세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 운교동 173 | 대 | 114.6 | 주상나지 | 일반상업 | 광대소각 | 부정형 평지 | 2,192,000 |
| 2 | 운교동 173-22 | 대 | 120.6 | 주상나지 | 일반상업 | 중로한면 | 사다리 평지 | 1,892,000 |
| 3 | 운교동 173-21 | 대 | 84.6 | 주상나지 | 일반상업 | 중로한면 | 부정형 평지 | 1,833,000 |
| 4 | 운교동 173-34 | 대 | 184.6 | 주상나지 | 일반상업 | 광대한면 | 가장형 평지 | 2,183,000 |
| 5 | 운교동 173-20 | 대 | 310.2 | 주상나지 | 일반상업 | 중로한면 | 자루형 평지 | 762,100 |
| 6 | 운교동 173-18 | 대 | 68.6 | 주상나지 | 일반상업 | 맹지 | 가장형 평지 | 520,000 |
| 7 | 운교동 173-17 | 대 | 122.9 | 상업용 | 일반상업 | 소로한면 | 사다리 평지 | 687,500 |
| 8 | 운교동 173-16 | 대 | 51.7 | 주상나지 | 일반상업 | 소로한면 | 세장형 평지 | 695,100 |
| 9 | 운교동 173-25 | 대 | 72.0 | 주상나지 | 일반상업 | 세로(불) | 자루형 평지 | 504,100 |

DRAFT

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 조건 | 형상 지세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 운교동 173-1 | 대 | 413.7 | 상업용 | 일반상업 | 광대한면 | 부정형 평지 | 1,961,000 |
| 11 | 운교동 173-19 | 대 | 151.3 | 상업용 | 일반상업 | 중로각지 | 부정형 평지 | 2,022,000 |
| 12 | 운교동 173-9 | 대 | 164.0 | 단독주택 | 일반상업 | 소로한면 | 자루형 평지 | 645,700 |
| 13 | 운교동 173-38 | 대 | 610.8 | 주상기타 | 일반상업 | 광대세각 | 사다리 평지 | 2,175,000 |
| 14 | 운교동 173-4 | 대 | 39.8 | 주상나지 | 일반상업 | 광대세각 | 가장형 평지 | 2,349,000 |
| 15 | 운교동 173-37 | 대 | 161.0 | 주상용 | 일반상업 | 소로각지 | 세장형 평지 | 887,700 |
| 16 | 운교동 173-7 | 대 | 165.3 | 상업용 | 일반상업 | 소로한면 | 세장형 평지 | 837,500 |
| 17 | 운교동 173-8 | 대 | 153.8 | 단독주택 | 일반상업 | 소로한면 | 세장형 평지 | 695,100 |
| 18 | 운교동 173-12 | 대 | 289.4 | 단독주택 | 일반상업 | 소로한면 | 세장형 평지 | 695,100 |
| 19 | 운교동 173-13 | 대 | 125.0 | 단독주택 | 일반상업 | 소로한면 | 자루형 평지 | 645,700 |
| 20 | 운교동 173-14 | 대 | 89.2 | 단독주택 | 일반상업 | 소로한면 | 사다리 평지 | 687,500 |
| 21 | 운교동 173-15 | 대 | 113.6 | 단독주택 | 일반상업 | 소로한면 | 사다리 평지 | 687,500 |

DRAFT

## 2.2. 건물

| 기호 | 소재지 | 용도 | 구조 | 면적[1] (㎡) | 사용승인일자 | 층수 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 173-17, 173-19 | 제1,2종근린생활시설 | 철근콘크리트구조 | 268.262 | 1980.04.29 | 2층 |
| 나 | 173-1 | 제1종근린생활시설 | 일반철골구조 | 219.890 | 2007.05.21 | 1층 |
| 다 | 173-9 | 단독주택 | 벽돌구조 | 83.306 | 1974.05.06 | 2층 |
| 라 | 173-38 | 소매점,창고 | 철근콘크리트구조 | 456.000 | 1984.07.07 | 2층 |
| 마 | 173-37 | 주택,소매점 | 기타조적구조 | 330.290 | 1997.12.30 | 3층 |
| 바 | 173-7 | 근린생활시설 | 철근콘크리트구조 | 631.630 | 1995.11.01 | 5층 |
| 사 | 173-8 | 단독주택 | 벽돌구조 | 176.820 | 1988.01.13 | 2층 |
| 아 | 173-12 | 단독주택 | 벽돌구조 | 205.730 | 1973.10.06 | 2층 |
| 자 | 173-13 | 단독주택 | 벽돌구조 | 100.775 | 1972.02.04 | 2층 |
| 차 | 173-14 | 단독주택 | 벽돌구조 | 87.964 | 1972.02.04 | 2층 |
| 카 | 173-15 | 단독주택 | 벽돌구조 | 58.331 | 1972.02.04 | 1층 |
| 합 계 | | | | 2,618.998 | - | - |

DRAFT

1) 옥탑층 면적 포함, 소수점 세자리 아래 절사

# 3. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등의 관련규정과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

# 4. 감정평가의 기준가치, 기준시점 및 조사기간

## 4.1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

## 4.2. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.31일로 하였음.

## 4.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 26일부터 2024년 12월 31일까지 실지조사를 포함한 감정평가업무를 수행하였음.

DRAFT

# 5. 감정평가조건

## 5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

## 5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

DRAFT

# 6. 감정평가방법

## 6.1. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6.2. 토지 감정평가방법

① 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 기준시점 현재 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지

않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

### 6.3. 건물 감정평가방법

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.
건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

## 7. 그 밖의 사항

① 대상 물건의 소재지, 지목, 면적, 용도지역, 연면적 등 제반사항은 귀 제시목록 및 관련 공부서류에 의거하여 감정평가 하였음.

② 본건은 공부(등기사항전부증명서 및 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음. 기호(다)건물은 일반건축물대장은 존재하나, 현황 철거되어 존재하지 않으며 기호(5) "운교동173-20번지" 지상 가설건축물이 소재하나, 합법적 가설건축물 신고를 필하였고 본건의 사용·수익·처분에 영향을 미치지 아니하는 것으로 판단되어 이에 구애됨이 없이 감정평가하였음.

③ 본건 토지 기호(1)~(21)은 2022년 7월,8월경 현재 소유자인 "(주)오성디앤씨(수탁자:(주)우리자산신탁)"가 전체 매입하여 소유하고 있으며, 기준시점 현재 가칭 "운교동 주거복합개발사업"을 위한 춘천시 경관심의(23.10.26의결) 및 춘천시 교통영향평가심의(24.03.05의결)를 완료한 상태이나, 본건 감정평가에서는 이러한 행정상의 요인을 고려하지 아니하였음.

DRAFT

④ 본건 서측으로 접하는 "춘천로(왕복6차선)"는 경춘로-춘천시외버스터미널-남춘천역-원도심을 관통하는 주요 간선도로이며 본건 접면까지 2020년경 도로확폭공사 완료되어 대로1류(35~40m)로서 기능하고 있음. 본건을 포함한 인근 지역인 조양, 운교동 일대는 춘천시내의 대표적인 구도심으로서 2015년말 주택재개발사업이 취소된 이래로 민간개발압력이 높은 지역으로서 "상업지역" 중 부지정형화가 가능한 필지를 대상으로 매입 수요가 높은 것으로 조사됨. 본건 교통영향평가 심의위원회 당시 건축도서에 의하면 건폐율72.7%, 용적률 1,027.59% 수준이며, 일반상업지역에 소재하는 토지의 특성상 면적이 작고 형상이 불리한 단독 필지는 용도지역이 최대 허용하는 고밀도 개발에 제약이 있는바 이에 따라 가격 편차가 나타남.

DRAFT

# 제 2장

# 대상 부동산의 현황 및 개요

DRAFT

# 1. 토지 개황

## 1.1. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 약사동 소재「봉의초등학교」남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 공동주택, 관공서, 업무시설 등이 혼재하는 주상 혼용지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## 1.2. 인접도로 상태

| 일련번호 | 인접도로 상태 |
|---|---|
| 1 | 북서측으로 노폭 약 35미터 내외 및 북동측으로 노폭 20미터 내외의 포장도로와 각각 접함. |
| 2,3,5,12 | 북동측으로 노폭 20미터 내외의 포장도로와 접함. |
| 4,10,13,14 | 북서측으로 노폭 약 35미터 내외의 포장도로와 접함. |
| 6 | 지적장 맹지이나, 기호(5),(11)을 통하여 진출입 가능함. |
| 15 | 남서측으로 노폭 약 10미터 내외 및 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함 |
| 7,8,12,16,17,18~21 | 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함. |
| 11 | 북동측으로 노폭 20미터 내외 및 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함. |

DRAFT

## 1.3. 대중교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 용이하고, 본건이 소재하는 "운교사거리"는 춘천 시내 각지를 연결하는 다수의 노선버스가 소재하여 제반 대중교통상황은 양호함.

.

## 1.4. 토지이용계획사항

| 일련번호 | 토지이용계획 내용 |
|---|---|
| 1 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 2 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 3 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 4 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 5 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 6 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11) 가축사육제한구역(2021-12-02)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |

DRAFT

| 일련번호 | 토지이용계획 내용 |
|---|---|
| 7 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 8 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 9 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 10 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 11 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 12 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 13 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |

DRAFT

| 일련번호 | 토지이용계획 내용 |
|---|---|
| 14 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 15 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 16 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(2021-12-02)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 17 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 18 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 19 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |
| 20 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(2021-12-02)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |

DRAFT

| 일련번호 | 토지이용계획 내용 |
|---|---|
| 21 | 도시지역, 일반상업지역(일반상업지역), 방화지구, 지구단위계획구역(2015-12-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-12-29)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(약사재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> |

