

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	춘천지방법원
건명	전숙희 소유물건 (2025타경1678)
평가서번호	삼일 142507-31-00030

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	삼억팔만오백원정(₩300,080,500.-)			
의뢰인	춘천지방법원	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	전숙희	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.09.15.	2025.08.01. ~2025.09.15.	2025.09.16.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	874	토지	874	-	137,812,000
건물	369.26	건물	255.7	-	146,968,500
제시외건물	(81.85)	건물	81.85	-	15,300,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩300,080,500

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 홍천군 홍천읍 와동리 448번지외에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

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

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 15일을 기준으로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

가. 개요

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

나. 토지

본건 토지의 평가에서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「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 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른방식<거래사례비교법>에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 제조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 기준으로 평가하였음.

5. 기타 참고사항

본 건<기호1~4> 지상의 수목 등은 거래관행에 비추어 토지에 포함 평가 하되, 기타조건에서 반영하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산의 개황

1. 토지의 개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 소재 " 와동교차로 " 북동측 인근에 위치하며, 주위는 소규모공장, 단독, 농경지등이 혼재하는 농촌지대를 형성하는 등 제반환경 무난시됨.

나. 교통상황

본건까지 제반차량 진출입 가능하며, 버스정류장과의 거리, 간선도로와의 거리등에 비추어 제반 교통사정은 보통시 됨.

다. 형태 및 이용상황

기호 1, 2 : 2필일단의 유사 사다리, 평지, 건부지로 이용중임.

기호 3 : 가장형, 평지, 기호1,2의 부속토지로 이용중임.

기호 4 : 장방형, 평지, 기호1,2의 부속토지<정원등>로 이용중임.

라. 인접 도로상태

기호 1, 2 : 2필일단토지로서 남측으로 아스팔트 포장 로폭 약3미터에 접함.

기호 3 : 동측으로 아스팔트 포장 로폭 약3미터에 접함.

기호 4 : 남측으로 비포장 로폭 약3미터에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

기호1,2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(홍천010) 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호3,4 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(홍천010) 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>

바. 제시 목록외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 와 같이 제시외건물이 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공부와의 차이

-

아. 임대관계

미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	항목	내 용		
6 1층	소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 449-2외1필지		
	구조	일반철골구조 1층	사용승인	2013.03.19
	외벽	일부무벽체, 일부 노출콘크리트 무늬 판넬등 마감		
	내벽	판넬 및 일부 타일마감		
	창호	샤시 등		
6 2층	소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 449-2외1필지		
	구조	경량철골구조 판넬지붕 2층	사용승인	2013.03.19
	외벽	목재 및 일부 노출콘크리트 무늬 판넬 등 마감		
	내벽	목재, 벽지, 타일붙임마감등		
	창호	샤시 등		

나. 이용상황

1층 창고, 2층은 주택으로 이용중임.

다. 부대설비 상황

위생급배수설비, 2층 전기판넬난방, 온수보일러, 화목난방 구비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 부합물 및 종물관계

후첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 와 같이 제시외건물이 소재함.

마. 공부와의 차이

없음.

바. 임대관계

-

사. 기타 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 감정평가방법의 적용

「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

[2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	와동리	448	대	474.00	단독	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	67,900
2	와동리	449-2	대	202.00	단독	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	67,900
3	와동리	449-6	대	43.00	단독	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	21,700
4	와동리	449-10	전	155.00	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	21,700
토지 연면적(㎡)		874.0							
특기사항		* -							

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)
A	와동리 446	대	343.0	단독	계획 관리	세로 (가)	세장형 평지	65,900
B	와동리 436-10	전	1,721.0	단독	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	40,900
특기사항		*						

나) 선정 사유

본건 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 실제 이용상황, 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 따라 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 함.

