

감정평가서

Appraisal Report

강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1256-3외

NC2022-1017-0006

2022-10-24

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 재 호  (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부
본 부 장 이 재 호  (서명 또는 인)

감정평가액	삼십삼억구천삼백이십만이천육백원정 (₩3,393,202,600.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목 적	공매			
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시 장 가 치			
소유자 또는 대상 업체명	(주)하나자산신탁	감정평가 조 건	-			
목 록 표시 근거	귀 제시 목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2022. 10. 20	2022. 10. 19~ 2022. 10. 20	2022. 10. 24		
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	48개호	구분 건물	48개호	-	1,423,000,000
	토지	121,236	토지	121,236	-	1,970,202,600
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,393,202,600.-

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

심 사 자 감 정 평 가 사  (인)

감정평가총괄표

감 정 평 가 총 액	삼십삼억구천삼백이십만이천육백원정 (₩3,393,202,600.-)
평 가 의 회 인	(주)하나자산신탁

감 정 평 가 내 역				
구 분	소 재 지 또 는 종 별	채 무 자	감 정 평 가 액	비 고
1~48	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1256-3외 구분건물 48개호	-	1,423,000,000	
49~101	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1231외 53필지	-	1,970,202,600	
	이	하 여	백	
	합 계		₩3,393,202,600.-	
참 고 사 항				

기호(1~48) 구분건물 48개호

강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1256-3外

₩1,423,000,000

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1256-3외		
건물명 / 동.호수	둔내주택-5, -6, -7동 48개호		
용도	연립주택, 다세대주택		
구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2007.04.12

2. 감정평가액

구분	동, 층 호수	감정평가액	비고
연립주택	둔내주택-5, -6, -7동 48개호	1,423,000,000	
합계		1,423,000,000	

3. 시세분석 자료

본건은 면소재지 외곽 산간지대에 위치하는 연립.다세대주택으로서, 본건 유사 산간지역에 위치한 유사형 부동산의 방매 및 거래사례의 포착은 불가하나, 면소재지 내 연립, 다세대주택 등은 입지여건, 노후화 정도에 따라 전유면적 기준 노후주택 @800,000~1,000,000/m², 신축주택 @2,000,000/m² 등의 시가를 형성하고 있는 것으로 탐문조사됨.

본건 건물은 장기간 미관리 방치되어 기준시점 현재 각종 시설물 및 벽체, 내장재 등의 파손이 진행된 상태로서, 정상적인 사용수익이 불가한 상태이며, 입지여건 등을 감안할때, 적정시세의 하향보정은 불가피 할 것으로 사료됨.

4. 임대 및 기타사항

임대현황	본건 전체 공실인 상태임.
참고 및 유의사항	본건 건물은 최초 신축이후 장기간 미관리 방치되어 기준시점 현재 각종 시설물 및 벽체, 내장재 등의 파손이 진행된 상태인바, 공매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 횡성군 둔내면 삽교리 소재 둔내자연휴양림 북측 인근에 위치하는 연립, 다세대주택 48개호로서, (주)하나자산신탁의 공매를 목적으로하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 10월 20일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2 -

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 10월 20일자고, 가격조사 완료일은 2022년 10월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 부동산의 소재지, 지번, 이용상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 각종 공부(집합건축물대장 등본, 집합등기사항전부증명서)를 근거로하였음.
- 본건 구분건물은 장기간 미관리 방치되어, 보일러·수전설비 등 각종 설비, 외벽, 테라스데크, 계단 등을 비롯한 시설물 등의 일부 파손이 진행되었으며, 개별호수별로 외벽, 내부마감, 설비 등의 관리상태 등 상이하나, 본건 구분건물의 평균적인 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였는바, 공매진행시 유의하시기 바람.
- 본건 기호(11~19)는 구분건물등기사항증명서상 1,2층으로 등재되어있으나, 현황은 2,3층에 소재함.
- 본건 기호(39~44)는 건축물대장도면상의 호배치와 실제 현관 패찰상의 호배치가 상이한바, 공매진행시 참고하시기 바람.

