

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42307-F-1101
건명	강원도 속초시 동명동 397-4 외소재 부동산
의뢰인	서울은평, 왕십리중앙, 속초남부, 속초중앙, 인제, 금강, 강릉솔향, 초당경포, 청계, 파주, 성북, 녹번동, 명동, 광화문, 중림.만리, 청구동새마을금고이사장

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.



(주)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd



경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)

대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073



인증서번호 : P230717-D003

심의일자 : 2023-07-17

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42307-F-1101	발 의 처	본사
감정평가액	- 一 金 이 백 구 십 이 억 칠 천 팔 백 삼 십 팔 만 원 整 (₩29,278,380,000.-)		
물건소재지	강원도 속초시 동명동 397-4외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	서울은평새마을금고이사장 외	제 출 처	서울은평새마을금고 외
담당평가사	류지호		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(류지호)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지사장


김평식

 (인)
(서명 또는 인)

감정평가액 이백구십이억칠천팔백삼십팔만원정 (₩29,278,380,000.-)						
의뢰인	서울은평, 왕십리중앙, 속초남부, 속초중앙, 인제, 금강, 강릉솔향, 초당경포, 청계, 파주, 성북, 녹번동, 명동, 광화문, 중림, 만리, 청구동새마을금고이사장		감정평가목적	구매(인증서번호 : P230717-D003)		
제출처	서울은평, 왕십리중앙, 속초남부, 속초중앙, 인제, 금강, 강릉솔향, 초당경포, 청계, 파주, 성북, 녹번동, 명동, 광화문, 중림, 만리, 청구동새마을금고		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 07. 12	2023. 07. 12	2023. 07. 17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,697	토지	4,697	-	29,278,380,000
	건물	846.564	건물	-	-	감정평가 외
			이	하	여	백
	합계					₩29,278,380,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 속초시 동명동 “속초시청” 북측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 구매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「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 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하되, 현황 멸실 등의 사유로 평가제외 하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항에 따라 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분이 있는 경우에는 각각의 감정평가액을 별도로 산정하는 구분감정평가를 할 수 있습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 7월 12일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 7월 12일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건 건물은 대부분 "멸실" 상태이며, 일부 철거진행중인 건물은 경제적가치 없다고 판단되어 평가에서 제외하였습니다.
- 일련번호(1,18) 토지는 일부 도시계획시설에 저촉되나, 저촉 부분이 경미하여 이에 구애됨 없이 감정평가 하였습니다.
- 본건 토지는 2개의 용도지역(일반상업지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하고 있는 바, 용도지역별로 면적 구분하여 감정평가하였으며, 용도지역별 면적은 지적도면 등을 기준하여 개략적으로 면적사정하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(1~11,13~16) 토지는 하단의 건축허가사항과 같이 건축허가를 득한 토지로 개별필지 평가시 이를 고려하여 감정평가 하였으며, 건축허가부지 중 397-11번지는 평가 대상이 아닌 상태인 바, 공매 진행 시 이해관계인은 이점 유의하시기 바랍니다.

건축·대수선·용도변경 허가서			
건축구분	허가/신고사항변경(변경차수:1)	허가번호	2018-건축디자인과-신축허가-27
대지위치	강원도 속초시 동명동 396-9 외 15필지		
대지면적	3,220.93㎡	건축주	주식회사 코람코자산신탁
건축물명	동명동 396-9 숙박시설	주 용 도	숙박시설(업무시설,근린생활시설)
건축면적	1,963.019㎡	건 폐 율	60.95%
연 면 적	35,486,255㎡	용 적 률	756.58%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	속초시 동명동	397-4	79	일반상업	상업나지	대	중로각지	삼각형 평지	1,187,000
2	속초시 동명동	396-9	932	일반상업	상업용	대	중로각지	부정형 평지	1,187,000
3	속초시 동명동	394	112	일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	349,400
4	속초시 동명동	387-1	50	일반상업	상업용	대	중로한면	사다리 평지	1,175,000
5	속초시 동명동	391-7	73	일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	360,600
6	속초시 동명동	391-1	106	일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	297,800
7	속초시 동명동	391-5	109	일반상업	주거나지	대	세로(불)	사다리 평지	375,900
8	속초시 동명동	391-10	586	2종일주 일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	311,500
9	속초시 동명동	392-1	188	2종일주 일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	303,700
10	속초시 동명동	396-7	43	일반상업	주거나지	대	세로(가)	사다리 평지	365,200
11	속초시 동명동	405-2	308	일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	297,800
12	속초시 동명동	405-5	55	일반상업	주거나지	대	세로(가)	부정형 평지	350,500
13	속초시 동명동	450-164	211	일반상업 2종일주	주거나지	대	세로(가)	사다리 평지	331,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
14	속초시 동명동	391-6	119	일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	349,400
15	속초시 동명동	396-15	111	일반상업	주거나지	잡종지	세로(불)	부정형 평지	297,800
16	속초시 동명동	396-14	65	일반상업 2종일주	주거나지	대	세로(가)	부정형 평지	109,600
17	속초시 동명동	391-15	965	2종일주 일반상업	주거나지	대	세로(가)	자루형 평지	345,600
18	속초시 동명동	450-186	251	2종일주	주거나지	대	세로(가)	사다리 평지	308,300
19	속초시 동명동	391-20	18	일반상업	주거나지	대	세로(불)	부정형 평지	349,400
20	속초시 동명동	450-183	149	일반상업 2종일주	주거나지	대	세로(불)	사다리 평지	375,200
21	속초시 동명동	450-184	167	2종일주 일반상업	주거나지	대	세로(가)	사다리 평지	311,400