용도지역	지가변동률 누계(%) (2025.01.01 ~ 2025.09.15)
계획관리지역	강원특별자치도 홍천군 (25.01.01~25.09.15) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.480 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.052 $(1 + 0.00480) * (1 + 0.00052 * 46/31)$ ≈ 1.00558

※ 미고시된 지가변동률은, 직전월의 변동률을 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

(주택지대) 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
		인근토지의 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, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	특기사항
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.030	
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.030	
3	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.01	0.990	
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.030	
비교치 결정의견		<ul style="list-style-type: none"> 표준지 대비 대등하며, 기호3은 현황등에서 다소 열세하며 수목등은 기타조건등에서 반영하였음. 						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여, 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

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 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

거래사례 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) 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 거래사례 또는 평가사례 등을 선정함.(각 표준지별 거래사례 등의 선정 내역은 하기 참조)

2) 수집된 가격자료

(가) 인근 평가전례(거래사례)

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가협회 전례]

기호	기준시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
	평가목적		이용상황	건물			격차율	
#1	2023.11.30	와동리 ***	계획관리	대	393.0	168,000	64,700	2023년 지가
	법원경매		단독	-	-	-	2.60	
	의견	가장형, 평지, 세로(가)<개별공시지가특성>						
#2	2023.11.30	와동리 ***	계획관리	전	595.0	111,000	47,900	2023년 지가
	법원경매		전	-	-	-	2.32	
	의견	부정형, 평지, 소로한면<개별공시지가특성>						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	기준시점	소재지	용도지역	토지	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)	비고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
가	2024.11.06	와동리 ***	계획 관리	대	36.00	112,000	44,700	2024년 지가
	실거래		나지			-	2.51	
	의견	사다리, 평지, 세로(불)<개별공시지가특성>						
나	2024.11.06	와동리 ***	계획 관리	전	36.00	68,500	37,700	2024년 지가
	실거래		전			-	1.82	
	의견	사다리, 평지, 세로(불)<개별공시지가특성>						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 거래사례 등 기준 비교표준지의 가격

비교표준지	비교사례		㉠ 시점수정	㉡ 지역 요인	㉢ 개별 요인	산정단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가(원/ m ²)					
A	#1	168,000	1.01662	1.00	1.000	170,792	
B	#2	111,000	1.01662	1.00	0.684	77,186	

㉠ 시점수정

기호	기간	구 분	시점수정치	변동률
#1	2023.11.30 ~ 2025.09.15	홍천군 계획관리지역	1.01662	1.662%
#2	2023.11.30 ~ 2025.09.15	홍천군 계획관리지역	1.01662	1.662%

㉡ 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 개별요인 비교

비교표준지와 거래사례 등의 개별요인 비교치는 아래와 같음.

비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율 누계치	비교 의견
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대등함.
B	-	0.80	0.90	0.95	1.00	1.00	0.684	가로의 계통, 접근성, 주위환경, 경사 등에서 열세함.

4) 기준시점 현재 비교표준지의 가격

비교표준지		㉑ 시점수정	㉒ 지역요인	㉓ 개별요인	산정단가 (원/㎡)	비교
기호	단가(원/㎡)					
A	65,900	1.00558	-	-	66,268	
B	40,900	1.00558	-	-	41,128	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 격차율의 산정

거래사례 등	비교표준지	㉠ 거래사례 등 기준표준지가격 (원/㎡)	㉡ 기준시점 현재 표준지 가격 (원/㎡)	격차율 (㉠/㉡)
#1	A	170,792	66,268	2.577
#2	B	77,186	41,128	1.877

마) 그 밖의 요인 격차율의 결정

1) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교 표준지	보정치	결정의견
A	2.57	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이하였음.
B	1.87	비교표준지와 거래사례 등과의 격차율 및 제반 가격자료, 인근 지가수준 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 좌기와 같이하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 토지가격의 결정

가) 토지 적용단가의 결정

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

기호	비교표준지(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖 의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가							
1	A	65,900	1.00558	1.00	1.030	2.57	175,417	175,000	
2	A	65,900	1.00558	1.00	1.030	2.57	175,417	175,000	
3	A	65,900	1.00558	1.00	0.990	2.57	168,605	169,000	
4	B	40,900	1.00558	1.00	1.030	1.87	79,217	79,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가격의 결정

기호	소재지	지번	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	와동리	448	474.0	175,000	82,950,000	
2	와동리	449-2	202.0	175,000	35,350,000	
3	와동리	449-6	43.0	169,000	7,267,000	
4	와동리	449-10	155.0	79,000	12,245,000	
토지 감정평가액 계					137,812,000	

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]

기호	기준시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
	평가목적		이용 상황	건물			격차율	
가	2024.11.06	와야리 274-7	계획 관리	대	36.0	112,000	45,000	2025년 지가
	실거래		나지		-	2.49		
나	2024.11.06	와야리 273-3	계획 관리	전	36.00	68,500	37,700	2024년 지가
	실거래		전		-	1.82		
	의견	사다리, 평지, 세로(불)<개별공시지가특성>						

