

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 신정우

건명:

안병덕 외 1명 소유물(2025타경20531)

평가서번호:

중앙 152025-0326-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
강원도 원주시 능라동길 59 5층 504호(무실동, 정한프라자)
강원지사 : T) 033-747-0046 F) 033-745-0146
e-mail : jakw2013@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>



(토지, 건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 안성일

이 상 순



(주)중앙감정평가법인 강원지사장

최 상 순



감정평가액	육억사백만오천원정 (₩604,005,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가목적	경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안병덕 외 1명		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.04	2025.04.04	2025.04.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,773	토지	2,773	-	251,952,000
	건물	230.1	건물	230.1	1,530,000	352,053,000
			이	하	여	백
합계						₩604,005,000

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 최상순

최 상 순



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 소재 '단지골야영장' 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 4일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 4일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 기호(4) 토지는 현황 '도로'로 이용중인 바, 이용상 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.
- 2) 본건 지상에 소재하는 관정은 토지에 포함하여 평가하였으며, 물탱크실은 가치 희박으로 평가 외하였음.
- 3) 본건 건물에 부합된 데크는 건물에 포함하여 평가하였음.
- 4) 본건 지상에 자생하는 수목은 토지와 일체로 거래되는 시장관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건 건물의 내부구조는 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 건축물현황도에 의거하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	안흥리 769	340	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	48,600
B	안흥리 747-3	5,164	전	전	계획관리	세로(가)	부정형완경사	14,600

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.04)	0.196% (1.00196)	$(1 + 0.00115) \times (1 + 0.00065 \times 35/28)$ ≈ 1.00196
B	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.04)	0.196% (1.00196)	$(1 + 0.00115) \times (1 + 0.00065 \times 35/28)$ ≈ 1.00196

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건의 이용상황(도로) 감안함.
		기타		
개별요인 비교치			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2023.03.29	안흥리 8***	1,481	주유소용지	상업용	계획관리	소로한면 부정형	196,000	102,200
(2)	경매	2023.03.29	안흥리 8***	200	전	전	계획관리	소로한면 부정형	93,000	48,700
(3)	담보	2021.07.19	안흥리 7**	514	대	단독주택	계획관리	세로(가)사다리	79,000	46,500

※ 세부 지번은 개인정보 보호를 위해 별표(*)표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.05.24	안흥리 5***	166	대	주거나지	계획 관리	세로(불) 사다리	120,000	75,600
비 고	거래금액 : 20,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 20,000,000원 ÷ 166㎡ ≈ 120,000원/㎡								
#2	2024.07.07	안흥리 1**	2,430	전	전	계획 관리	맹지 부정형	76,000	22,300
비 고	거래금액 : 184,640,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 184,640,000원 ÷ 2,430㎡ ≈ 76,000원/㎡								

※ 세부 지번은 개인정보 보호를 위해 별표(*)표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준	비고
인근 유사 대지	100,000 ~ 120,000원/㎡	-
인근 유사 농지	50,000 ~ 60,000원/㎡	

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	강원 횡성군 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	2,759,013,340	1,506,345,400	54.6	19	6	31.6
대지	776,384,600	287,615,500	37.0	13	4	30.8
전	2,348,131,450	884,072,310	37.7	112	15	13.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	196,000	-	1,01459	1.000	0.551	109,571	2.250
비교표준지 공시지가	A	48,600	-	1,00196	-	-	48,695	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 (2023.03.29~2025.04.04)							1.01459
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.75	0.80	0.90	1.02	1.00	1.00	0.551	
비교	비교표준지가 획지조건(면적 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(접근성) 및 환경조건(인근환경)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (2)	93,000	-	1.01459	1.000	0.567	53,500	3.657
비교표준지 공시지가	B	14,600	-	1.00196	-	-	14,629	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(2)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 (2023.03.29 ~ 2025.04.04)						1.01459
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.70	0.90	0.90	1.00	1.00	0.567	
	비고	비교표준지가 접근조건(교통의 편부), 자연조건(인근환경) 및 획지조건(경작의 편부)에서 열세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.25
B	3.65

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	48,600	1.00196	1.000	1.000	2.25	109,564	110,000	-
4	48,600	1.00196	1.000	0.330	2.25	36,156	36,000	-
5	14,600	1.00196	1.000	0.980	3.65	52,326	52,000	-
6	48,600	1.00196	1.000	0.950	2.25	104,086	104,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	110,000	430	47,300,000	-
4	36,000	76	2,736,000	-
5	52,000	2,267	117,884,000	-
6	104,000	808	84,032,000	-
합 계	-	3,581	251,952,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.05.24	안흥리 5***	166	대	주거나지	계획 관리	세로(불) 사다리	120,000	75,600
비 고	거래금액 : 20,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 20,000,000원 ÷ 166㎡ ≃ 120,000원/㎡								
#2	2024.07.07	안흥리 1**	2,430	전	전	계획 관리	맹지 부정형	76,000	22,300
비 고	거래금액 : 184,640,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 184,640,000원 ÷ 2,430㎡ ≃ 76,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

※ 세부 지번은 개인정보 보호를 위해 별표(*)표시함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 (2024.05.24 ~ 2025.04.04)	0.835% (1.00835)	$(1 + 0.00091 \times 8/31) \times (1 + 0.00086) \times (1 + 0.00127) \times (1 + 0.00087) \times (1 + 0.00102) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00057) \times (1 + 0.00045) \times (1 + 0.00115) \times (1 + 0.00065 \times 35/28)$ ≈ 1.00835
#2	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 (2024.07.07 ~ 2025.04.04)	0.700% (1.007)	$(1 + 0.00127 \times 25/31) \times (1 + 0.00087) \times (1 + 0.00102) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00057) \times (1 + 0.00045) \times (1 + 0.00115) \times (1 + 0.00065 \times 35/28)$ ≈ 1.00700

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 인근환경에서 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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.945	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 인근환경에서 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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건의 이용상황(도로) 감안함.
		기타		
개별요인 비교치			0.312	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 인근환경에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건이 사례 대비 경작의 편부에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.727	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 인근환경에서 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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.898	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	120,000	1.00	1.00835	1.000	0.945	114,346	114,000	-
4	120,000	1.00	1.00835	1.000	0.312	37,752	38,000	-
5	76,000	1.00	1.00700	1.000	0.727	55,638	56,000	-
6	120,000	1.00	1.00835	1.000	0.898	108,659	109,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	114,000	430	49,020,000	-
4	38,000	76	2,888,000	-
5	56,000	2,267	126,952,000	-
6	109,000	808	88,072,000	-
합 계	-	3,581	266,932,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	251,952,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	266,932,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