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(m ²)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(m ²)	용적률(%)				
가	속초시 동명동	397-4	64.964	-	주택, 근린생활 시설	시멘트벽돌조 슬라브	3층	1962.01.20
			162.304	-				
나	속초시 동명동	396-9	92.16	-	주택	목조 스레이트	1층	1962.01.20
			92.16	-				
다	속초시 동명동	396-9	78	-	창고, 근린생활 시설	시멘트블럭조, 경량 철골조 스레이트	1층	1986.04.12
			78	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡) 건폐율(%)		주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
라	속초시 동명동	387-1	41.4	-	주택, 제2종근 린생활시설	시멘트벽돌조 슬라브	2층	1974.01.29
			82.8	-				
마	속초시 동명동	391-1	37.26	-	주택	목조 스레이트	1층	1975.09.25
			37.26	-				
바	속초시 동명동	391-15	173.66	-	관사, 차고	철근콘크리트조, 경량철골조 슬라브기와잇기	지하1층 / 지상1층	1982.12.20
			191.48	-				
사	속초시 동명동	450-186	60.42	-	주택	목조 스레이트	1층	미상
			60.42	-				
아	속초시 동명동	450-183	51.3	-	주택 및 창고	시멘트블록조 기와	1층	미상
			51.3	-				
자	속초시 동명동	450-184	90.84	-	주택	시멘트벽돌조 슬라브	1층	미상
			90.84	-				

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

일련번호(가,나,마~자) 건물은 현황 “멸실” 일련번호(다,라) 건물은 건물 철거중에 있어 경제적 가치 없다고 판단되어 평가에서 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	속초시 동명동 86	195	373.61	일반상업	상업기타	대	2021.12.23	2,360,000,000	9,920,000	
					2015.01.20			1,934,084,600		
ㄴ	속초시 동명동 99-2 외	356	-	일반상업	상업용	대	2021.10.03	3,200,000,000	8,990,000	
					-			3,200,000,000		
ㄷ	속초시 동명동 101-2	162	329.4	일반상업	상업용	대	2021.10.22	1,250,000,000	7,110,000	
					1985.11.13			1,151,180,000		
ㄹ	속초시 동명동 350	359	-	일반상업	단독	대	2021.05.20	4,126,000,000	11,500,000	
					-			4,126,000,000		
ㅁ	속초시 동명동 347-2	132	-	일반상업	단독	대	2021.05.17	1,400,000,000	10,600,000	
					-			1,400,000,000		
ㅂ	속초시 동명동 450-104 외	360	-	일반상업	상업용	대	2021.03.03	3,000,000,000	8,330,000	
					-			3,000,000,000		
ㅅ	속초시 동명동 450-160 외	268	-	2종일주	단독	대	2021.03.08	710,000,000	2,650,000	
					-			710,000,000		
ㅇ	속초시 동명동 81 외	237.5	-	일반상업	상업용	대	2021.12.23	1,508,000,000	6,350,000	
					-			1,508,000,000		
ㅈ	속초시 동명동 450-190	89	-	2종일주	단독	대	2021.03.08	250,000,000	2,810,000	
					-			250,000,000		
ㅊ	속초시 동명동 450-176 외	153	-	2종일주	단독	대	2021.02.23	460,000,000	3,010,000	
					-			460,000,000		

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원) ²⁾	
ㄱ	속초시 동명동 455-7	214	-	2종일주	단독	-	2020.03.11	850,000,000	-	3,970,000
					대			850,000,000		
ㄷ	속초시 동명동 298-7 외	174	-	2종일주	단독	-	2021.11.09	600,000,000	-	3,450,000
					대			600,000,000		
ㄹ	속초시 동명동 450-297	46	-	2종일주	주상기타	-	2022.05.19	160,000,000	-	3,480,000
					대			160,000,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지	목				
a	속초시 동명동 77-3	32	일반상업	상업나지	대	2021.10.21	담보	7,320,000	-
b	속초시 동명동 81	149	일반상업	상업용	대	2021.10.21	담보	7,710,000	-
c	속초시 동명동 337	76	2종일주	단독	대	2021.10.21	담보	2,640,000	-
d	속초시 영랑동 106-2	255.4	일반상업	상업용	대	2022.05.04	담보	6,970,000	-
e	속초시 동명동 397-11	112	일반상업	주거기타	잡	2023.02.03	경매	3,290,000	-
f	속초시 동명동 429 외	24,694.22	2종일주	단독	대	2020.07.02	일반시가	3,190,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

2) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
노선 상가지대	일반상업	상업용	중로변	7,000,000 ~ 8,500,000	본건 유사
노선 상가지대	2종일주	상업용	중로변	3,500,000 ~ 4,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
강원도 속초시	최근 1년	단독주택	113.78	125.58	6
		토지	157.95	146.05	10

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[공시기준일: 2023.01.01]

비교표준지	소재지	지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	속초시 동명동	458-10	182	일반상업	상업용	대	중로각지	사다리평지	1,372,000
	일련번호 1 ~ 8, 9, 10 ~ 13, 14 ~ 16, 17, 19, 20, 21								
B	속초시 동명동	450-249	231	2종일주	단독	대	세로(불)	사다리평지	393,600
	일련번호 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21								