기호	동,호수	공부상 호실	현관패찰 호실	기호	동,호수	공부상 호실	현관패찰 호실
39	둔내주택-7 2동	101	201	43	둔내주택-7 2동	201	107
40	둔내주택-7 2동	102	202	44	둔내주택-7 2동	202	108
41	둔내주택-7 2동	103	203				
42	둔내주택-7 2동	104	204				

- 본건 구분건물의 확정일자 부여현황은 없는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3 -

- 본건 구분건물의 전입세대 열람결과 별도 전입세대는 없는 것으로 조사됨.
- 본건 구분건물 중 일부는 등기사항증명서상 하기와 같이 압류 중인 상태인바, 공매진행시 참고하시기 바람.

기호	동/호수	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	둔내주택-5 101호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
2	둔내주택-5 102호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
3	둔내주택-5 103호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
5	둔내주택-5 105호	압류	2022.05.12 제7060호	2022.05.12 압류(체납징세과-티31073)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
6	둔내주택-5 106호	압류	2022.05.12 제7060호	2022.05.12 압류(체납징세과-티31073)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
7	둔내주택-5 107호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
8	둔내주택-5 108호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
9	둔내주택-5 109호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
10	둔내주택-5 110호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
11	둔내주택-5 201호	압류	2022.05.16 제7194호	2022.05.16 압류(체납징세과-티31403)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
12	둔내주택-5 202호	압류	2022.05.16 제7194호	2022.05.16 압류(체납징세과-티31403)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
13	둔내주택-5 203호	압류	2022.05.16 제7194호	2022.05.16 압류(체납징세과-티31403)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
14	둔내주택-5 204호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4 -

기호	동/호수	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
15	둔내주택-5 205호	압류	2022.05.12 제7060호	2022.05.12 압류(체납징세과-티31073)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
16	둔내주택-5 206호	압류	2022.05.12 제7060호	2022.05.12 압류(체납징세과-티31073)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
17	둔내주택-5 207호	압류	2022.05.12 제7060호	2022.05.12 압류(체납징세과-티31073)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
18	둔내주택-5 208호	압류	2022.05.16 제7194호	2022.05.16 압류(체납징세과-티31403)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
19	둔내주택-5 209호	압류	2022.05.16 제7194호	2022.05.16 압류(체납징세과-티31403)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
45	둔내주택-7 2동 301호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장
46	둔내주택-7 2동 302호	압류	2022.05.20 제7617호	2022.05.19 압류(체납징세과-티32501)	권리자 국 처분청 삼성세무서장

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5 -

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

둔내 주택 5동	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1256-3, 1253-6, 1253-1		
	건물명 / 동.호수	둔내주택-5동 19개호		
	용 도	연립주택, 다세대주택		
	구 조	철근콘크리트구조	사용승인일	2007.04.12
	연면적	1,482.75㎡	건물규모	3층 19개호

전경				
----	---	--	--	--

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
1	1	둔내주택-5	101	58.14	3.36	61.50	126.84	연립주택
2	1	둔내주택-5	102	57.42	3.32	60.74	125.26	연립주택
3	1	둔내주택-5	103	57.42	3.32	60.74	125.26	연립주택
4	1	둔내주택-5	104	57.42	3.32	60.74	125.26	연립주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 6 -

