

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	춘천지방법원
건명	화천군 외 5명 소유물건 ( 2025타경1883 )
평가서번호	삼일 142510-31-00041

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:033-743-9022 F:033-746-9023

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 김 종 진





(주)감정평가법인 삼일

강원지사장

김 종 진

(서명 또는 인)



감정평가액	삼억칠천사백사십이만팔천원정(₩374,428,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	화천군 외 5명	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025. 10. 13.	2025. 10. 13.	2025. 10. 15.

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	10,446	토지	10,446	-	372,928,000
제시외건물	(54)	건물	54	-	1,500,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩374,428,000

심사확인

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

심사자 감정평가사 정연대





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 화천군 화천읍 풍산리 400번지외에 소재하는 부동산으로서 춘천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

### 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 2025.10.13을 기준으로 평가함.

### 5. 조사일자 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.10.13자에 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 개요

본건은 농림지역, 생산관리지역에 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」 제14조에 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 공시지가 기준법을 적용하여 평가하되, 다른방식<거래사례비교법>에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였음.

## 7. 기타 참고사항(물적 동일성 여부등)

- \* 본건 기호 3 지상의 비닐하우스는 구조 등에 비추어 토지에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어, 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 토지의 개황

#### 가. 위치 및 주위환경

본건<기호1~3>은 강원특별자치도 화천군 화천읍 풍산리 소재 " 무장동마을 " 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야등이 혼재된 농촌지대를 형성하고 있음.

#### 나. 교통상황

본건<기호1,2,3> 까지 일반차량 접근 가능하며, 버스정류장과의 거리 및 간선도로 접근성 등 제반 대중 교통 상황은 보통시 됨.

#### 다. 형상 및 이용상황

기 호	형상 및 이용상황
1~2	부정형, 완경사지대내의 토지로서 현황 답으로 이용중임.
3	부정형, 완경사지대내의 토지 로서 현황 전으로 이용중임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인접 도로상태

기 호	인접 도로상태
1,2	본건 서측으로 노폭 약3미터 포장도로<자전거 도로, 차량통행가능>에 접함.
3	본건 서측 및 북동측으로 비포장 농로를 통해 경작 가능함.

## 마. 토지이용계획사항

기 호	토지이용계획사항
1~2	농림지역(2013-06-21)가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 하천구역(2025-02-20)(풍산천)<하천법>
3	생산관리지역, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사슴 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## 바. 제시 목록외의 물건

기호 3 지상에 목조 스투트, 강판지붕 창고 약 54m<sup>2</sup>이 소재하며, 본건의 가격에 미치는 영향은 별무할 것으로 판단됨.

## 사. 공부와의 차이

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

아. 임대관계

미상임.

# 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	풍산리 400	답	1,716.0	1,716.0	답	농림 지역	세로 (불)	부정형 완경사	11,600
2	풍산리 400-1	답	142.0	142.0	답	농림 지역	세로 (불)	부정형 완경사	11,600
3	풍산리 466-2	전	8,588.0	8,588.0	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	24,200
합계			10,446.00	10,446.00					
특기사항			• 기호 1토지는 하천구역 약23%, 기호2토지는 하천구역 100%임.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 비교표준지의 선정

### 가) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	풍산리 301	전	2,155.0	전	농림 지역	맹지	부정형 완경사	10,500
B	풍산리 466-2	전	8,588.0	전	생산 관리	세로 (불)	부정형 완경사	19,000
특기사항		• 기호 A표준지는 군사시설보호구역임.						

### 나) 선정 사유

본건 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 실제 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기표준지를 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.