## 2. 건물 개황

### 2.1. 건물 개요

DRAFT

| 기호 | 소재지 | 용도 | 구조 | 면적(㎡) | 사용승인일 | 층수 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 173-17, 173-19 | 제1,2종근린생활시설 | 철근콘크리트구조 | 268.262 | 1980.04.29 | 2층 |
| 나 | 173-1 | 제1종근린생활시설 | 일반철골구조 | 219.890 | 2007.05.21 | 1층 |
| 다 | 173-9 | 단독주택 | 벽돌구조 | 83.306 | 1974.05.06 | 2층 |
| 라 | 173-38 | 소매점,창고 | 철근콘크리트구조 | 456.000 | 1984.07.07 | 2층 |
| 마 | 173-37 | 주택,소매점 | 기타조적구조 | 330.290 | 1997.12.30 | 3층 |
| 바 | 173-7 | 근린생활시설 | 철근콘크리트구조 | 631.630 | 1995.11.01 | 5층 |
| 사 | 173-8 | 단독주택 | 벽돌구조 | 176.820 | 1988.01.13 | 2층 |
| 아 | 173-12 | 단독주택 | 벽돌구조 | 205.730 | 1973.10.06 | 2층 |
| 자 | 173-13 | 단독주택 | 벽돌구조 | 100.775 | 1972.02.04 | 2층 |
| 차 | 173-14 | 단독주택 | 벽돌구조 | 87.964 | 1972.02.04 | 2층 |
| 카 | 173-15 | 단독주택 | 벽돌구조 | 58.331 | 1972.02.04 | 1층 |
| 합 계 | | | | 2,618.998 | - | - |

## 2.2. 건물 상세 (일반건축물대장 기준)

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-17외 1필지 (현황 137-19번지 소재) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 주구조 | 철근콘크리트조 | | 주용도 | 제1,2종근린생활시설 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 268.262<br>(옥탑포함) | - | - | 지하1/지상2 | 1980.04.29 | - |
| 기호 | 소재지 | 운교동 173-1 | | | | |
| 나 | 주구조 | 일반철골구조 | | 주용도 | 제1종근린생활시설 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 219.89 | 34.17 | 34.17 | 지상1 | 2007.05.21 | - |
| 기호 | 소재지 | 운교동 173-9 | | | | |
| 다 | 주구조 | 벽돌조 | | 주용도 | 단독주택 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 83.306 | - | - | 지상2 | 1974.05.06 | - |
| 기호 | 소재지 | 운교동 173-38 | | | | |
| 라 | 주구조 | 철근콘크리트조 | | 주용도 | 소매점,창고 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 456 | - | - | 지하1/지상2 | 1984.07.07. | - |

DRAFT

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-37 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 마 | 주구조 | 철근콘크리트조, 조적조(변색벽돌조) | | 주용도 | 주택(2), 소매점 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 330.29 | 70.95 | 205.14 | 지상3 | 1997.12.30. | - |

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-7 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 바 | 주구조 | 철근콘크리트조 | | 주용도 | 근린생활시설 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 631.63 (옥탑포함) | 71.89 | 315.06 | 지하1/지상5 | 1995.11.01. | - |

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-8 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 사 | 주구조 | 변색벽돌조 | | 주용도 | 단독주택 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 176.82 | - | - | 지하1/지상2 | 1988.01.13. | - |

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-12 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 아 | 주구조 | 시멘트벽돌조, 변색벽돌조, 적벽돌조 | | 주용도 | 단독주택 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 205.73 | - | - | 지상2 | 1973.10.06. | - |

DRAFT

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-13 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 자 | 주구조 | 벽돌조 | | 주용도 | 단독주택 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 100.775 | - | - | 지하1/지상2 | 1972.02.04 | - |

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-14 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 차 | 주구조 | 벽돌조 | | 주용도 | 단독주택 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 87.964 | - | - | 지상2 | 1972.02.04. | - |

| 기호 | 소재지 | 운교동 173-15 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 카 | 주구조 | 시멘트벽돌조 | | 주용도 | 단독주택 | |
| | 연면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
| | 58.331 | - | - | 지하1/지상1 | 1972.02.04. | - |

DRAFT

## 3. 대상 부동산의 위치

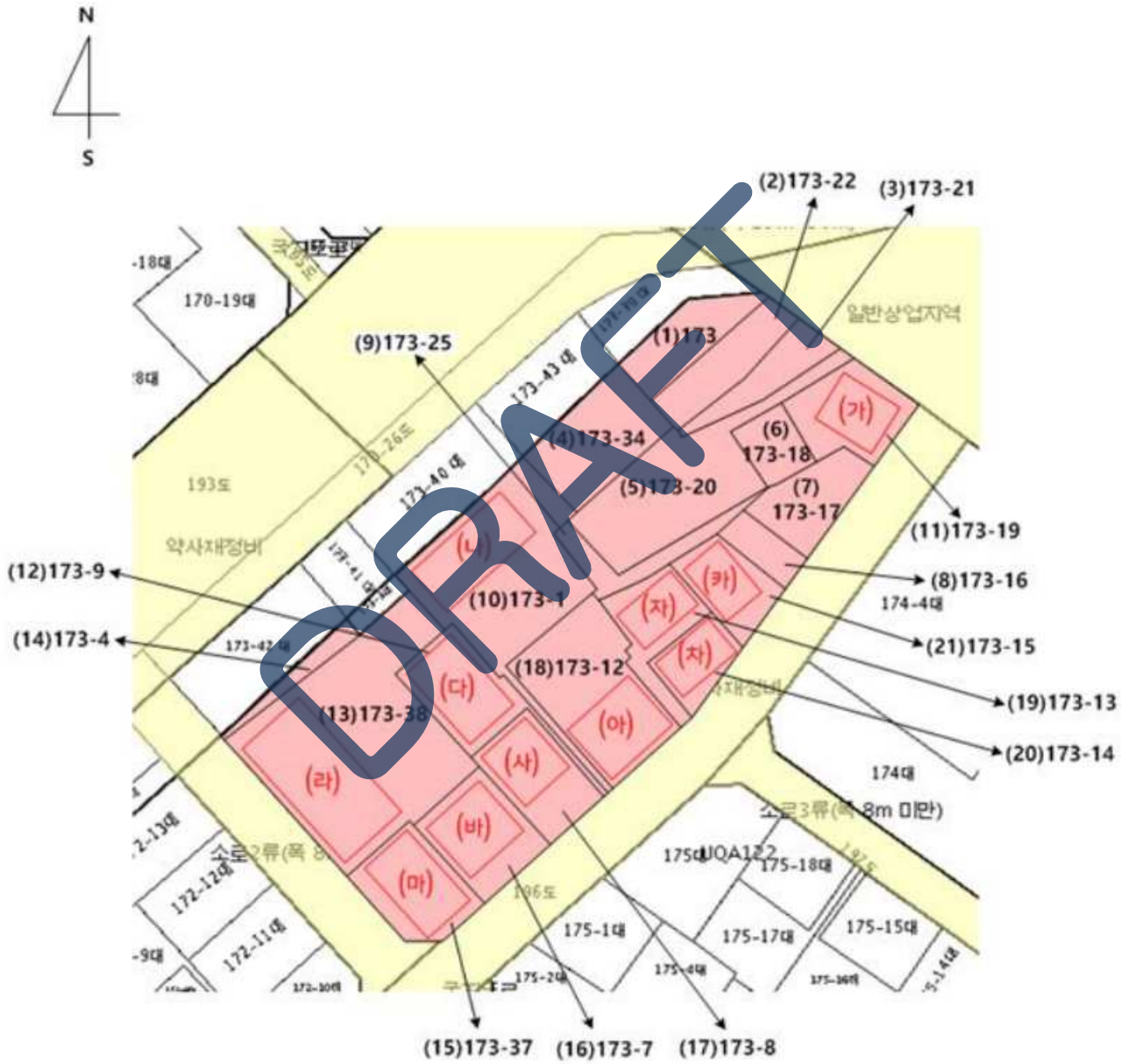
- 광역위치도



- 상세위치도



- 지적도 및 건물 배치도


N
S
(2)173-22
(3)173-21
(9)173-25
(1)173
(4)173-34
(5)173-20
(6)
173-18
(7)
173-17
(11)173-19
(8)173-16
(21)173-15
(19)173-13
(20)173-14
(12)173-9
(14)173-4
(10)173-1
(18)173-12
(13)173-38
(15)173-37
(16)173-7
(17)173-8
(가)
(나)
(다)
(라)
(마)
(바)
(사)
(아)
(자)
(차)
(카)
170-19대
193도
약사재정비
일반상업지역
174-4대
174대
175-1대
175-17대
175-15대
175-18대
UQA122
DRAFT

# 제 3장

# 지역분석

DRAFT

| | |
|---|---|
|  |  |
| <광역지도> | <세부지도> |

DRAFT

# 1. 사회적 요인

## 1.1. 자연환경

춘천시는 서울에서 동쪽으로 약80 ㎞ 지점인 동경 127도, 북위 37도에 북한강과 소양강의 합류지점을 중심으로 이루어진 춘천분지에 있으며, 동서의 거리는 47.555 ㎞ , 남북의 거리는 53.120 ㎞ 임. 춘천시의 면적은 1,116.38 ㎢ (서울의 1.8배)이며, 전체면적의 76%이상이 산악지대에 속하고 평지가 극소한 관계로 산수가 수려하며, 자연경관이 아름다운 곳으로 기후는 남북한의 중간적 현상을 보이며, 바다에서 멀리 떨어진 내륙에 위치함으로써 기온변화가 큰 대륙성기후를 나타내며 호수의 영향으로 안개일수가 많은 것이 이곳 특징임. 온도의 차가 심해 연평균 기온은 10℃이나 겨울에는 -20℃이하의 혹한을 기록할 때도 있음.