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	강원도 속초시	상업지역	2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.306
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.114
B	강원도 속초시	주거지역	2023.01.01 ~ 2023.05.31 : -0.081
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.046

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1~8, 9 10 ~ 13, 14 ~ 16, 17, 19, 20, 21	A	2023.01.01 ~ 2023.07.12	$(1 + 0.00306) \times (1 + 0.00114 \times 42/31)$	1.00461
8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21	B	2023.01.01 ~ 2023.07.12	$(1 - 0.00081) \times (1 - 0.00046 \times 42/31)$	0.99857

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
3	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
4	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(접면도로 상태)에서 열세합니다.						
5	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
6	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
7	A	0.90	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.864
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태)에서 열세합니다.						
8	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
9	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
10	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
11	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
12	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
13	A	0.95	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.884
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
13	B	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
14	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
15	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
16	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(도로의 폭), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 열세합니다.						
17	A	0.85	0.95	0.95	0.90	1.00	1.00	0.690
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(접면도로 상태, 토지의 형상) 등에서 열세합니다.						
19	A	0.75	0.95	0.95	0.94	1.00	1.00	0.636
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(접면도로 상태) 등에서 열세합니다.						
20	A	0.75	0.95	0.95	0.94	1.00	1.00	0.636
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(접면도로 상태) 등에서 열세합니다.						
21	A	0.80	0.95	0.95	0.94	1.00	1.00	0.679
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(접면도로 상태) 등에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
8	B	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
9	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
16	B	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
17	B	1.10	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.067
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세하나, 가로조건(도로의 폭)에서는 우세합니다.						
18	B	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭)에서 우세합니다.						
20	B	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 우세합니다.						
21	B	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			면적(㎡)	용도지역			지 목	토지거래가액(원)	
거래 사례	L	속초시 동명동 99-2 외	356	일반상업	상업용	2021.10.03	3,200,000,000		8,990,000
			-		대		-	3,200,000,000	
지상 건물은 경제적 가치 없다고 판단되어 토지,건물에 대한 가격을 별도 배분하지 않았습니다.									
구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목	지 목			
평가 사례	e	속초시 동명동 397-11	112	일반상업	주거기타 잡	주거기타	2023.02.03	담보	3,290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	L		8,990,000	1.05553	1.000	0.911	8,644,675	6.271
기준시점 비교표준지가액	A		1,372,000	1.00461	-	-	1,378,325	
산출내역	시점수정	속초시 상업지역 지가변동률 (2021.10.03 ~ 2023.07.12)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	0.91	0.91	1.10	1.00	1.00	0.911
		접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성), 환경조건(인근 토지의 이용상황)에서 열세하나, 획지조건(토지의 형상, 접면도로 상태)에서는 우세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	e		3,290,000	1.00423	1.000	1.067	3,525,279	8.969
기준시점 비교표준지가액	B		393,600	0.99857	-	-	393,037	
산출내역	시점수정	속초시 상업지역 지가변동률 (2023.02.03 ~ 2023.07.12)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.10	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.067
		획지조건(토지의 형상)에서 열세하나, 가로조건(도로의 폭)에서는 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 8 ,9, 10 ~ 13, 14~16,17 19, 20, 21	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	6.27
8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21	B		8.96

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	1,372,000	1.00461	1.000	0.930	6.27	8,040,000
2	1,372,000	1.00461	1.000	0.930	6.27	8,040,000
3	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
4	1,372,000	1.00461	1.000	0.960	6.27	8,300,000
5	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
6	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
7	1,372,000	1.00461	1.000	0.864	6.27	7,470,000
8	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
	393,600	0.99857	1.000	0.970	8.96	3,420,000
9	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
	393,600	0.99857	1.000	1.000	8.96	3,520,000
10	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
11	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
12	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
13	1,372,000	1.00461	1.000	0.884	6.27	7,640,000
	393,600	0.99857	1.000	0.970	8.96	3,420,000
14	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
15	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
16	1,372,000	1.00461	1.000	0.837	6.27	7,230,000
	393,600	0.99857	1.000	0.970	8.96	3,420,000
17	1,372,000	1.00461	1.000	0.690	6.27	5,960,000
	393,600	0.99857	1.000	1.067	8.96	3,760,000
18	393,600	0.99857	1.000	1.100	8.96	3,870,000
19	1,372,000	1.00461	1.000	0.636	6.27	5,500,000
20	1,372,000	1.00461	1.000	0.636	6.27	5,500,000
	393,600	0.99857	1.000	1.030	8.96	3,630,000
21	1,372,000	1.00461	1.000	0.679	6.27	5,870,000
	393,600	0.99857	1.000	1.030	8.96	3,630,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	8,040,000	79	635,160,000
2	8,040,000	932	7,493,280,000
3	7,230,000	112	809,760,000
4	8,300,000	50	415,000,000
5	7,230,000	73	527,790,000
6	7,230,000	106	766,380,000
7	7,470,000	109	814,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
8	7,230,000	246	1,778,580,000
	3,420,000	340	1,162,800,000
9	7,230,000	66	477,180,000
	3,520,000	122	429,440,000
10	7,230,000	43	310,890,000
11	7,230,000	308	2,226,840,000
12	7,230,000	55	397,650,000
13	7,640,000	206	1,573,840,000
	3,420,000	5	17,100,000
14	7,230,000	119	860,370,000
15	7,230,000	111	802,530,000
16	7,230,000	64	462,720,000
	3,420,000	1	3,420,000
17	5,960,000	535	3,188,600,000
	3,760,000	430	1,616,800,000
18	3,870,000	251	971,370,000
19	5,500,000	18	99,000,000
20	5,500,000	147	808,500,000
	3,630,000	2	7,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
21	5,870,000	7	41,090,000
	3,630,000	160	580,800,000
합계		4,697	29,278,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				토지거래금액(원)	건물거래금액(원)	
1~8 9,10 ~13 14~16	바	속초시 동명동 450-104 외	360	-	일반상업	상업용 대	2021.03.03 -	3,000,000,000 3,000,000,000		8,330,000
17,19 20,21		지상 건물은 경제적 가치 없다고 판단되어 토지,건물에 대한 가격을 별도 배분하지 않았습니다.								
8,9,13 16,17 18,20 21	츠	속초시 동명동 450-176 외	153	-	2종일주	단독주택 대	2021.02.23 -	460,000,000 460,000,000		3,010,000
		지상 건물은 경제적 가치 없다고 판단되어 토지,건물에 대한 가격을 별도 배분하지 않았습니다.								