*개별공시지가는 거래당시 고시된 공시가격을 기준으로 함.(이하동일)

3) 선정 사유

본건 거래사례의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 평가대상토지와 용도 지역, 실제 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재 하는 상기 거래사례 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

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

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기호	기간	시군구	구분	시점수정치	변동률
가	2024.11.06 ~ 2025.09.15	홍천군	계획관리지역	1.00618	0.618%
나	2024.11.06 ~ 2025.09.15	홍천군	계획관리지역	1.00618	0.618%

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	1.10	1.05	1.02	1.30	1.00	1.00	1.532	-
2	가	1.10	1.05	1.02	1.30	1.00	1.00	1.532	-
3	가	1.10	1.05	1.02	1.25	1.00	1.00	1.473	-
4	나	-	1.10	1.02	1.00	1.00	1.00	1.122	-
비교내용		주위환경에서 우세하며, 지목에서 열세함. 기호3~6은 도로로서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	112,000	1.00	1.00618	1.00	1.532	172,591	173,000	-
2	가	112,000	1.00	1.00618	1.00	1.532	172,591	173,000	-
3	가	112,000	1.00	1.00618	1.00	1.473	165,953	166,000	-
4	나	68,500	1.00	1.00618	1.00	1.122	77,332	77,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

기호	소재지	지번	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	와동리	448	474.0	173,000	82,002,000	
2	와동리	449-2	202.0	173,000	34,946,000	
3	와동리	449-6	43.0	166,000	7,138,000	
4	와동리	449-10	155.0	77,000	11,935,000	
토지 감정평가액 계					136,021,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	137,812,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	136,021,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서, 안정성이 높은 공시지가기준법에 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 1~4	874.0	-	137,812,000	-
합계				137,812,000	

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
5	1	조립식판넬조	창고	113.56		-	소재불명
6	1	일반철골구조	창고	130.70	130.70	2013.03.19	
6	2	경량철골구조	주택	125.00	125.00	2013.03.19	
건물 연면적(m ²)				369.26	255.70		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건축물 표준단가 참고자료

건축물재조달원가자료집[출처 : 한국부동산연구원(2023년)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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/㎡)	비 고
5	1	조립식판넬조	창고	-	소재불명
6	1	일반철골구조	창고	650,000	
6	2	경량철골구조	주택	1,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 보정단가

기호	층	난방	위생 및 급배수	소화 설비	승강기 설비	전기 설비	기타 설비	소 계	비 고
5	1	-	-	-	-	-	-	-	-
6	1	-	0	-	-	-	-	-	-
6	2	0	0	-	-	-	-	-	전기 판넬

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 적용 재조달원가[(표준단가 + 보정단가) X 적용률]

기호	층	구조 (현황)	용도 (설계)	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	적용률	재조달 원가 (원/m ²)
5	1	조립식판넬조	창고	-	-	100%	-
6	1	일반철골구조	창고	650,000	-	100%	650,000
6	2	경량철골구조	주택	1,000,000	-	100%	1,000,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 적용단가의 산정(감가수정)

가. 감가수정의 결정기준

본건 평가조건에 근거 경제적, 기능적, 감가를 적용하지 아니하고 실제경과연수만을 적용하였음.

나. 감가수정액 산출 및 적용단가

기호	층	사용승인	제조달 원가 (원/m ²)	내용 연수	실제 (유효) 경과 연수	잔존 연수	감가 수정액 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
5	1	-	-	35	0	35	-	-
6	1	2013.03.19	650,000	40	12	28	195,000	455,000
6	2	2013.03.19	1,000,000	40	12	28	300,000	700,000
비 고		* 만년감가를 적용하였음.						