## 1.2. 인문환경

### (1) 인구변동분석

#### 1) 시군구 단위 인구변동 추이

<2023.06. 행정안전부 주민등록 인구통계, 이하동일>

| 구분 / 연도별 | 세대수 (가구) | 전년대비 증감 (%) | 인구수 (명) | 전년대비 증감 (%) | 세대당 인구 (명) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 130,277 | 2.84 | 284,594 | 0.65 | 2 |
| 2022 | 133,668 | 2.60 | 286,664 | 0.73 | 2 |
| 2023.06 | 134,480 | 1.20 | 285,858 | 0.10 | 2 |

#### 2) 읍면동별 인구변동추이

<2023.06. 행정안전부 주민등록 인구통계, 이하동일>

| 구분 | 인구변화 | | |
|---|---|---|---|
| | 인구수(명) | 세대수(가구) | 인구증감률(%) |
| 합계 | 285,858 | 134,480 | -0.04 |
| 신북읍 | 7,245 | 3,652 | -0.95 |
| 동면 | 19,126 | 8,043 | -0.39 |
| 동산면 | 1,433 | 803 | -3.64 |
| 신동면 | 2,580 | 1,226 | -0.81 |
| 남면 | 1,071 | 661 | 0.66 |
| 서면 | 3,681 | 1,950 | -0.73 |
| 사북면 | 2,395 | 1,408 | -0.61 |
| 북산면 | 958 | 625 | -3.35 |
| 동내면 | 16,846 | 7,878 | 0.09 |
| 남산면 | 3,334 | 1,965 | -0.98 |
| 교동 | 3,646 | 2,487 | 4.60 |

DRAFT

| | | | |
|---|---|---|---|
| 조운동 | 2,540 | 1,566 | -2.27 |
| 약사명동 | 5,400 | 2,442 | 4.21 |
| 근화동 | 8,447 | 4,234 | -0.96 |
| 소양동 | 8,856 | 4,086 | -2.43 |
| 후평1동 | 11,069 | 6,156 | 0.24 |
| 후평2동 | 14,208 | 6,377 | -0.68 |
| 후평3동 | 19,999 | 8,960 | -1.40 |
| 효자1동 | 4,173 | 1,907 | -2.40 |
| 효자2동 | 12,081 | 8,107 | 2.42 |
| 효자3동 | 4,374 | 2,774 | 0.95 |
| 석사동 | 33,639 | 15,146 | -0.56 |
| 퇴계동 | 47,659 | 20,085 | -0.89 |
| 강남동 | 25,638 | 10,970 | 0.63 |
| 신사우동 | 25,460 | 10,972 | 3.05 |

DRAFT

### 3) 전출입현황

<2021.11. 국가통계포털>

| 연도 | 총이동 | | 시도내 이동 | | 시도간 이동 | | 순이동 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 전입 | 전출 | 전입 | 전출 | 전입 | 전출 | - |
| | 43,177 | 40,053 | 5,740 | 3,954 | 12,405 | 11,067 | 3,124 |

### (2) 주택 수 및 보급률

<2022, 춘천시 통계연보>

| 계 | 합계(호) | 유형별 주택 수(호) | | | | | | 보급률 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 단독주택 | 다가구주택 | 아파트 | 연립주택 | 다세대주택 | 기타 | |
| 2019 | 100,791 | 27,234 | 5,857 | 68,965 | 1,803 | 1,431 | 1,358 | 88.80 |
| 2020 | 103,078 | 27,257 | 5,836 | 71,262 | 1,766 | 1,438 | 1,355 | 87.30 |
| 2021 | 105,579 | 27,133 | 5,782 | 73,879 | 1,793 | 1,418 | 1,356 | 86.70 |

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

### (3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

#### 1) 의료기관 현황

<2022, 춘천시 통계연보>

| 연도 | 종합병원 (병상수) | 병원 (병상수) | 의원 (병상수) | 치과 (병상수) | 한방병원 (병상수) | 한의원 (병상수) | 보건소 (병상수) | 보건분소 (병상수) | 부속의원 (병상수) | 요양병원 (병상수) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 2 | 3 | 166 | 89 | 1 | 68 | 1 | 10 | 1 | 8 |
| | 1,010 | 481 | 350 | - | 43 | 20 | - | - | - | 1,136 |

#### 2) 학교현황

<2022, 춘천시 통계연보>

| 연도 | 유치원 | 초등학교 | 중학교 | 고등학교 | 전문대 | 대학교 | 대학원 | 기타학교 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 44 | 41 | 20 | 14 | 3 | 2 | 18 | 3 |

DRAFT

### 3) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

<2023.11, 국토교통통계누리, 단위 : 호>

| 구분 | 계 | 단독 | 다가구 | 다세대 | 연립 | 아파트 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국(`23.11) | 294,471 | 27,698 | 1,816 | 8,323 | 5,545 | 251,089 |
| 수도권 | 119,959 | 7,260 | 901 | 7,210 | 2,374 | 102,214 |
| 강원 | 14,015 | 3,070 | 76 | 181 | 151 | 10,537 |

### 4) 미분양현황

<2023.11, 국토교통통계누리, 단위 : 호>

| 구분 | '23.1 | '23.2 | '23.3 | '23.4 | '23.5 | '23.6 | '23.7 | '23.8 | '23.9 | '23.10 | '23.11 | '23.12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 75,359 | 75,438 | 72,104 | 71,365 | 68,865 | 66,388 | 63,087 | 61,811 | 59,806 | 58,299 | 57,925 | - |
| 수도권 | 12,257 | 12,541 | 11,034 | 11,609 | 10,799 | 10,559 | 8,834 | 7,676 | 7,672 | 7,327 | 6,998 | - |
| 강원 | 3,556 | 3,340 | 3,048 | 2,887 | 2,586 | 2,461 | 3,324 | 3,728 | 3,958 | 3,861 | 3,861 | - |
| 춘천시 | 166 | 164 | 160 | 161 | 157 | 153 | 152 | 144 | 139 | 137 | 136 | - |

DRAFT

# 2. 경제적 요인

## 2.1. 지역경제 현황분석

### (1) 일반 현황

<2022년 춘천 통계연보>

| 구 분 | 사업체수 | | | 종사자수 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2021 | 비중 | 2020 | 2021 | 비중 |
| 합계 | 32,363 | 32,958 | 100 | 123,809 | 127,454 | 100 |
| 건설업 | 3,251 | 3,424 | 10 | 11,768 | 10,804 | 8 |
| 공공행정국방 및 사회보장행정 | 92 | 94 | 0 | 7,512 | 7,883 | 6 |
| 광업 | 10 | 9 | 0 | 160 | 132 | 0 |
| 교육서비스업 | 1,441 | 1,517 | 5 | 11,941 | 12,618 | 10 |
| 금융 및 보험업 | 322 | 321 | 1 | 3,504 | 3,481 | 3 |
| 농업, 임업 및 어업 | 84 | 75 | 0 | 710 | 700 | 1 |
| 도매 및 소매업 | 7,223 | 7,152 | 23 | 15,701 | 15,935 | 13 |
| 보건업 및 사회복지서비스업 | 985 | 1,012 | 3 | 14,474 | 15,586 | 12 |
| 부동산업 | 1,015 | 1,102 | 3 | 3,250 | 3,397 | 3 |
| 사업시설관리 사업지원 및 임대서비스업 | 739 | 702 | 2 | 3,674 | 3,996 | 3 |
| 수도하수 및 폐기물처리 원로재생업 | 73 | 76 | 0 | 795 | 664 | 1 |
| 숙박 및 음식점업 | 6,066 | 6,126 | 19 | 14,963 | 15,120 | 12 |
| 예술스포츠 및 여가관련서비스업 | 1,016 | 1,063 | 3 | 4,304 | 4,969 | 4 |
| 운수 및 창고업 | 3,388 | 3,537 | 11 | 6,700 | 6,770 | 5 |

DRAFT

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 전기가스증기 및<br>공기조절공급업 | 328 | 332 | 1 | 1,170 | 1,194 | 1 |
| 전문과학 및 기술 서비스업 | 1,034 | 1,050 | 3 | 5,292 | 5,781 | 5 |
| 정보통신업 | 447 | 472 | 1 | 3,734 | 4,065 | 3 |
| 제조업 | 1,618 | 1,630 | 5 | 8,520 | 8,478 | 7 |
| 협회단체수리<br>기타 개인서비스업 | 3,231 | 3,264 | 10 | 5,637 | 5,881 | 5 |

- 춘천시내 가장 높은 비중을 차지하고 있는 업종은 사업체수를 기준으로 도소매업과 숙박 및 음식점업(이하 도소매 등)으로서 전체 사업체수 중 약 41.2%를 차지하고 있으며, 이는 소규모 영세업체 위주로 구성되고 있기 때문으로 분석됨. 종사자수 또한 숙박/음식업, 도소매업과 및 보건업 및 사회복지서비스업으로 중심으로 종사자 수가 많은 것으로 분석됨.

도청 소재지로서 강원도 주요 관공서 및 서비스기관이 모여 있는 춘천시의 특성을 보여주듯 공공행정 국방 사회보장 행정, 교육서비스업, 보건업 및 사회복지 서비스업 등 공적성격을 지닌 사업체에 종사하는 종사자수가 전체 종사자수 중 28.4%로서 높은 비중을 차지하며, 춘천시는 산악지대이자 북한강을 끼고 있어 자연경관이 수려하여 남이섬, 문배마을, 청평사, 소양댐 등 관광지가 많으며, 서울춘천고속국도 강촌, 남춘천IC 부근으로 다수의 골프장이 개발되는 등 관광 및 서비스업의 활성화가 기대됨.

DRAFT

**(2) 경제환경 변화**

- 춘천시는 강원도 도청소재지로 각종 행정기관 및 교육기관이 도내 다른 지역에 비하여 많으며, 자연경관이 수려하고 수도권과 접근성이 비교적 양호하고, 행정, 교육 및 관광도시의 특징을 가지고 있음. 이러한 지역 특징으로 경제기반은 강원도 및 춘천시와 산하 기관, 각종 교육기관 등의 급여생활자와 관광유동인구를 배후로 한 소규모 자영업자 소득에 크게 의존하고 있음.

- 대표적인 유통시설은 시중심부에 백화점, 호수마을 주상 복합건물, 브라운5번가, 중앙로 지하상가 등이 있으며, 신흥택지지역에 롯데마트, MS마트, E-마트, 투탑시티백화점 등이 있고, 공업단지로는 지방산업단지인 후평공단과 퇴계, 창촌, 당림농공단지, 거두농공단지, 동춘천산업단지 등이 소재하며, 규모가 작고 수도권 상수원 보호를 위한 각종 규제로 인해 제조업이 활성화되지 못하였으나, 2009.07 개통된 경춘고속국도의 영향과 2010.12 개통된 경춘선 복선전철로 인해 서울 등 수도권과의 접근성이 개선되면서 활발한 기업유치활동을 벌이고 있어 유치성과가 가시화되어감에 따라 주택가격상승세가 유지되고 있음.

- 도로 및 교통사정은 서울과 연결된 경춘민자고속국도, 43번 경춘국도 및 도내 지역과 연결된 각종 국도가 있고, 경춘선 철도가 있어 도내에서는 양호한 편임.

- 대표적인 SOC사업으로는 동서고속도로(춘천구간 2009년 7월 개통) 및 경춘선 복선화(2010년 12월 개통) 전철이 개통 되었고 고속도로 I.C지역 및 신규 역사 주변은 지가 상승되었음. ITX 개통으로 서울(용산)-춘천이 1시간 이내로 가까워 지며 서울과의 접근성이 양호한 편임.

