

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	춘천지방법원
건명	주식회사 엔젤컴퍼니 소유물건 (2025타경50681)
평가서번호	삼일 142505-31-00022

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)감정평가법인 삼일

강원지사 T:033-432-9022 F:033-432-9023

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이 학 서

이 학 서



(주)감정평가법인 삼일

강원지사장

김 종 진

(서명 또는 인)



감정평가액	일십이억오천육백육십팔만팔천육백원정(₩1,256,688,600.-)			
의뢰인	춘천지방법원	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 엔젤컴퍼니	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.05.22.	2025.05.21. ~2025.05.22.	2025.05.23.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	2,661	토지	2,661	308,000	819,588,000
건물	628.85	건물	628.85	-	422,940,600
제시외건물	(29.2)	제시외건물	29.2	-	14,160,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩1,256,688,600

심사확인

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

심사자 감정평가사 김종진

김종진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 대곡리 526-1번지에 소재 부동산으로서 춘천지방법원에서 의뢰된 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법 규정과 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.22을 기준으로 평가함.

5. 조사일자 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 05월 21일부터 2025.05.22자에 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 개요

본건은 계획관리지역에 소재하는 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

나. 토지

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

다. 건물

본건 건물 및 구축물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 기준하였음.

7. 기타 참고사항

- * 본건은 기호(1) 지상에 소재하는 제시외 수목, 바닥포장, 울타리, 석축, 간판, 관정 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가치에 포함하여 감정평가하였는 바, 업무진행시 참고 바람.
- * 본건 기호(2) 건물의 차양 및 기타 부착물 등은 그 부합여부와 경제적 가치를 고려하여 본 건물에 포함하여 감정평가하였으며, 이동이 용이한 동산의 경우 감정평가제외하였음.
- * 본건 기호(2) 건물의 내부 일부는 폐문부재 등으로 일반건축물대장 등으로 대상을 확인하고 감정평가하였으나, 업무진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산의 개황

1. 토지의 개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 대곡리 소재 "대곡초등학교" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 근린 생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반환경 무난시됨.

나. 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입 용이 하며, 버스정류장과의 거리 및 간선도로 접근성 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

다. 형상 및 이용상황

기 호	형상 및 이용상황
1	사다리형의 완경사지로서 상업용 건부지로 이용 중임.

라. 인접 도로상태

기 호	인접 도로상태
1	남서측으로 노폭 약5m의 포장도로와 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

기 호	토지이용계획사항
1	계획관리지역, 성장관리계획구역(서면080) 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젖소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

바. 제시 목록외의 물건

본건은 기호(1) 지상에 소재하는 제시외 수목, 바닥포장, 울타리, 석축, 간판, 관정 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가치에 포함하여 감정평가하였는 바, 업무진행시 참고 바람.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 임대관계

'2. 건물의 개황' 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	항목	내 용
	소재지	강원특별자치도 홍천군 서면 대곡리 526-1
2	구조	철근콘크리트구조 및 경량철골구조 (철근)콘크리트 및 판넬지붕
	외벽	벽돌쌓기 마감, 판넬 마감 등
	내벽	인테리어 마감, 벽지도배 및 타일붙임 마감등
	창호	하이샷시 등

나. 이용상황

기호	층	내 용
2	1	근린생활시설(백야스키스노우보드렌탈샵, 코스코아울렛리퍼샵)
2 부속 건물	1	제2종근린생활시설

다. 부대설비 상황

기호 1에 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 부합물 및 종물관계

제시외 건물의 경우 별첨 지적 및 건물개황도를 참고 바람.

마. 공부와의 차이

-

바. 임대관계

미상임.

사. 기타 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상 토지의 개요

기호	소재지 지번	지목	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)
1	대곡리 526-1	대	2,661.0	2,661.0	상업용	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	162,300
합계			2,661.0	2,661.0					
			• -						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교표준지의 선정

가) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
2179	대곡리 488-1	주유 소용 지	550.0	상업용	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	168,900
특기사항		• -						

나) 선정 사유

본건 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 실제 이용 상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

본건 평가에 적용할 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 함.

