

감정평가서

Appraisal Report

건명	유백희 소유물건 (2025타경50670)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬
감정평가서번호	통일(강원)U250519-3005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)통일감정평가법인 강원지사
지사장 최우진

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL.033-911-8444

FAX.033-910-8444



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최우진

최우진



(주)통일감정평가법인 강원지사 지사장 최우진 (서명 또는 인)



감정평가액	팔악이천구백일십만팔천이백팔십원정 (₩829,108,280.-)			
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가목적	경매	
제출처	춘천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유백희 (2025타경50670)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.05.29.	2025.05.29.	2025.05.29.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	4,623	토지	4,623	-	561,843,000
건물	350.64	건물	350.64	-	202,145,280
제시외건물	(18.8)	제시외건물	18.8	-	6,520,000
제시외구축물	(1식)	제시외구축물	1식	-	58,600,000
합계					₩829,108,280

심사 확인	<p style="text-align: center;">본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사 이시규</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">이시규</p>	
----------	--	--

(토지.건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 홍천군 남면 양덕원리	22-1	주유소용지	자연녹지지역	2,375	2,049	223,000	456,927,000	도로부분
						326	73,000	23,798,000	
2	강원 특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 [도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 남면 설악로 384	22-1 위지상	위험물저장 및 처리시설	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층	260.16	175.8	352,000	61,881,600	550,000 × 32/50 현황 '캐노피'
						84.36	736,000	62,088,960	1,150,000 × 32/50 현황 '사무실'
						90.48	864,000	78,174,720	1,350,000 × 32/50 현황 '숙소'
3	강원 특별자치도 홍천군 남면 양덕원리	22-3	임야	자연녹지지역	271	196	81,000	15,876,000	도로부분
						75	27,000	2,025,000	
4	"	22-4	임야	자연녹지지역	1,977	1,885	33,000	62,205,000	

(토지.건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
						92	11,000	1,012,000	도로부분
	[제시외 건물]								
㉠	동소	22-1 위지상	계단실	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 옥탑층	(14.8)	14.8	400,000	5,920,000	
㉡	동소	22-1 위지상	물탱크실	판별조 판별지붕 옥탑층	(4)	4	150,000	600,000	
	[제시외	구축물]							
㉢	동소	22-1 위지상	유류 저장탱크	휘발유 1기 50,000리터 경유 2기 100,000리터 등유 1기 50,000리터 각종 배관시설 및 기타 부속설비일체	(1식)	1식	-	58,600,000	200,000,000 × 0.293(7/15) 관찰감가
합 계								₩829,108,280	-
					이	하	여	백	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 소재 “월천리삼거리” 남측 근거리에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 05월 29일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료 일자인 2025년 05월 29일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가를 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건 기호(1)의 토지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 부합물 및 종물 기호㉠, ㉡이 소재하는 바, 현상 등을 고려하여 원가법에 의거 감정평가하되, 면적 사정은 개략적으로 실측 사정하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 토지상에 후첨 “사진용지”와 같이 이동 및 철거가 용이한 제시외건물 컨테이너 창고가 소재하나, 구조·용도·규모 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 없을 것으로 사료되어 이에 구매없이 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 지상에 소재하는 저유탱크는 채무자 소유인 것으로 탐문조사 되었는데, 이를 제시외구축물 기호㉢으로 별도로 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외기계기구 및 구축물(주유기 및 저유탱크)은 흥천소방서장에 의해 ‘사용금지’ 되어있는 것으로 조사되었는 바, 경매진행 시 이를 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외기계기구(주유기)는 후첨 ‘사진용지’와 같이 ‘지 에스칼텍스(주) 소유자산’임을 나타내는 라벨이 부착되어 있으므로 감정평가외 하였는 바, 경매진행 시 이를 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1,3,4) 토지 중 일부는 현황 ‘도로 등’으로 이용되는 것으로 보이는 바, 지적도면에 의거 개략적으로 면적을 사정하여 가치를 달리하는 부분을 구분하여 감정평가하였으니, 경매진행 시 재확인 및 필요시 측량을 요합니다.
- 본건 기호(4)의 토지 지상에 자생하는 임목은 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 분묘의 소재 여부에 의한 분묘기지권 등 성립 여부 등 별도의 확인을 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기 호	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	홍천군 남면 양덕원리 22-1	주유소 용지	2,375	상업용	자연녹지	부정형 평지	중로한면	164,400
3	홍천군 남면 양덕원리 22-3	임야	271	토지임야	자연녹지	부정형 완경사	세로(가)	15,000
4	홍천군 남면 양덕원리 22-4	임야	1,977	자연림	자연녹지	부정형 완경사	세로(불)	12,400