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

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건은 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	110,000	430	47,300,000	-
4	36,000	76	2,736,000	-
5	52,000	2,267	117,884,000	-
6	104,000	808	84,032,000	-
합 계	-	3,581	251,952,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물제조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층, 2층	115.05	단독주택	철근콘크리트구조	1,700,000	-
3	1층, 2층	115.05	단독주택	철근콘크리트구조	1,700,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층, 2층	1,700,000	-	1,700,000	-
3	1층, 2층	1,700,000	-	1,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층, 2층	2019.06.05	1,700,000	50	5	5	45/50	1,530,000	1,530,000
3	1층, 2층		1,700,000	50	5	5	45/50	1,530,000	1,530,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층, 2층	1,530,000	115.05	176,026,500	-
3	1층, 2층	1,530,000	115.05	176,026,500	-
합계		-	230.1	352,053,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		110,000	430	47,300,000	-
	4		36,000	76	2,736,000	-
	5		52,000	2,267	117,884,000	-
	6		104,000	808	84,032,000	-
토지소계			-	3,581	251,952,000	-
건물	2	1층, 2층	1,530,000	115.05	176,026,500	-
	3	1층, 2층	1,530,000	115.05	176,026,500	-
건물소계			-	230.1	352,053,000	-
합 계			-	-	604,005,000	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 부동산으로서 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	강원특별 자치도 횡성군 안흥면 안흥리	747	대	계획관리지역	430	430	110,000	47,300,000	
2	" [도로명] 강원특별 자치도 횡성군 서동로 안흥4길 270	747 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사스라브 위 아스팔트 싱글지붕 2층 1층 2층	72.7 42.35	115.05	1,530,000	176,026,500	1,700,000 x45/50
3	" [도로명] 강원특별 자치도 횡성군 서동로 안흥4길 270-1	747-7 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사스라브 위 아스팔트 싱글지붕 2층 1층 2층	72.7 42.35	115.05	1,530,000	176,026,500	1,700,000 x45/50
4	"	746-1	도로	계획관리지역	76	76	36,000	2,736,000	
5	"	747-4	전	계획관리지역	2,267	2,267	52,000	117,884,000	

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
6	"	747-7	대	계획관리지역	808	808	104,000	84,032,000	
	합 계							₩604,005,000 - 이하여백 -	

(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. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 소재 '단지골야영장' 서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 인접지 대비 완경사지를 자체 평탄화한 사다리형 유사 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.
 기호(4) 토지는 현황 '도로'임.
 기호(5) 토지는 인접지 대비 완경사의 부정형 토지로 전으로 이용중임.
 기호(6) 토지는 인접지 대비 완경사지를 자체 평탄화한 자루형 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1) 토지는 남측 및 서측으로 각각 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.
 기호(5) 토지는 남측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.
 기호(6) 토지는 남서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12),
가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12),
가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12),
가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(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. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

- 기호(4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12),
가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 관정은 토지에 포함하여 평가하였으며, 물탱크실은 가치 희박으로 평가 외하였음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

(건물) 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

기호(2),(3) 각각 철근콘크리트구조 경사스라브위아스팔트씽글지붕 2층 건으로서
외 벽: 치장벽돌 쌓기 및 사이딩 붙임 마감 등
내 벽: -
창 호: 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

각각 단독주택으로 이용중임.
* 후첨 '지적 및 건물개황도' 참조

3. 설비내역

통상적인 위생설비, 급배수설비 및 일부 보일러에 의한 난방설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문됨.
* 정상작동 유무는 경매진행시 재확인 바람.

4. 부합물 및 종물

없음.

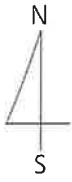
5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

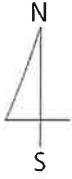


소재지

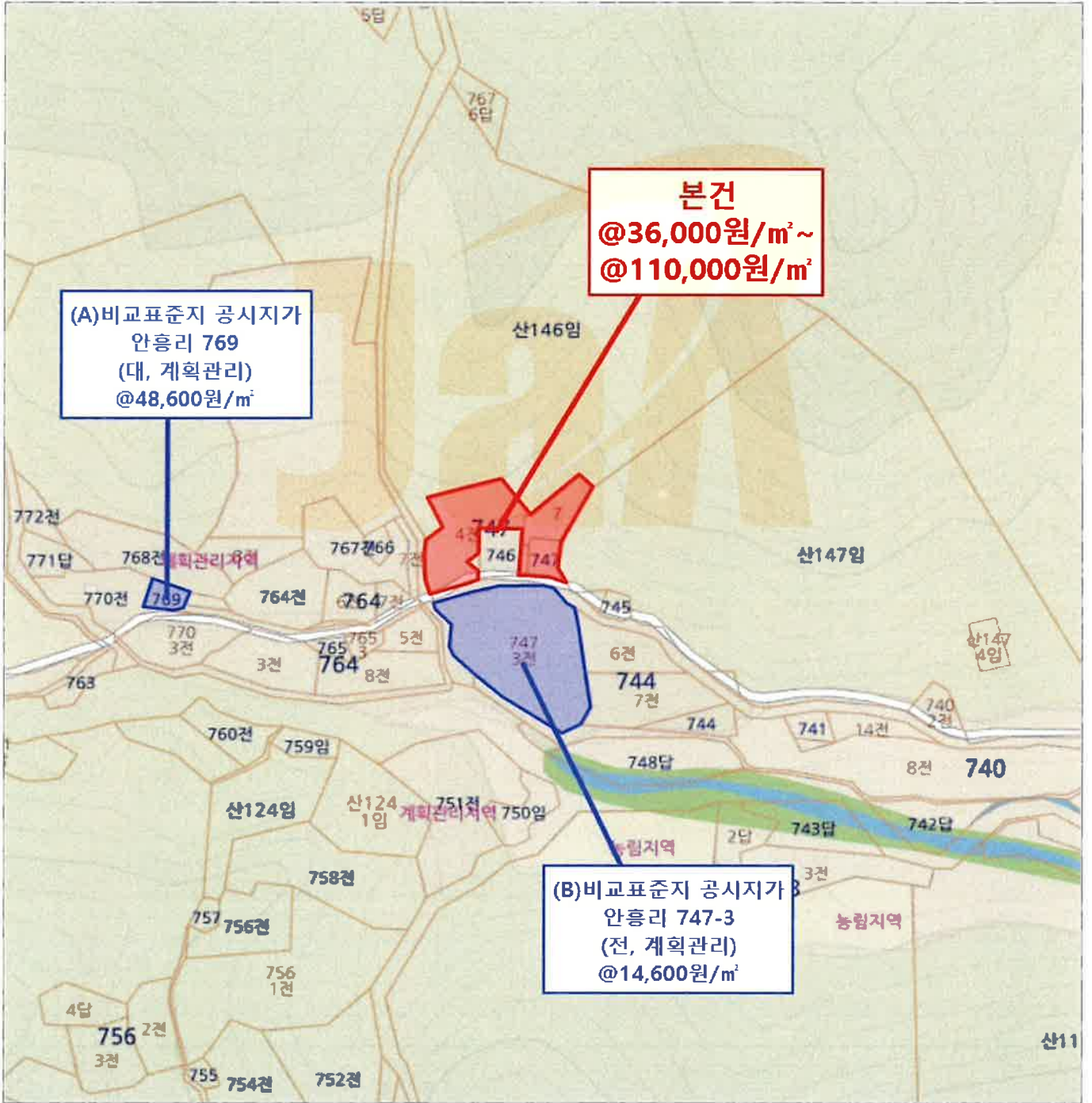
강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 747 (서동로안흥4길 270)외



