

# 가격심의 · 심사위원회 회의록

회의일자	2024. 3. 22.	처리지사	충청지사					
평가서번호	DJ244-031301	담당평가사	강래환					
건명	(주)터전개발	의뢰인	상상인플러스저축은행 본점					
소재지	강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36							
물건종류	토지(일반), 잡종지	평가목적	공매(NPL, 금융회사)					
감정평가액	5,555,566.00							
감정평가개요	붙임 "감정평가서" 참조							
감정평가심사	적정							
위원회명단	직책	성명	찬성	반대	직책	성명	찬성	반대
	위원장				위원			
	위원	전득우	Q		위원			
	위원				위원			
	위원				위원			

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	상상인플러스저축은행
건 명	강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36
감정평가서번호	DJ244-031301

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)  
TEL : (041)555-1400 | FAX : (041)555-5511 | www.idab.co.kr

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 강태환

강 태 환



(주)감정평가법인 대일감정원 총청지사

지사장 강태환




감정평가액	오십오억오천오백오십육만육천원정(₩5,555,566,000.-)			
의뢰인	상상인플러스저축은행 대표이사	감정평가목적	공매	
제출처	상상인플러스저축은행	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주) (신탁자: (주)터전개발)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.03.20.	2024.03.20.	2024.03.22.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	6,166	토지	6,166	901,000	5,555,566,000
합계					<u>₩5,555,566,000.-</u>	
		-	이	하	여	백

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

심사자: 감정평가사

김 수



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 후평동 소재 "춘천기계 공업고등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 상상인플러스저축은행의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.03.20.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.03.20.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 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"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 코리아신타(주)이나, 귀 행 요청에 의거 채무자는 "(주)터전개발"로 표기하였으니, 공매진행시 참고바람.
2. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건의 건축허가 내역은 아래와 같음.

※ 건축허가 내역 내역

- 허가번호 : 2022-민원담당관-건축허가-167
- 허가일자 : 2022-07-28
- 대지위치 : 강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36
- 대지면적 : 6,166㎡
- 건축면적 : 2,618.2661㎡
- 연면적 : 29,971.2319㎡
- 주용도 : 공장(지식산업센터)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 소재 후평일반산업단지 내 지구단위계획 내용은 아래와 같음.

구분		계 획 내 용
용도	권장	『건축법 시행령』 별표1 제17호 공장 및 『산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률』 제2조 제1호의 공장 및 부대시설 중 [별표1]에 규정된 특화업종
	허용	『건축법 시행령』 별표1 제17호 공장 및 『산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률』 제2조 제1호의 공장 및 부대시설 중 [별표1]에 규정된 입주업종 및 특화업종으로 불허용도 이외의 용도 - 기 운영중인 업종 및 용도는 허용(단, 기 입주하여 운영중인 업체에 한함) 『산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제2조 제13호에 따른 지식산업센터
	불허	『건축법 시행령』 별표1 제17호 공장 및 『산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률』 제2조 제1호의 공장 및 부대시설 중 [별표1]에 규정된 제한 업종
건폐율		80 % 이하
용적률		350 % 이하
높이(층수)		-

## (토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 춘천시 후평동	244-36	공장용지	일반공업지역	6,166	6,166	901,000	5,555,566,000	건축허가득
<b>합 계</b>								<u>₩5,555,566,000.-</u>	
- 이 하 여 백 -									



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	후평동 244-36	공장용지	6,166	일반공업 공업나지	중로각지	정방형 평지	301,200

※ 본건은 토지이용계획확인서상 후평일반산업단지 내 산업시설용지로서, 건폐율 : 80% 이하/ 용적률 : 350% 이하 임.

