

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이석진 소유물건(2025타경1692)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정서번호 : EA250718-009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은하감정평가사사무소

TEL. 033-252-7759

FAX. 0505-182-3359

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

남 도 형

(인)

감정평가액	오역사천사십오만이천삼백원정(₩540,452,300.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호		감정평가목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이석진 (2025타경1692)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.24	2025.07.23 ~2025.07.24	2025.07.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,531	토지	7,531	-	327,874,000
	건물	144.83	건물	144.83	1,010,000	146,278,300
	제시외건물	180.2	제시외건물	180.2	-	66,300,000
합계					₩540,452,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건 개요

### (1) 평가목적 등

본건은 강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 춘천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### (2) 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

#### 1. 토지의 내역

강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리 694-1 외								
	기호	소재지	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	형상및지세
토지	2	화촌면 야시대리	694-1	745	대	단독주택	생산관리	부정형완경사
	3	화촌면 야시대리	694	2,192	전	전기타	생산관리	부정형완경사
	4	화촌면 야시대리	694-2	995	전	전기타	생산관리	부정형완경사
	5	화촌면 야시대리	694-3	995	전	전기타	생산관리	부정형완경사
	6	화촌면 야시대리	694-4	250	전	전기타	생산관리	부정형완경사
	7	화촌면 야시대리	691	2,354	답	전	생산관리	부정형완경사
			합계		7,531			

#### 2. 건물의 내역

	기호	지번	용도	구조	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자 등
건물	1	화촌면 야시대리 694-1	주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	144.83	2016.03.14
		사정면적			144.83	

### (3) 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 07월 24일임.

### (4) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025.07.23. ~ 2025.07.24.에 실지조사를 통하여 현황 및 주위환경을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

없음.

### (3) 그 밖의 참고사항

1. 본건 토지의 토지 조성을 위한 석축 및 자연생 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
2. 본건 토지 중 기호 2 ~ 기호 6 토지는 구거에 인접하여 위치한 토지로서, 본건의 일부는 구거 등에 포락된 것으로 목측되는바, 이를 감안하여 평가하였으며, 적확한 포락면적 등은 지적 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고 바람.
3. 본건 토지 중 기호 3 및 기호 4, 기호 7 토지 등에 후첨하는 ‘사진’ 과 같이 농업 및 창고용 비닐하우스 등이 소재하나, 철거 및 이동가능성 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 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” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,

본 토지의 평가는 공시지가기준법 및 거래사례비교법을 적용한 각각의 시산가격을 비교하여 결정하였으며, 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 토지 감정평가액 산출과정

### (가) 주된 방법에 따른 산출내역(공시지가기준법)

#### 1) 평가개요

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

#### 2) 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

###### ① 인근 공시지가 표준지 현황

(강원특별자치도 홍천군)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	화촌면 야시대리 558-2	대	660	단독주택	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	58,100
B	화촌면 야시대리 494-1	답	2,661	전	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	20,700

###### ② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2025년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 지리적 접근성 등 제반 가격형성요인 유사한 **기호 A) 및 기호 B)**를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 시점 수정

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」 제11조(지가동향의 조사) 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 **홍천군 생산관리지역**의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.07.24.)까지 지가변동률은 아래와 같음. (2025년 06월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.24 (생산관리지역)	0.310 (1.00310)	$(1 + 0.00270) \times (1 + 0.00050 \times 24/30)$ $\approx 1.00310$

## 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 개별요인 비교

① 기호 2 토지 (표준지 A 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	0.90	본건은 비교표준지대비 인근 도로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	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	0.90	본건은 비교표준지대비 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.92	본건은 비교표준지대비 경사도 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			<b>0.745</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 3 ~ 6 토지 (표준지 B 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건은 비교표준지대비 인근 도로의 상태 등 접근조건에서 우세함.
		농로의 상태		
자 연 및 환 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건은 비교표준지대비 형상 및 고저, 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.704</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 기호 7 토지 (표준지 B 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자 연 및 환 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.96	본건은 비교표준지대비 형상 및 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.960</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(강원특별자치도 홍천군)