시군구 용도지역	지가변동률 누계(%) ( 2025.01.01 ~ 2025.10.13 )
농림지역	강원특별자치도 화천군 (25.01.01~25.10.13 ) (농림)  2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.188 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.044  $( 1 + 0.00188 ) * ( 1 + 0.00044 * 43/31 )$ $\approx 1.00249$
생산관리지역	강원특별자치도 화천군 (25.01.01~25.10.13 ) (생산관리)  2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.005 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.042  $( 1 + 0.00005 ) * ( 1 - 0.00042 * 43/31 )$ $\approx 0.99947$

※ 지가변동률 미발표 기간은 최종 발표월 지가변동률을 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

(농경지대) 개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
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	A	-	1.07	1.00	1.00	1.03	1.00	<b>1.102</b>	-
2	A	-	1.07	1.00	1.00	0.91	1.00	<b>0.974</b>	-
3	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>	-
비교치 결정의견		<ul style="list-style-type: none"> <li>기호1,2은 표준지대비 교통의 편부 등에서 우세하며, 군사시설보호구역대비 우세하며, 하천구역에서 열세함.</li> <li>기호3은 본건 표준지로서 대등함.</li> </ul>							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 가격 격차를 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.

### 다) 그 밖의 요인 격차율 산정 방법

평가선례 등을 기준으로 한 비교표준지의 가격과 기준시점 현재의 비교표준지 가격을 비교하여 격차율을 산정한 후, 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

거래사례 등의 단가 x 시점수정치 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치

표준지공시지가 x 시점수정치

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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)

## 2) 수집된 가격자료

### 가) 인근의 평가선례 및 거래사례

[출처 : 감정평가협회 전례, 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계]

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	용도 지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
1	2024.05.03	풍산리 ***	농림 지역	답	1,190	27,000	10,000	2024년 지가
	법원경매		답	-	-	-	-	
	의견	제한보호구역						
2	2024.05.03	풍산리 ***	생산 관리	답	1,441	34,000	10,800	2024년 지가
	법원경매		휴경지	-	-	-	-	
	의견	제한보호구역						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	용도 지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비 고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
가	2022.11.12	풍산리 ***	농림 지역	전	1,653	30,248	-	-
	실거래		전	-	-	-	-	
	의견	일부계획관리지역, 농업진흥구역, 제한보호구역, 접도구역임.						

※ 상기 개별공시지가는 선례 및 사례의 기준시점 및 거래시점의 개별공시지가임.

### 3) 평가선례(거래사례) 등 기준 비교표준지의 가격

#### ㉠ 시점수정

기호	기간	시군구	구분	시점수정치	변동률
1	2024.05.03 ~ 2025.10.13	화천군	농림지역	1.00708	0.708%
2	2024.05.03 ~ 2025.10.13	화천군	생산관리지역	1.00379	0.379%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㉞ 지역요인 비교

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

## ㉟ 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
A	1	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>	대등함.
B	2	-	1.03	1.00	1.00	1.06	1.00	<b>1.092</b>	간선도로와의 관계 및 제한보호구역대비 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ㉔ 평가선례(거래사례) 기준 비교표준지의 가격

비교표준지	비교사례		㉑ 시점수정	㉒ 지역 요인	㉓ 개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	단가(원/m <sup>2</sup> )					
A	1	27,000	1.00708	1.00	1.000	27,191	
B	2	34,000	1.00379	1.00	1.092	37,269	

### 4) 기준시점 현재 비교표준지의 가격

비교표준지		㉑ 시점수정	㉒ 지역 요인	㉓ 개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
기호	단가(원/m <sup>2</sup> )					
A	10,500	1.00249	-	-	10,526	
B	19,000	0.99947	-	-	18,990	

### 5) 격차율의 산정

평가선례 (거래사례)	비교표준지	㉑ 평가선례(거래사 례) 기준 표준지가격 (원/m <sup>2</sup> )	㉒ 기준시점 현재 표준지 가격(원/m <sup>2</sup> )	격차율 (㉑/㉒)
1	A	27,191	10,526	<b>2.58320</b>
2	B	37,269	18,990	<b>1.96255</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 격차율의 결정

1) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교 표준지	보정치	결정의견
A	2.58	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이 하였음.
B	1.96	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이 하였음.