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

## II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

### 2. 비교표준지 선정

#### 가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
51110- 659(A)	후평동 341-13	3,874	공장용지	일반공업	정방형	근로복지아파트 동측 인근	303,100
			공업용	중로각지	평지		

※ 비교표준지는 토지이용계획확인서상 후평일반산업단지 내 산업시설용지로서, 건폐율 : 80% 이하/ 용적률 : 350% 이하 임.(본건과 同)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

### 3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.03.20.
- 대상지역 : 강원특별자치도 춘천시
- 용도지역 : 공업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.01.31.	0.013%	1월까지 누계
2024.02.01. ~ 2024.03.20.	$0.013\% \times 49/31$	1월 지가변동률 : 0.013%
누 계	0.034% (1.00034)	$(1+0.00013) \times (1+0.00013 \times 49/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 2월, 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 1월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)후평동 341-13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상토지는 비교표준지 대비 제반 개별요인에서 대등함.							

### 6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
①	후평동 559-16	잡종지	36	일반공업 상업용	53,280,000	1,480,000	협의보상 2023.07.21
②	후평동 603-12	잡종지	70	일반공업 상업용	101,850,000	1,455,000	협의보상 2022.11.22
③	후평동 623-4	공장 용지	8,084	일반공업 공업나지	8,027,412,000	993,000	기타 담보 2021.04.22
④ (본건)	후평동 244-36	공장 용지	6,166	일반공업 공업용	5,512,404,000	894,000	기타 담보 2022.03.04

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
a	퇴계동 861-9	공장 용지	3,305.8	일반공업	1,900,000,000	555,000	2023.02.06
		건물	261.77	공업용			2001.04.13
건물가액 산정 : $261.77 \times 237,000(500,000 \times 19/40) = 62,039,490$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,900,000,000 - 62,039,490 = 1,837,960,510 \} \div 3,305.8 = 555,000$ 원/㎡							
b	후평동 559-13	잡종지	1,055	일반공업	1,496,000,000	1,418,000	2020.03.09
		-	-	공업용			-
c	장학리 791-37	잡종지	200	일반공업	440,000,000	1,186,000	2020.05.06
		건물	450.48	주상용			1995.04.10
건물가액 산정 : $450.48 \times 450,000(900,000 \times 25/50) = 202,716,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 440,000,000 - 202,716,000 = 237,284,000 \} \div 200.0 = 1,186,000$ 원/㎡							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반공업	중로변	공업용	850,000 ~ 950,000	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	후평동 244-36	공장용지	6,166	301,200	1,857,199,200

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
강원 춘천시	최근1년	대지	63.23	7	총 17건 중
강원 전체		공장	63.45	23	총 78건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	= 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 ①를 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	①	1,480,000	1.00602	1.00	0.605	900,790

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #①	2023.07.21. ~ 2024.03.20.	강원특별자치도 춘천시 공업지역	0.602% (1.00602)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	①	0.70	0.93	0.93	1.00	1.00	1.00	0.605
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통 시설과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세함.								

※ 사례는 토지이용계획확인서상 후평일반산업단지 내 산업시설용지로서, 건폐율 : 80% 이하/ 용적률 : 350% 이하 임.(비교표준지와 同)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	303,100	1.00034	303,203

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	900,790	303,203	2.97

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
51110-659(A)	후평동 341-13	평가사례 #①	2.97	1

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)303,100	1.00034	1.00	1.000	2.97	900,513	901,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	6,166	901,000	5,555,566,000	-

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

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

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
㉑	퇴계동 861-9	공장 용지	3,305.8	일반공업	1,900,000,000	2023.02.06
		건물	261.77	공업용		2001.04.13

##### 나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(㉑)를 비교 사례자료로 채택함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

#### 가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

#### 나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
㉠	261.77	500,000	19/40	237,000	62,039,490

#### 다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
㉠	1,900,000,000	62,039,490	1,837,960,510

#### 라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
㉠	3,305.8	1,837,960,510	555,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉑</sup> 보정	시점 <sup>㉒</sup> 수정	지역 <sup>㉓</sup> 요인	개별 <sup>㉔</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	㉑	555,000	1.00	1.00155	1.00	1.625	903,000

㉑ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉒ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #㉑	2023.02.06. ~ 2024.03.20.	강원특별자치도 춘 천시 공업지역	0.155% (1.00155)

㉓ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	㉑	1.00	1.20	1.14	1.08	1.10	1.00	1.625
		본건은 사례 대비 접근조건(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황, 공업용수 등), 획지조건(형상 및 각지 등) 및 행정적조건(본건 건폐율 : 80 % / 사례 건폐율 : 70%로 본건 우세)에서 우세함.						