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례1	화촌면 야시대리 ***	대	403	23.05.04	68,000	-	경매	생산 관리	주거 나지	세로가 부정형
평가 선례2	화촌면 야시대리 ***	전	869	23.05.04	61,000		경매	생산 관리	전	세로가 부정형
거래 사례3	화촌면 야시대리 ***_*	대	469	22.03.30	63,965	30,000,000 거래금액	실거래 신고액	생산 관리	주거 나지	세로불 부정형
거래 사례4	화촌면 야시대리 ***_*	답	4,988	24.04.22	57,477	286,700,000	실거래 신고액	생산 관리	답	소로한면 부정형

#### ㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 및 거래사례 중 선례 1 및 선례 2를 표준지 A 및 표준지 B와 각각 비교하였음.

#### ㉢ 시점수정

(강원특별자치도 홍천군)

기 간	지가변동률 (%)	비고
2023.05.04 ~ 2025.07.24 (생산관리지역)	1.269 (1.01269)	평가선례 1 및 선례 2 토지

#### ㉣ 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㊤ 개별요인 비교

표준지 A / 평가선례 1

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	표준지 A 는 평가선례 1 대비 가로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 대체로 유사함.	1.00
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	표준지는 평가선례 1 대비 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세함.	1.10
획 지 조 건	표준지는 평가선례 대비 토지 조성의 정도 등 획지조건에서 우세함.	1.10
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>1.210</b>

표준지 B / 평가선례 2

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
자 연 및 환 경 조 건	표준지는 평가선례 2 대비 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등 자연 및 환경조건에서 열세함.	0.90
획 지 조 건	표준지는 평가선례 2 토지 토지의 경사도 및 형상, 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.	0.94
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.846</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 격차율 산정

인근 평가선례 등을 기준한 표준지가격						
구분	평가선례 등 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A/ 선례 1	68,000	1.00	1.01269	1.000	1.210	83,324
표준지B/ 선례2	61,000	1.00	1.01269	1.000	0.846	52,261

표준지 공시지가의 기준시점의 가격					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	58,100	1.00310	1.000	1.000	58,280
표준지B	20,700	1.00310	1.000	1.000	20,764

평가선례등을 기준한 공시지가액과 공시지가를 시점수정한 기준가액의 격차율			
구분	평가선례등을 기준한 공시지가가격	표준지 공시지가의 기준시점가격	격차율
표준지A	83,324	58,280	1.429
표준지B	52,261	20,764	2.516

## ㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 1.43배 및 2.52배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	58,100	1.00310	1.000	0.745	1.43	62,089	<b>62,000</b>
3 ~ 6	20,700	1.00310	1.000	0.704	2.52	36,837	<b>37,000</b>
7	20,700	1.00310	1.000	0.960	2.52	50,232	<b>50,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

### 1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하여 검토하였음.

### 2) 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 최근의 거래사례로서 가격형성요인이 유사한 “거래사례 3” 및 “거래사례 4”를 선정하였음.

## 나) 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.(1.00)

## 다) 시점수정

(홍천군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.03.30 ~ 2025.07.24 (생산관리지역)	2.545 (1.02545)	거래사례 3 에 적용
2024.04.22 ~ 2025.07.24 (생산관리지역)	1.239 (1.01239)	거래사례 4 에 적용

## 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마) 개별요인 비교

#### 기호 2 / 거래사례 3

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	본건은 거래사례 3 대비 가로조건에서 대체로 유사함.	1.00
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	본건은 거래사례 3 대비 토지의 경사도 등 획지조건에서 열세함.	0.90
행 정 적 조 건	거래사례의 일부는 하천구역에 저촉되었는바, 행정적조건에서 본건이 우세함.	1.05
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.945</b>

#### 기호 3 ~ 6 / 거래사례 4

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	본건은 거래사례 4 대비 인근 도로의 계통 등 접근조건에서 열세함.	0.78
자 연 및 환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	본건은 거래사례 대비 경사도 및 형상, 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.	0.80
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.624</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 기호 7 / 거래사례 4

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	본건은 거래사례 4 대비 인근 도로의 계통 등 접근조건에서 열세함.	0.90
자 연 및 환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	본건은 거래사례 대비 형상, 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.	0.96
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		0.864