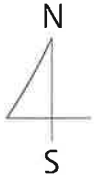
상세위치도



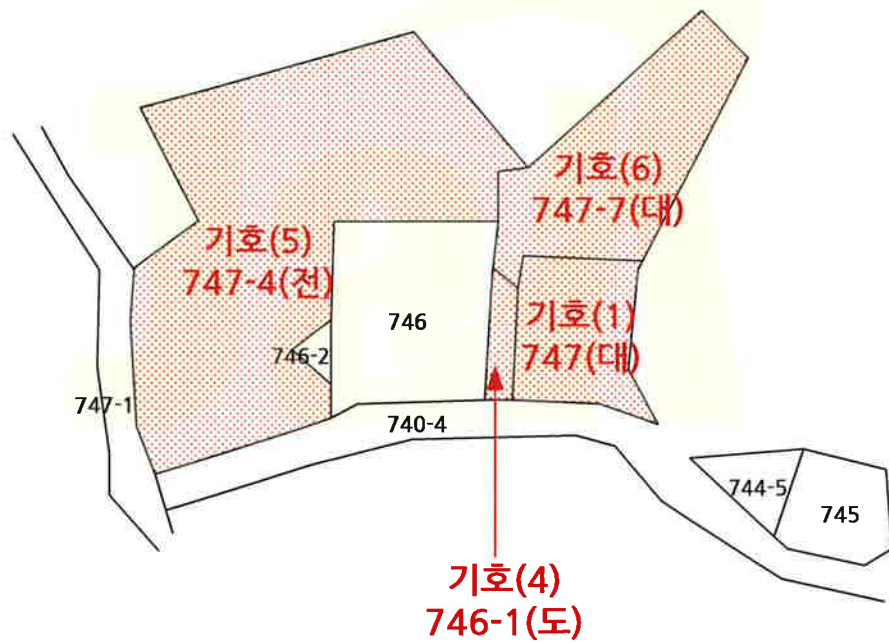
소재지 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 747 (서동로안흥4길 270)외