DRAFT

# 3. 행정적 요인

## 3.1. 용도지역별 개별지 분포현황

<KAIS>

| 구분 | 계 | 주거 | 상업 | 공업 | 녹지 | 미지정 | 관리 | 농림 | 자보 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 필지 | 250,143 | 47,261 | 5,358 | 1,195 | 100,750 | 0 | 70,379 | 12,855 | 12,327 |
| 비율(%) | 100 | 19 | 2 | 1 | 40 | 0 | 28 | 5 | 5 |

## 3.2. 토지이용상황별 개별지 분포현황

<KAIS>

| 구분 | 계 | 주거용 | 상업용 | 공업용 | 농경지 | 임야 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 필지 | 250,143 | 51,094 | 13,125 | 1,330 | 73,561 | 36,448 | 74,585 |
| 비율(%) | 100 | 20 | 5 | 1 | 29 | 15 | 30 |

## 3.3. 공부상 지목별 개별지 분포현황

<KAIS>

| 구분 | 계 | 대 | 전 | 답 | 공장 | 임야 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 필지 | 250,143 | 51,124 | 56,231 | 28,297 | 680 | 37,874 | 75,937 |
| 비율(%) | 100 | 20 | 23 | 11 | 1 | 15 | 30 |

DRAFT

# 4. 강원특별자치도 춘천시 지가동향 분석

## 4.1. 지가변동률 현황표

| 구분 | '22년 누계 | '23년(11월) 누계 |
|---|---|---|
| 춘천시 평균 | 2.608 | 0.464 |
| 봉의동 | 2.275 | -0.281 |
| 요선동 | 2.166 | -0.29 |
| 낙원동 | 2.166 | -0.29 |
| 중앙로1가 | 2.275 | -0.281 |
| 중앙로2가 | 1.953 | -0.159 |
| 중앙로3가 | 1.953 | -0.159 |
| 옥천동 | 2.275 | -0.281 |
| 조양동 | 2.031 | -0.192 |
| 죽림동 | 1.953 | -0.159 |
| 운교동 | 2.031 | -0.192 |
| 약사동 | 1.953 | -0.159 |
| 효자동 | 2.425 | 0.068 |
| 소양로1가 | 2.448 | 0.846 |
| 소양로2가 | 2.166 | -0.29 |
| 소양로3가 | 2.166 | -0.29 |
| 소양로4가 | 2.448 | 0.846 |
| 근화동 | 2.448 | 0.846 |
| 우두동 | 3.518 | 0.265 |
| 사농동 | 3.518 | 0.265 |
| 후평동 | 2.393 | 0.072 |
| 온의동 | 3.058 | 0.321 |
| 교동 | 2.275 | -0.281 |
| 퇴계동 | 2.467 | 0.218 |
| 석사동 | 2.426 | 0.412 |
| 삼천동 | 3.058 | 0.321 |

DRAFT

| | | |
|---|---|---|
| 칠전동 | 3.058 | 0.321 |
| 송암동 | 3.058 | 0.321 |
| 신동 | 3.518 | 0.265 |
| 중도동 | 2.448 | 0.846 |
| 신북읍 | 2.673 | 0.064 |
| 동면 | 3.259 | 1.15 |
| 동산면 | 1.946 | 0.343 |
| 신동면 | 2.319 | 0.531 |
| 남면 | 2.141 | 0.313 |
| 서면 | 3.381 | 0.519 |
| 사북면 | 1.395 | 0.004 |
| 북산면 | 1.124 | 0.022 |
| 동내면 | 2.732 | 1.554 |
| 남산면 | 2.203 | 0.357 |

DRAFT

### 4.2. 거래동향 추이

<2023.11, KAIS, 월평균 기준>ㅌ

| 구 분 | | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|
| 전국 | 거래금액 | 476,858.5억원 | 414,564.3억원 |
| | 거래건수 | 109,229건 | 95,920건 |
| 강원특별자치도 | 거래금액 | 14,016.3억원 | 11,503.5억원 |
| | 거래건수 | 5,908건 | 4,861건 |
| 춘천시 | 거래금액 | 2,227.5억원 | 2,537.7억원 |
| | 거래건수 | 800건 | 805건 |

### 4.3. 표준지공시지가 변동률 추이

| 구분 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| 전국 | 10.17% | -5.92% | 1.09% |
| 강원도 | 8.75% | -5.86% | .58% |
| 춘천시 | 8.15% | -5.74% | .65% |

DRAFT

# 제 4장

# 감정평가액 산출근거

DRAFT

# Ⅰ. 토지 감정평가액 산출근거

## 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

## 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 2.1. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 선정기준

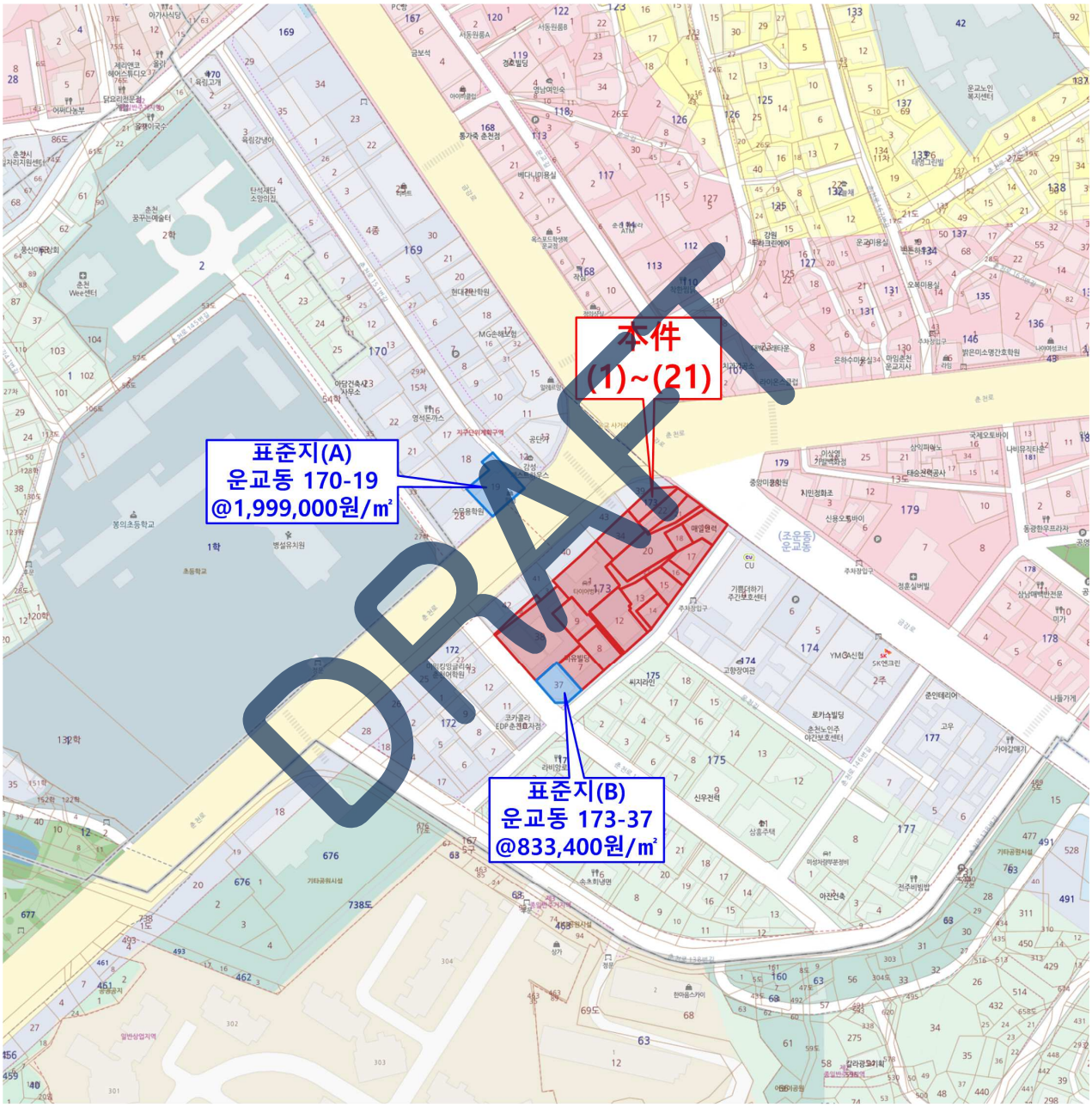
「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 기준시점 이전 가장 최근인 2024년 1월1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 각 토지별로 선정함.

(2) 비교표준지 선정 내역

(소재지 : 강원특별자치도 춘천시(이하동일))
<공시기준일 : 2024.01.01.>

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 24공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 운교동 170-19 | 280.1 | 일반상업 | 대 | 주상용 | 광대세각 | 사다리 평지 | 1,999,000 |
| B | 운교동 173-37 | 165.3 | 일반상업 | 대 | 주상기타 | 소로각지 | 세장형 평지 | 833,400 |

DRAFT




<비교표준지 위치도>

(3) 비교표준지 선정 및 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

| 대상토지 | 비교표준지 |
|---|---|
| 1~6, 10, 11, 13, 14 | A |
| 7~9, 12, 15~21 | B |

DRAFT

## 2.2. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월분을 연장적용하였음, 이하동일)

<강원특별자치도 춘천시 상업지역>

| 기 간 | 지가변동률 | 비 고 |
|---|---|---|
| 2024.01.01. ~ 2024.11.30 | 0.454% | 2024년 11월까지 지가변동률 누계 |
| 2024.11.01. ~ 2024.11.30 | 0.085% | 2024년 11월 지가변동률 |
| 누계<br>(2024.01.01~2024.12.31) | 0.542%<br>(1.00542배) | ( 1 + 0.00454 ) * ( 1 + 0.00085 * 31/30 )<br>≒ 1.00542 |

DRAFT

## 2.3. 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 2.4. 개별요인

(1) 개별요인 비교항목

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|---|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 | 상업지역중심과의 접근성 |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등 | 고객의 유동성과의 적합성 |
| | | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | | 지반,지질등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 | 면적 |
| | | 접면너비 |
| | | 깊이 |
| | | 부정형지 |
| | | 삼각지 |
| | | 자루형획지 |
| | | 맹지 |
| | | 방위 |
| | | 고저 |
| | | 경사지 |
| | | 각지 |
| | | 2면획지 |
| | | 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 등 | 용도지역,지구,구역등 |
| | | 용적제한 |
| | | 고도제한 |
| | | 기타규제(입체이용제한등) |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

DRAFT

(2) 개별요인 비교치

| 기호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.020 |
| 2 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 3 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 4 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 5 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.931 |
| 6 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.931 |
| 7 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 8 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 9 | B | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.855 |
| 10 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 11 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 12 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 13 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 14 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 15 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 16 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 17 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 18 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 19 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 20 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 21 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |