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄴ	강원도 속초시	상업지역	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.610
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.547
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.527
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.475
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.430
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.680
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.821
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.540
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.447
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.595
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.460
			2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.306
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.114
ㄷ	강원도 속초시	주거지역	2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.373
			2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.493
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.386
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.477
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.419
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.413
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.340
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.462
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.701
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.491
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.658
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.550
			2023.01.01 ~ 2023.05.31 : -0.081
2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.046			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 8, 9, 10 ~ 13, 14 ~ 16, 17, 19, 20, 21	ㄴ	2021.03.03 ~ 2023.07.12	$(1 + 0.00610 \times 29/31) \times (1 + 0.00547) \times$ $(1 + 0.00527) \times (1 + 0.00475) \times$ $(1 + 0.00430) \times (1 + 0.00680) \times$ $(1 + 0.00821) \times (1 + 0.00540) \times$ $(1 + 0.00447) \times (1 + 0.00595) \times$ $(1 + 0.03460) \times (1 + 0.00306) \times$ $(1 + 0.00114 \times 42/31)$	1.09941
8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21	ㄹ	2021.02.23 ~ 2023.07.12	$(1 + 0.00373 \times 6/28) \times (1 + 0.00493) \times$ $(1 + 0.00386) \times (1 + 0.00477) \times$ $(1 + 0.00419) \times (1 + 0.00413) \times$ $(1 + 0.00340) \times (1 + 0.00462) \times$ $(1 + 0.00701) \times (1 + 0.00491) \times$ $(1 + 0.00658) \times (1 + 0.03550) \times$ $(1 - 0.00081) \times (1 - 0.00046 \times 42/31)$	1.08603

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		사례 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
2	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		사례 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
3	B	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
4	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		사례 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
5	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
6	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
7	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
8	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
9	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
10	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
11	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
12	ㄴ	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
13	ㄴ	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
13	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		사례 대비 본건은 획지조건(토지의 형상)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
14	B	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
15	B	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
16	B	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
17	B	0.85	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.729
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(토지의 형상) 등에서 열세합니다.						
19	B	0.75	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.643
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(토지의 형상)에서 열세합니다.						
20	B	0.75	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.677
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황)에서 열세합니다.						
21	B	0.80	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.722
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리), 환경조건(인근 토지의 이용상황)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
8	ㄸ	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		사례 대비 본건은 가로조건(도로의 폭)에서 우세합니다.						
9	ㄸ	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		사례 대비 본건은 가로조건(도로의 폭)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
16	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
17	ㄷ	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		사례 대비 본건은 가로조건(도로의 폭)에서 우세합니다.						
18	ㄷ	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(토지의 형상)에서 우세합니다.						
20	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
21	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.950	8,700,000
2	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.950	8,700,000
3	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
4	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.950	8,700,000
5	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
6	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
7	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
8	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.050	3,430,000
9	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.050	3,430,000
10	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
11	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
12	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
13	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.931	8,530,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.030	3,370,000
14	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
15	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
16	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.855	7,830,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.000	3,270,000
17	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.729	6,680,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.100	3,600,000
18	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.155	3,780,000
19	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.643	5,890,000
20	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.677	6,200,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.000	3,270,000
21	8,330,000	1.000	1.09941	1.000	0.722	6,610,000
	3,010,000	1.000	1.08603	1.000	1.000	3,270,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	8,700,000	79	687,300,000
2	8,700,000	932	8,108,400,000
3	7,830,000	112	876,960,000
4	8,700,000	50	435,000,000
5	7,830,000	73	571,590,000
6	7,830,000	106	829,980,000
7	7,830,000	109	853,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
8	7,830,000	246	1,926,180,000
	3,430,000	340	1,166,200,000
9	7,830,000	66	516,780,000
	3,430,000	122	418,460,000
10	7,830,000	43	336,690,000
11	7,830,000	308	2,411,640,000
12	7,830,000	55	430,650,000
13	8,530,000	206	1,757,180,000
	3,370,000	5	16,850,000
14	7,830,000	119	931,770,000
15	7,830,000	111	869,130,000
16	7,830,000	64	501,120,000
	3,270,000	1	3,270,000
17	6,680,000	535	3,573,800,000
	3,600,000	430	1,548,000,000
18	3,780,000	251	948,780,000
19	5,890,000	18	106,020,000
20	6,200,000	147	911,400,000
	3,270,000	2	6,540,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
21	6,610,000	7	46,270,000
	3,270,000	160	523,200,000
합계		4,697	31,312,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하되, 현황 멸실 등의 사유로 평가제외 하였습니다.