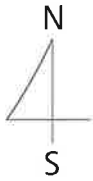
지 적 개 황 도



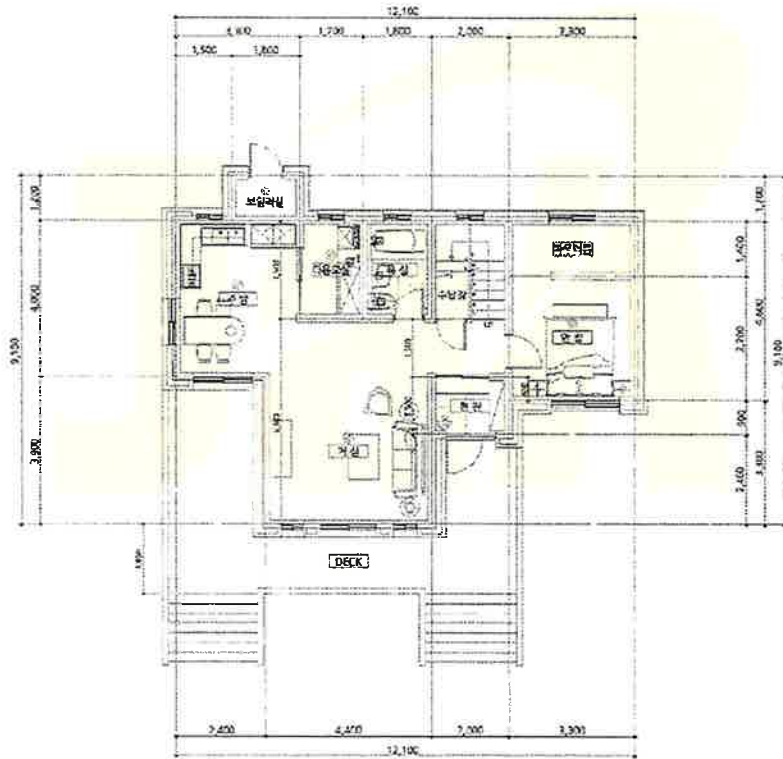
S = 1/1200



건물개황도

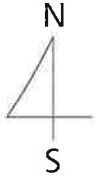


S = 1/150

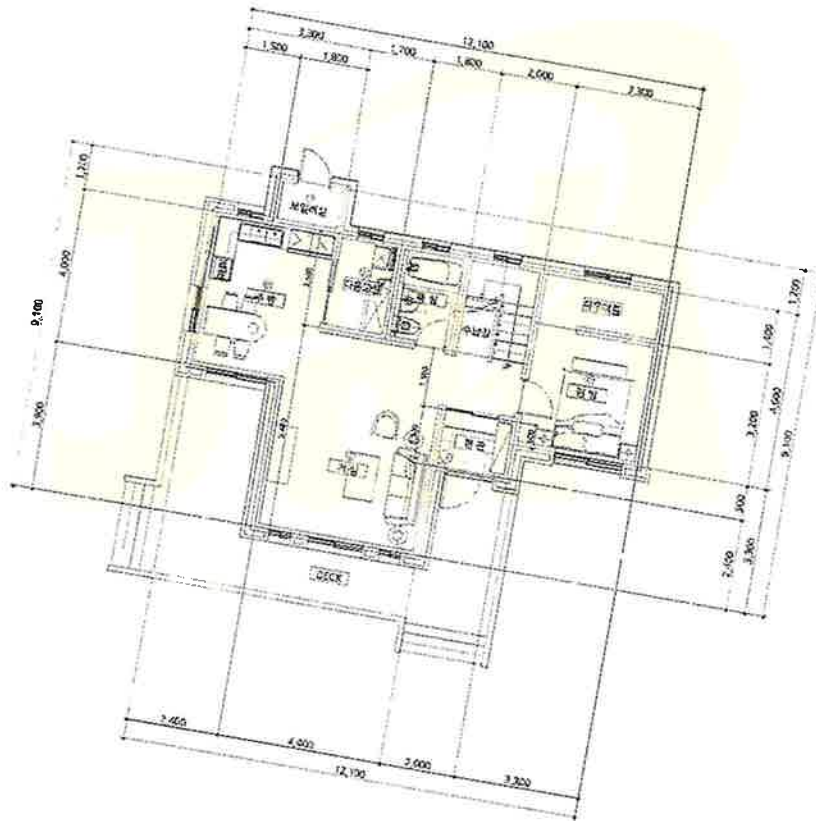


기호(2) 1층
공부상면적: 72.7㎡

건물개황도

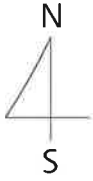


S = 1/150

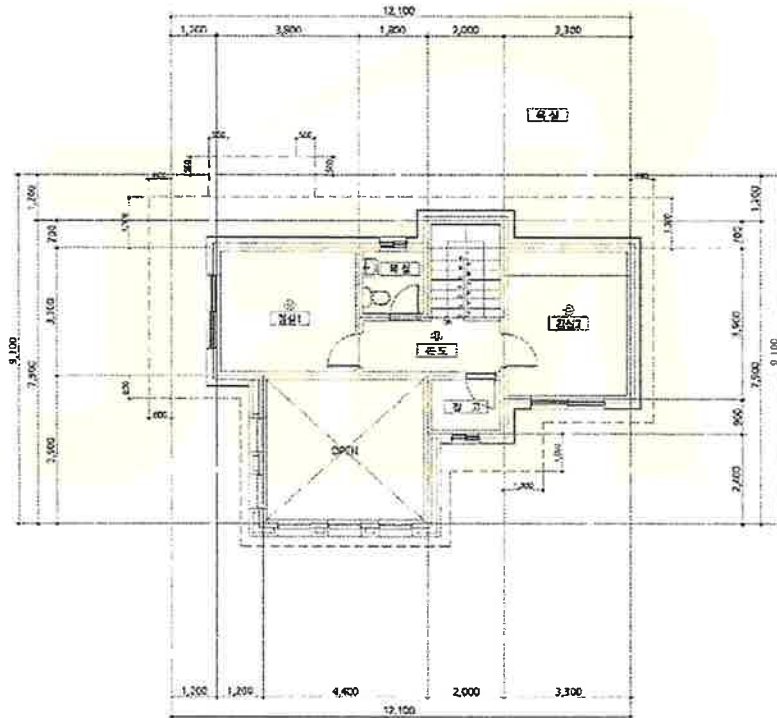


기호(3) 1층
공부상면적: 72.7㎡

건물개황도



S = 1/150



기호(3) 2층
공부상면적: 42.35㎡

사진용지



기호(1)



기호(2)



기호(1) 소재 관정



기호(3)

사진용지



기호(4)



기호(5)



기호(6)



기호(7) 소재 물탱크실



발급번호 : 202551730005111429

발행매수 : 1/2

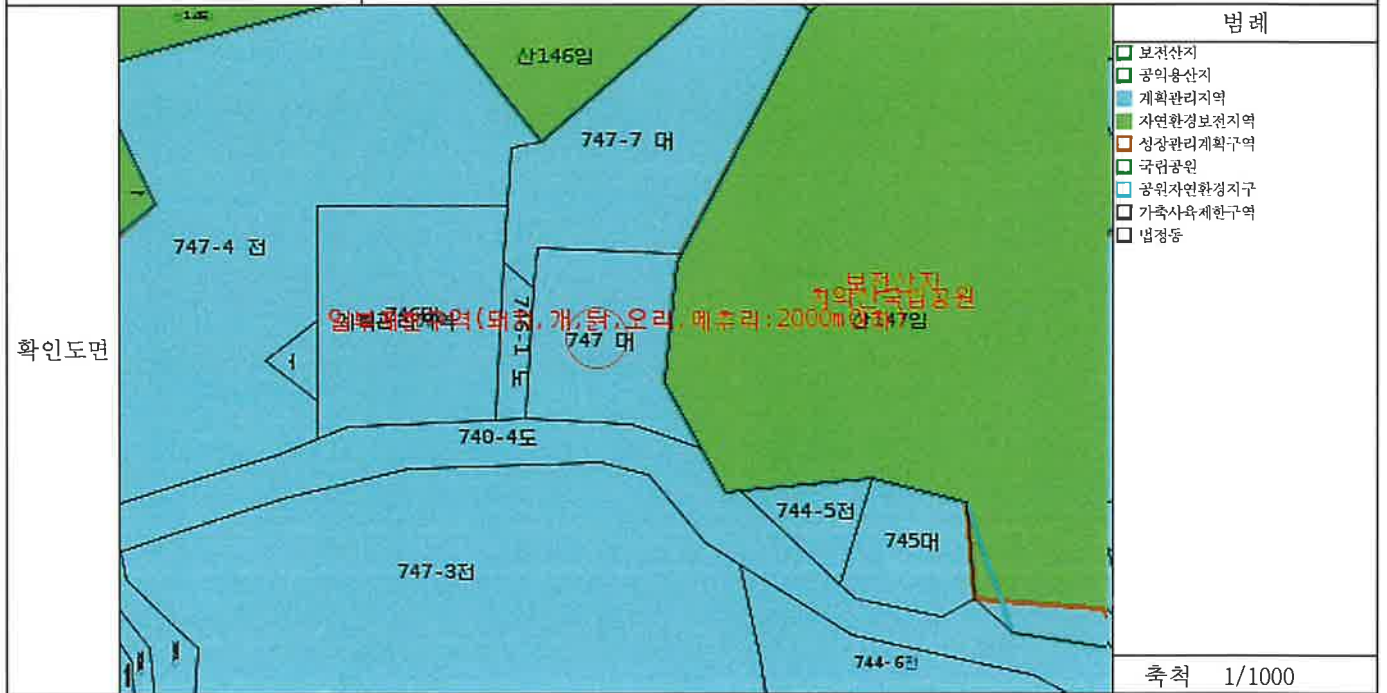
발급일 : 2025/ 03/ 27

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호		
			전화번호	033-747-0046		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리		747	대	430.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12) [이하공관]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(돼지, 개, 닭, 오리, 메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공관]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