용도지역	지가변동률 누계(%) (2025.01.01 ~ 2025.05.22)
계획관리	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.235 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.087 $(1 + 0.00235) * (1 + 0.00087 * 52/31)$ ≒ 1.00381

※ 지가변동율 미발표 기간은 최종 발표월 지가변동율을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는 바, 지역요인은 유사함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인

가) 개별요인의 비교항목

(상업지대) 개별요인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형, 맹지 등 여부
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사 정도
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 지역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인의 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기 사항
1	2179	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.03	1.082	-
비교치 결정의견		• 본건은 표준지 대비 획지조건(면적, 형상 등), 기타조건(수목 등)에서 우세함.							

사. 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성과 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 격차율 산정 방법

평가선례(거래사례)를 기준으로 한 비교표준지의 가격과 기준시점 현재의 비교표준지 가격을 비교하여 격차율을 산정한 후, 기타요인 보정치를 결정함.

$$\text{평가선례(거래사례)의 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$$

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정치}$$

라) 그 밖의 요인 격차율의 산정

1) 평가선례(거래사례)의 선정

평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 있는 것으로서, 평가대상 토지와 용도지역, 지구 등 공법상 제한사항, 실제이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사하며 거래에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 인정되는 거래사례 또는 평가선례 등을 선정함.(각 표준지별 거래사례 등의 선정 내역은 하기 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 수집된 가격자료

가) 인근의 평가선례(거래사례)

[출처 : 감정평가협회 전례, 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계]

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	용도 지역	토지	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)	비고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
1	2024.05.13	대곡리 ***	계획 관리	대	-	286,000	154,800	2024년 지가
	경매		대	-	-	-	1.85	
	특성	-						
가	2022.02.16	대곡리 ***	계획 관리	대	-	353,488	195,700	2022년 지가
	실거래		대	-	-	-	1.81	
	특성	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 평가선례(거래사례) 기준 비교표준지의 가격

㉠ 시점수정

기호	기간	구 분	시점수정치	변동률
1	2024.05.13 ~ 2025.05.22	계획관리	1.01190	1.190%

㉡ 지역요인 비교

평가선례(거래사례)는 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는바, 지역요인은 유사함. (1.00)

㉢ 개별요인 비교

비교표준지와 평가선례(거래사례)의 개별요인 비교치는 아래와 같음.

비교 표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율 누계치	비교 의견
2179	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.990	표준지는 사례 대비 기타 조건(수목 등)에서 열세 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 평가선례(거래사례) 기준 비교표준지의 가격

비교표준지	비교사례		㉑ 시점수정	㉒ 지역 요인	㉓ 개별 요인	산정단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가(원/m ²)					
2179	1	286,000	1.01190	1.00	0.990	286,509	

4) 기준시점 현재 비교표준지의 가격

비교표준지		㉑ 시점수정	㉒ 지역 요인	㉓ 개별 요인	산정단가 (원/m ²)	비고
기호	단가(원/m ²)					
2179	168,900	1.00381	-	-	169,544	

5) 격차율의 산정

평가선례 (거래사례)	비교표준지	㉑ 평가선례(거래사 례) 기준 표준지가격 (원/m ²)	㉒ 기준시점 현재 표준지 가격(원/m ²)	격차율 (㉑/㉒)
1	2179	286,509	169,544	1.68

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 격차율의 결정

1) 용도별 낙찰가율 통계

[출처 : 대법원 경매정보]

구 분	강원특별자치도		홍천군		비 고
	낙찰율	낙찰가율	낙찰율	낙찰가율	
최근 1년간	21.1%	56.8%	17.4%	45.2%	

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교 표준지	보정치	결정의견
2179	1.68	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 토지가격의 결정

가) 토지 적용단가의 결정

기호	비교표준지(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖 의요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가							
1	2179	168,900	1.00381	1.00	1.082	1.68	308,047	308,000	-

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

기호	소재지 지번	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	대곡리 526-1	2,661.0	308,000	819,588,000	-
토지 감정평가액 계				819,588,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 인근의 거래사례

1) 거래사례 등의 선정

평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 있는 것으로서, 평가대상 토지와 용도지역, 지구 등 공법상 제한사항, 실제이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사하며 거래에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 인정되는 거래사례를 선정함.