2. 평가대상 건물

기 호	소재지	강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 22-1			
2	건물의 개 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	건 폐 율(%)	11.35
		연 면 적 (㎡)	236.18	용 적 륜(%)	14.76
		규 모	지상 2층	대지면적 (㎡)	2,375
		주 용 도	위험물저장 및 처리시설	사용승인일	2006.06.09.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시,군,구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 A, B를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구 분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	홍천군 남면 양덕원리 117-6	대	924	상업용	자연녹지	사다리형 평지	중로한면	150,900
B	홍천군 남면 양덕원리 산11-1	임야	3,071	자연림	자연녹지	부정형 완경사	세로(가)	4,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비 고
강원 특별자치도 홍천군	녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.05.29.	0.416 (1.00416)	2025.01.01~2025.04.30 : 0.361 2025.04.01~2025.04.30 : 0.057 (1+0.00361)*(1+0.00057*29/30) ≈ 1.00416

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 상업지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타조건	기타	기타 규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 임야지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
	지세, 방위 등	경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	0.95	1.00	1.03	1.00	0.979
1 도로부분		1.00	1.00	0.95	1.00	1.03	0.33	0.323
3	B	-	1.35	1.80	-	1.01	1.00	2.454
3 도로부분		-	1.35	1.80	-	1.01	0.33	0.810
4		-	0.98	1.00	-	1.01	1.00	0.990
4 도로부분		-	0.98	1.00	-	1.01	0.33	0.327
결 정 의 견								

- ▶ 본건 기호(1)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 환경조건(인근환경 등)에서 열세하며, 행정조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.
- ▶ 본건 기호(1:도로부분)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 환경조건(인근환경 등)에서 열세하고, 행정조건(공법상제한 등)에서 우세하며, 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.
- ▶ 본건 기호(3)은 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등), 행정조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.
- ▶ 본건 기호(3:도로부분)은 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등), 행정조건(공법상제한 등)우세하며, 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.
- ▶ 본건 기호(4)는 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하며, 행정조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.
- ▶ 본건 기호(4:도로부분)는 비교표준지(B)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 행정조건(공법상제한 등)에서 우세하며, 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 분석

■ 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

구분	소재지 (강원도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로교통	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적
#1	홍천군 남면 유목정리 ****-**	대	117	자연녹지 (주상용)	사다리형 평지	세로(가)	161,000	2023.11.17.	공매
#2	홍천군 남면 양덕원리 ****-**	대	655.8중 91.8	자연녹지 (단독주택)	부정형 평지	중로한면	182,500	2022.09.23.	기타재산
#3	홍천군 남면 양덕원리 **-*외	대	5,333	자연녹지 (상업용)	부정형 평지	중로한면	180,000	2021.02.02.	경매
#4	홍천군 남면 양덕원리 산**	임야	11,880	보전녹지 자연녹지 1종일주 (자연림)	부정형 완경사	중로각지	45,000	2024.06.04.	경매
#5	홍천군 남면 양덕원리 산**-*	임야	38,454중 19,227	자연녹지 (자연림)	부정형 완경사	세로(가)	29,000	2022.06.07.	경매

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용 사례 선정

적용 사례	비교표준지 A	사례 #2
	비교표준지 B	사례 #5
적용 사례 선정 의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (사례 #2와의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	182,500	1.02010	1.00	1.224	227,869	1.504
기준 시점 표준지 가격	150,900	1.00416	-	-	151,527	