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	A	10,500	1.00249	1.00	1.102	2.58	29,928	30,000	-
2	A	10,500	1.00249	1.00	0.974	2.58	26,451	26,000	-
3	B	19,000	0.99947	1.00	1.000	1.96	37,220	37,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

기호	소재지 지번	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	풍산리 400	1,716.0	30,000	51,480,000	-
2	풍산리 400-1	142.0	26,000	3,692,000	-
3	풍산리 466-2	8,588.0	37,000	317,756,000	-
토지 감정평가액 계				372,928,000	

# 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 수집된 가격자료

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	토지	면적 (m <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	평가목적		이용 상 황	건물			격차율	
가	2025.04.07	풍산리 ***	농림 지역	전	1,653	30,248	-	-
	실거래		전	-	-	-	-	
	의견	일부계획관리지역, 농업진흥구역, 제한보호구역, 접도구역임.						
나	2024.08.06	풍산리 ***	생산 관리	전	328	54,000	21,900	2025년 지가
	실거래		전	-	-	-	-	
	의견	세장형, 평지, 소로한면						

# 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 거래사례를 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	2025.04.07 ~ 2025.10.13	화천군	농림지역	1.00195	0.195%
나	2024.08.06 ~ 2025.10.13	화천군	생산관리지역	1.00199	0.199%

## 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	-	0.90	1.00	1.00	1.10	1.00	<b>0.990</b>	-
2	가	-	0.90	1.00	0.99	0.98	1.00	<b>0.873</b>	-
3	가	-	0.85	0.95	0.85	1.00	1.00	<b>0.686</b>	-
비교지 결정의견		<ul style="list-style-type: none"> <li>기호1,2은 교통의 편부에서 열세하며, 제한보호구역, 진흥구역, 접도구역대비 우세하며, 계획관리지역, 하천구역등에서 열세함. 기호2는 형상등에서 열세함.</li> <li>기호3은 교통의 편부, 인근토지이용과의 적합성, 형상, 경사, 면적, 현황등에서 열세함.</li> </ul>							

## 사. 토지가격의 결정

### 가) 토지 적용단가의 결정

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	가	30,248	1.00	1.00195	1.00	0.990	30,004	30,000	
2	가	30,248	1.00	1.00195	1.00	0.873	26,463	26,000	
3	나	54,000	1.00	1.00199	1.00	0.686	37,138	37,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

기호	소재지 지번	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	풍산리 400	1,716.0	30,000	51,480,000	-
2	풍산리 400-1	142.0	26,000	3,692,000	-
3	풍산리 466-2	8,588.0	37,000	317,756,000	-
감정평가액 계				372,928,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	372,928,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	372,928,000	-

### 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 <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	비고
토지	기호 1~3	10,446.0	-	372,928,000	
합계				372,928,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 공시지가기준 및 원가방식에 의한 시산가액

구분	대상물건	면적 (m <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	비고
토지	기호 1~3	10,446.00	-	372,928,000	
제시외	ㄱ	54.00	식	1,500,000	
합 계				374,428,000	

### 2. 결정의견

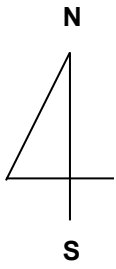
#### 가. 토지의 감정평가액 결정

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.