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
5	1	둔내주택-5	105	70.02	4.05	74.07	152.75	연립주택
6	1	둔내주택-5	106	70.74	4.09	74.83	154.32	연립주택
7	1	둔내주택-5	107	58.14	3.36	61.50	126.84	연립주택
8	1	둔내주택-5	108	57.42	3.32	60.74	125.26	연립주택
9	1	둔내주택-5	109	57.42	3.32	60.74	125.26	연립주택
10	1,2,3	둔내주택-5	110	132.03	7.63	139.66	288.04	연립주택 복층형
11	2,3	둔내주택-5	201	78.30	4.52	82.82	170.82	연립주택 복층형
12	2,3	둔내주택-5	202	77.58	4.48	82.06	169.25	연립주택 복층형
13	2,3	둔내주택-5	203	77.58	4.48	82.06	169.25	연립주택 복층형
14	2,3	둔내주택-5	204	77.58	4.48	82.06	169.25	연립주택 복층형
15	2,3	둔내주택-5	205	90.18	5.21	95.39	196.73	연립주택 복층형
16	2,3	둔내주택-5	206	90.90	5.26	96.16	198.30	연립주택 복층형
17	2,3	둔내주택-5	207	78.30	4.52	82.82	170.81	연립주택 복층형
18	2,3	둔내주택-5	208	77.58	4.48	82.06	169.25	연립주택 복층형
19	2,3	둔내주택-5	209	77.58	4.48	82.06	169.25	연립주택 복층형
소계		둔내주택-5 19개호		1401.75	81.00	1482.75	3058.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 7 -

둔내 주택 6동	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1258-1, 1258-3, 1258-5, 1256		
	건물명 / 동.호수	둔내주택-6동 13개호		
	용 도	연립주택, 다세대주택		
	구 조	철근콘크리트구조	사용승인일	2007.04.12
	연면적	981.32㎡	건물규모	3층 16개호

전경	
----	---

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
20	1	둔내주택-6	101	48.93	4.83	53.76	180.66	연립주택
21	1	둔내주택-6	102	48.93	4.83	53.76	180.66	연립주택
22	1,2	둔내주택-6	103	67.46	6.72	74.18	249.08	연립주택
23	1,2	둔내주택-6	105	67.46	6.72	74.18	249.08	연립주택
24	1,2	둔내주택-6	106	67.46	6.72	74.18	249.08	연립주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 8 -

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
25	1,2	둔내주택-6	108	67.46	6.72	74.18	249.08	연립주택
26	1,2	둔내주택-6	109	51.96	-	51.96	191.86	연립주택
27	1,2	둔내주택-6	110	48.00	-	48.00	177.24	연립주택 복층형
28	1,2	둔내주택-6	111	48.00	-	48.00	177.24	연립주택 복층형
29	1,2	둔내주택-6	112	53.68	-	53.68	198.22	연립주택 복층형
30	2	둔내주택-6	202	48.93	7.84	56.77	180.66	연립주택 복층형
31	3	둔내주택-6	301	48.93	7.84	56.77	180.66	연립주택
32	3	둔내주택-6	302	48.93	7.84	56.77	180.66	연립주택
소계		둔내주택-6 13개호		716.13	60.06	776.19	2644.18	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 9 -

둔내 주택 7 1,2동	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1258-4		
	건물명 / 동.호수	둔내주택-7 1,2동 16개호		
	용 도	연립주택, 다세대주택		
	구 조	철근콘크리트구조	사용승인일	둔내주택-5
	연면적	620.06㎡	건물규모	2개동 2,3층 16개호



기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
33	1,2	둔내주택-7 1동	101	39.72	-	39.72	130.63	다세대주택
34	1,2	둔내주택-7 1동	102	39.72	-	39.72	130.63	다세대주택
35	1,2	둔내주택-7 1동	103	39.72	-	39.72	130.63	다세대주택
36	1,2	둔내주택-7 1동	104	39.72	-	39.72	130.63	다세대주택
37	1,2	둔내주택-7 1동	105	44.29	-	44.29	145.65	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 10 -