2) 수집된 가격자료

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계]

기호	거래시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
가	2022.02.16	대곡리 ***	계획 관리	대	-	353,488	195,700	2022년 지가
	실거래		대	-	-	-	1.81	
	특성	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 선정 사유

본건 거래사례의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 실제 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 선정하였음.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단 됨.(1.00)

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기호	기간	시군구	구분	시점수정치	변동률
가	2022.02.16 ~ 2025.05.22	홍천군	계획관리	1.03758	3.758%

마. 지역요인 비교

거래사례 등은 대상토지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기 사항
1	가	1.00	0.90	0.88	1.05	1.00	1.03	0.857	-
비교치 결정의견		<ul style="list-style-type: none"> 본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(주위환경 등)에서 열세하나, 획지조건(면적, 형상 등), 기타조건(수목 등)에서 우세함. 							

사. 토지가격의 결정

가) 토지 적용단가의 결정

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	일련번호	사례단가 (원/m ²)							
1	가	353,488	1.00	1.03758	1.00	0.857	314,158	314,000	-

나) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

기호	소재지 지번	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	대곡리 526-1	2,661.0	314,000	835,554,000	-
감정평가액 계				835,554,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	819,588,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	835,554,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서, 안정성이 높은 공시지가 기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

구분	대상물건	면적(m ²)	단가 (원/m ²)	시산가액 (원)	비고
토지	기호(1)	2,661.0	-	819,588,000	
합계				819,588,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상 건물의 개요

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	제시면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	사용 승인일	특기사항
2	1	철근콘크리트구조	근린 생활시설	494.10	494.10	2012.11.12	-
2	1	경량철골구조	근린 생활시설	45.41	45.41	2013.10.25	-
2	1	경량철골구조	근린 생활시설	48.10	48.10	2014.06.10	-
2 부속	1	경량철골구조	근린 생활시설	41.24	41.24	2014.06.10 2014.11.17	-
건물 연면적(m ²)				628.85	628.85		.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건축물 표준단가 참고자료

["건물신축단가표"2024.]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
4-1-6-10	사무실 조립식 사무실	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)

4. 표준단가의 결정

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 유사평가선례등을 종합적으로 참작하여 결정하였음.

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	표준단가(원/m ²)	비고
2	1	철근콘크리트구조	근린 생활시설	1,000,000	-
2	1	경량철골구조	근린 생활시설	500,000	-
2	1	경량철골구조	근린 생활시설	500,000	-
2 부속	1	경량철골구조	근린 생활시설	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 보정단가

기호	냉난방	위생 및 급배수	소화 설비	승강기 설비	전기 설비	기타 설비	소 계	비 고
2	-	0	-	-	0	0	-	-

※ 본건 건물의 설비상황, 상태 등을 종합감안하여 표준단가에 포함하여 결정하였음.

6. 적용 재조달원가[(표준단가 + 보정단가) X 적용률]

기호	층	구조 (현황)	용도 (설계)	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	적용률	재조달원가 (원/m ²)
2	1	철근콘크리트구조	근린 생활시설	1,000,000	-	100%	1,000,000
2	1	경량철골구조	근린 생활시설	500,000	-	100%	500,000
2	1	경량철골구조	근린 생활시설	500,000	-	100%	500,000
2 부속	1	경량철골구조	근린 생활시설	500,000	-	100%	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 적용 단가의 산정(감가수정)

가. 감가수정의 결정기준

경제적 내용연수를 기준으로 본건 건물에 적합한 정액법을 적용하하였음.