※ 감가수정액 = 제조달원가 × [실제(유효)경과연수/내용연수]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 건물가격의 결정

기호	층	용도 (현황)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	시산가액(원)	비 고
5	1	창고		-	평가외	소재불명
6	1	창고	130.70	455,000	59,468,500	
6	2	주택	125.00	700,000	87,500,000	
건물 감정평가액 계					146,968,500	

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 1~4	874.0	-	137,812,000	-
건물	기호 5,6	255.70	-	146,968,500	-
체시외건물	기호 ㄱ~ㄴ	81.85	-	15,300,000	-
합 계				300,080,500	-

2. 결정의견

가. 토지의 감정평가액 결정

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

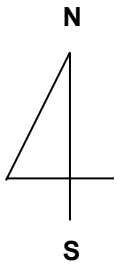
(토지·건물)평가명세표

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 홍천읍 와동리	448	대	계획관리지역	474	474	175,000	82,950,000	
2	"	449-2	대	계획관리지역	202	202	175,000	35,350,000	
3	"	449-6	대	계획관리지역	43	43	169,000	7,267,000	
4	"	449-10	전	계획관리지역	155	155	79,000	12,245,000	
5	"	449-2	창고	조립식판넬조 성글지붕 단층					
				1층	113.56	-	-	-	소재불명
6	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리	449-2	창고 및 단독주택	일반철골구조 및 경량철골구조 판넬지붕 2층					
	[도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 와동로 114-8 (홍천읍 와동리)			1층	130.7	130.7	455,000	59,468,500	650,000 × 28/40
				2층	125	125	700,000	87,500,000	1,000,000 × 28/40