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
38	1,2	둔내주택-7 1동	106	44.29	-	44.29	145.65	다세대주택
39	1	둔내주택-7 2동	101	21.60	3.78	25.38	71.03	다세대주택
40	1	둔내주택-7 2동	102	21.60	3.78	25.38	71.03	다세대주택
41	1	둔내주택-7 2동	103	21.60	3.78	25.38	71.03	다세대주택
42	1	둔내주택-7 2동	104	21.60	3.78	25.38	71.03	다세대주택
43	2	둔내주택-7 2동	201	31.32	5.00	36.32	103.00	다세대주택 복층형
44	2	둔내주택-7 2동	202	31.32	-	36.32	103.00	다세대주택 복층형
45	3	둔내주택-7 2동	301	52.92	-	62.91	174.03	다세대주택
46	3	둔내주택-7 2동	302	52.92	-	62.91	174.03	다세대주택
47	3	둔내주택-7 2동	303	31.32	-	36.31	103.00	다세대주택
48	3	둔내주택-7 2동	304	31.32	4.99	36.31	103.00	다세대주택
소계		둔내주택-7 16개호		564.98	25.11	620.06	1858.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 11 -

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 강원도 횡성군 둔내면 삽교리 소재 둔내자연휴양림 북측 인근에 위치하며, 본건까지 제반 차량접근 용이하고 , 동둔내IC 위치하는 등 제반 교통편의 무난한 편임.
주 위 환 경	인근은 자연림, 팬션, 휴양림 등이 혼재하는 산간지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.
토지형태 및 이용상태	대체로 남하향의 완경사지로서, 연립, 다세대주택의 건부지 등으로 이용중임.
인접도로 상태	본건 단지내 3~4미터의 포장도로 개설되어있음.
버스정류장과의 거리	도보 20분거리 이내에 노선버스정류장 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	계획관리지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭, 오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
공부와의 차이 및 기타	본건 토지는 공부상지목 "임야"이나, 현황은 연립, 다세대주택의 건부지인 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 12 -

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	본건 각 동은 공히, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (2007.04.12) 지상 2층(둔내주택-7 1동) 및 지상3층(둔내주택-5, -6, -7 제2동) 4개동 48개호실로서, 외벽 : 드라이비트 및 목재붙임 등 마감. 내벽 : 벽지도배 등 마감. 창호 : 하이샷시 창호임. 바닥 : 장판지 깔기 및 강화마루 등 ※ 장기간 미관리 방치된 상태로서, 각종 시설물 및 벽체, 내장재 등의 파손 등이 진행된 상태임.
이 용 상 황	공부상용도 연립주택 및 다세대주택 등으로서, 장기간 미사용 방치된 상태임. 기준시점 현재 각종 시설물, 내.외장재 등의 파손이 진행된 상태인 바, 공매진행시 유의하시기 바람.
부 대 설 비	최초 사용승인시 위생 및 난방설비 등 주택 용도의 기본적 설비는 갖추었으므로 사료되나, 장기간 미사용 방치에 따른 기준시점 현재의 정상적 기능 작동여부는 확인불가한 상태임.
주 차 여 건	주차여건은 무난한 상태임.
공부와와의 차이 및 임대상황	본건 기호(39~44)는 건축물대장도면상의 호배치와 실제 현관 패찰상의 호배치가 상이한바, 공매진행시 참고하시기 바람. 본건 기호(11~19)는 구분건물등기사항증명서상 1,2층으로 등재되어있으나, 현황은 2,3층(복층형)에 소재함. 본건 건물은 장기간 미관리 방치에 따른 각종 시설물 및 벽체, 내장재 등의 파손이 진행된 상태로서, 호실별 관리상태의 정도가 상이하나, 평균적인 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였는바, 공매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 13 -

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	건물명 / 동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (전유단가)	거래시점
						신축년도
가	둔내면 둔방내리 216	탑펠리스 101동 402호	67.08	111.25	100,000,000	2022.03.23
					(1,490,000)	2012.08.29
나	둔내면 자포곡리 453-7	그린힐 704호	49.66	21.40	80,000,000	2022.08.31
					(1,610,000)	2013.05.31
다	둔내면 자포곡리 386-1	동산아파트 B동 406호	49.17	42.68	43,000,000	2022.02.15
					(870,000)	1993.09.22
라	둔내면 삽교리 1123	2동 201호	82.54	334.00	190,000,000	2019.06.04
					(2,300,000)	2018.04.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 14 -

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준
- ▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 선정