시점수정 : 1.02010 (2022.09.23 ~ 2025.05.29., 강원특별자치도 홍천군 녹지지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근 지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	1.00	1.00	1.00	1.20	1.02	1.00	1.224

결 정 의 견

- ▶ 표준지(A)는 평가사례(#2)과 개별요인 비교시 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(공법상제한 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 B (사례 #5와의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	29,000	1.02536	1.00	1.114	33,125	7.332
기준 시점 표준지 가격	4,500	1.00416	-	-	4,518	

시점수정 : 1.02536 (2022.06.07 ~ 2025.05.29., 강원특별자치도 홍천군 녹지지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근 지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	1.05	1.05	1.00	1.01	1.114

결 정 의 견

- ▶ 표준지(B)는 평가사례(#5)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등), 기타조건(분묘 등)에서 우세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	지 목	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지	대	1.50
B		임야	7.33

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지 단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	150,900	1.00416	1.00	0.979	1.50	222,518	223,000
1 도로부분	150,900	1.00416	1.00	0.323	1.50	73,415	73,000
3	4,500	1.00416	1.00	2.454	7.33	81,281	81,000
3 도로부분	4,500	1.00416	1.00	0.810	7.33	26,828	27,000
4	4,500	1.00416	1.00	0.990	7.33	32,790	33,000
4 도로부분	4,500	1.00416	1.00	0.327	7.33	10,830	11,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	223,000	2,049	456,927,000	-
	73,000	326	23,798,000	도로부분
3	81,000	196	15,876,000	-
	27,000	75	2,025,000	도로부분
4	33,000	1,885	62,205,000	-
	11,000	92	1,012,000	도로부분
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			561,843,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 (강원도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1)	홍천군 남면 유목정리 ***-**	대	117	자연녹지 (주상용)	부정형 평지	세로(가)	161,000	2023.11.29.
		▶ 총 거래금액 : 18,837,000원 (토지만의 거래)						
2)	홍천군 남면 양덕원리 **-*	대	547	자연녹지 (단독주택)	자루형 완경사	세로(가)	127,971	2022.02.10.
		▶ 총 거래금액 : 70,000,000원 (토지만의 거래)						
3)	홍천군 남면 월천리 산***-*	임야	4,325	자연녹지 (자연림)	부정형 완경사	맹지	25,433	2021.12.21.
		▶ 총 거래금액 : 110,000,000원 (토지만의 거래)						
4)	홍천군 남면 양덕원리 산***-*	임야	993	자연녹지 (자연림)	부정형 급경사	맹지	30,211	2021.06.23.
		▶ 총 거래금액 : 30,000,000원 (토지만의 거래)						

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1	사례 2)
	기호 3, 4	사례 3)
적용사례 선정의견	인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 비교가능성이 높다고 인정되는 위 사례를 본건 토지의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.	

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

강원특별자치도 홍천군

비교 사례	기 간	용도지역	변동률 (%)	비 고
2)	2022.02.10. ~ 2025.05.29.	녹지지역	3.107 (1.03107)	2022.02.01~2022.02.28 : 0.109 2022.03.01~2022.03.31 : 0.148 2022.04.01~2022.04.30 : 0.145 2022.05.01~2022.05.31 : 0.156 2022.06.01~2022.06.30 : 0.165 2022.07.01~2022.07.31 : 0.203 2022.08.01~2022.08.31 : 0.106 2022.09.01~2022.09.30 : 0.100 2022.10.01~2022.10.31 : 0.178 2022.11.01~2022.11.30 : 0.095 2022.12.01~2022.12.31 : 0.045 2023.01.01~2023.12.31 : 0.380 2024.01.01~2024.12.31 : 0.855 2025.01.01~2025.04.30 : 0.361 2025.04.01~2025.04.30 : 0.057 $(1+0.00109*19/28)*(1+0.00148)*(1+0.00145)*(1+0.00156)*(1+0.00165)*(1+0.00203)*(1+0.00106)*(1+0.00100)*(1+0.00178)*(1+0.00095)*(1+0.00045)*(1+0.00380)*(1+0.00855)*(1+0.00361)*(1+0.00057*29/30)$ ≒ 1.03107
3)	2021.12.21. ~ 2025.05.29.		3.345 (1.03345)	2021.12.01~2021.12.31 : 0.163 2022.01.01~2022.12.31 : 1.600 2023.01.01~2023.12.31 : 0.380 2024.01.01~2024.12.31 : 0.855 2025.01.01~2025.04.30 : 0.361 2025.04.01~2025.04.30 : 0.057 $(1+0.00163*11/31)*(1+0.01600)*(1+0.00380)*(1+0.00855)*(1+0.00361)*(1+0.00057*29/30)$ ≒ 1.03345