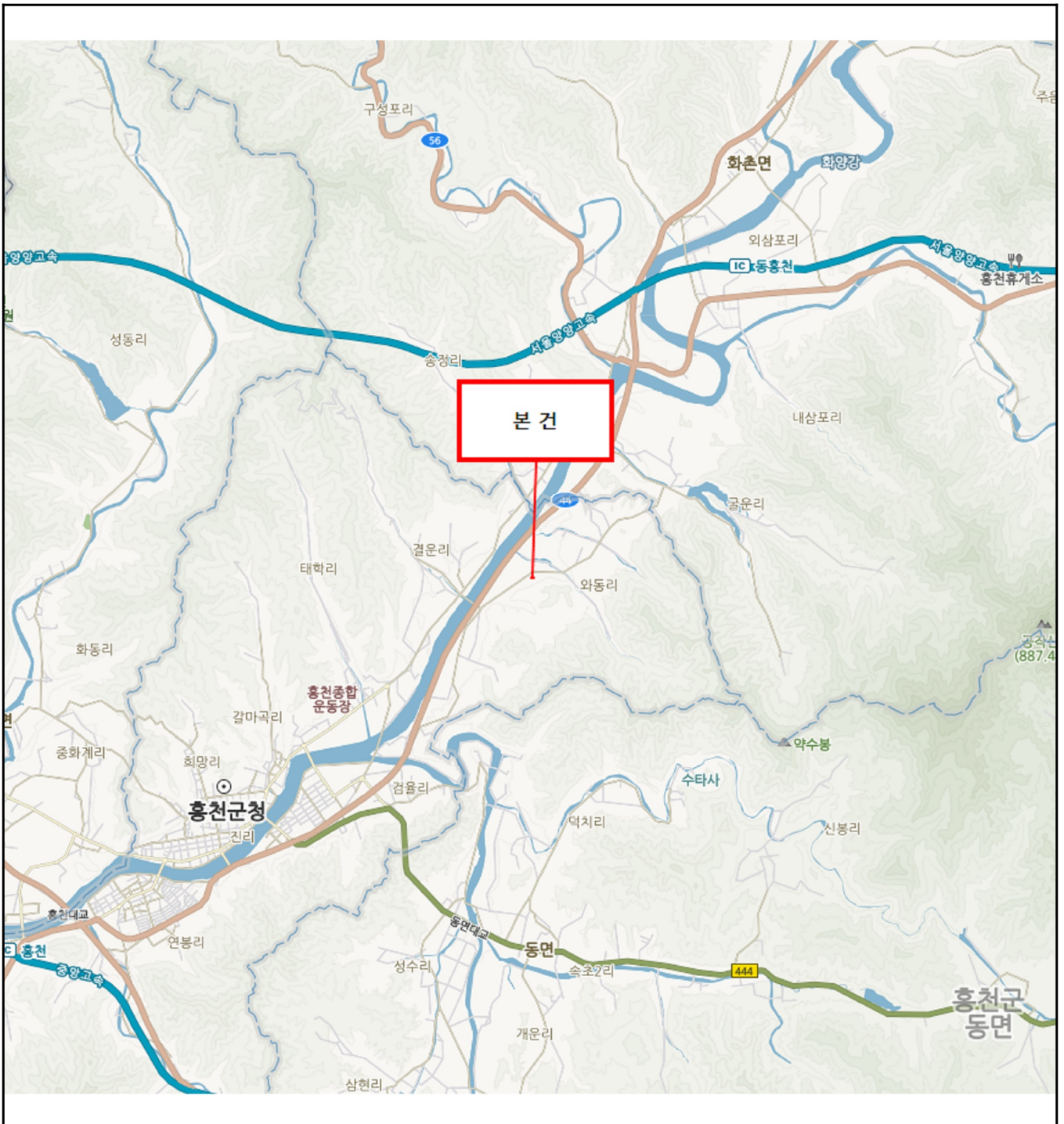
(토지·건물)평가명세표

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	
<제시외건물>									
ㄱ	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리	449-2	데크	목조	(3)	3	-	300,000	
ㄴ	"	449-2	야외휴게소	목조	(12.25)	12.25	-	1,000,000	
ㄷ	"	449-2	창고	철파이프조	(36)	36	-	1,000,000	
ㄹ	"	449-2	정자	목조	(23.38)	23.38	-	8,000,000	
ㅁ	"	449-2	다락	경량철골구조	(7.22)	7.22	-	5,000,000	
합 계								₩300,080,500.-	
				이	하	여	백	-	

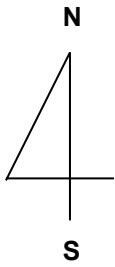
광역 위치도



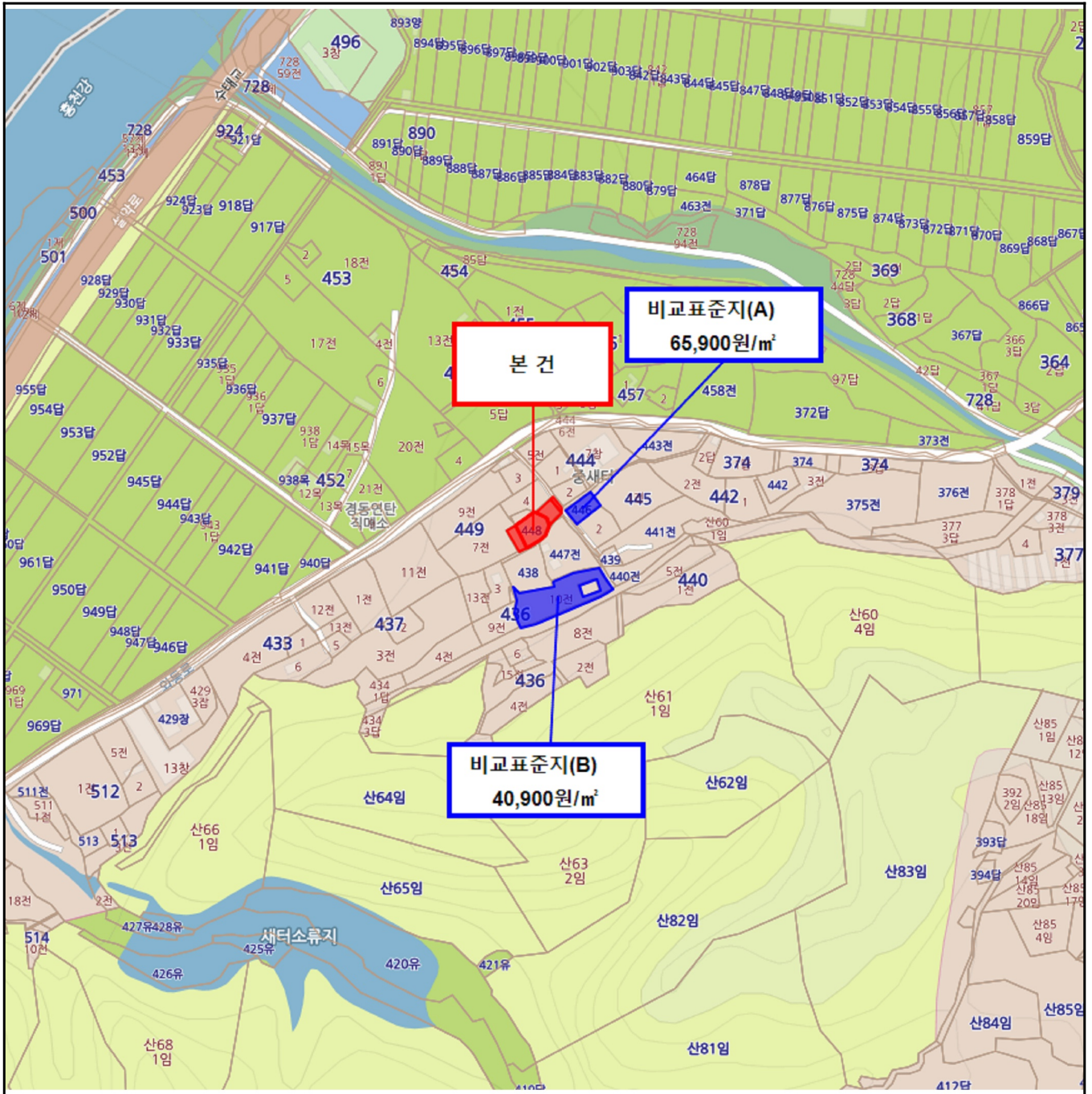
소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 448 외
-----	---------------------------