※ 사례는 별도 지구단위계획이 설정되어있지 않은 일반공업지역으로, 건폐율 : 70% 이하/용적률 : 350% 이하임.

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	6,166	903,000	5,567,898,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	5,555,566,000	-
거래사례비교법	5,567,898,000	-

#### 2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

#### 3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>5,555,566,000</u>
----------	----------------------

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

본건은 강원특별자치도 춘천시 후평동 소재 "춘천기계 공업고등학교" 남측 인근에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 주위는 공장, 창고, 공업나지 등이 소재하는 공장지대임.

### 3. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 무난시 됨.

### 4. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 토 지 상 황

### 1. 지세 및 형상

본건은 인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 정방형 토지임.

### 2. 이용상황

본건은 "공업나지" 상태임.

## 토지감정평가요항표

### 3. 접면도로 상황

본건 서측으로 노폭 약 20M내외의 포장도로 및 남측으로 노폭 약 10M 내외의 포장도로와 각각 접함.

### 4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반공업지역(일반공업지역), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재생사업지구<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(신기술 실증지구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>

### 5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

### 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### 7. 기타사항

본건의 건축허가 내역은 아래와 같음.

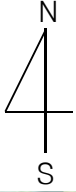
※ 건축허가 내역 내역

- 허가번호 : 2022-민원담당관-신축허가-167
- 허가일자 : 2022-07-28
- 대지위치 : 강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36
- 대지면적 : 6,166㎡