※ 2025년 05월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

기 호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2)	1.20	1.45	0.97	1.05	1.00	1.00	1.772
1 도로부분		1.20	1.45	0.97	1.05	1.00	0.33	0.585
3	3)	-	1.50	2.10	-	1.00	1.00	3.150
3 도로부분		-	1.50	2.10	-	1.00	0.33	1.040
4		-	1.25	1.00	-	1.00	1.00	1.250
4 도로부분		-	1.25	1.00	-	1.00	0.33	0.413
결 정 의 견								

- ▶ 본건 기호(1)은 거래사례2)와 개별요인 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(접근성 등)에서 우세하고, 환경조건(인근환경 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.
- ▶ 본건 기호(1:도로부분)은 거래사례2)와 개별요인 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(접근성 등)에서 우세하고, 환경조건(인근환경 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.
- ▶ 본건 기호(3)은 거래사례3)과 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.
- ▶ 본건 기호(3:도로부분)은 거래사례3)과 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하며, 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.
- ▶ 본건 기호(4)는 거래사례3)과 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.
- ▶ 본건 기호(4:도로부분)는 거래사례3)과 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하며, 기타조건(도로 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지 단가 산정

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	127,971	1.00	1.03107	1.00	1.772	233,810	234,000
1 도로부분	127,971	1.00	1.03107	1.00	0.585	77,189	77,000
3	25,433	1.00	1.03345	1.00	3.150	82,793	83,000
3 도로부분	25,433	1.00	1.03345	1.00	1.040	27,335	27,000
4	25,433	1.00	1.03345	1.00	1.250	32,854	33,000
4 도로부분	25,433	1.00	1.03345	1.00	0.413	10,855	11,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	234,000	2,049	479,466,000	-
	77,000	326	25,102,000	도로부분
3	83,000	196	16,268,000	-
	27,000	75	2,025,000	도로부분
4	33,000	1,885	62,205,000	-
	11,000	92	1,012,000	도로부분
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			586,078,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	시 산 가 액	비 고
공시지가기준법	561,843,000	-
거래사례비교법	586,078,000	-

본 평가에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 다소 차이가 발생하고 있음. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적을 고려하고 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지 가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	223,000	2,049	456,927,000	-
	73,000	326	23,798,000	
3	81,000	196	15,876,000	-
	27,000	75	2,025,000	
4	33,000	1,885	62,205,000	-
	11,000	92	1,012,000	
토지 가액(합계)			561,843,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물 가액의 산출근거

1. 산출개요

대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가와 대상 물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
14-02-05-09	주유소 캐노피	철근콘크리트조/평지붕	4	617,000	45 (40~50)
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	3	1,443,000	45 (40~50)
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	4	1,289,000	45 (40~50)
04-01-05-09	사무실 (5층이하)	철근콘크리트/평지붕	3	1,322,000	35 (30~40)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 결정하였습니다.