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~21	29,278,380,000	31,312,630,000	29,278,380,000
합 계	-	-	29,278,380,000

1.3.2. 건물 시산가액

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하되, 현황 멸실 등의 사유로 평가제외 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	29,278,380,000
건 물	감정평가 외
합 계	29,278,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	29,278,380,000
건 물	감정평가 외
합 계	29,278,380,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	29,278,380,000
합 계	29,278,380,000

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	강원도 속초시 동명동	397-4	대	일반상업	79	79	8,040,000	635,160,000	건축허가부지
가	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 중앙로 219-1	위지상	주택, 근린생활 시설	시멘트벽돌조 슬라브지붕 3층 1층 2층 3층	64.79	-	-	감정평가 외	현황"멸실"
2	강원도 속초시 동명동	396-9	대	일반상업	932	932	8,040,000	7,493,280,000	건축허가부지
나	동소	위지상 제3호	주택	목조 스레이트지붕 단층	92.16	-	-	감정평가 외	현황"멸실"
다	동소	위지상	창고,근린 생활시설	시멘트블럭조, 경량철골조 스레이트지붕 단층	78	-	-	감정평가 외	현황 철거중
3	강원도 속초시 동명동	394	대	일반상업	112	112	7,230,000	809,760,000	건축허가부지

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
4	강원도 속초시 동명동	387-1	대	일반상업	50	50	8,300,000	415,000,000	건축허가부지
라	동소	387-1 396-5 제1호	단독주택	시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층					
				1층	41.4	-	-	감정평가 외	현황 철거중
				2층	41.4				
5	강원도 속초시 동명동	391-7	대	일반상업	73	73	7,230,000	527,790,000	건축허가부지
6	강원도 속초시 동명동	391-1	대	일반상업	106	106	7,230,000	766,380,000	건축허가부지
마	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 중앙로 221번길 1-13	위지상	주택	목조 스레이트지붕 단층	37.26	-	-	감정평가 외	현황"멸실"
7	강원도 속초시 동명동	391-5	대	일반상업	109	109	7,470,000	814,230,000	건축허가부지

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
8	강원도 속초시 동명동	391-10	대	2종일주 일반상업	586	246	7,230,000	1,778,580,000	건축허가부지 (일반상업)
						340	3,420,000	1,162,800,000	건축허가부지 (2종일주)
9	강원도 속초시 동명동	392-1	대	2종일주 일반상업	188	66	7,230,000	477,180,000	건축허가부지 (일반상업)
						122	3,520,000	429,440,000	건축허가부지 (2종일주)
10	강원도 속초시 동명동	396-7	대	일반상업	43	43	7,230,000	310,890,000	건축허가부지
11	강원도 속초시 동명동	405-2	대	일반상업	308	308	7,230,000	2,226,840,000	건축허가부지
12	강원도 속초시 동명동	405-5	대	일반상업	55	55	7,230,000	397,650,000	
13	강원도 속초시 동명동	450-164	대	일반상업 2종일주	211	206	7,640,000	1,573,840,000	건축허가부지 (일반상업)
						5	3,420,000	17,100,000	건축허가부지 (2종일주)
14	강원도 속초시 동명동	391-6	대	일반상업	119	119	7,230,000	860,370,000	건축허가부지

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고			
					공부	사정	단 가(원/㎡)	금 액(원)				
15	강원도 속초시 동명동	396-15	잡종지	일반상업	111	111	7,230,000	802,530,000	건축허가부지			
16	강원도 속초시 동명동	396-14	대	일반상업 2종일주	65	64	7,230,000	462,720,000	건축허가부지 (일반상업)			
						1	3,420,000	3,420,000	건축허가부지 (2종일주)			
17	강원도 속초시 동명동	391-15	대	2종일주 일반상업	965	535	5,960,000	3,188,600,000	(일반상업)			
						430	3,760,000	1,616,800,000	(2종일주)			
바	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 중앙로 205번길 10-3	위지상	관사 및 차고	철근콘크리트조 및 경량철골조 슬라브기와잇기 지붕 단층	1층	173.66	-	-	감정평가 외	현황"멸실"		
						지하1층	17.82	-	-	-	-	-
						18	강원도 속초시 동명동	450-186	대	2종일주	251	251
사	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 중앙로 205번길 12	위지상	단독주택	목조 스레이트지붕	1층	60.42	-	-	감정평가 외	현황"멸실"		

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
19	강원도 속초시 동명동	391-20	대	일반상업	18	18	5,500,000	99,000,000	
20	강원도 속초시 동명동	450-183	대	일반상업 2종일주	149	147	5,500,000	808,500,000	(일반상업)
						2	3,630,000	7,260,000	(2종일주)
아	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 중앙로 205번길 10-1	위지상	주택 및 창고	시멘트 블록조 시멘트 기와 지붕 단층	51.3	-	-	감정평가 외	현황"멸실"
21	강원도 속초시 동명동	450-184	대	2종일주 일반상업	167	7	5,870,000	41,090,000	(일반상업)
						160	3,630,000	580,800,000	(2종일주)
자	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 중앙로 205번길 10-2	위지상	주택	시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층	90.84	-	-	감정평가 외	현황"멸실"
합 계							₩29,278,380,000.-		
					이 하 여 백				