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	63,955	1.00	1.02545	1.000	0.945	61,976	<b>62,000</b>
3 ~ 6	57,477	1.00	1.01239	1.000	0.624	36,310	<b>36,000</b>
7	57,477	1.00	1.01239	1.000	0.864	50,275	<b>50,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 토지평가액 결정 의견

### 1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
기호 2 토지	62,000	62,000	토지단가
기호 3 ~ 6 토지	37,000	36,000	"
기호 7 토지	50,000	50,000	"

### 2) 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 3) 토지평가액의 결정

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
기호 2 토지	745	62,000	<b>46,190,000</b>
기호 3 토지	2,192	37,000	<b>81,104,000</b>
기호 4 토지	995	37,000	<b>36,815,000</b>
기호 5 토지	995	37,000	<b>36,815,000</b>
기호 6 토지	250	37,000	<b>9,250,000</b>
기호 7 토지	2,354	50,000	<b>117,700,000</b>
<b>합 계</b>	<b>7,531</b>		<b>327,874,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 건물 감정평가액 산출과정

### (가) 평가개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### (나) 재조달원가의 결정

#### 1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건물신축단가표 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

#### 2) 건물신축단가표(2024년 1월 기준)의 표준단가 및 표준단가의 결정

용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
일반주택	철골조/철골지붕틀 아스팔트싱글	1,860,000	4급
조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 아스팔트싱글	928,000	3급
<b>표준단가 결정 (원/㎡)</b>		<b>기호 1 건물</b>	<b>1,310,000</b>

#### 3) 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	구조	층수	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	경량철골구조 판넬지붕	단층	단독주택	1,310,000	-	<b>1,310,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 본건의 경우 정액법을 적용하였음.

기준시점	사용승인일자 등	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2025.07.24	2016.03.14	9	31	40	정액법

## (라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/㎡) ≙ 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	구분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	경량철골구조	단독 주택	1,310,000	31	40	1,015,250	<b>1,010,000</b>

## (마) 건물평가액의 결정

건물평가액(원) ≙ 면적 × 결정단가(원/㎡)					
기 호	구분	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	건물 평가액	비고
1	단독주택	144.83	1,010,000	146,278,300	
	합계	144.83		146,278,300	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 감정평가액 결정 내역

상기 제반사항을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분		사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토 지	기호 2	745	62,000	<b>46,190,000</b>
	기호 3	2,192	37,000	<b>81,104,000</b>
	기호 4	995	37,000	<b>36,815,000</b>
	기호 5	995	37,000	<b>36,815,000</b>
	기호 6	250	37,000	<b>9,250,000</b>
	기호 7	2,354	50,000	<b>117,700,000</b>
	소 계	7,531		<b>327,874,000</b>
건 물	기호 1	144.83	1,010,000	<b>146,278,300</b>
제시외 건물	기호 1-1 ~ 1-6	180.2	-	<b>66,300,000</b>
<b>합 계</b>				<b>540,452,300</b>

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리  [도로명주소] 강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대로 429번길 140	694-1 위지상	주택	경량철골구조 판별지붕 단층	144.83	144.83	1,010,000	146,278,300	1,310,000 x 31/40
2	강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리	694-1	대	생산관리지역	745	745	62,000	46,190,000	
3	강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리	694	전	생산관리지역	2,192	2,192	37,000	81,104,000	
4	강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리	694-2	전	생산관리지역	995	995	37,000	36,815,000	
5	강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리	694-3	전	생산관리지역	995	995	37,000	36,815,000	
6	강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리	694-4	전	생산관리지역	250	250	37,000	9,250,000	
7	강원특별자치도 홍천군	691	답	생산관리지역	2,354	2,354	50,000	117,700,000	