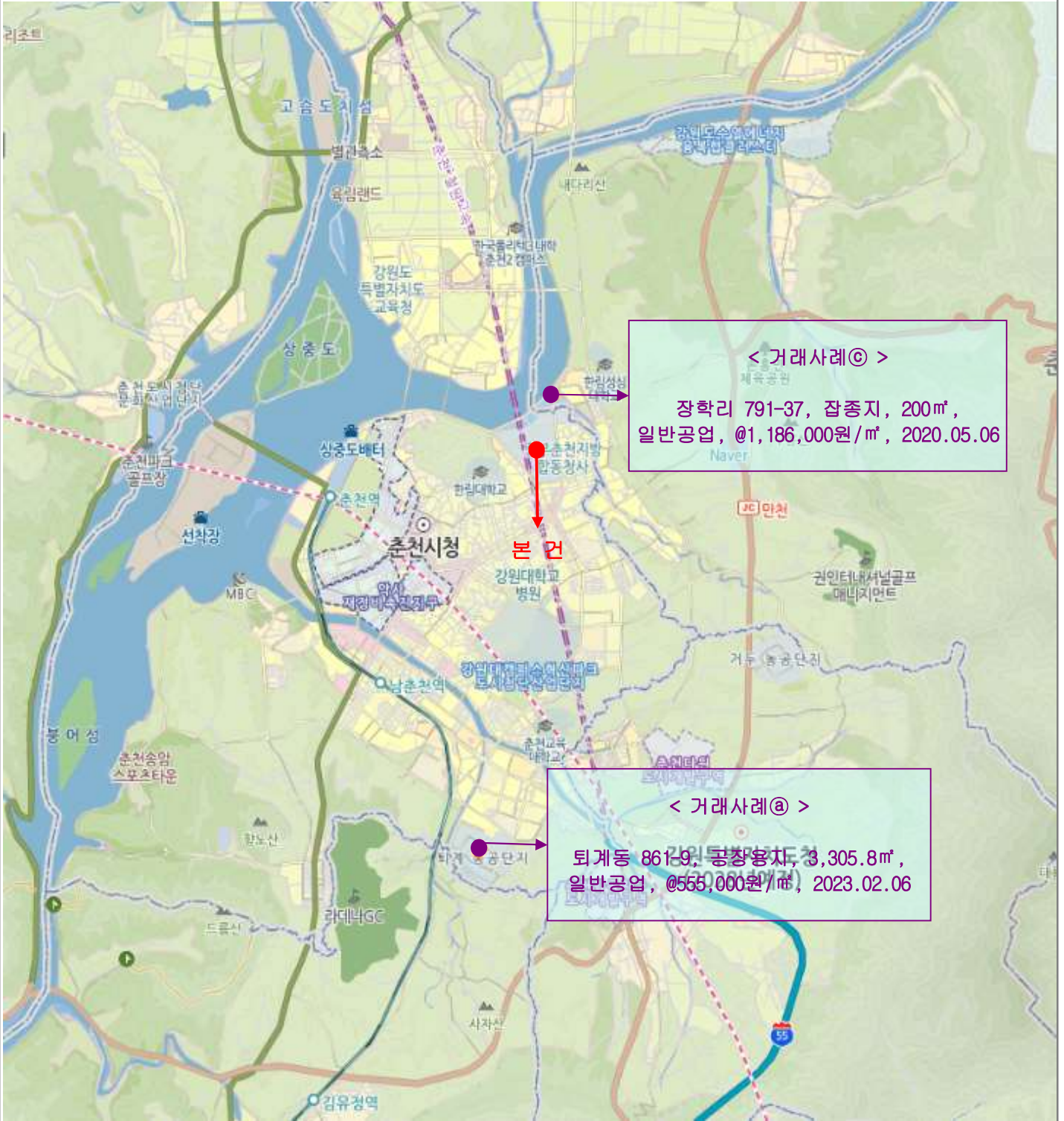
## 토지감정평가요항표

- 건축면적 : 2,618.2661m<sup>2</sup>
- 연면적 : 29,971.2319m<sup>2</sup>
- 주용도 : 공장(지식산업센터)

# 광역위치도



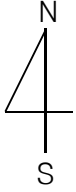
소재지	강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36
-----	------------------------



< 거래사례① >  
 체육공원  
 장학리 791-37, 잡종지, 200㎡,  
 일반공업, @1,186,000원/㎡, 2020.05.06  
 Naver