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

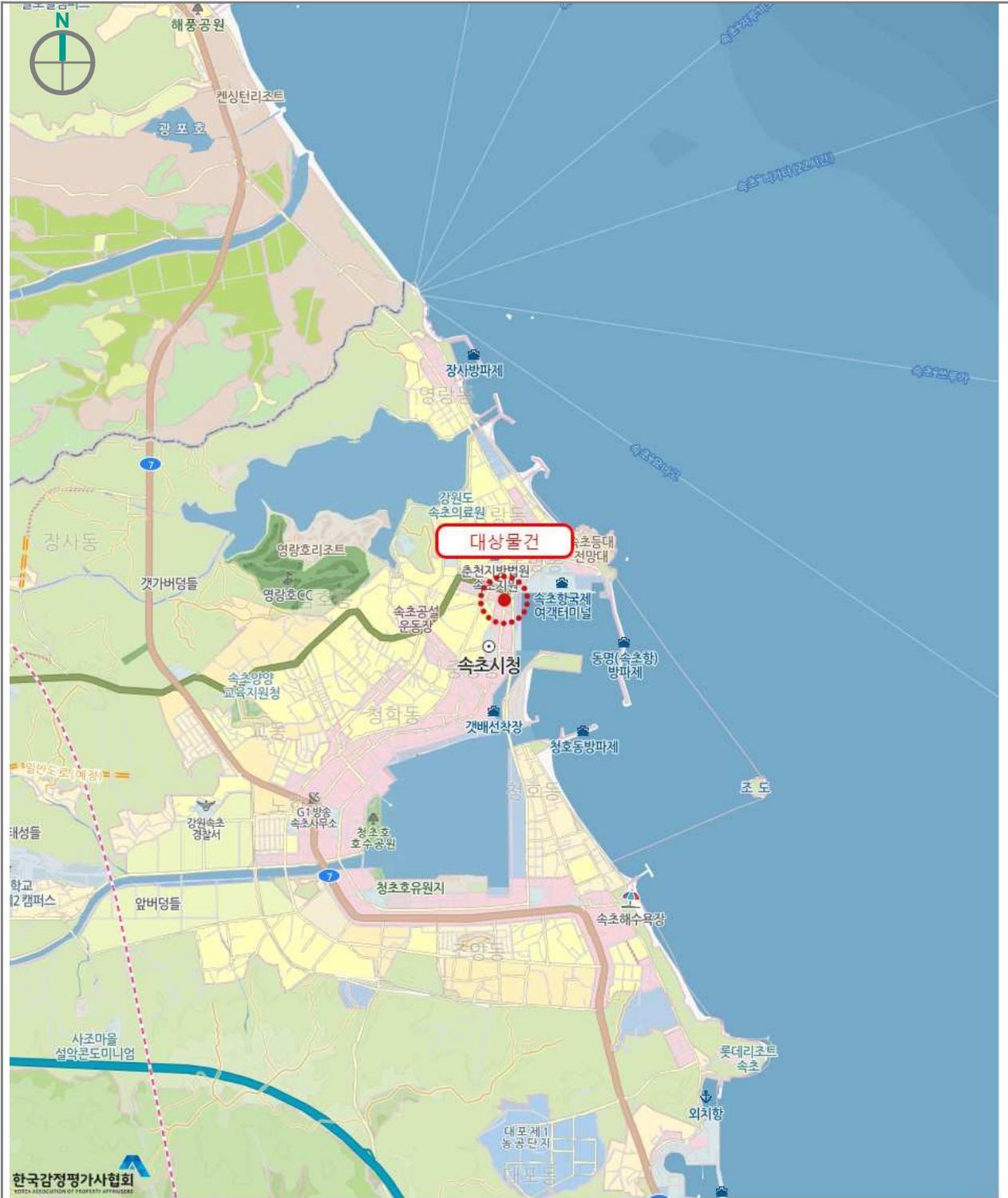
지리적 위치	본건은 강원도 속초시 동명동 소재 "속초시청" 북측 인근에 위치합니다.
주위 환경	대상이 위치하는 부근은 아파트단지, 근린상가, 노후된 단독주택 등으로 형성된 주택 및 상가혼용지대로서 주위환경 무난 시 됩니다.
교통 환경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 무난 시 됩니다.
접면 도로	일련번호(1~11, 13~16) : 본건 동측으로 노폭 약 20미터의 도로와 접합니다. 일련번호(17) : 본건 남서측으로 노폭 약 4~5미터의 도로와 접합니다. 일련번호(18) : 본건 남서측으로 노폭 약 4~5미터의 도로와 접합니다. 일련번호(19,20) : 본건 남측으로 노폭 약 2미터의 도로와 접합니다. 일련번호(21) : 본건 남서측으로 노폭 약 2~3미터의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	대상지 일원은 대체로 등고 평탄하며, 일련번호(1) 삼각형, 일련번호(2,3,5,6,8,9,11,12,14,15,16,19) 부정형, 일련번호(4, ,7,10,13,18,20,21) 사다리형, 일련번호(17) 자루형 평지입니다.
이용 상태	일련번호(1~11, 13~16) : 일단의 건축허가지 입니다. 일련번호(12,17~21) : 나지상태 입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역(2015-10-27), 시가지경관지구, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 일련번호(2~7,10,11,14,15,19) : 도시지역, 일반상업지역(2015-10-27), 시가지경관지구,가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 일련번호(8,9,13,16,20,21) : 도시지역, 일반상업지역(2015-10-27), 제2종일반주거지역(2015-10-27), 시가지경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 일련번호(12) : 도시지역, 일반상업지역(2015-10-27), 시가지경관지구, 지구단위계획구역(2019-06-18), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 일련번호(17) : 도시지역, 일반상업지역(2015-10-27), 제2종일반주거지역(2015-10-27), 시가지경관지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 일련번호(18) : 도시지역, 제2종일반주거지역(2015-10-27), 시가지경관지구, 지구단위계획구역(2019-06-18), 소로1류(폭 10m~12m)(2021-06-03)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