## 토지건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
	화촌면 야시대리								
	<b>소 계</b>							<b>₩474,152,300</b>	
1-1	[제시외 강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리	건물] 694-1 위지상	다락방	경량철골구조 다락층소재	24.1	24.1	-	17,200,000	
1-2	동 소	694-1 위지상	창고	경량철골조 싱글지붕 1층 소재	19.5	19.5	-	12,400,000	
1-3	동 소	694-1 위지상	데크 및 차양	경량철골조 기타지붕 1층 소재	54.6	54.6	-	19,000,000	
1-4	동 소	694-1 위지상	차양	경량철골조 기타지붕 1층 소재	40	40	-	8,400,000	
1-5	동 소	694-1 위지상	냉동고실	경량철골조 판넬지붕 (냉동고포함) 1층 소재	14	14	-	4,800,000	
1-6	동 소	694-2, 694-4 위지상	농막	경량철골조 판넬지붕 1층 소재	28	28	-	4,500,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩66,300,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩540,452,300.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리 소재 '벌촌마을' 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 자연림, 농경지 등이 혼재하는 산간 농촌지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 2 ~ 6 토지는 남측 하향 완경사지대의 필지별 부정형 토지로서  
기호 2 토지는 주거용 건물의 부지로 이용 중이고, 기호 3 ~ 6 토지는 일부 전 및 휴경지 상태임.

기호 7 토지는 남동측 하향 완경사지대의 부정형 토지로 전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

기호 2 ~ 6 토지는 기호 2 토지의 서측으로 구거 윗편의 로폭 약 2미터 내외의 현황도로(일부 비포장)에 연결되어 있으며

기호 7 토지는 동측으로 로폭 약 2~3미터 내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2,3,4,6 토지 : 생산관리지역, 가축사육제한구역, 가축사육제한구역(단독주택 경계(300m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡미만)), 가축사육제한구역(단독주택 30m이내) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택경계(500m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택경계(50m이내)) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택경계(70m이내) - 젖소), 영농여건불리농지

기호 5 토지 : 생산관리지역, 가축사육제한구역, 가축사육제한구역(단독주택 경계(300m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡미만)), 가축

# 토지 감정평가요항표

- |               |                        |                |
|---------------|------------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황               | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태      | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택경계(70m이내) - 젓소), 영농여건불리농지

기호 7 토지 : 생산관리지역, 가축사육제한구역, 가축사육제한구역(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 영농여건불리농지

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨하는 '건물감정평가요항표' 참조.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 '미상'임.

2) 본건 토지 중 기호 2 ~ 6 토지의 일부는 인접한 구거에 포락되는 것으로 목측되나, 정확한 포락면적 등은 경계측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고 바람.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕(현, 아스팔트 싱글지붕) 단층 건물로서

외 벽 : 목재싸이딩마감

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감

창 호 : 플라스틱샷시 등의 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 유류보일러 등에 의한 난방설비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 중물

후첨하는 '건물개황도'를 참조하되, 본건 건물의 중물 및 부합물로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