구분	층 수	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정
2	1층	철근콘크리트구조	위험물저장 및 처리시설 (현황 '케노피')	550,000	50
			위험물저장 및 처리시설 (현황 '사무실')	1,150,000	
	2층		위험물저장 및 처리시설 (현황 '숙소')	1,350,000	

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 가액의 결정

가. 건물 단가 결정

구분	층수	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층	위험물저장 및 처리시설 (현황 '케노피')	550,000	50	18	32	352,000	352,000
		위험물저장 및 처리시설 (현황 '사무실')	1,150,000	50	18	32	736,000	736,000
	2층	위험물저장 및 처리시설 (현황 '숙소')	1,350,000	50	18	32	864,000	864,000

나. 건물 가액의 결정

구분	층수	용도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1층	위험물저장 및 처리시설	352,000	175.8	61,881,600	현황 '케노피'
		위험물저장 및 처리시설	736,000	84.36	62,088,960	현황 '사무실'
	2층	위험물저장 및 처리시설	864,000	90.48	78,174,720	현황 '숙소'
감정평가액(합계)					202,145,280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1, 3, 4	4,623	561,843,000	-
건 물	2	350.64	202,145,280	-
제시외건물		18.8	6,520,000	-
제시외구축물		1식	58,600,000	-
감정평가(합계)			829,108,280	-

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 소재 "월천리삼거리" 남측 근거리에 소재하며 주위는 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 부정형 평지의 토지로서, 상업용(머리재주유소)건부지 및 일부 도로로 이용중입니다.

기호(3) : 부정형 완경사의 토지로서, 현황 '토지임야 및 일부 도로 등'으로 이용중입니다.

기호(4) : 부정형 완경사의 토지로서, 현황 '자연림 및 일부 도로 등'으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 왕복4차선 아스팔트 포장도로와 접합니다.

기호(3, 4) : 본건 토지 중 일부가 노폭 약 4~5M 내외의 콘크리트 포장도로이며, 서측으로 왕복4선 아스팔트 포장도로가 소재합니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 도시지역,자연녹지지역,도시계획구역,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(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(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>

기호(3) : 도시지역,자연녹지지역,도시계획구역,가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(4) : 도시지역,자연녹지지역,도시계획구역,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(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(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>

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관리 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

기호(1) : 공부상 지목이 '주유소용지' 이나, 현황 '주유소용지 및 일부 도로 등'입니다.

기호(3) : 공부상 지목이 '임야' 이나, 현황 '토지임야 및 일부 도로 등'입니다.

기호(4) : 공부상 지목이 '임야' 이나, 현황 '자연림 및 일부 도로 등'입니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

본건 기호(4)의 토지 지상에 자생하는 임목은 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 분묘의 소재 여부에 의한 분묘기지권 등 성립 여부 등 별도의 확인을 바랍니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 중물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

으로 사료되어 이에 구매없이 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 기호(1) 지상에 소재하는 저유탱크는 채무자 소유인 것으로 탐문조사 되었는 바, 이를 제시외구축물 기호㉔으로 별도로 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 임대관계

미상입니다.

8. 기타

본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외기계기구 및 구축물(주유기 및 저유탱크)은 흥천소방서장에 의해 '사용금지' 되어있는 것으로 조사되었는 바, 경매진행 시 이를 반드시 재확인하시기 바랍니다.

본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외기계기구(주유기)는 후첨 '사진용지'와 같이 '지에스칼텍스(주) 소유자산'임을 나타내는 라벨이 부착되어 있으므로 감정평가외 하였는 바, 경매진행 시 이를 반드시 재확인하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

으로 사료되어 이에 구매없이 감정평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 기호(1) 지상에 소재하는 저유탱크는 채무자 소유인 것으로 탐문조사 되었는 바, 이를 제시외구축물 기호㉔으로 별도로 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 임대관계

미상입니다.

8. 기타

본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외기계기구 및 구축물(주유기 및 저유탱크)은 흥천소방서장에 의해 '사용금지' 되어있는 것으로 조사되었는 바, 경매진행 시 이를 반드시 재확인하시기 바랍니다.