그 밖의 사항	해당사항 없습니다.
---------	------------

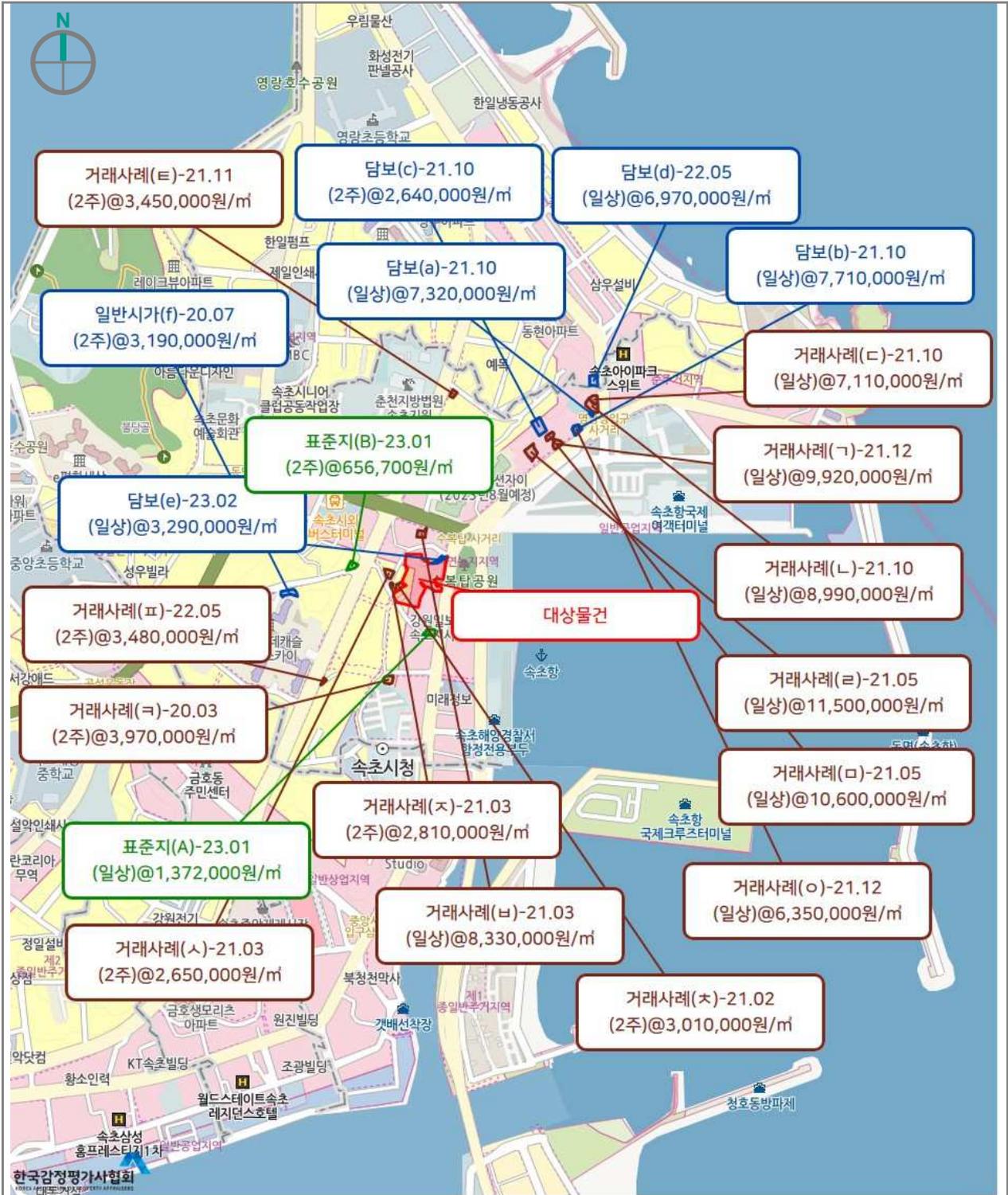
광역위치도

소재지 강원도 속초시 동명동 397-4 외

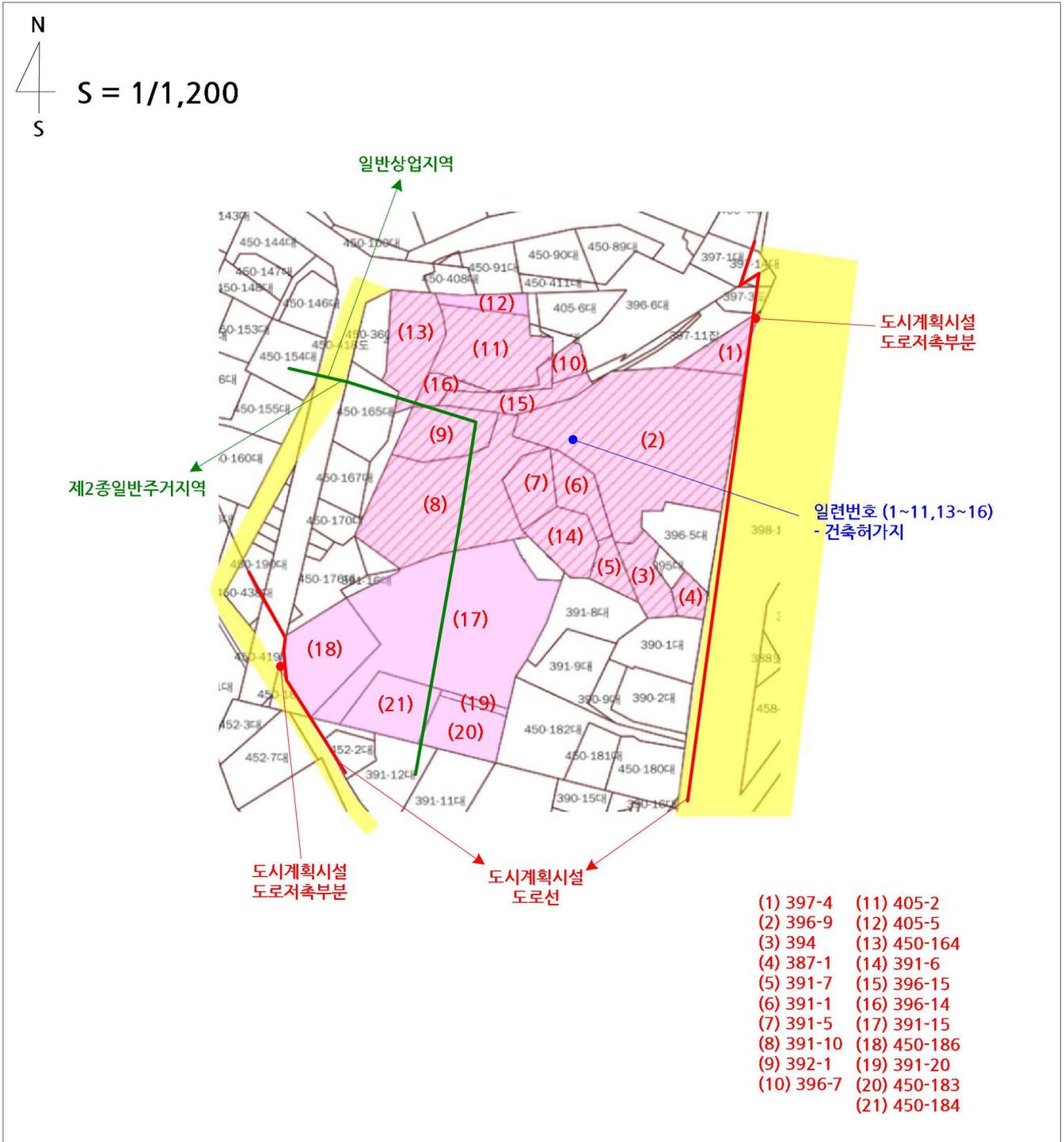


상 세 위 치 도

소재지	강원도 속초시 동명동 397-4 외
-----	---------------------



지 적 도



범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제외건물(미등기)