나. 감가수정액 산출 및 적용단가

기호	층	사용승인	제조달원가 (원/m ²)	내용 연수	실제 (유효) 경과연수	잔존 연수	감가수정액 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
2	1	2012.11.12	1,000,000	50	12	38	240,000	760,000
2	1	2013.10.25	500,000	35	11	24	158,000	342,000
2	1	2014.06.10	500,000	35	10	25	143,000	357,000
2 부속	1	2014.06.10 2014.11.17	500,000	35	10	25	143,000	357,000
비 고		* 만년감가를 적용하였음.						

※ 감가수정액 = 제조달원가 x [실제(유효)경과연수/내용연수]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 건물가격의 결정

기호	층	용도 (현황)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
2	1	근린 생활시설	494.10	760,000	375,516,000	-
2	1	근린 생활시설	45.41	342,000	15,530,220	-
2	1	근린 생활시설	48.10	357,000	17,171,700	-
2 부속	1	근린 생활시설	41.24	357,000	14,722,680	-
건물 감정평가액 계					422,940,600	

9. 건물가액 결정에 관한 의견

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	대상물건	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	시산가액 (원)	비고
토지	기호(1)	2,661.0	-	819,588,000	
건물	기호(2)	628.85	-	422,940,600	
제시외	기호(ㄱ,ㄴ)	29.20	-	14,160,000	
합 계				1,256,688,600	

2. 결정의견

가. 토지의 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 적정성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 감정평가액을 결정하였음.

나. 건물의 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략 하였음.

(토지·건물)평가명세표

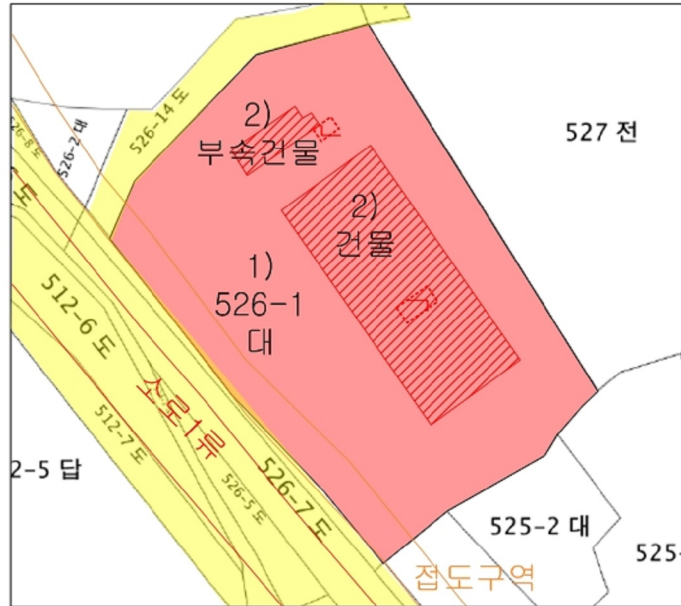
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원 특별자치도 홍천군 서면 대곡리	526-1	대	계획관리지역	2,661	2,661	308,000	819,588,000	
2	강원 특별자치도 홍천군 서면 대곡리	526-1	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 및 경량철골구조 (철근)콘크리트 및 판넬지붕 단층					
	[도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 한서로 1893 (서면 대곡리)			1층	587.61	494.1	760,000	375,516,000	1,000,000 × 38/50 철근 콘크리트 구조
						45.41	342,000	15,530,220	500,000 × 24/35 경량철골 구조
						48.1	357,000	17,171,700	500,000 × 25/35 경량철골 구조