본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외기계기구(주유기)는 후첨 '사진용지'와 같이 '지에스칼텍스(주) 소유자산'임을 나타내는 라벨이 부착되어 있으므로 감정평가외 하였는 바, 경매진행 시 이를 반드시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도

소재지

강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 22-1 외



상세위치도

소재지

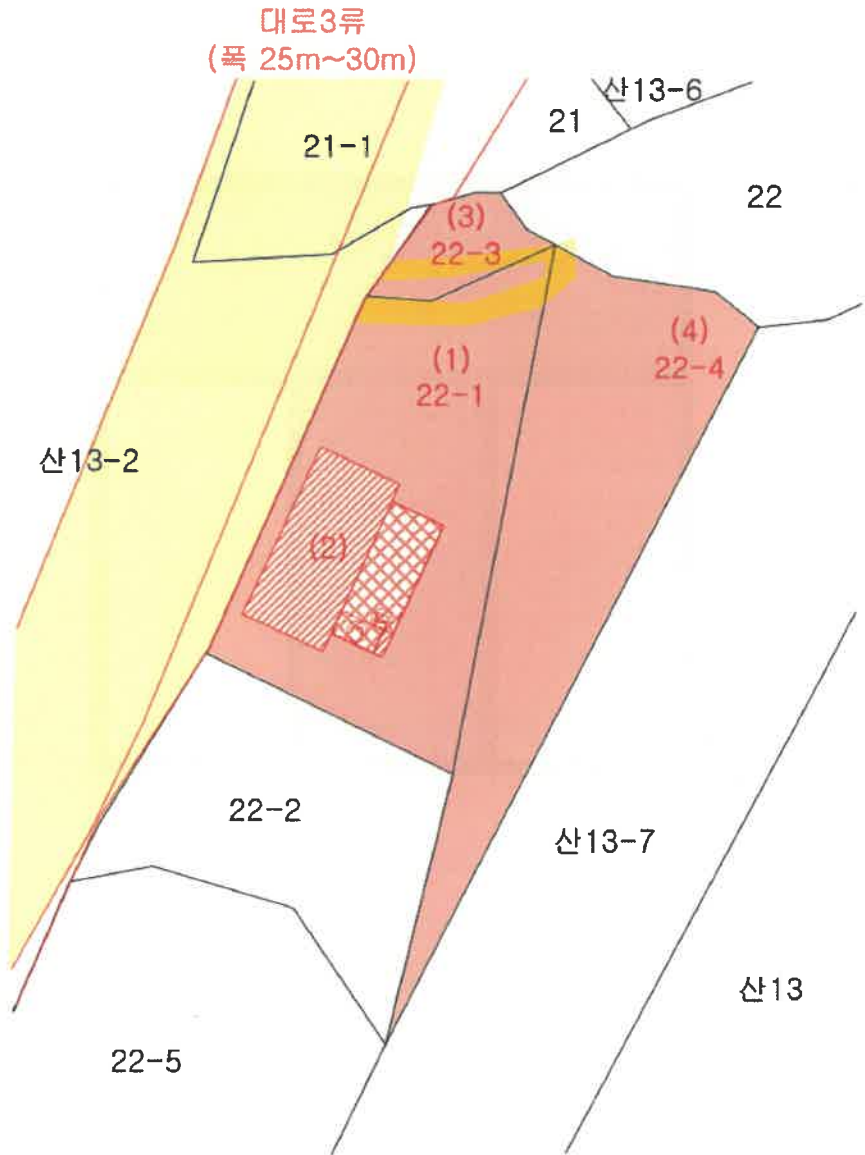
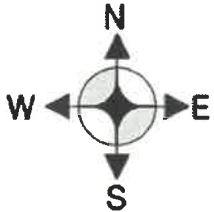
강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 22-1 외