상 세 위 치 도



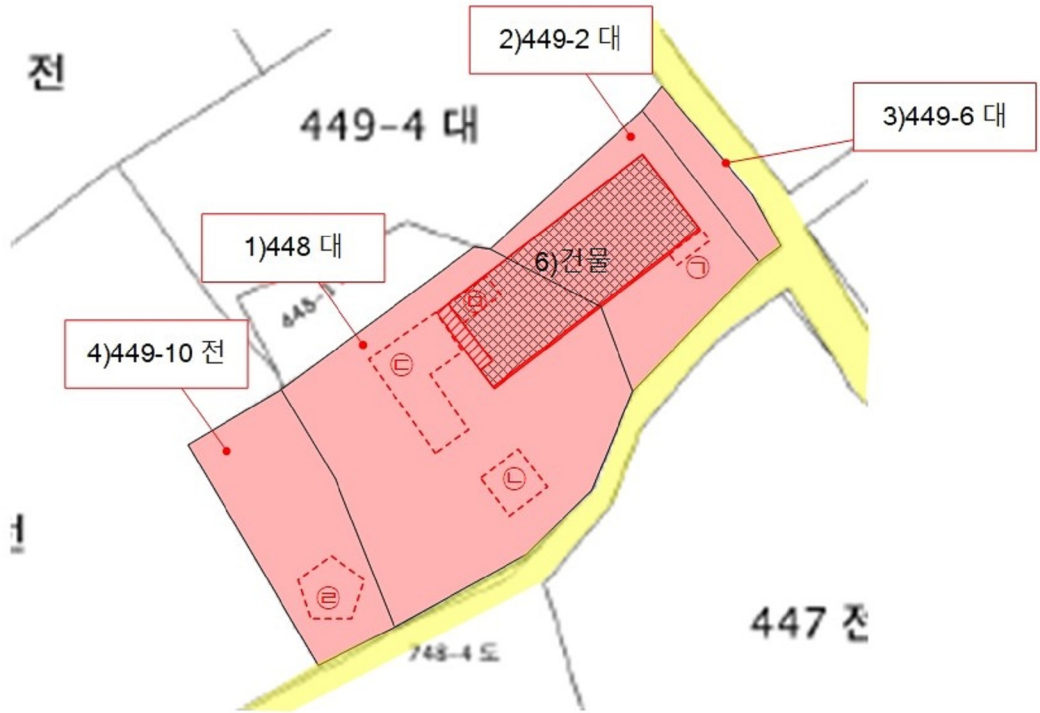
소재지 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 448 외