(토지·건물)평가명세표

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	단 가	금 액	
			부속건물 제1,2종 근린생활 시설	경량철골구조 강판 및 판넬지붕 단층 1층	41.24	41.24	357,000	14,722,680	500,000 × 25/35
	<제시외건물>								
ㄱ	강원 특별자치도 홍천군 서면 대곡리	526-1	옥탑 소재 계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕	(18)	18	-	10,800,000	
	[도로명주소]								
	강원 특별자치도 홍천군 한서로 1893 (서면 대곡리)								
ㄴ	"	526-1	물탱크실	경량철골구조 판넬지붕 단층	(11.2)	11.2	-	3,360,000	
	합 계							₩1,256,688,600.-	
				이	하	여	백	-	

지적 및 건물개황도

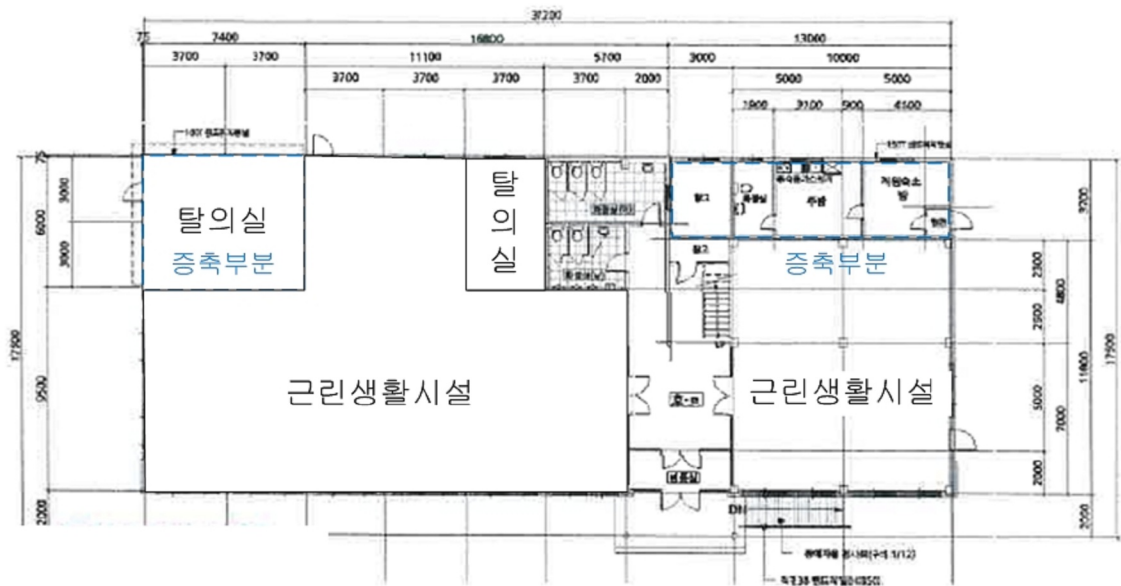
Scale 1:1200



범례	 1층	 2층	 3층이상	 제시외건물
----	--	--	---	---

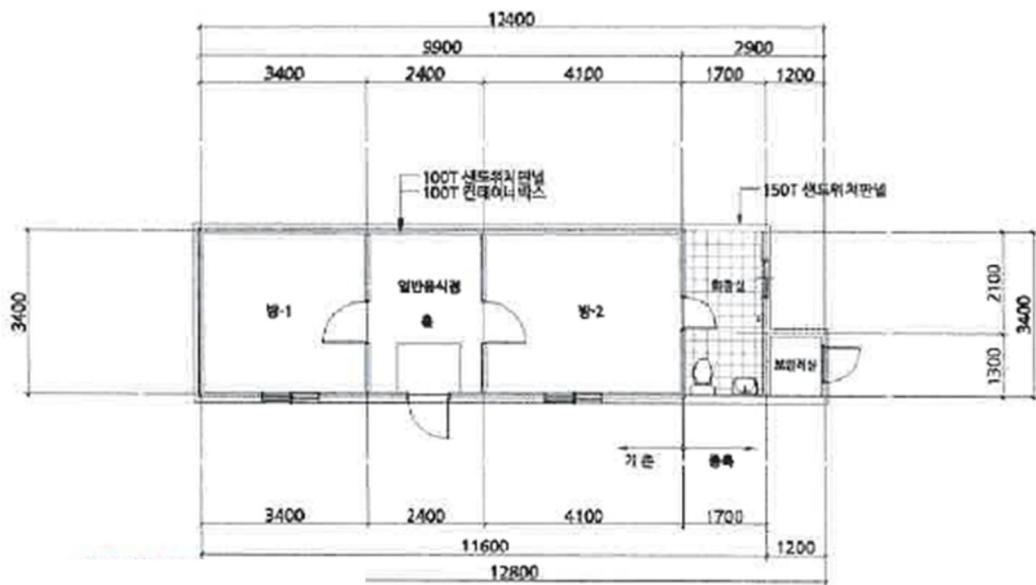
내 부 구조 도

No Scale



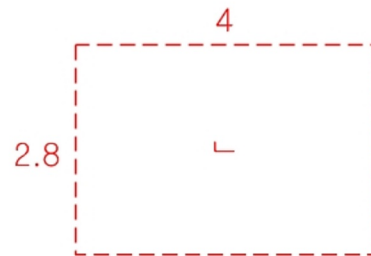
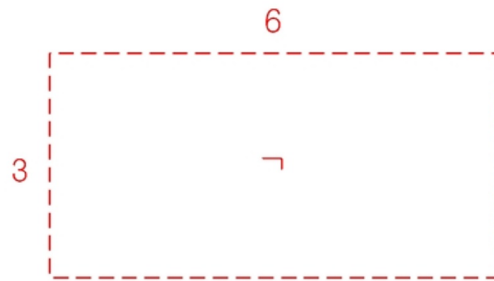
기호2 건물 : 587.61m²