DRAFT

(3) 개별요인 비교치 적용 의견

- 가로조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 가로조건 |
| 1 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 2 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 3 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 4 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 5 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 6 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 7 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 8 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 9 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 10 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 11 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 12 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 13 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 14 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 15 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 16 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 17 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 18 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 19 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 20 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |
| 21 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 유사함. |

DRAFT

- 접근조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 접근조건 |
| 1~6, 10, 11, 13, 14 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 접근조건에서 유사함. |
| 7~9, 12, 15~21 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 접근조건에서 유사함. |

- 환경조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 환경조건 |
| 1~6, 10, 11, 13, 14 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 환경조건에서 유사함. |
| 7~9, 12, 15~21 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 환경조건에서 유사함. |

DRAFT

- 획지조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 획지조건 |
| 1 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 우세함. |
| 2 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 3 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 4 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 5 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 6 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 7 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 8 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 9 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 10 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 11 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 12 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 13 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 14 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 15 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 16 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 17 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 18 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 19 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 20 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 21 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |

DRAFT

- 행정적조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 행정적조건 |
| 1~6, 10, 11, 13, 14 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 행정적조건에서 유사함. |
| 7~9, 12, 15~21 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 행정적조건에서 유사함. |

- 기타조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 기타조건 |
| 1~6, 10, 11, 13, 14 | 본건은 비교표준지A와 비교하여 기타조건에서 유사함. |
| 7~9, 12, 15~21 | 본건은 비교표준지B와 비교하여 기타조건에서 유사함. |

DRAFT

## 2.5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 실거래사례, 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 그 밖의 요인 보정 방법

거래사례 및 감정평가전례 등과 비교표준지와의 시점수정 및 지역요인, 개별요인 비교에 의해 산정된 가액을 비교표준지 공시지가의 시점수정에 의해 산정된 가액으로 나누어 산정된 수치를 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향, 적용표준지의 성숙도 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치로 결정함.

(3) 산식

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사례기준 표준지가액 | : | 사례 토지단가 | × 사정보정 | × 지가변동률 | × 지역요인 | × 개별요인 | | |
| 시점수정한 표준지가액 | : | 표준지 공시지가 | × 지가변동률 | | | | | |

DRAFT

(4) 인근 감정평가전례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

| 구분 | 소재지<br>지 번 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 기준시점 | 토지단가<br>(원/㎡) | 감정평가<br>목적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 조양동<br>51-6 | 대 | 198.3 | 일반상업 | 상업용 | 2024.05.31 | 16,700,000 | 시가참고 | - |
| 2 | 죽림동<br>7-14 | 대 | 129.9 | 일반상업 | 상업용 | 2024.04.12 | 10,900,000 | 공매 | - |
| 3 | 조양동<br>50-16 | 대 | 115.4 | 일반상업 | 상업용 | 2023.10.18 | 17,100,000 | 담보 | - |
| 4 | 조양동<br>26-6 | 대 | 169.9 | 일반상업 | 상업용 | 2023.01.17 | 9,760,000 | 담보 | - |
| 5 | 조양동<br>37-22 | 대 | 163.1 | 일반상업 | 상업용 | 2024.10.11 | 9,670,000 | 담보 | - |
| 6 | 조양동<br>49-10 | 대 | 140.5 | 일반상업 | 상업용 | 2024.09.12 | 7,920,000 | 담보 | - |
| 7 | 조양동<br>49-17 | 대 | 173.6 | 일반상업 | 상업용 | 2024.09.25 | 7,620,000 | 법원경매 | - |
| 8 | 중앙로2가<br>94-1 | 대 | 100.5 | 일반상업 | 상업용 | 2022.07.06 | 5,320,000 | 담보 | - |
| 9 | 근화동<br>266-3 | 대 | 1,050.0 | 일반상업 | 상업용 | 2022.09.19 | 6,300,000 | 담보 | - |

DRAFT

(5) 인근 거래사례

<자료출처 : 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 >

| 구분 | 소재지<br>지 번 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지단가<br>(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 중앙로2가<br>64-1 | 대 | 153.1 | 일반상업 | 상업용 | 2023.01.02 | 1,640,000,000 | 9,580,000 |
| 2 | 중앙로2가<br>94-1 | 대 | 100.5 | 일반상업 | 주상용 | 2022.06.03 | 650,000,000 | 6,150,000 |
| 3 | 효자동<br>699 | 대 | 201.4 | 일반상업 | 상업용 | 2022.05.20 | 1,500,000,000 | 6,310,000 |
| 4 | 운교동<br>173-15 | 대 | 113.6 | 일반상업 | 주거용 | 2022.04.05 | 560,000,000 | 4,930,000 |
| 5 | 죽림동<br>7-13,15-2 | 대 | 98.5 | 일반상업 | 상업용 | 2021.06.01 | 1,118,000,000 | 10,800,000 |
| 6 | 중앙로2가<br>23-2,24 | 대 | 231.1 | 일반상업 | 상업용 | 2023.09.08 | 3,700,000,000 | 15,900,000 |
| 7 | 조양동<br>49-17,32 | 대 | 367.6 | 일반상업 | 상업용 | 2023.03.24 | 2,500,000,000 | 6,010,000 |
| 8 | 효자동<br>367-18 | 대 | 185.0 | 일반상업 | 상업용 | 2021.08.09 | 1,566,134,000 | 6,200,000 |
| 9 | 조양동<br>37-22 | 대 | 163.1 | 일반상업 | 상업용 | 2024.07.17 | 2,120,000,000 | 10,100,000 |

DRAFT

※ 거래사례 토지단가 산출내역

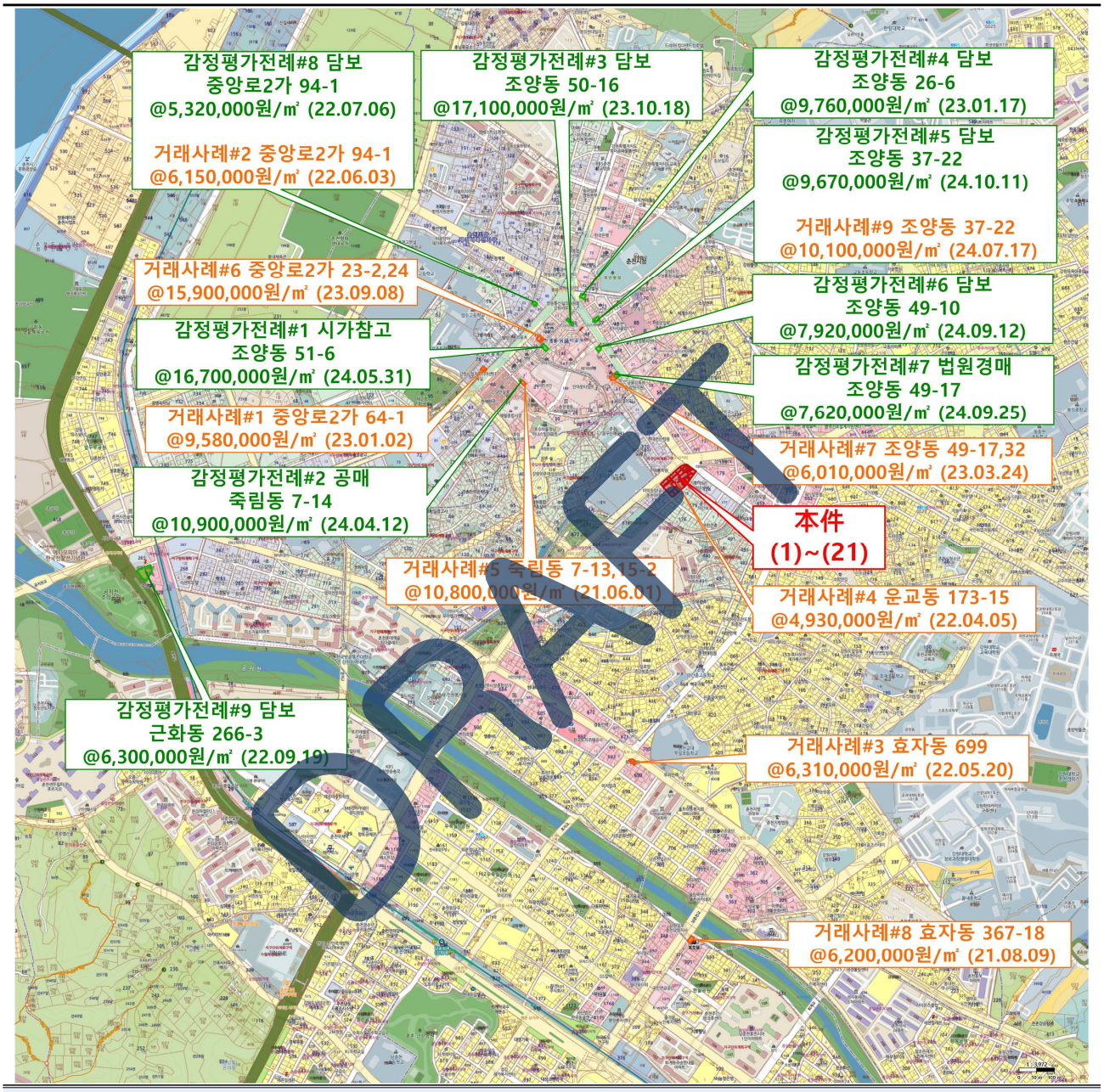
| 구 분 | 토지·건물 배분내역 |
|---|---|
| 거래사례 #1 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1985.02.13), 556.23㎡<br>· 주용도: 의원, 사무실<br>· 건물 가액 : 1,200,000 x 13/50 x 556.23 ≒ 173,543,760원<br>· 토지 배분 가액 : 1,640,000,000 – 173,543,760 ≒ 1,466,456,240원<br>· 토지단가: 1,466,456,240 ÷ 153.1 ≒ 9,580,000원/㎡ |
| 거래사례 #2 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1978.09.21), 328.41㎡<br>· 주용도: 단독주택,창고,근린생활시설<br>· 건물 가액 : 700,000 x 7/50 x 328.41 ≒ 32,184,180원<br>· 토지 배분 가액 : 650,000,000 – 32,184,180 ≒ 617,815,820원<br>· 토지단가: 617,815,820 ÷ 100.5 ≒ 6,150,000원/㎡ |
| 거래사례 #3 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1993.01.12), 545.7㎡<br>· 주용도: 제1,2종근린생활시설<br>· 건물 가액 : 1,000,000 x 21/50 x 545.7 ≒ 229,194,000원<br>· 토지 배분 가액 : 1,500,000,000 – 229,194,000 ≒ 1,270,806,000원<br>· 토지단가: 1,270,806,000 ÷ 201.4 ≒ 6,310,000원/㎡ |
| 거래사례 #4 | · 거래당시 위 지상 노후 건축물이 소재하였으나, 토지가치에 미치는 영향이 미미하다고 보아 토지만의 거래사례로 판단하였음. (사용승인일:1972.02.04.) |
| 거래사례 #5 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1991.11.30), 166.2㎡<br>· 주용도: 근린생활시설<br>· 건물 가액 : 800,000 x 21/50 x 166.2 ≒ 55,843,200원<br>· 토지 배분 가액 : 1,118,000,000 – 55,843,200 ≒ 1,062,156,800원<br>· 토지단가: 1,062,156,800 ÷ 98.5 ≒ 10,800,000원/㎡ |
| 거래사례 #6 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1974.12.04), 654.70㎡<br>· 주용도: 단독주택, 대중음식점, 점포, 홀<br>· 건물 가액 : 700,000 x 2/50 x 654.7 ≒ 18,331,600원<br>· 토지 배분 가액 : 3,700,000,000 – 18,331,600 ≒ 3,681,668,400원<br>· 토지단가: 3,681,668,400 ÷ 231.1 ≒ 15,900,000원/㎡ |
| 거래사례 #7 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1993.06.07), 688.29㎡<br>· 주용도: 제1,2종근린생활시설<br>· 건물 가액 : 1,000,000 x 21/50 x 688.29 ≒ 289,081,800원<br>· 토지 배분 가액 : 2,500,000,000 - 289,081,800 ≒ 2,210,918,200원<br>· 토지단가: 2,210,918,200 ÷ 367.6 ≒ 6,010,000원/㎡ |