범례	■ 본 건	■ 표준지	■ 매매사래	■ 담 보	■ 경 매
	■ 일반거래	■ 포 상	■ 자산재평가	■ 공 매	■ 취득세분

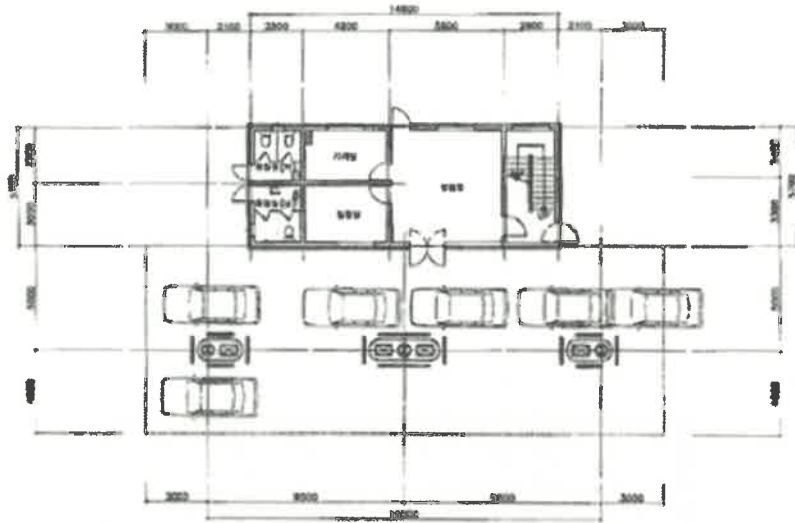
지 적 개 황 도

<No Scale>

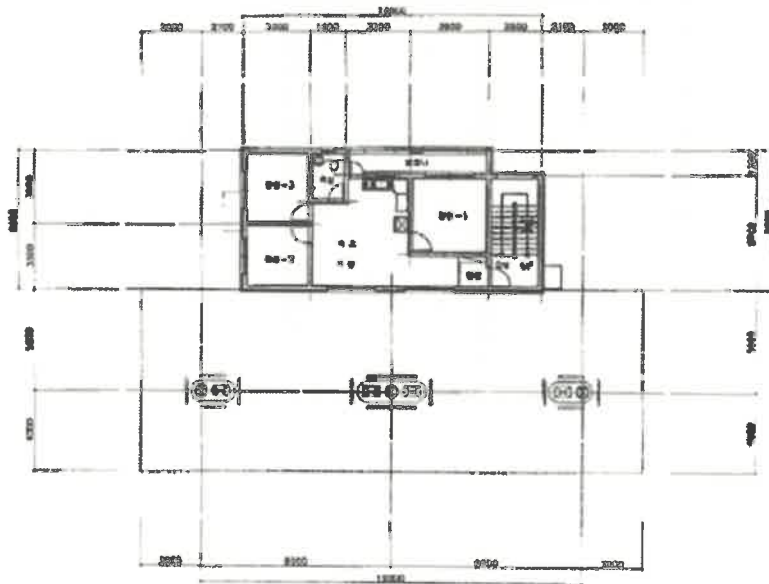


편 례		감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
		도 로		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
		도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		제 시 외 건 물