인근 유사 연립,다세대주택의 매매사례로서 비교적 최근 매매된 사례중 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 [사례#가]를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

매매가격지수 (연립다세대)

연립다세대

(2021.06-1=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	6월-1	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	100.9	101	101.1	101.1	101.3	101.5	101.6	101.7	101.6			

시점수정치 산출

지역 :강원도(22.03.23~22.10.20)

거래시점 : 2022.03.23, 2022년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2022.10.20, 2022년09월 지수를 적용 함

2022.03.23 매매 가격지수 (적용:2022년02월) : 101.0

2022.10.20 매매 가격지수 (적용:2022년09월) : 101.6

시점수정치 : $101.6/101.0 \approx 1.00594$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 15 -

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

조 건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 요인 비교치

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인비교 누계치
1	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
2	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
3	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
4	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
5	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
6	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 16 -

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인비교 누계치
7	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
8	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
9	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
10	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
11	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
12	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
13	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
14	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
15	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
16	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
17	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
18	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
19	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
20	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
21	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
22	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
23	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
24	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 17 -

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인비교 누계치
25	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
26	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
27	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
28	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
29	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
30	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
31	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
32	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
33	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
34	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
35	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
36	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
37	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
38	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
39	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
40	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
41	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
42	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 18 -

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인비교 누계치
43	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
44	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
45	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
46	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
47	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360
48	사례 #가	0.80	0.45	1.00	1.00	0.360

- 본건은 면소재지 외곽 산간지대에 위치하여 제반 입지여건 등 외부요인 열세임.
- 본건 건물은 장기간 미관리 방치되어 기준시점 현재 각종 시설물 및 벽체, 내장재 등의 파손이 진행된 상태로서, 정상적인 사용수익이 불가한 상태로서, 내부요인 하향 보정 하였음.
- 제반 호별요인 및 기타요인의 별도 보정요인 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 19 -

6. 비준가액

기호	거래사례 단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (전유면적)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	58.14	31,000,000
2	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	57.42	31,000,000
3	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	57.42	31,000,000
4	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	57.42	31,000,000
5	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	70.02	37,000,000
6	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	70.74	38,000,000
7	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	58.14	31,000,000
8	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	57.42	31,000,000
9	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	57.42	31,000,000
10	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	132.03	71,000,000
11	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	78.30	42,000,000
12	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	77.58	41,000,000
13	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	77.58	41,000,000
14	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	77.58	41,000,000
15	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	90.18	48,000,000
16	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	90.90	49,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 20 -

기호	거래사례 단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (전유면적)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
17	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	78.30	42,000,000
18	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	77.58	41,000,000
19	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	77.58	41,000,000
20	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.93	26,000,000
21	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.93	26,000,000
22	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	67.46	36,000,000
23	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	67.46	36,000,000
24	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	67.46	36,000,000
25	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	67.46	36,000,000
26	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	51.96	28,000,000
27	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.00	25,000,000
28	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.00	25,000,000
29	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	53.68	28,000,000
30	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.93	26,000,000
31	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.93	26,000,000
32	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	48.93	26,000,000
33	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	39.72	21,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 21 -

기호	거래사례 단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (전유면적)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
34	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	39.72	21,000,000
35	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	39.72	21,000,000
36	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	39.72	21,000,000
37	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	44.29	23,000,000
38	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	44.29	23,000,000
39	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	21.60	11,000,000
40	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	21.60	11,000,000
41	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	21.60	11,000,000
42	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	21.60	11,000,000
43	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	31.32	16,000,000
44	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	31.32	16,000,000
45	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	52.92	28,000,000
46	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	52.92	28,000,000
47	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	31.32	16,000,000
48	1,490,000	1.00	1.00594	0.360	540,000	31.32	16,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 22 -

V. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고자료

가. 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보,경매 등)