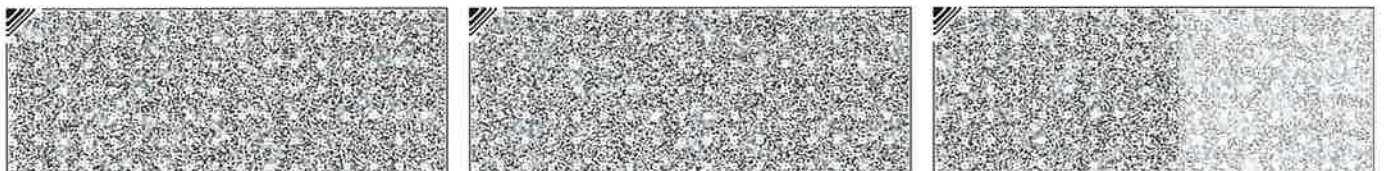
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 03/ 27

강원특별자치도 횡성군

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급번호 : 202551730005111431

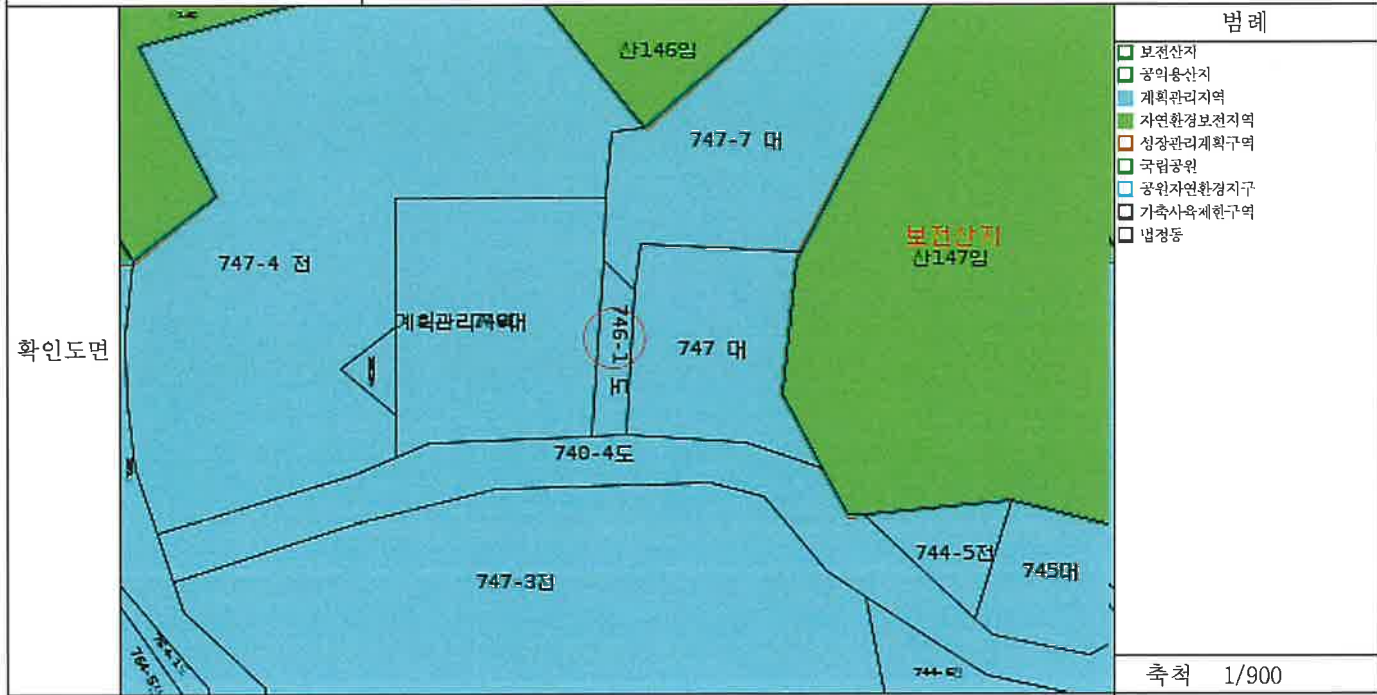
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 27

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호		
			전화번호	033-747-0046		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리		746-1	도로	76.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



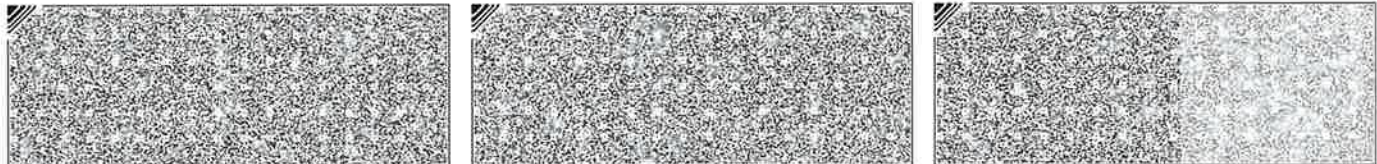
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 03/ 27

강원특별자치도 횡성군

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결재민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급번호 : 202551730005111432

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 27

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호		
			전화번호	033-747-0046		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리		747-4	전	2,267.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 03/ 27

강원특별자치도 횡성군

횡성군수인

축척 1/1500

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급번호 : 202551730005111433

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 27

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호
			전화번호	033-747-0046

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	747-7	대	808.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(돼지, 개, 닭, 오리, 메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------