건물개황도



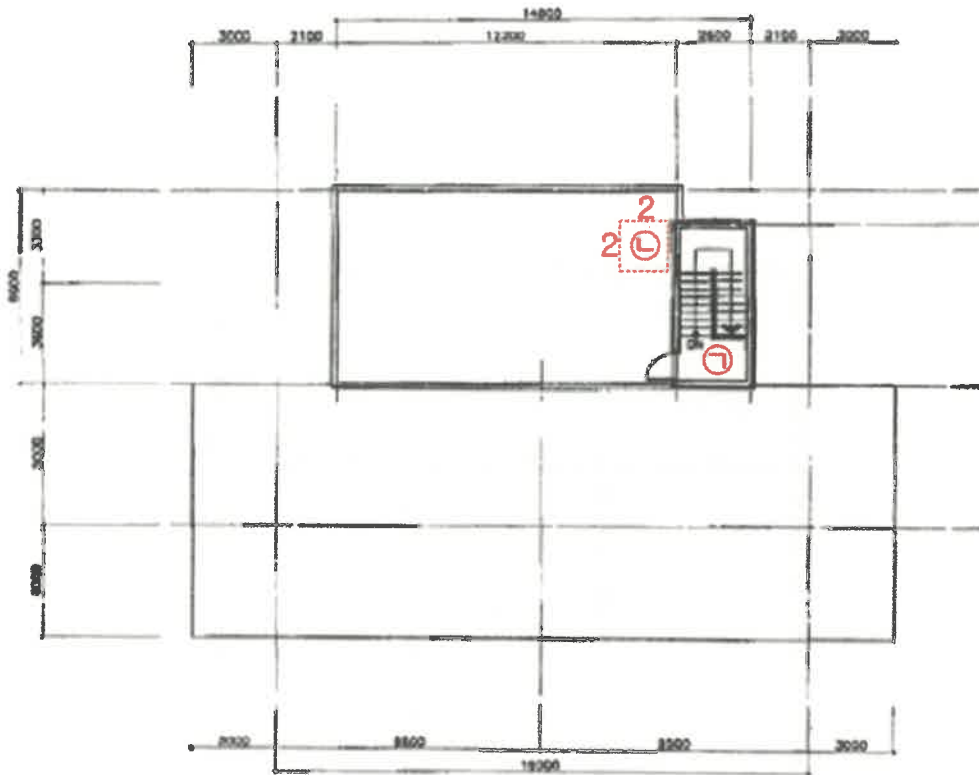
(2) 1층



(2) 1층

< 감정평가 건물 / 공부상면적 >
 (2) 1층 260.16㎡
 2층 90.48㎡

건물개황도



- < 종·부합물 / 제시 외 건물 >
- ㉠ 철근콘크리트구조(옥탑-계단실) 약 14.8㎡
 - ㉡ 판넬조(옥탑-물탱크실) 약 4㎡

사 진 용 지



【 본건 전경(기호1) 】



【 본건 전경(기호1) 】

사 진 용 지



【 본건 전경(기호1) 】



【 본건 전경(기호2) 】

사 진 용 지



【 본건 전경(기호2) 】



【 본건 전경(기호3) 】

사 진 용 지



【 본건 전경(기호4) 】



【 제시외 물건 ㉠, ㉡ 】

사 진 용 지



【 제시외 ☺ 】



【 제시외 컨테이너 참고 】

사 진 용 지



【 제시외 구축물 ㉔ 】



【 제시외 구축물 ㉔ 】

사 진 용 지



【 제시외 기계기구 】



【 제시외 기계기구 】

사 진 용 지



【 제시외 기계기구 】

(주)통일감정평가법인

우 24378 / 강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동) / www.tongilap.com
TEL.033-911-8444 / FAX.033-910-8444 / e-Mail : tonggw@kapaland.co.kr

문서번호: U250519-3005

시행일자: 2025. 05. 29.

수 신: 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

참 조: -

선결			지시		
점수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

제 목: 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.05.16.자 귀 제 『2025타경50670』 호로 의뢰하신 『유백희 소유 (2025타경50670)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부

2. 청 구 서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 강원지사장
지사장 최 우 진 (인)



청 구 서

감정평가서번호 : 통일강원U250519-3005호

춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬 귀하

일금 일백이십사만육천삼백원정 (₩1,246,300.-)

2025. 05. 16자 귀 제 『2025타경50670』 호로 의뢰하신 『유백희 소유 (2025타경50670)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	864,712	● 평가수수료 ● $(745,000 + (829,108,280 - 500,000,000) \times 9/10,000)$ $= 1,041,197$ $1,041,197 \times ((63,217,000 \times 1.5) + (765,891,280 \times 1.0)) \div 829,108,280 = 1,080,891$ $1,080,890 \times 0.8 = 864,712$ ▶ 물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원 ▶ 공부발급비 토지이용계획확인원 3건 × @1,000, 토지등기사항전부증명서 3건 × @1,000, 건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000 ----- = 7,000 원 ▶ 기타실비 사진 15장 × @1,000 = 15,000 원
(나) 여비	237,200	
물건조사비	10,000	
공부발급비	7,000	
기타실비	15,000	
특별용역비	-	
소 계	269,200	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩1,133,000	
부가가치세	₩113,300	
총 계	₩1,246,300	
기납부착수금	₩1,197,900	
정산청구액	₩48,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U250519-3005)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협은행

301-0148-6738-11

(주)통일감정평가법인

2025년 05월 29일

(주)통일감정평가법인 강원지사

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL. 033-911-8444 FAX. 033-910-8444

공급자(사업자)등록번호 : 221-85-17691