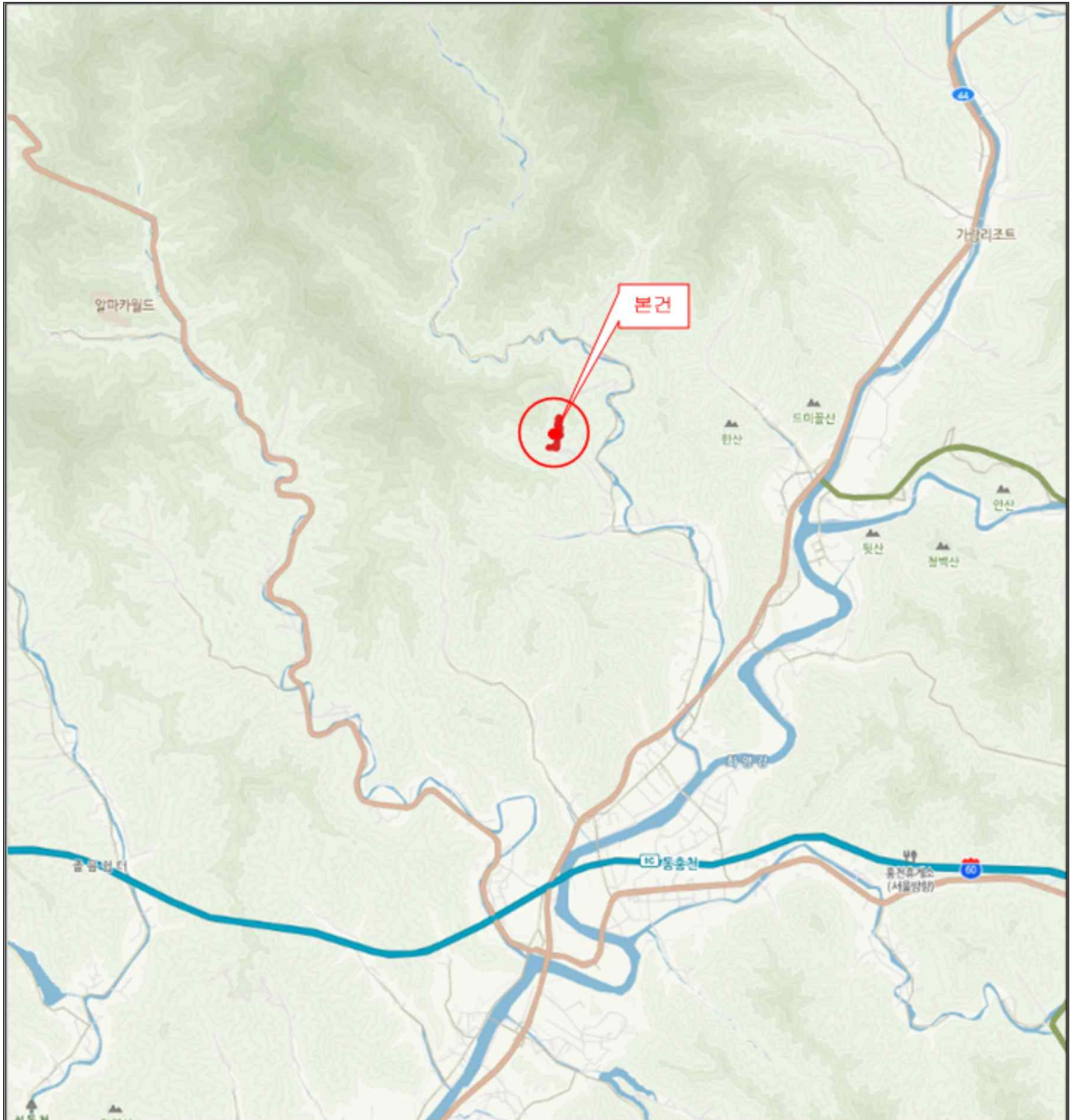
임대관계는 '미상'임.

# 광역 위치도



소재지