사례 기호	소재지	건물명 / 동.호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	거래가격 (전유단가)	기준시점
						사용승인일
A	둔내면 삽교리 1123	다세대주택 1층 102호	82.54	법원경매	130,000,000	2020.11.06
					(1,570,000)	2018.04.25
B	둔내면 자포곡리 453-7	그린힐 804호	49.66	담보	70,000,000	2021.02.04
					(1,400,000)	2013.05.31
C	둔내면 둔방내리 216-2	탐펠리스 201동 402호	71.00	담보	90,000,000	2021.01.25
					(1,270,000)	2013.11.18
본건	둔내면 삽교리 1256-3외	둔내주택 본건 48개호	48개호	공매	2,469,000,000	2017.04.25
					(919,000)	2007.04.12

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나. 인근지역 가격수준

본건은 면소재지 외곽 산간지대에 위치하는 연립.다세대주택으로서, 본건 유사 산간지역에 위치한 유사형 부동산의 방매 및 거래사례의 포착은 불가하나, 면소재지 내 연립, 다세대주택 등은 입지여건, 노후화 정도에 따라 전유면적 기준 노후주택 @800,000~1,000,000/㎡, 신축주택 @2,000,000/㎡ 등의 시가를 형성하고 있는 것으로 탐문조사됨.

본건 건물은 장기간 미관리 방치되어 기준시점 현재 각종 시설물 및 벽체, 내장재 등의 파손이 진행된 상태로서, 정상적인 사용수익이 불가한 상태이며, 입지여건 등을 감안할때, 적정시세의 하향보정은 불가피 할 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 23 -

다. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

[기준 통계 기간: 2021/10/01 ~ 2022/09/30]

1. 낙찰분석 개요

용도	철합건물 / 전채
소재지	강원 횡성군 둔내면

2. 지역/기간별 통계

지역통계	강원			횡성군			둔내면		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년권 평균	89.83%	93.32%	411	89.75%	89.74%	2	89.75%	89.74%	2
6개월 평균	83.41%	89.52%	237	89.75%	89.74%	2	89.75%	89.74%	2
3개월 평균	83.71%	91.17%	71	0%	0%	0	0%	0%	0

2. 감정평가액

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	단가	감정평가액 (원)	비 고
1	1	둔내주택 -5	101	58.14	540,000	31,000,000	연립주택
2	1	둔내주택 -5	102	57.42	540,000	31,000,000	연립주택
3	1	둔내주택 -5	103	57.42	540,000	31,000,000	연립주택
4	1	둔내주택 -5	104	57.42	540,000	31,000,000	연립주택
5	1	둔내주택 -5	105	70.02	540,000	37,000,000	연립주택
6	1	둔내주택 -5	106	70.74	540,000	38,000,000	연립주택
7	1	둔내주택 -5	107	58.14	540,000	31,000,000	연립주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 24 -

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	단가	감정평가액 (원)	비 고
8	1	둔내주택 -5	108	57.42	540,000	31,000,000	연립주택
9	1	둔내주택 -5	109	57.42	540,000	31,000,000	연립주택
10	1,2,3	둔내주택 -5	110	132.03	540,000	71,000,000	연립주택 복층형
11	2,3	둔내주택 -5	201	78.30	540,000	42,000,000	연립주택 복층형
12	2,3	둔내주택 -5	202	77.58	540,000	41,000,000	연립주택 복층형
13	2,3	둔내주택 -5	203	77.58	540,000	41,000,000	연립주택 복층형
14	2,3	둔내주택 -5	204	77.58	540,000	41,000,000	연립주택 복층형
15	2,3	둔내주택 -5	205	90.18	540,000	48,000,000	연립주택 복층형
16	2,3	둔내주택 -5	206	90.90	540,000	49,000,000	연립주택 복층형
17	2,3	둔내주택 -5	207	78.30	540,000	42,000,000	연립주택 복층형
18	2,3	둔내주택 -5	208	77.58	540,000	41,000,000	연립주택 복층형
19	2,3	둔내주택 -5	209	77.58	540,000	41,000,000	연립주택 복층형
20	1	둔내주택 -6	101	48.93	540,000	26,000,000	연립주택
21	1	둔내주택 -6	102	48.93	540,000	26,000,000	연립주택
22	1,2	둔내주택 -6	103	67.46	540,000	36,000,000	연립주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 25 -