		도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
				평가건물 3층 이상		

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



주위 환경

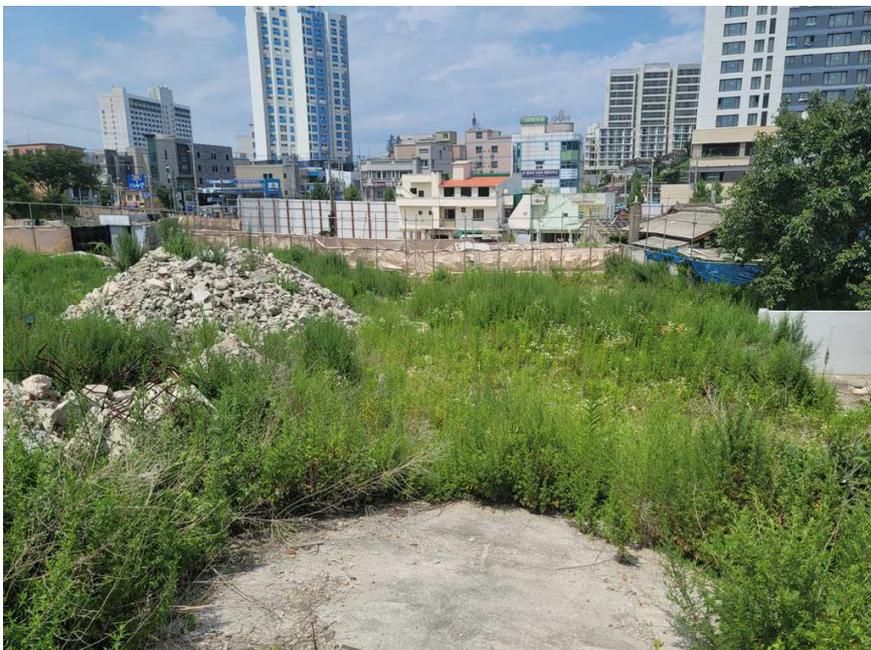


사업지 전경

사 진 용 지



사업지 전경



사업지 전경

사 진 용 지



사업지 전경



사업지 전경

사 진 용 지



철거중 건물(일련번호(다))



철거중 건물(일련번호(라))