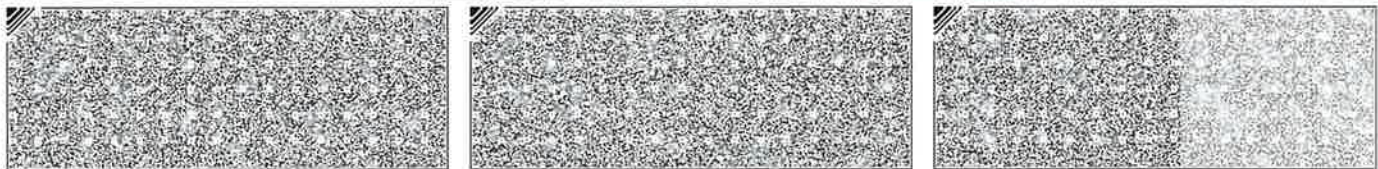


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 03/ 27

강원특별자치도 횡성군

수 수 료
전자결재
민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1743-0394-0788-0831



지적도 등본

발급번호	202551730005111434	처리시각	10시 33분 49초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	지번	747번지	축척	본도:1/1200 삽력:1/1200



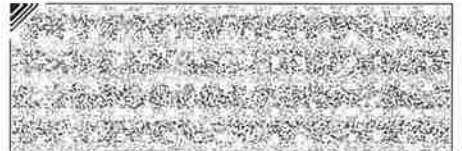
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 27일

강원특별자치도 횡성군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





토지 대장

고유번호	5173032021-10747-0000		
토지소재	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리		
지번	747	축척	1:1200

도면번호	70	발급번호	202551730-00511-1436
정번호	2-1	처리시각	10시 33분 52초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일지

주소

변동원인

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일지		주소		등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호		
(01) 전	*3689*	(20) 1977년 09월 08일 분할되어 본번에 -2, -3을 부합	1983년 03월 24일	인천 남구 주안동 20-18	윤병선	461213-1*****		
			(03) 소유권이전	2000년 03월 22일	인천 남구 주안동 20-18 신광연립 나동 302호	윤병선	461213-1*****	
(01) 전	*1238*	(20) 2019년 05월 31일 분할되어 본번에 -4 내지 -6을 부합	(04) 주소변경	2003년 11월 17일	인천시 남구 주안동 20-18 신광연립 나동 302호	521120-2*****		
(08) 대	*1238*	(40) 2019년 06월 12일 지목변경	(03) 소유권이전	2017년 09월 21일	서진순	521120-2*****		
(08) 대	*430*	(20) 2019년 12월 27일 분할되어 본번에 -7을 부합	(04) 주소변경	서진순	521120-2*****			
토지등장 (기준수확량등급)	36	1981. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
			81	83	85	87	95	
개별공시지가(원/㎡)	46500	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	48100	48200	용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 27일

강원특별자치도 횡성군수



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





토지 대장

고유번호	5173032021-10747-0004			도면번호	70	발급번호	202551730-00511-1437
토지소재	강원특별자치도 횡성군 인흥면 인흥리			장번호	1-1	처리시각	10시 33분 52초
지번	747-4	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
(01) 전	*2267*	(21) 2019년 05월 31일 747번에서 분할	2017년 09월 21일	(04) 주소변경	인천광역시 남구 영창로 115, 나동302호(주안동, 신광연립)	521120-2*****	
(01) 전	*2267*	(50) 2023년 06월 11일 강원도 횡성군에서 행정구역명칭변경	2020년 02월 17일	(04) 주소변경	강원도 횡성군 인흥면 서동로안흥4길 272	521120-2*****	
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---		
등록수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	14500	15500	14500	14500			

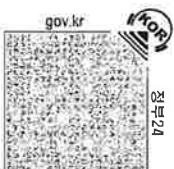
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 27일

강원특별자치도 횡성군수



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





토지 대장

고유번호	5173032021-10747-0007			도면번호	70	발급번호	202551730-00511-1439
토지소재	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리			정 번호	1-1	처리시각	10시 33분 52초
지 번	747-7	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호
-----	---------	-----	---------	------------	---------

(08) 대 *808* (21) 2019년 12월 27일 747번에서 분할

(08) 대 *808* (50) 2023년 06월 11일 강원도 횡성군에서 행정구역명칭변경

(03) 소유권이전

2019년 06월 19일 서울특별시 강북구 삼양로107길 22 (수유동)

안병덕

540702-1*****

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 27일

강원특별자치도 횡성군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] 개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

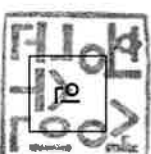
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000445		고유번호	5173032021-1-07470000		명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대	
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리			지번	747	도로명주소	강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270	
*대지면적	430 m ²	연면적	115.05 m ²	*지역	계획관리지역	*지구	*구역	기축사용제한구역
건축면적	72.7 m ²	용적률 산정용 연면적	115.05 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	지하: 층, 지상: 2층
*건폐율	16.91 %	*용적률	26.76 %	높이	8 m	지붕	경사스라브 위 아스팔트성글	부속건축물
*조경면적	m ²	*공개공지·공간면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m	

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(영칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주미(별인)등록번호 (부동산의용등록번호)	인병덕			
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택	72.7		인병덕	서울특별시 강북구 삼양로107길 22, (수유동)	1/1	2018.3.26.
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택	42.35		540702-1*****			
		- 이하여백 -							
							* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

횡성군수



발급일: 2025년 3월 27일
담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리

명칭

호수/가구수/세대수

0호/1가구/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소

강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270

747

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	합계	허기일	
건축주	안병덕	19540702*****						대				2017.4.17.
설계자	이기원 신원 건축사무소	강원도-건축사사무소-212	건축식	대	1 대	대	대	대	대	대	대	2017.9.11.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	
공사시공자 (현장관리인)	안병덕		전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	2019.6.5.
*건축물 인증 현황												
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력			건축물 관리 현황			
						특수구조 건축물	비적용	지하수위	관리계획 수립 여부			
						기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	구조설계해석법: [] 동적해석법	건축물 관리점검 현황			
								GL	종류	점검유효기간		
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인				변동일	변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항		
2019.6.5.	사용승인 신규작성(2017-허가민원과-신축신고-165)					(동)철근콘크리트구조/경사스라브 위 아스팔트층을 지상2층 단						
2019.7.17.	소유자현황 기재 ▶ 소유권 보존(2018.03.26.)기초본등					독주택 115.05㎡, 주2(2동)[철근콘크리트구조/경사스라브						
2020.1.10.	기외 축적으로 인하여 등기됨					위 아스팔트층을 지상2층 단독주택 115.05㎡ ▶ 분리후 대						
	건축물대장 분리 ▶ 분리전대지위치: 안흥면 안흥리 747/주1					지위치: 안흥면 안흥리 747/주1[철근콘크리트구조/경사스라브						

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제 1쪽)

건물ID	2120192390000445	고유번호	5173032021-1-07470000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리		지번	747	도로명주소 강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.6.11.	위 아스팔트침몰 지상2층 단독주택 115.05㎡【기준 주1(1동)→주1 명칭삭제】 번호 제18994호(2023.6.11.) 강원특별자치도 설치 -이하야백-		

297mm×210mm [백상지(80 /㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] (개정 2023. 8. 1.)