내 부 구조 도



기호2 부속건물 : 41.24m²

내 부 구조 도



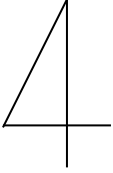
<제시외건물>

ㄱ : 철근콘크리트조 슬래브지붕 옥탑 소재 계단실 약 18m^2

ㄴ : 경량철골구조 판넬지붕 단층 물탱크실 약 11.2m^2

광역위치도

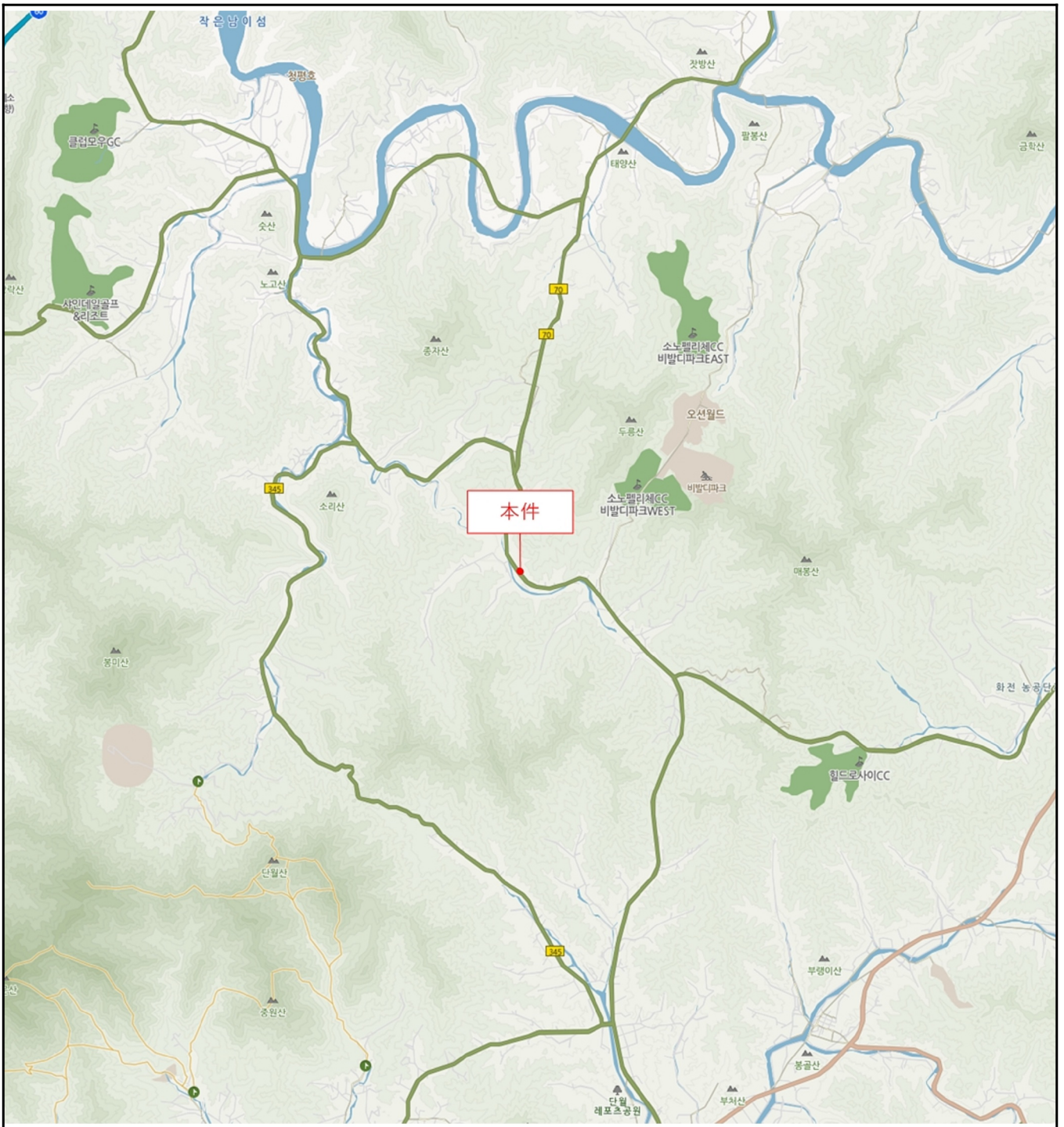
N



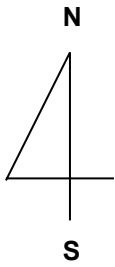
S

소재지

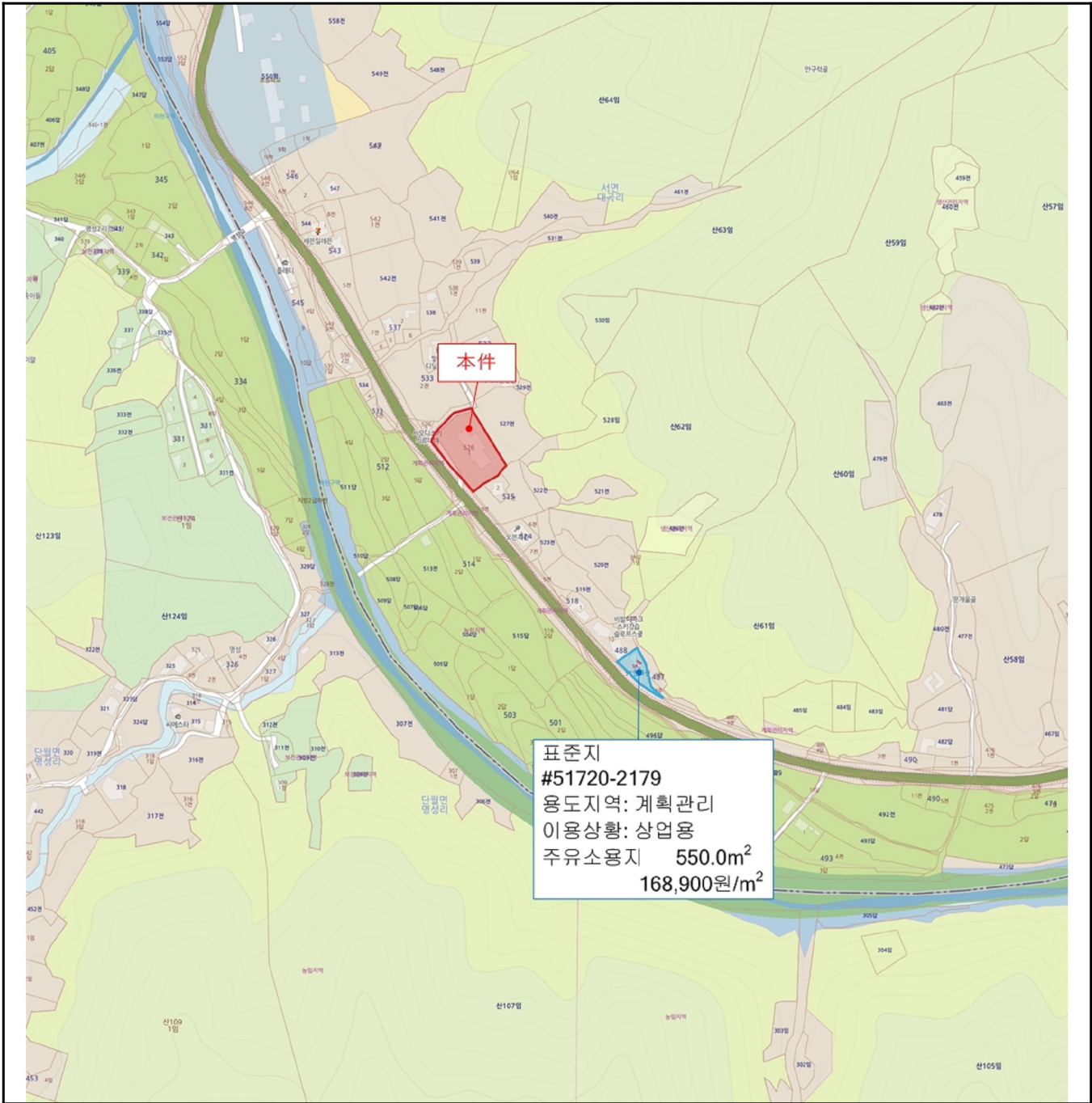
강원특별자치도 홍천군 서면 대곡리 526-1



상 세 위 치 도



소재지	강원특별자치도 홍천군 서면 대곡리 526-1
-----	--------------------------



범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	---	--	--	---

사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]

사 진 용 지



[기호2]



[기호2 부속건물]

사 진 용 지



[기호2 증축부분]



[기호2 증축부분]

사 진 용 지



[제시외ㄱ]