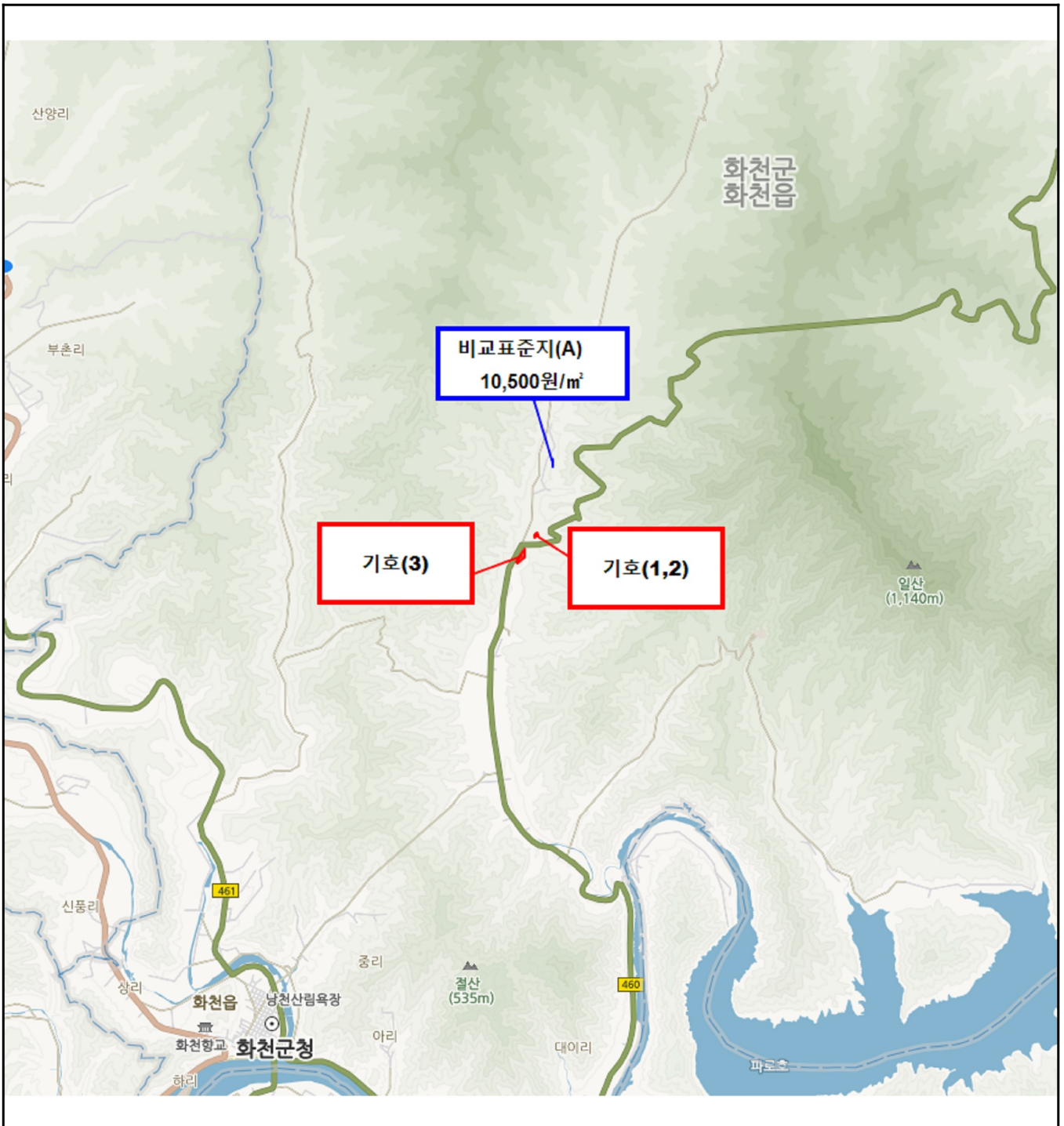
# 토지평가명세표

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 화천군 화천읍 풍산리	400	답	농림지역	1,716	1,716	30,000	51,480,000		
2	"	400-1	답	농림지역	142	142	26,000	3,692,000		
3	"	466-2	전	생산관리지역	8,588	8,588	37,000	317,756,000		
<제시외건물>										
㉠	강원 특별자치도 화천군 화천읍 풍산리	466-2	창고	목조 스레트, 강판지붕 단층	(54)	54	-	1,500,000		
<b>합 계</b>								<b>₩374,428,000.-</b>		
					이	하	여	백	-	