< 거래사례② >  
 퇴계동 861-9, 공장용지, 3,305.8㎡,  
 일반공업, @555,000원/㎡, 2023.02.06

# 상세위치도

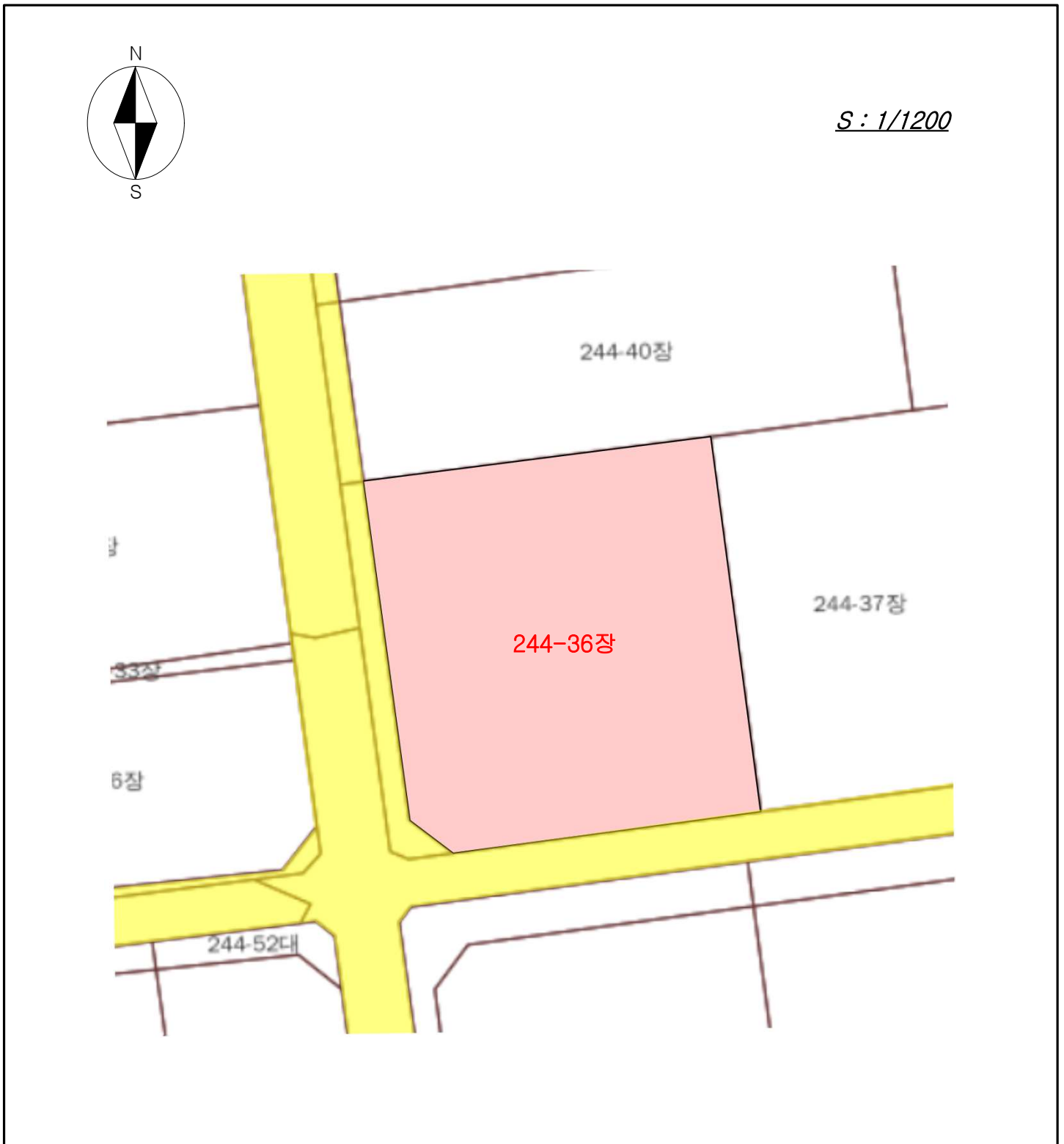


소재지	강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36
-----	------------------------





# 지적개황도



범례	— 지적경계선	1층	3층 이상
	— 도시계획선	2층	제시외건물

## 현 황 사 진



본건 남서측에서 촬영한 주변 전경



본건 남동측에서 촬영한 주변 전경

# 현황 사진



본건 북서측에서 촬영한 주변 전경



본건 전경

# 현황 사진



본건 전경



본건 전경

# 청 구 서

감정평가서번호 : DJ244-031301

상상인플러스저축은행 대표이사 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩4,539,700.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	$3,516,000+(555,566,000 \times 7/10,000 \times 0.8)$	3,827,116
	할증		-
	평가수수료 계		3,827,116
실 비	여비	강원특별자치도 춘천시	292,300
	물건조사비		-
	공부발급비	등기사항(1,000), 토지이용(1,000)	2,000
	기타실비	사진 6장 × @1,000	6,000
	실비 계		300,300
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	4,127,000
부가가치세(세액)		10%	412,700
합 계			4,539,700
착 수 금			-
청 구 금 액			4,539,700

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DJ244-031301)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 상상인플러스저축은행 459-61-13-0029268, 예금주 : (주)감정평가법인  
대일감정원

4. 사업자등록번호 : 312-85-22637

2024년 03월 22일

감정평가법인 대일감정원

총 청 지 사 장

강 태 환

TEL : (041)555-1400 FAX : (041)555-5511





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!  
**감정평가법인 대일감정원**

수 신 상상인플러스저축은행 대표이사

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2024.03.13.자로 의뢰하신 『강원특별자치도 춘천시 후평동 244-36』  
건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를  
발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선  
전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부. 끝.

**감정평가법인 대일감정원**  
총 청 지 사 장 강 태 환



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강태환

시행 문서번호 : DJ244-031301 (시행일자 : 2024. 03. 22.)

우 31107 / 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (041)555-1400 / 전송 (041)555-5511 / 담당자 이메일 landapp@idab.co.kr