[제시외ㄴ]

사 진 용 지



[제시외 관정]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 142505-31-00022

시행일자 : 2025. 05. 23.

수 신 : 춘천지방법원

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.05.19.자 귀 제 『 2025타경50681 』 호로 의뢰하신 『 주식회사 엔젤컴퍼니 소유 (2025타경50681) 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 삼일

강원지사장 김종진

수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 142505-31-00022호

춘천지방법원 귀하

일백사십구만오백원정 (₩1,490,500.-)

2025. 05. 19자 귀 제 『 2025타경50681 』호로 의뢰하신 『 주식회사 엔젤컴퍼니 소유 (2025타경50681) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	1,120,281	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	213,600
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,090
	기타실비	9,000
	특별용역비	-
소계	235,690	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩1,355,000	
부가가치세	₩135,500	
총계	₩1,490,500	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,490,500	

□ 일반: $(1,195,000 + (1,256,688,600 - 1,000,000,000) \times 8/10,000) = 1,400,350$
 $1,400,350 \times 0.8 \approx 1,120,280$
□ 평가수수료 : 1,120,281

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(142505-31-00022)로 하여주시기 바랍니다.

【계좌번호】

◆ SC제일은행

627-20-408143

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 강원지사

TEL. 033-432-9022 FAX. 033-432-9023

[사업자등록번호 : 226-85-31155]