범례	본 건	표준지	평가선례	매매·방매
				

지적 및 건물개황도

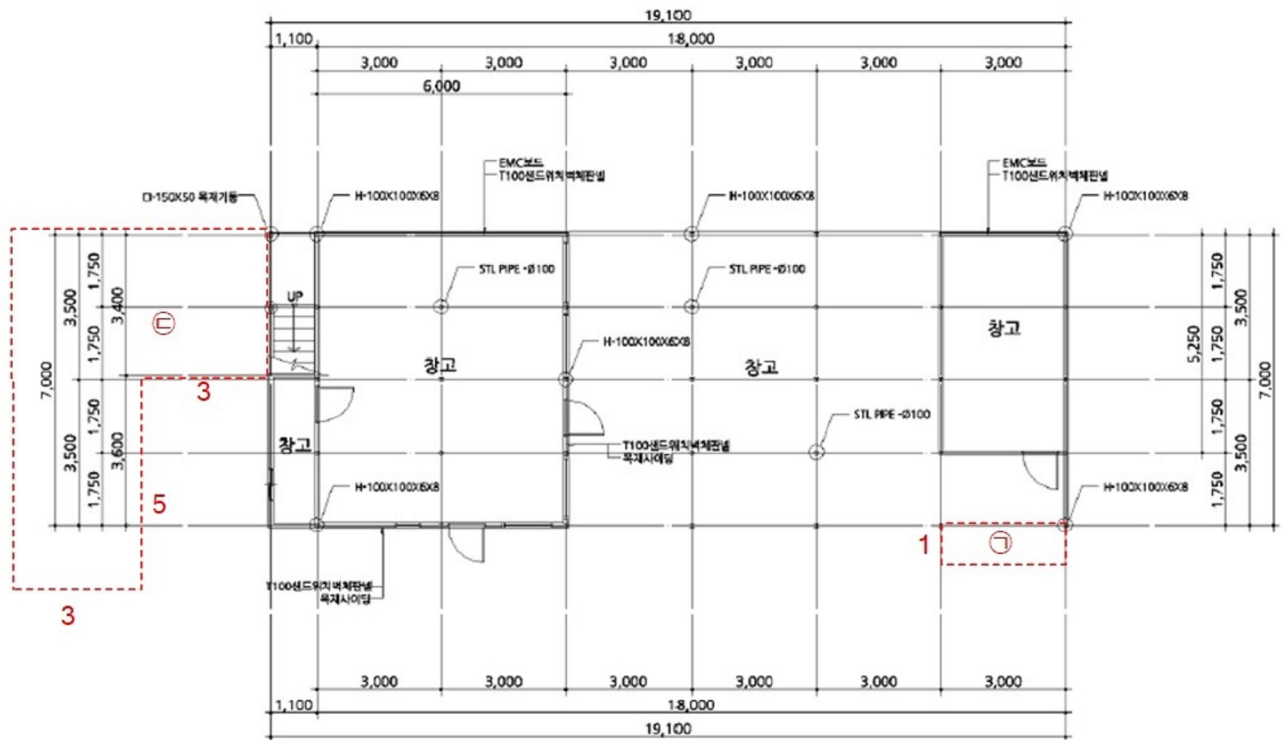
No Scale



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

내 부 구조 도

No Scale



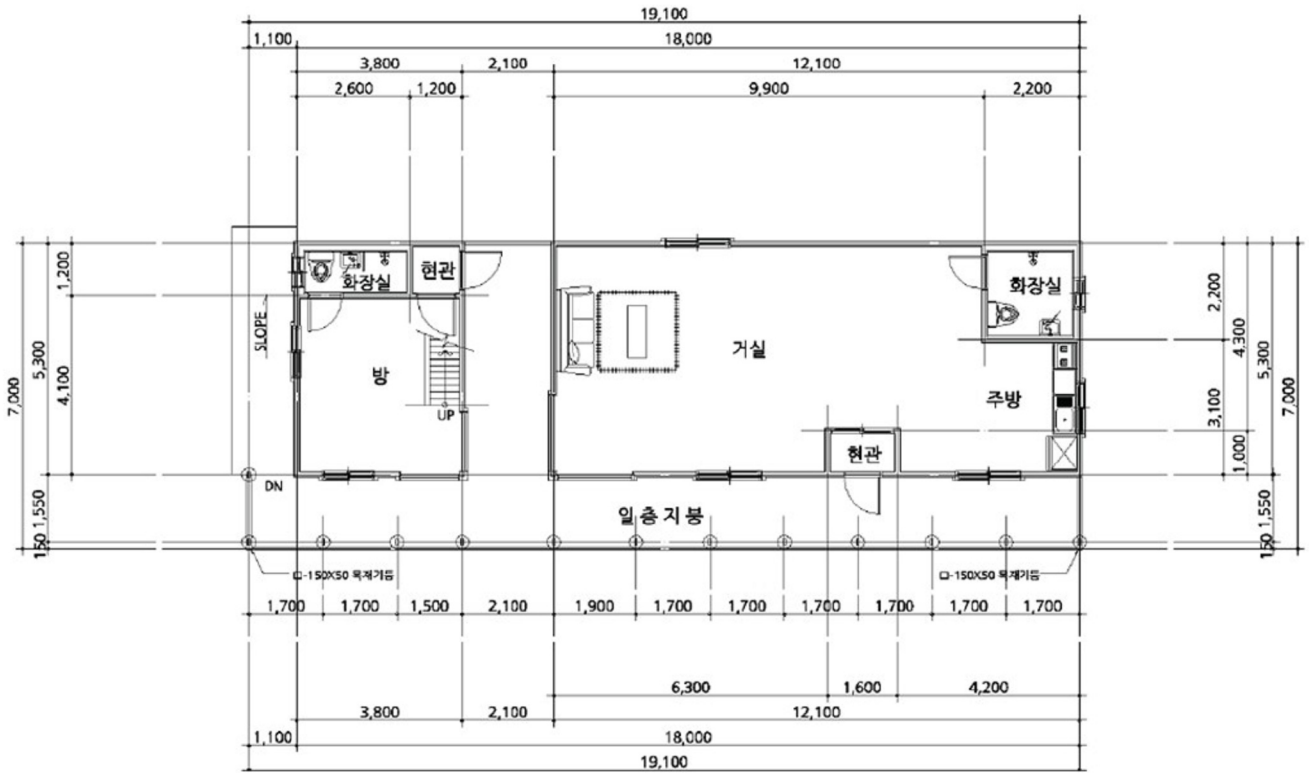
기호(6) 1층 130.7m²

<제시외건물>

- ㉠ 목조 (데크) 약3m²
- ㉡ 철파이프조 (창고 등) 약36m²

내 부 구조 도

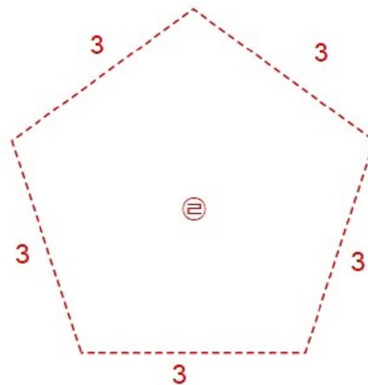
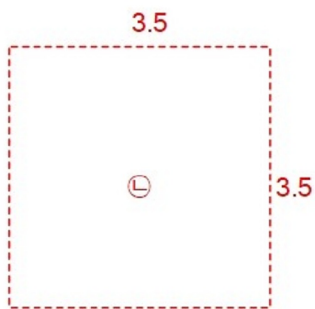
No Scale



기호(6) 2층 125m²

내 부 구조 도

No Scale



<제시외건물>

㉠ 목조 (야외휴게소) 약 12.25m^2

㉡ 목조(정자) 약 23.38m^2

사 진 용 지



[전체전경]



[기호 6]

사 진 용 지



[기호 6 1층,2층]



[기호 6 1층]

사 진 용 지



[기호 6 2층]



[기호6 2층 복도]

사 진 용 지



[수목]



[수목]

사 진 용 지



[수목]



[제시외 ㄱ]

사 진 용 지



[제시외 ㄴ]



[제시외 ㄷ]

사 진 용 지



[제시외 ㄹ]



[제시외 ㄹ]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 142507-31-00030

시행일자 : 2025. 09. 16.

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 2025.07.28.자 귀 제 『 2025타경1678 』호로 의뢰하신 『 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 448 외 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 삼일

강원지사장 김종진

수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 142507-31-00030호

춘천지방법원 귀하

팔십팔만칠천칠백원정 (₩887,700.-)

2025. 07. 28자 귀 제 『 2025타경1678 』호로 의뢰하신 『 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 와동리 448 외 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	420,070	● 평가수수료 ●
(나) 실비		□ 일반: $(250,000 + (300,080,500 - 50,000,000) \times 11/10,000) \times 0.8 = 420,070$
여비	153,200	
물건조사비	10,000	
공부발급비	10,000	
기타실비	14,000	
특별용역비	200,000	□ 평가수수료 : 420,070
소계	387,200	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩807,000	
부가가치세	₩80,700	
총계	₩887,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩887,700	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(142507-31-00030)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]