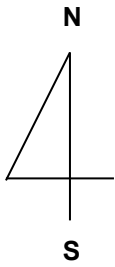
# 광역 위치도



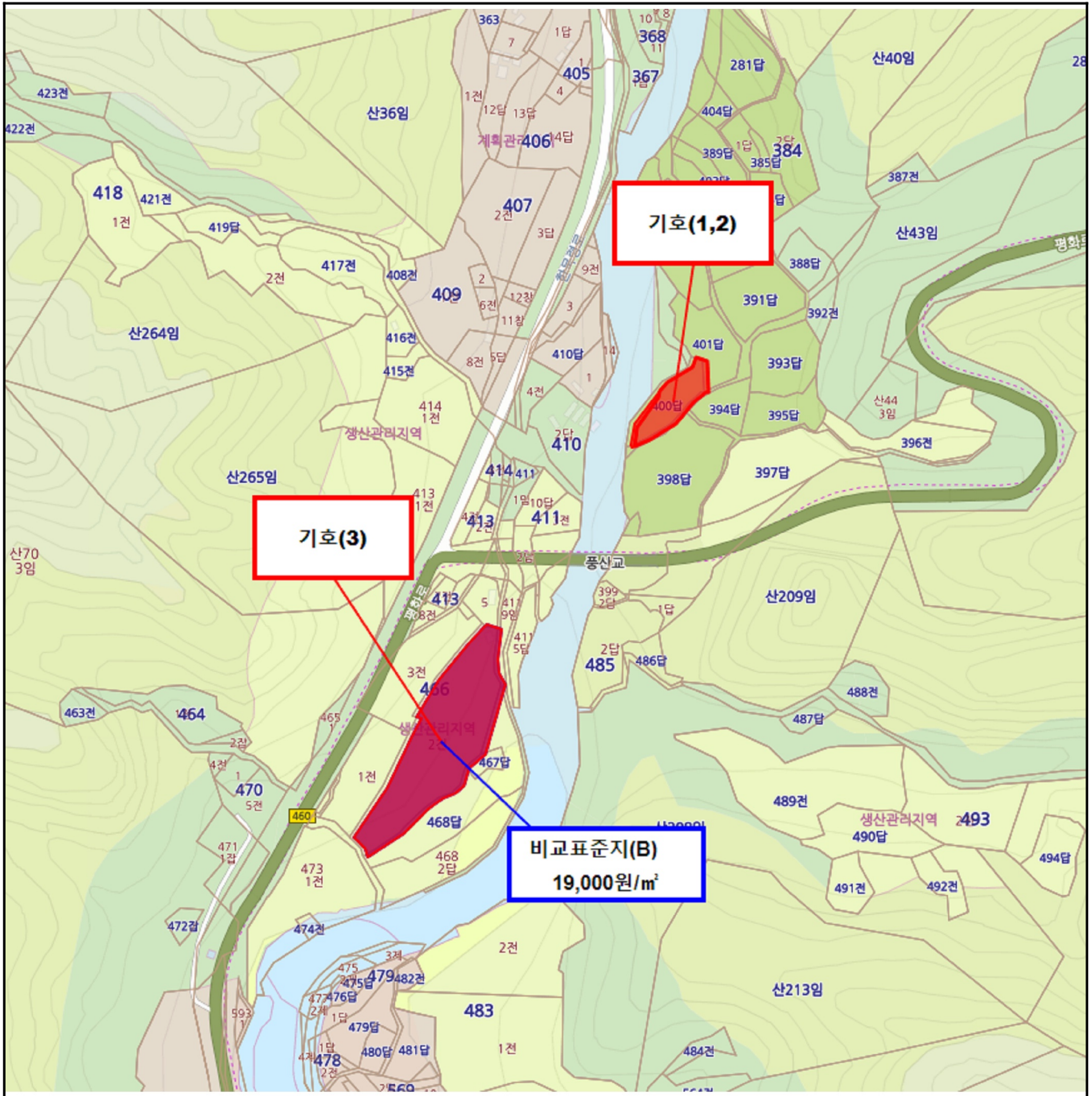
소재지	강원특별자치도 화천군 화천읍 풍산리 400 외
-----	---------------------------