DRAFT

| 구 분 | 토지·건물 배분내역 |
|---|---|
| 거래사례 #8 | · 건물구조 및 면적: 일반철골구조 (사용승인일: 2003.08.13), 909.44㎡<br>· 주용도: 제2종근린생활시설<br>· 건물 가액 : 800,000 x 23/40 x 909.44 ≒ 418,342,400원<br>· 토지 배분 가액 : 1,566,134,000 – 418,342,400 ≒ 1,147,791,600원<br>· 토지단가: 1,147,791,600 ÷ 185.0 ≒ 6,200,000원/㎡ |
| 거래사례 #9 | · 건물구조 및 면적: 일반철골구조 (사용승인일: 1978.02.28), 650.82㎡<br>· 주용도: 제1종근린생활시설<br>· 건물 가액 : 1,000,000 x 29/40(관찰감가) x 650.82 ≒ 471,844,500원<br>· 토지 배분 가액 : 2,120,000,000 – 471,844,500 ≒ 1,648,155,500원<br>· 토지단가: 1,648,155,500 ÷ 163.1 ≒ 10,100,000원/㎡ |

DRAFT

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견




<평가전례 및 거래사례 위치도>

(6) 비교사례 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 유사하고, 비교표준지와 동일수급권 내에 위치하는 등 비교가능성이 크다고 사료되며, 최근의 거래사례로서 적정한 감정평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 판단되는 비교사례를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

| 표준지 | 적용사례 |
|---|---|
| A | 거래사례#9 |
| B | 거래사례#2 |

(7) 그 밖의 요인 보정치 산출

1) 시점수정치 (강원특별자치도 춘천시 상업지역)

| 구분 | 기간 | 시점수정치 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 거래사례#9 | 2024.07.17<br>~2024.12.31 | 1.00453 | (1+0.00009*15/31)*(1+0.00112)*(1+0.00086)*(1+0.00077)*(1+0.00085)*(1+0.00085*31/30)<br>≒ 1.00453 |
| 거래사례#2 | 2022.06.03<br>~2024.12.31 | 1.01394 | (1+0.00288*28/30)*(1+0.00235)*(1+0.00291)*(1+0.00150)*(1+0.00113)*(1+0.00010)*(1+0.00013)*(1-0.00236)*(1+0.00454)*(1+0.00085*31/30)<br>≒ 1.01394 |

DRAFT

2) 지역요인

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

3) 개별요인 비교치

| 표준지 | 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 거래사례#9 | 1.00 | 0.88 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.836 |
| B | 거래사례#2 | 1.00 | 0.85 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.825 |

**개별요인 비교치 적용 의견**

- 비교표준지A는 거래사례#9과 비교하여 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등) 및 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.

- 비교표준지B는 거래사례#2와 비교하여 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등) 및 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.

DRAFT

4) 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

① 그 밖의 요인 보정치 산출 및 결정

- 비교표준지A / 거래사례#9

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 산출 보정치 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 선정사례기준 표준지가액 | 10,100,000 | 1.000 | 1.00453 | 1.000 | 0.836 | 8,481,850 | 4.220 | 4.22 |
| 시점수정한 표준지가액 | 1,999,000 | - | 1.00542 | - | - | 2,001,059 | | |

- 비교표준지B / 거래사례#2

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 산출 보정치 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 선정사례기준 표준지가액 | 6,150,000 | 1.000 | 1.00642 | 1.000 | 0.825 | 5,144,478 | 6.140 | 6.13 |
| 시점수정한 표준지가액 | 833,400 | - | 1.00542 | - | - | 834,258 | | |

DRAFT

(7) 경매통계분석(24.01.01~24.12.31)

<자료출처 : 인포케어>

| 구분 | 용도 | 강원도 춘천시 | | 운교동 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 |
| 최근 1년간 평균 | 토지/대지 | 58.70 | 5 | - | - |
| 최근 6개월간 평균 | 토지/대지 | 61.25 | 4 | - | - |
| 최근 1년간 평균 | 주택/단독주택 | 61.36 | 29 | - | - |
| 최근 6개월간 평균 | 주택/단독주택 | 57.91 | 14 | - | - |
| 최근 1년간 평균 | 상가/근린상가 | 53.21 | 7 | - | - |
| 최근 6개월간 평균 | 상가/근린상가 | 51.69 | 4 | - | - |

DRAFT

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정 및 결정 이유

상기 유사부동산의 가격수준 및 실거래사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

| 표준지 | 그 밖의 요인 보정치 |
|---|---|
| A | 4.22 |
| B | 6.13 |

## 2.6. 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액

(1) 토지 산출단가 및 결정단가

| 기호 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 1.020 | 4.22 | 8,651,132 | 8,650,000 |
| 2 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 4.22 | 8,311,872 | 8,310,000 |
| 3 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 4.22 | 8,311,872 | 8,310,000 |
| 4 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 1.000 | 4.22 | 8,481,502 | 8,480,000 |
| 5 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 0.931 | 4.22 | 7,896,278 | 7,900,000 |
| 6 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 0.931 | 4.22 | 7,896,278 | 7,900,000 |
| 7 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |
| 8 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |
| 9 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.855 | 6.13 | 4,391,649 | 4,390,000 |
| 10 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 1.000 | 4.22 | 8,481,502 | 8,480,000 |
| 11 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 4.22 | 8,311,872 | 8,310,000 |
| 12 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.950 | 6.13 | 4,879,610 | 4,880,000 |
| 13 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 1.000 | 4.22 | 8,481,502 | 8,480,000 |
| 14 | 1,999,000 | 1.00542 | 1.000 | 1.000 | 4.22 | 8,481,502 | 8,480,000 |
| 15 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 1.000 | 6.13 | 5,136,431 | 5,140,000 |
| 16 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |
| 17 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |
| 18 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |
| 19 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.950 | 6.13 | 4,879,610 | 4,880,000 |
| 20 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |
| 21 | 833,400 | 1.00542 | 1.000 | 0.980 | 6.13 | 5,033,703 | 5,030,000 |

DRAFT

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 공시지가기준법에 의한 토지가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 114.6 | 8,650,000 | 991,290,000 | - |
| 2 | 120.6 | 8,310,000 | 1,002,186,000 | - |
| 3 | 84.6 | 8,310,000 | 703,026,000 | - |
| 4 | 184.6 | 8,480,000 | 1,565,408,000 | - |
| 5 | 310.2 | 7,900,000 | 2,450,580,000 | - |
| 6 | 68.6 | 7,900,000 | 541,940,000 | - |
| 7 | 122.9 | 5,030,000 | 618,187,000 | - |
| 8 | 51.7 | 5,030,000 | 260,051,000 | - |
| 9 | 72.0 | 4,390,000 | 316,080,000 | - |
| 10 | 413.7 | 8,480,000 | 3,508,176,000 | - |
| 11 | 151.3 | 8,310,000 | 1,257,303,000 | - |
| 12 | 164.0 | 4,880,000 | 800,320,000 | - |
| 13 | 610.8 | 8,480,000 | 5,179,584,000 | - |
| 14 | 39.8 | 8,480,000 | 337,504,000 | - |
| 15 | 161.0 | 5,140,000 | 827,540,000 | - |
| 16 | 165.3 | 5,030,000 | 831,459,000 | - |
| 17 | 153.8 | 5,030,000 | 773,614,000 | - |
| 18 | 289.4 | 5,030,000 | 1,455,682,000 | - |
| 19 | 125.0 | 4,880,000 | 610,000,000 | - |
| 20 | 89.2 | 5,030,000 | 448,676,000 | - |
| 21 | 113.6 | 5,030,000 | 571,408,000 | - |
| **합 계** | | | **25,050,014,000** | - |

DRAFT

# 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 3.1. 감정평가방법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로, 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산출함.

## 3.2 거래사례의 선정 및 선정사유

(1) 거래사례 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

(2) 인근 거래사례

<자료출처 : 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 >

| 구분 | 소재지<br>지 번 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지단가<br>(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 중앙로2가<br>64-1 | 대 | 153.1 | 일반상업 | 상업용 | 2023.01.02 | 1,640,000,000 | 9,580,000 |
| 2 | 중앙로2가<br>94-1 | 대 | 100.5 | 일반상업 | 주상용 | 2022.06.03 | 650,000,000 | 6,150,000 |
| 3 | 효자동<br>699 | 대 | 201.4 | 일반상업 | 상업용 | 2022.05.20 | 1,500,000,000 | 6,310,000 |
| 4 | 운교동<br>173-15 | 대 | 113.6 | 일반상업 | 주거용 | 2022.04.05 | 560,000,000 | 4,930,000 |
| 5 | 죽림동<br>7-13,15-2 | 대 | 98.5 | 일반상업 | 상업용 | 2021.06.01 | 1,118,000,000 | 10,800,000 |

DRAFT

| 구분 | 소재지<br>지 번 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지단가<br>(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 중앙로2가<br>23-2,24 | 대 | 231.1 | 일반상업 | 상업용 | 2023.09.08 | 3,700,000,000 | 15,900,000 |
| 7 | 조양동<br>49-17,32 | 대 | 367.6 | 일반상업 | 상업용 | 2023.03.24 | 2,500,000,000 | 6,010,000 |
| 8 | 효자동<br>367-18 | 대 | 185.0 | 일반상업 | 상업용 | 2021.08.09 | 1,566,134,000 | 6,200,000 |
| 9 | 조양동<br>37-22 | 대 | 163.1 | 일반상업 | 상업용 | 2024.07.17 | 2,120,000,000 | 10,100,000 |

※ 토지단가 산출내역 공시지가기준법 참조.