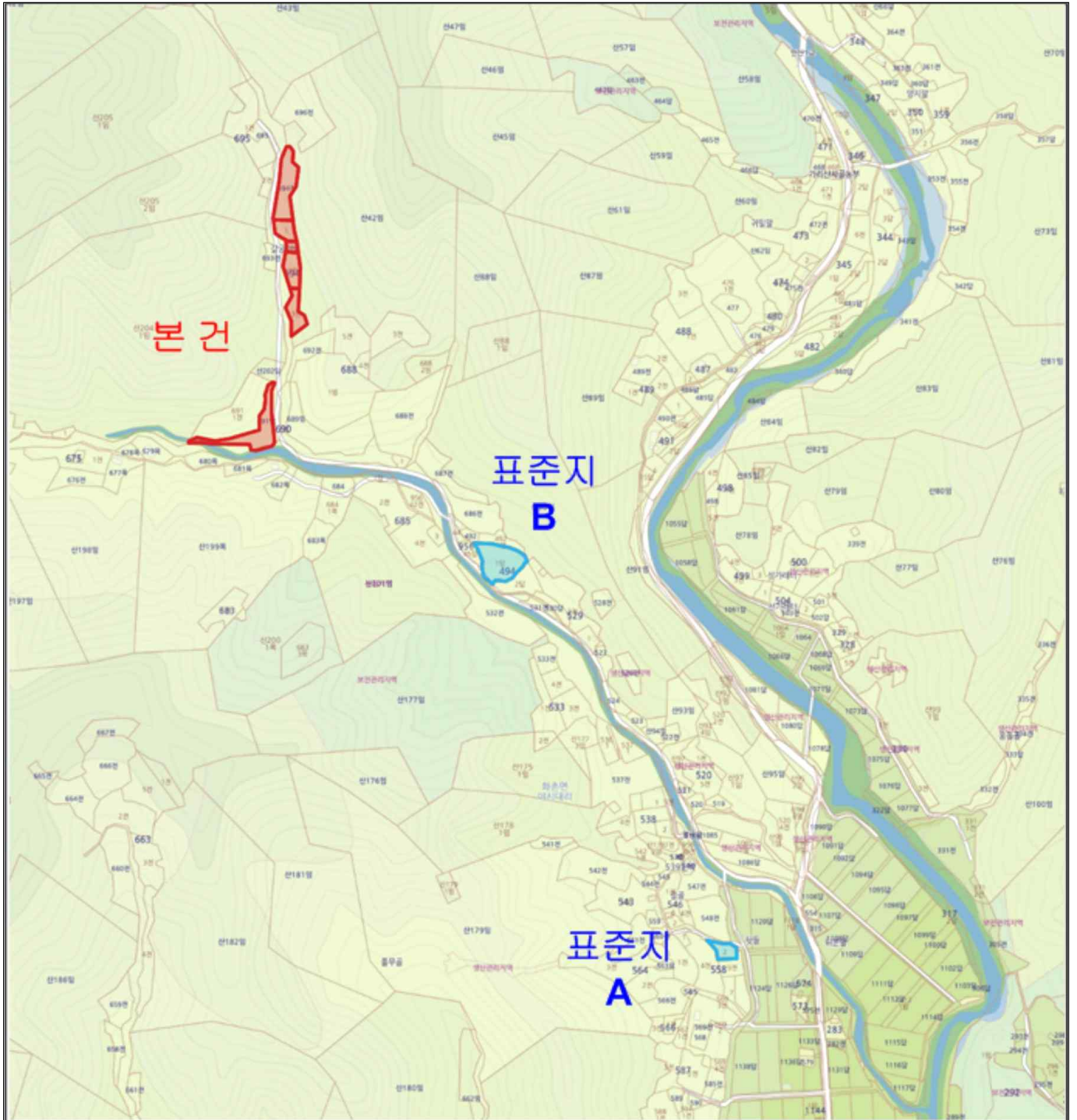
강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리 694-1외