일반건축물대장(갑)

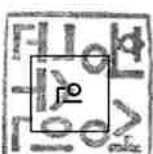
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000446		고유번호	5173032021-1-07470007		명칭	호수기구수/세대수	
							0호/1기구/0세대	
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리			지번	747-7		도로명주소	강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270-1
*대지면적	808 m ²	연면적	115.05 m ²	*지역	*지구		*구역	*구역
건축면적	72.7 m ²	용적률 산정용 연면적	115.05 m ²	주구조	철근콘크리트구조		주용도	단독주택
*건폐율	9%	*용적률	14.24%	높이	8 m		지붕	경사사라브 위 아스팔트층
*조경면적	m ²	*공개공지·공간면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²		*건축선 후퇴 거리	m

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산의등등록번호)	인병덕			
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택	72.7			서울특별시 강북구 삼양로107길 22 (수유동)	1 / 1	2018.3.26.
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택	42.35					
		- 이하여백 -							
							* 이 건축물대장은 현 소유지만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

횡성군수



발급일: 2025년 3월 27일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리

명칭 호수/가구수/세대수

0호/1가구/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 관련 주소 강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270-1

747-7

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용			
건축주	안병덕	19540702*****									2017.4.17.
설계자	이기원 신원 건축사사무소	강원도-건축사사무소-212	저주식	대	1.5 대	대	대	대	대	대	2017.9.11.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	대	2019.11.
공사(공자 (영장권인인))	안병덕		전기차	대	대	대	대	대	대	대	2019.6.5.
※건축물 인증 현황											
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황		
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
2019.6.5.	사용승인 신규작성(2017-허기면원과-신축신고-165)										
2019.7.17.	소유자현황 기재 ▶ 소유권 보존(2018.03.26) 기재분등 기외 촉탁으로 인하여 등기됨										
2020.1.10.	건축물대장 분리 ▶ 분리전 대지위치: 안흥면 안흥리 747/주1										

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000446	고유번호	5173032021-1-07470007	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	지번	747-7	도로명주소	강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270-1

변동사항

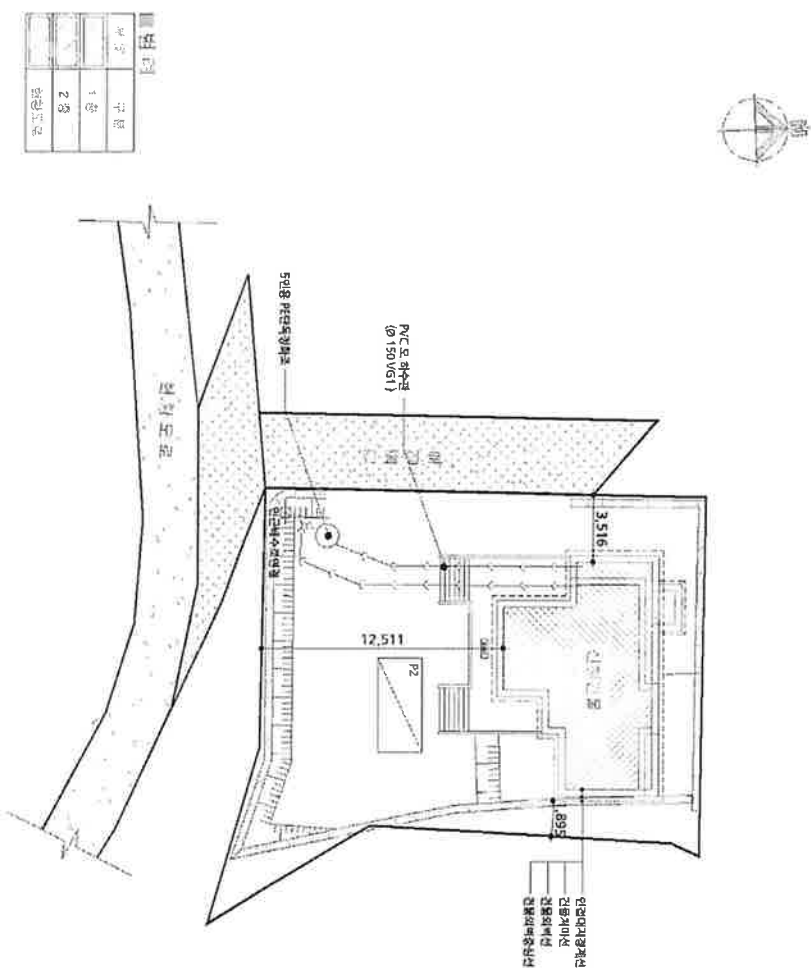
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.6.11.	라보 위 아스펠트상글 지상2층 단독주택 115.05㎡【기존 주2(2동)→주1 명칭(변경)】 법률 제 18994호(2023.6.11.) 강원특별자치도 설치 - 이허(여백) -		



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000445	고유번호	5173032021-1-07470000	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	지번	747	도로명주소	0호/1가구/0세대
				강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270	