(3) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>을 선정하였음.

| 대상토지 | 비교 사례 |
|---|---|
| 1~21 | 거래사례#1 |

<자료출처 : 한국부동산원 KAIS 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 >

| 구분 | 소재지<br>지 번 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지단가<br>(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 중앙로2가<br>64-1 | 대 | 153.1 | 일반상업 | 상업용 | 2023.01.02 | 1,640,000,000 | 9,580,000 |
| 토지<br>단가<br>산출<br>내역 | · 건물구조 및 면적: 철근콘크리트구조 (사용승인일: 1985.02.13), 556.23㎡<br>· 주용도: 의원, 사무실<br>· 건물 가액 : 1,200,000 x 13/50 x 556.23 ≒ 173,543,760원<br>· 토지 배분 가액 : 1,640,000,000 – 173,543,760 ≒ 1,466,456,240원<br>· 토지단가: 1,466,456,240 ÷ 153.1 ≒ 9,580,000원/㎡ | | | | | | | |

DRAFT

### 3.3. 사정보정

사정보정이란 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

### 3.4. 시점수정(강원특별자치도 춘천시 상업지역)

| 구분 | 기간 | 시점수정치 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 거래사례#1 | 2023.01.02<br>~2024.12.31 | 1.00307 | (1-0.00026*30/31)*(1-0.00047)*(1-0.00080)*(1-0.00013)*(1-0.00023)*(1-0.00015)*(1-0.00018)*(1-0.00010)*(1-0.00008)*(1+0.00002)*(1+0.00004)*(1-0.00001)*(1+0.00454)*(1+0.00085*31/30)<br>≒ 1.00307 |

### 3.5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

DRAFT

### 3.6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|---|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 | 상업지역중심과의 접근성 |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등 | 고객의 유동성과의 적합성 |
| | | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | | 지반,지질등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 | 면적 |
| | | 접면너비 |
| | | 깊이 |
| | | 부정형지 |
| | | 삼각지 |
| | | 자루형획지 |
| | | 맹지 |
| | | 방위 |
| | | 고저 |
| | | 경사지 |
| | | 각지 |
| | | 2면획지 |
| | | 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 등 | 용도지역,지구,구역등 |
| | | 용적제한 |
| | | 고도제한 |
| | | 기타규제(입체이용제한등) |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

DRAFT

(2) 개별요인 비교치

| 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.05 | 0.90 | 0.95 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 0.916 |
| 2 | 1.03 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.881 |
| 3 | 1.03 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.881 |
| 4 | 1.05 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.898 |
| 5 | 1.03 | 0.90 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.837 |
| 6 | 1.03 | 0.90 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.837 |
| 7 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |
| 8 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |
| 9 | 0.59 | 0.90 | 0.95 | 0.92 | 1.00 | 1.00 | 0.464 |
| 10 | 1.05 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.898 |
| 11 | 1.03 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.881 |
| 12 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.514 |
| 13 | 1.05 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.898 |
| 14 | 1.05 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.898 |
| 15 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 0.541 |
| 16 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |
| 17 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |
| 18 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |
| 19 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.514 |
| 20 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |
| 21 | 0.62 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.530 |

DRAFT

(3) 개별요인 비교치 적용 의견

- 가로조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 가로조건 |
| 1 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 2 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 3 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 4 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 5 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 6 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 7 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 8 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 9 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 10 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 11 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 12 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 13 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 14 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 우세함. |
| 15 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 16 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 17 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 18 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 19 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 20 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |
| 21 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭,구조 등의 상태 등)에서 열세함. |

DRAFT

- 접근조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 접근조건 |
| 1 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 2 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 3 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 4 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 5 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 6 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 7 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 8 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 9 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 10 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 11 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 12 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 13 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 14 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 15 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 16 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 17 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 18 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 19 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 20 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |
| 21 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함. |

DRAFT

- 환경조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 환경조건 |
| 1 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 2 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 3 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 4 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 5 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 6 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 7 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 8 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 9 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 10 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 11 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 12 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 13 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 14 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 15 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 16 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 17 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 18 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 19 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 20 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |
| 21 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세함. |

DRAFT

- 획지조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| 기호 | 획지조건 |
| 1 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 우세함. |
| 2 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 3 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 4 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 5 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 6 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 7 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 8 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 9 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 10 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 11 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 12 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 13 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 14 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 15 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 우세함. |
| 16 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 17 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 18 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 19 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 열세함. |
| 20 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |
| 21 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 유사함. |

DRAFT

- 행정적조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| **기호** | **행정적조건** |
| 1~21 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 행정적조건에서 유사함. |

- 기타조건

| 개별요인 비교치 적용 의견 | |
|---|---|
| **기호** | **기타조건** |
| 1~21 | 본건은 거래사례#1과 비교하여 기타조건에서 유사함. |

DRAFT

### 3.7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 토지 산출단가 및 결정단가

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.916 | 8,802,220 | 8,800,000 |
| 2 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.881 | 8,465,891 | 8,470,000 |
| 3 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.881 | 8,465,891 | 8,470,000 |
| 4 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.898 | 8,629,251 | 8,630,000 |
| 5 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.837 | 8,043,077 | 8,040,000 |
| 6 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.837 | 8,043,077 | 8,040,000 |
| 7 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |
| 8 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |
| 9 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.464 | 4,458,767 | 4,460,000 |
| 10 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.898 | 8,629,251 | 8,630,000 |
| 11 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.881 | 8,465,891 | 8,470,000 |
| 12 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.514 | 4,939,237 | 4,940,000 |
| 13 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.898 | 8,629,251 | 8,630,000 |
| 14 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.898 | 8,629,251 | 8,630,000 |
| 15 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.541 | 5,198,691 | 5,200,000 |
| 16 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |
| 17 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |
| 18 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |
| 19 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.514 | 4,939,237 | 4,940,000 |
| 20 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |
| 21 | 9,580,000 | 1.000 | 1.00307 | 1.000 | 0.530 | 5,092,988 | 5,090,000 |

DRAFT

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 114.6 | 8,800,000 | 1,008,480,000 | - |
| 2 | 120.6 | 8,470,000 | 1,021,482,000 | - |
| 3 | 84.6 | 8,470,000 | 716,562,000 | - |
| 4 | 184.6 | 8,630,000 | 1,593,098,000 | - |
| 5 | 310.2 | 8,040,000 | 2,494,008,000 | - |
| 6 | 68.6 | 8,040,000 | 551,544,000 | - |
| 7 | 122.9 | 5,090,000 | 625,561,000 | - |
| 8 | 51.7 | 5,090,000 | 263,153,000 | - |
| 9 | 72.0 | 4,460,000 | 321,120,000 | - |
| 10 | 413.7 | 8,630,000 | 3,570,231,000 | - |
| 11 | 151.3 | 8,470,000 | 1,281,511,000 | - |
| 12 | 164.0 | 4,940,000 | 810,160,000 | - |
| 13 | 610.8 | 8,630,000 | 5,271,204,000 | - |
| 14 | 39.8 | 8,630,000 | 343,474,000 | - |
| 15 | 161.0 | 5,200,000 | 837,200,000 | - |
| 16 | 165.3 | 5,090,000 | 841,377,000 | - |
| 17 | 153.8 | 5,090,000 | 782,842,000 | - |
| 18 | 289.4 | 5,090,000 | 1,473,046,000 | - |
| 19 | 125.0 | 4,940,000 | 617,500,000 | - |
| 20 | 89.2 | 5,090,000 | 454,028,000 | - |
| 21 | 113.6 | 5,090,000 | 578,224,000 | - |
| **합 계** | | | **25,455,805,000** | - |

DRAFT

# 4. 토지 감정평가액 결정

## 4.1. 감정평가방법별 시산가액 및 감정평가액 결정 의견

(1) 토지 시산가액

| 대상 | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 |
|---|---|---|
| 1 | 991,290,000 | 1,008,480,000 |
| 2 | 1,002,186,000 | 1,021,482,000 |
| 3 | 703,026,000 | 716,562,000 |
| 4 | 1,565,408,000 | 1,593,098,000 |
| 5 | 2,450,580,000 | 2,494,008,000 |
| 6 | 541,940,000 | 551,544,000 |
| 7 | 618,187,000 | 625,561,000 |
| 8 | 260,051,000 | 263,153,000 |
| 9 | 316,080,000 | 321,120,000 |
| 10 | 3,508,176,000 | 3,570,231,000 |
| 11 | 1,257,303,000 | 1,281,511,000 |
| 12 | 800,320,000 | 810,160,000 |
| 13 | 5,179,584,000 | 5,271,204,000 |
| 14 | 337,504,000 | 343,474,000 |
| 15 | 827,540,000 | 837,200,000 |
| 16 | 831,459,000 | 841,377,000 |
| 17 | 773,614,000 | 782,842,000 |
| 18 | 1,455,682,000 | 1,473,046,000 |
| 19 | 610,000,000 | 617,500,000 |
| 20 | 448,676,000 | 454,028,000 |
| 21 | 571,408,000 | 578,224,000 |
| **합 계** | **25,050,014,000** | **25,455,805,000** |