# 상 세 위 치 도



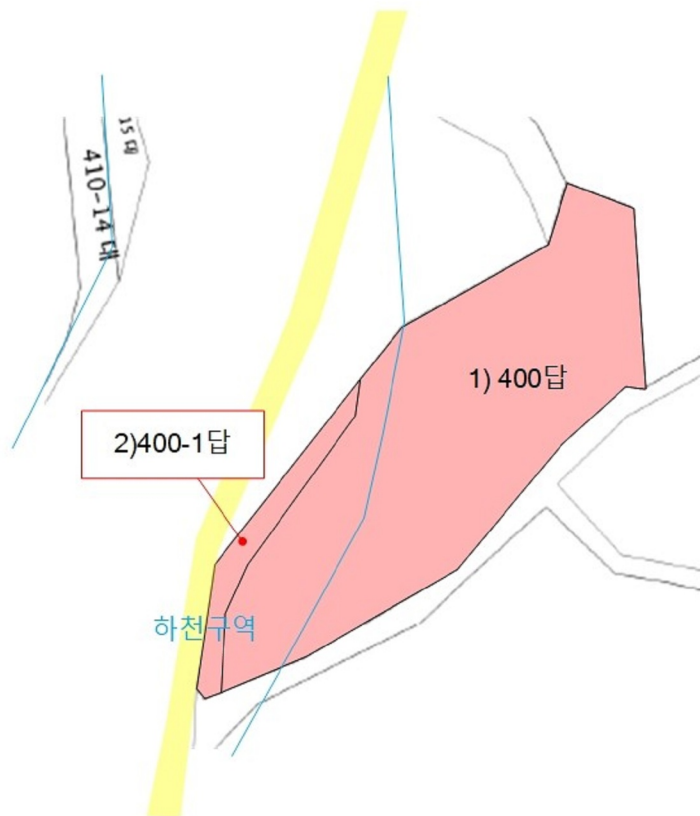
소재지	강원특별자치도 화천군 화천읍 풍산리 400 외
-----	---------------------------



범례	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 본 건	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 표준지	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> 평가선례	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> 매매·방매
----	--	---	---	---