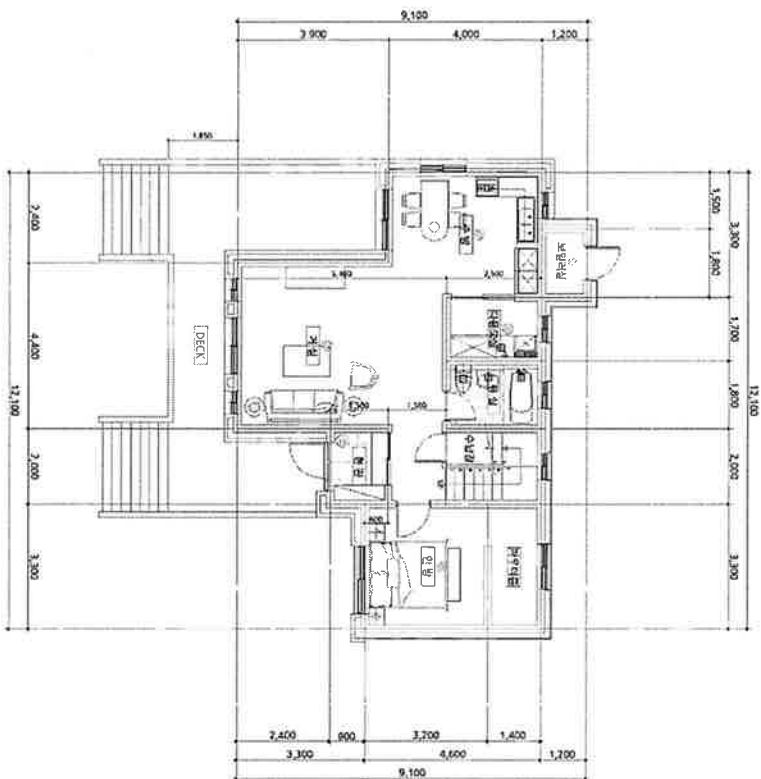
도면의 종류	배치도	축척	1 : 300	도면 작성자	신원건축사사무소 이기원 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000445	고유번호	5173032021-1-07470000
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	지번	747
		도로명주소	강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270
		명칭	호수/가구수/세대수
			0호/1가구/0세대



* 1층면적인용치

번호	인용치	면적(㎡)
①	3.40 X 4.60	9.60
②	3.40 X 4.40	10.56
③	3.30 X 4.60	15.18
④	6.40 X 5.50	35.20
⑤	1.90 X 1.20	2.16
합계		22.70

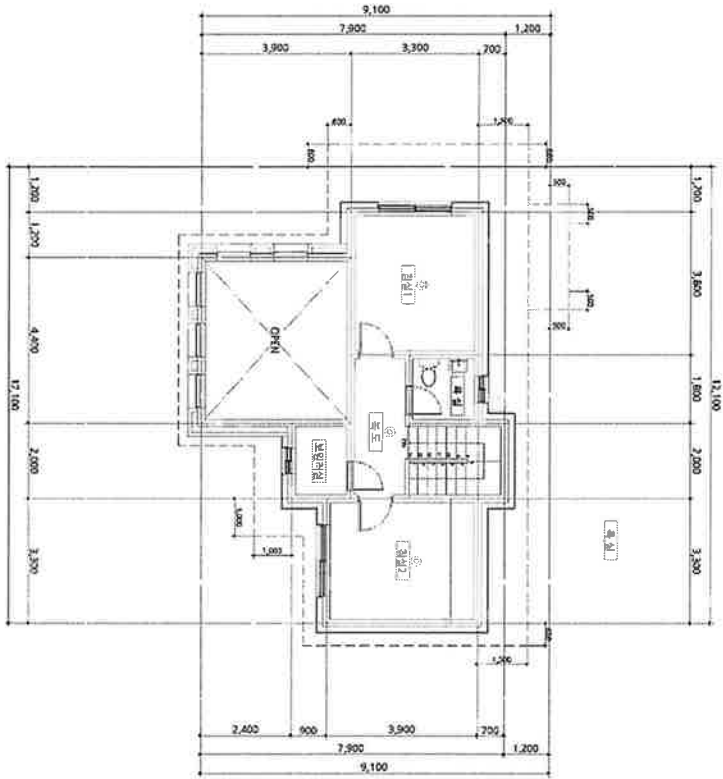
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150
		도면 작성자	신원건축사사무소 이기원 (서명 또는 인)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000445	고유번호	5173032021-1-07470000	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	지번	747	도로명주소	0호/1가구/0세대
				강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270	



* 2층면적신용서

서포	신용식	면적(㎡)
①	0.70 X 3.00	1.40
②	0.90 X 2.00	1.80
③	5.60 X 3.30	18.48
④	3.90 X 5.30	20.67
합계		42.35

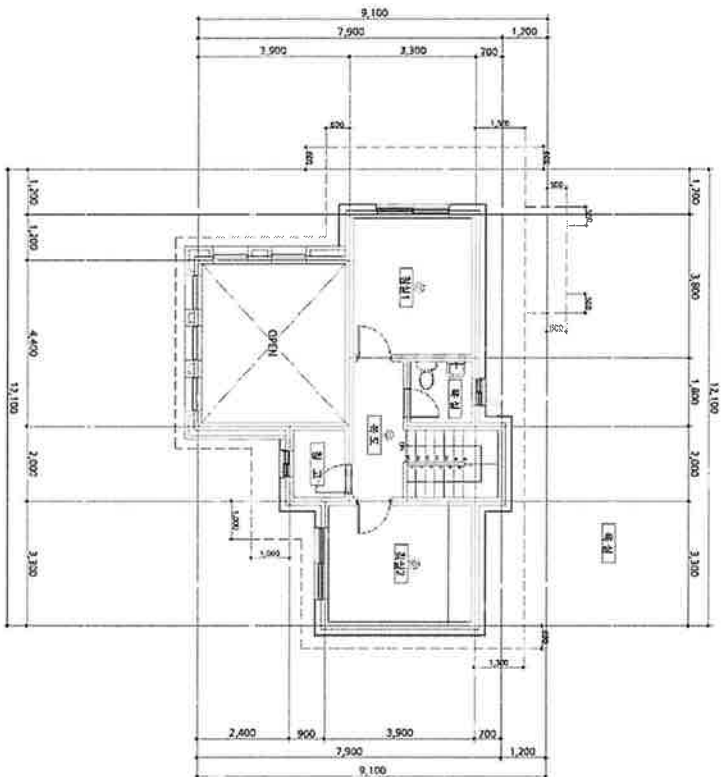
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150
도면 작성자	신원건축사사무소 이기원 (서명 또는 인)		



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192390000446	고유번호	5173032021-1-07470007	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	지번	747-7	도로명주소	0호/1가구/0세대
				강원특별자치도 횡성군 안흥면 서동로안흥4길 270-1	



▼ 2층면적산출서

번호	산출식	면적(㎡)
①	0.70 × 2.00	1.40
②	0.90 × 2.00	1.80
③	5.60 × 3.30	18.48
④	3.90 × 5.30	20.67
합계		42.35

도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150
도면 작성자	신원건축사사무소 이기원 (서명 또는 인)		