DRAFT

(2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 토지의 주된 감정평가 방법인 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

| 대상 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 시산가액(원) |
|---|---|---|---|
| 1 | 114.6 | 8,650,000 | 991,290,000 |
| 2 | 120.6 | 8,310,000 | 1,002,186,000 |
| 3 | 84.6 | 8,310,000 | 703,026,000 |
| 4 | 184.6 | 8,480,000 | 1,565,408,000 |
| 5 | 310.2 | 7,900,000 | 2,450,580,000 |
| 6 | 68.6 | 7,900,000 | 541,940,000 |
| 7 | 122.9 | 5,030,000 | 618,187,000 |
| 8 | 51.7 | 5,030,000 | 260,051,000 |
| 9 | 72.0 | 4,390,000 | 316,080,000 |
| 10 | 413.7 | 8,480,000 | 3,508,176,000 |
| 11 | 151.3 | 8,310,000 | 1,257,303,000 |
| 12 | 164.0 | 4,880,000 | 800,320,000 |
| 13 | 610.8 | 8,480,000 | 5,179,584,000 |
| 14 | 39.8 | 8,480,000 | 337,504,000 |
| 15 | 161.0 | 5,140,000 | 827,540,000 |
| 16 | 165.3 | 5,030,000 | 831,459,000 |
| 17 | 153.8 | 5,030,000 | 773,614,000 |
| 18 | 289.4 | 5,030,000 | 1,455,682,000 |
| 19 | 125.0 | 4,880,000 | 610,000,000 |
| 20 | 89.2 | 5,030,000 | 448,676,000 |
| 21 | 113.6 | 5,030,000 | 571,408,000 |
| **합 계** | **3,606.7** | **-** | **25,050,014,000** |

DRAFT

# Ⅱ. 건물 감정평가액 산출근거

## 1. 건물 감정평가액 산출방법

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

## 2. 재조달원가

### 2.1. 표준단가 결정

#### 2.1.1. 표준단가 수준

(출처: 2024년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수 |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1-5-7 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 4 | 1,059,000 | 50 (45~55) |
| 4-1-5-7 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 5 | 808,000 | 50 (45~55) |
| 4-1-2-6 | 점포 및 상가 | 조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕 | 4 | 1,183,000 | 45 (40~50) |
| 4-1-2-6 | 점포 및 상가 | 조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕 | 5 | 934,000 | 45 (40~50) |
| 1-1-4-3 | 일반주택 | 조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기 | 5 | 903,000 | 40 (35~45) |
| 1-1-4-5 | 일반주택 | 조적조(시멘트블록) 슬래브지붕 | 5 | 1,185,000 | 40 (35~45) |
| 1-3-5-2 | 다가구주택 | 철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글 | 3 | 1,561,000 | 50 (45~55) |

DRAFT

### 2.1.2. 표준단가 결정

| 기호 | 구분 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 사용승인일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지1층 | 철근콘크리트조 | 500,000 | 1980.04.29 | 근생 |
| | 1~2층 | 철근콘크리트조 | 750,000 | 1980.04.29 | 근생 |
| | 옥탑층 | 철근콘크리트조 | 400,000 | 1980.04.29 | 근생 |
| 나 | 1층 | 일반철골구조 | 550,000 | 2007.05.21 | 주택 |
| 다 | 1,2층 | 벽돌조 | 500,000 | 1974.05.06 | 주택 |
| 라 | 지1~2층 | 철근콘크리트조 | 500,000 | 1984.07.07 | 근생,창고 |
| 마 | 1층 | 철근콘크리트조 | 600,000 | 1997.12.30 | 소매점 |
| | 2~3층 | 철근콘크리트조 | 850,000 | 1997.12.30 | 주택 |
| 바 | 지1층 | 철근콘크리트조,조적조 | 600,000 | 1995.11.01 | 근생 |
| | 1~5층 | 철근콘크리트조,조적조 | 800,000 | 1995.11.01 | 근생 |
| | 옥탑층 | 철근콘크리트조,조적조 | 300,000 | 1995.11.01 | 근생 |
| 사 | 지1~2층 | 변색벽돌조 | 500,000 | 1988.01.13 | 주택 |
| 아 | 1,2층 | 시멘트벽돌조/연와가,와가 | 500,000 | 1973.10.06 | 주택 |
| 자 | 지1~2층 | 벽돌조 | 500,000 | 1972.02.04 | 주택 |
| 차 | 1,2층 | 벽돌조 | 500,000 | 1972.02.04 | 주택 |
| 카 | 지1,1층 | 시멘트벽돌조 | 500,000 | 1972.02.04 | 주택 |

DRAFT

## 2.2. 부대설비 보정단가 결정

| 설비종류 | 보정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|
| 전기설비 등 | 표준단가에 포함 | 기호(가)~(카) 전체 |

## 2.3. 재조달원가 결정

| 기호 | 구분 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 사용승인일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지1층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1980.04.29 | 근생 |
| | 1~2층 | 750,000 | 표준단가에 포함 | 750,000 | 1980.04.29 | 근생 |
| | 옥탑층 | 400,000 | 표준단가에 포함 | 400,000 | 1980.04.29 | 근생 |
| 나 | 1층 | 550,000 | 표준단가에 포함 | 550,000 | 2007.05.21 | 주택 |
| 다 | 1,2층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1974.05.06 | 주택 |
| 라 | 지1~2층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1984.07.07 | 근생,창고 |
| 마 | 1층 | 600,000 | 표준단가에 포함 | 600,000 | 1997.12.30 | 소매점 |
| | 2~3층 | 850,000 | 표준단가에 포함 | 850,000 | 1997.12.30 | 주택 |
| 바 | 지1층 | 600,000 | 표준단가에 포함 | 600,000 | 1995.11.01 | 근생 |
| | 1~5층 | 800,000 | 표준단가에 포함 | 800,000 | 1995.11.01 | 근생 |
| | 옥탑층 | 300,000 | 표준단가에 포함 | 300,000 | 1995.11.01 | 근생 |
| 사 | 지1~2층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1988.01.13 | 주택 |
| 아 | 1,2층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1973.10.06 | 주택 |
| 자 | 지1~2층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1972.02.04 | 주택 |
| 차 | 1,2층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1972.02.04 | 주택 |
| 카 | 지1,1층 | 500,000 | 표준단가에 포함 | 500,000 | 1972.02.04 | 주택 |

DRAFT

### 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음. (내용연수 경과한 기호(다),(아)~(카) 관찰감가 적용)

| 기호 | 구분 | 내용연수 | 실제 경과년수 | 유효 경과년수 | 잔존 내용년수 | 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 전체 | 50 | 44 | 44 | 6 | 1980.04.29 |
| 나 | 전체 | 40 | 17 | 17 | 23 | 2007.05.21 |
| 다 | 전체 | 45 | 50 | 42 | 3 | 1974.05.06 |
| 라 | 전체 | 50 | 40 | 40 | 10 | 1984.07.07 |
| 마 | 전체 | 45 | 27 | 27 | 18 | 1997.12.30 |
| 바 | 전체 | 50 | 29 | 29 | 21 | 1995.11.01 |
| 사 | 전체 | 45 | 36 | 36 | 9 | 1988.01.13 |
| 아 | 전체 | 45 | 51 | 42 | 3 | 1973.10.06 |
| 자 | 전체 | 45 | 52 | 42 | 3 | 1972.02.04 |
| 차 | 전체 | 45 | 52 | 42 | 3 | 1972.02.04 |
| 카 | 전체 | 45 | 52 | 42 | 3 | 1972.02.04 |

DRAFT

## 4. 건물단가 결정

| 기호 | 구분 | 표준단가 (원/㎡) | 잔존 내용 연수 | 내용 연수 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지1층 | 500,000 | 6 | 50 | 60,000 | 60,000 | - |
| | 1~2층 | 750,000 | 6 | 50 | 90,000 | 90,000 | - |
| | 옥탑층 | 400,000 | 6 | 50 | 48,000 | 48,000 | - |
| 나 | 1층 | 550,000 | 23 | 40 | 316,250 | 316,000 | - |
| 다 | 1,2층 | 500,000 | 3 | 45 | 33,333 | 33,000 | - |
| 라 | 지1~2층 | 500,000 | 10 | 50 | 100,000 | 100,000 | - |
| 마 | 1층 | 600,000 | 18 | 45 | 240,000 | 240,000 | - |
| | 2~3층 | 850,000 | 18 | 45 | 340,000 | 340,000 | - |
| 바 | 지1층 | 600,000 | 21 | 50 | 252,000 | 252,000 | - |
| | 1~5층 | 800,000 | 21 | 50 | 336,000 | 336,000 | - |
| | 옥탑층 | 300,000 | 21 | 50 | 126,000 | 126,000 | - |
| 사 | 지1~2층 | 500,000 | 9 | 45 | 100,000 | 100,000 | - |
| 아 | 1,2층 | 500,000 | 3 | 45 | 33,333 | 33,000 | - |
| 자 | 지1~2층 | 500,000 | 3 | 45 | 33,333 | 33,000 | - |
| 차 | 1,2층 | 500,000 | 3 | 45 | 33,333 | 33,000 | - |
| 카 | 지1,1층 | 500,000 | 3 | 45 | 33,333 | 33,000 | - |

DRAFT

## 5. 건물 감정평가액 결정

| 기호 | 구분 | 결정단가 (원/㎡) | 사정면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지1층 | 60,000 | 34.54 | 2,072,400 | - |
| | 1~2층 | 90,000 | 218.11 | 19,629,900 | - |
| | 옥탑층 | 48,000 | 15.60 | 748,800 | - |
| 나 | 1층 | 316,000 | 219.89 | 69,485,240 | - |
| 다 | 1,2층 | 33,000 | 83.30 | 2,748,900 | - |
| 라 | 지1~2층 | 100,000 | 456.00 | 45,600,000 | - |
| 마 | 1층 | 240,000 | 101.83 | 24,439,200 | - |
| | 2~3층 | 340,000 | 228.46 | 77,676,400 | - |
| 바 | 지1층 | 252,000 | 110.84 | 27,931,680 | - |
| | 1~5층 | 336,000 | 489.95 | 164,623,200 | - |
| | 옥탑층 | 126,000 | 30.84 | 3,885,840 | - |
| 사 | 지1~2층 | 100,000 | 176.82 | 17,682,000 | - |
| 아 | 1,2층 | 33,000 | 205.73 | 6,789,090 | - |
| 자 | 지1~2층 | 33,000 | 100.77 | 3,325,410 | - |
| 차 | 1,2층 | 33,000 | 87.96 | 2,902,680 | - |
| 카 | 지1,1층 | 33,000 | 58.33 | 1,924,890 | - |
| **합 계** | | | 2,618.97 | **471,465,630** | - |

DRAFT

# Ⅲ. 감정평가액 결정의견

## 1. 감정평가액 결정

| 구분 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 토지 | 3,606.70 | - | 25,050,014,000 | 기호(1)~(21) |
| 건물 | 2,618.97 | - | 471,465,630 | 기호(가)~(카) |
| **합 계** | | | **25,521,479,630** | - |

### 1.2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

DRAFT