# 위 치 도

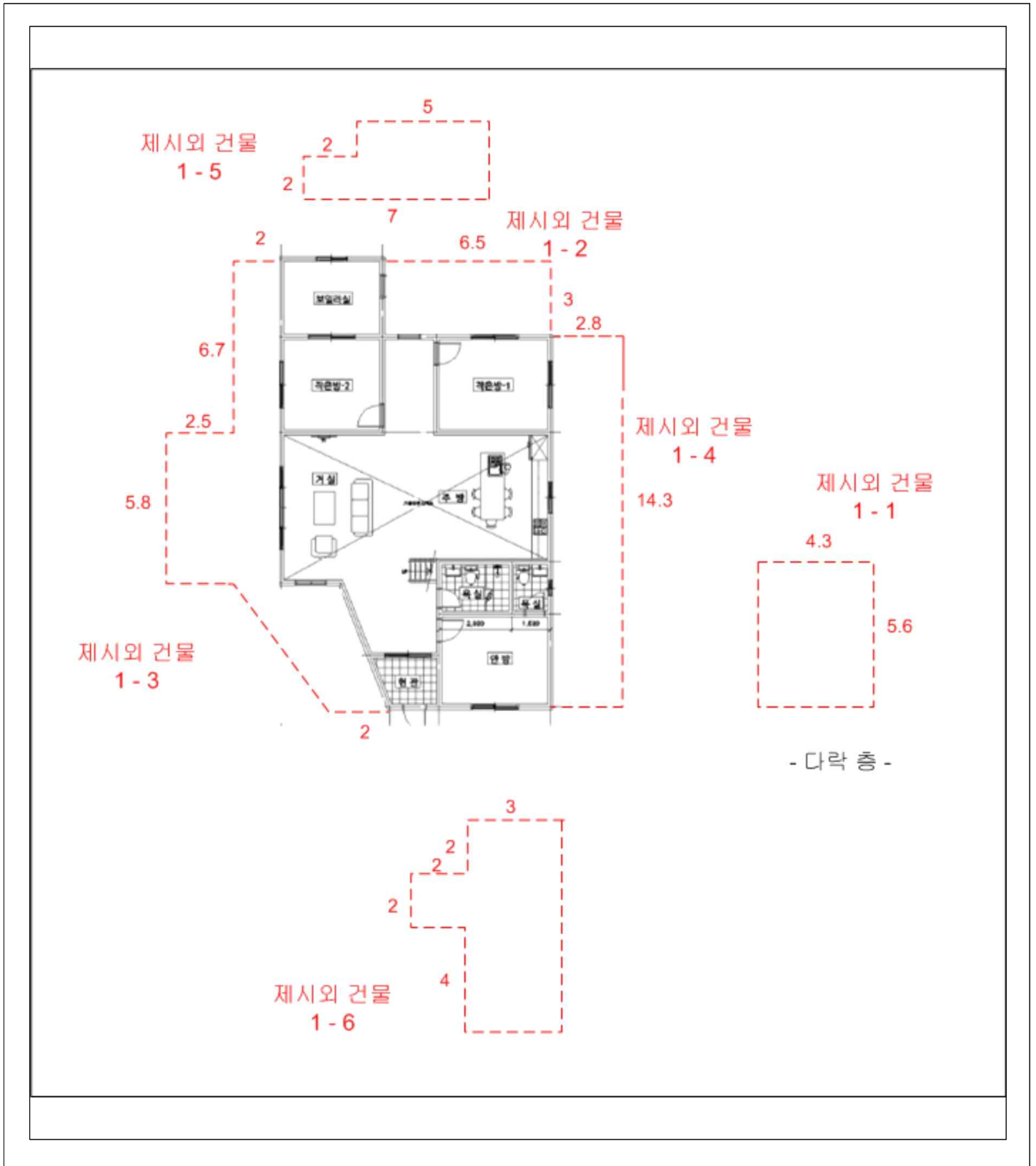


소재지 강원특별자치도 홍천군 화촌면 야시대리 694-1외





# 건물 개황도



# 건물개황도

**[제시외 건물]**

- 1-1 : 경량철골구조 다락층, 약20.1㎡, 다락방
- 1-2 : 경량철골조 싱글지붕 1층 소재, 약19.5㎡, 창고
- 1-3 : 경량철골조 기타지붕 1층 소재, 약54.6㎡, 데크 및 차양
- 1-4 : 경량철골조 기타지붕 1층 소재, 약40㎡, 차양
- 1-5 : 경량철골조 판넬지붕 1층 소재, 약14㎡, 냉동고실(냉동고포함)
- 1-6 : 경량철골조 판넬지붕 1층 소재, 약28㎡, 농막

# 사 진 용 지



기호 1 건물 및 기호 2 토지



기호 2 ~ 6 토지의 진입 도로 등

# 사 진 용 지



기호 2 ~ 6 토지 주위 전경



기호 7 토지 전경

# 사진용지



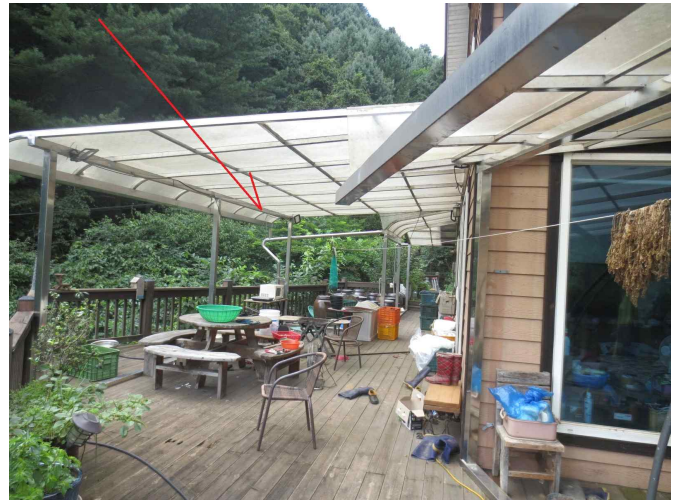
기호 1 건물



제시의 건물 기호 1-1



제시의 건물 기호 1-2



제시의 건물 기호 1-3

# 사 진 용 지



제시외 건물 기호 1-4



제시외 건물 기호 1-5(냉동고포함)



제시외 건물 기호 1-6



기호 3 토지상의 참고용 비닐하우스 등

# 사 진 용 지



기호 3 토지 상의 비닐하우스



기호 4 토지 상의 비닐하우스



기호 7 토지의 비닐하우스



기호 5 토지 등