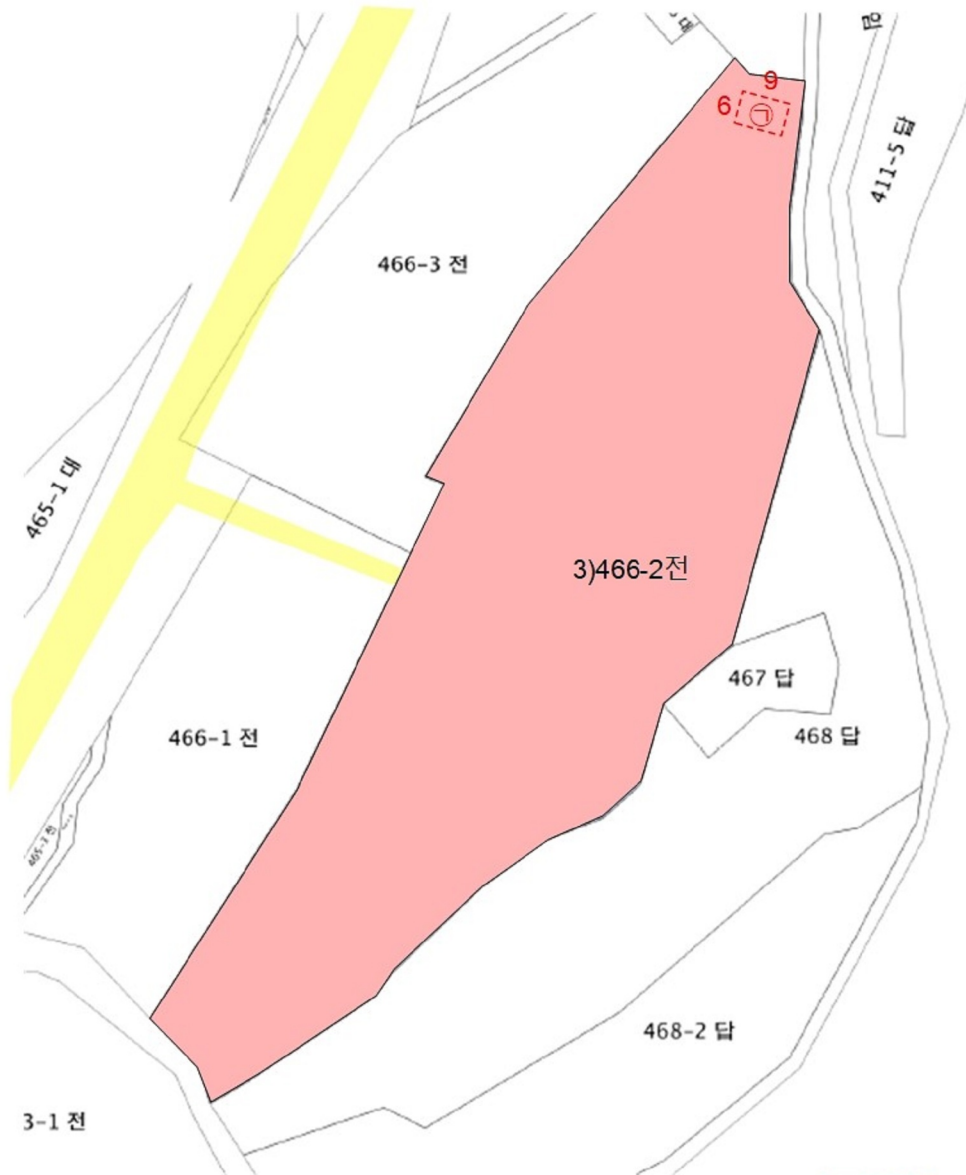
# 지 적 개 황 도

No Scale



# 지 적 개 황 도

No Scale



<제시외건물>  
㉠ 목조 스투트,강판지붕 참고 약54m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



[ 기호 1,2 ]



[ 기호 3 ]

# 사 진 용 지



[ 기호 3 현황 ]



[ 기호 3 소재 비닐하우스 등 ]

# 사 진 용 지



[ 기호 3 경작로 및 제시외 ㄱ ]



[ 기호 3 경작진입로 및 지상 비닐하우스등 ]

# 사 진 용 지



[ 기호 3 서측 경작진입로 ]



[ 제시외 ㄱ ]



# (주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 142510-31-00041

시행일자 : 2025. 10. 15.

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 2025.10.01.자 귀 제 『 2025타경1883 』호로 의뢰하신 『 강원특별자치도 화천군 화천읍 풍산리 400 외 』 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 142510-31-00041호

춘천지방법원 귀하

팔십칠만일천이백원정 (₩871,200.-)

2025. 10. 01자 귀 제 『 2025타경1883 』호로 의뢰하신 『 강원특별자치도 화천군 화천읍 풍산리 400 외 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	485,496	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	293,200
	물건조사비	-
	공부발급비	6,000
	기타실비	8,000
	특별용역비	-
소계	14,000	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩792,000	
부가가치세	₩79,200	
총계	₩871,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩871,200	

□ 일반:  $(250,000 + (374,428,000 - 50,000,000) \times 11/10,000) = 606,870$   
 $606,870 \times 0.8 \approx 485,496$   
□ 평가수수료 : 485,496

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 31-00041 )로 하여주시기 바랍니다.

### 【계좌번호】

◆ SC제일은행

627-20-408143

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 강원지사

TEL. 033-743-9022 FAX. 033-746-9023

[ 사업자등록번호 : 226-85-31155 ]