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	단가	감정평가액 (원)	비 고
23	1,2	둔내주택 -6	105	67.46	540,000	36,000,000	연립주택
24	1,2	둔내주택 -6	106	67.46	540,000	36,000,000	연립주택
25	1,2	둔내주택 -6	108	67.46	540,000	36,000,000	연립주택
26	1,2	둔내주택 -6	109	51.96	540,000	28,000,000	연립주택
27	1,2	둔내주택 -6	110	48.00	540,000	25,000,000	연립주택 복층형
28	1,2	둔내주택 -6	111	48.00	540,000	25,000,000	연립주택 복층형
29	1,2	둔내주택 -6	112	53.68	540,000	28,000,000	연립주택 복층형
30	2	둔내주택 -6	202	48.93	540,000	26,000,000	연립주택 복층형
31	3	둔내주택 -6	301	48.93	540,000	26,000,000	연립주택
32	3	둔내주택 -6	302	48.93	540,000	26,000,000	연립주택
33	1,2	둔내주택 -7 1동	101	39.72	540,000	21,000,000	다세대주택
34	1,2	둔내주택 -7 1동	102	39.72	540,000	21,000,000	다세대주택
35	1,2	둔내주택 -7 1동	103	39.72	540,000	21,000,000	다세대주택
36	1,2	둔내주택 -7 1동	104	39.72	540,000	21,000,000	다세대주택
37	1,2	둔내주택 -7 1동	105	44.29	540,000	23,000,000	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 26 -

기호	층	동	호수	전유면적 (㎡)	단가	감정평가액 (원)	비 고
38	1,2	둔내주택 -7 1동	106	44.29	540,000	23,000,000	다세대주택
39	1	둔내주택 -7 2동	101	21.60	540,000	11,000,000	다세대주택
40	1	둔내주택 -7 2동	102	21.60	540,000	11,000,000	다세대주택
41	1	둔내주택 -7 2동	103	21.60	540,000	11,000,000	다세대주택
42	1	둔내주택 -7 2동	104	21.60	540,000	11,000,000	다세대주택
43	2	둔내주택 -7 2동	201	31.32	540,000	16,000,000	다세대주택 복층형
44	2	둔내주택 -7 2동	202	31.32	540,000	16,000,000	다세대주택 복층형
45	3	둔내주택 -7 2동	301	52.92	540,000	28,000,000	다세대주택
46	3	둔내주택 -7 2동	302	52.92	540,000	28,000,000	다세대주택
47	3	둔내주택 -7 2동	303	31.32	540,000	16,000,000	다세대주택
48	3	둔내주택 -7 2동	304	31.32	540,000	16,000,000	다세대주택
합 계						1,423,000,000	

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서

< 1 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1256-3,1253-6 1253-1 둔내주택-5 [도로명주소] 강원도 횡성군 둔내면 청태산로 437-50	연립주택 (19세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층	 636.78 644.37 201.60				
1	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1256-3	임야	계획관리지역	1,632.0				
2	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1253-6	임야	계획관리지역	746.0				
3	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1253-1	임야	계획관리지역	680.0				
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제101호 1,2,3 소유권대지권	58.14 126.84/ 3,058	58.14 126.84	-	31,000,000 ※ 배분내역 - 토지 : 12,700,000 - 건물 : 18,300,000	비준가액 공용면적 : 3.36 ㎡
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제102호 1,2,3 소유권대지권	57.42 125.26/ 3,058	57.42 125.26	-	31,000,000 ※ 배분내역 - 토지 : 12,500,000 - 건물 : 18,500,000	비준가액 공용면적 : 3.32 ㎡
			(내)					

구분건물 감정평가명세서

< 2 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(3)			철근콘크리트구조 제103호	57.42	57.42	-	31,000,000	비준가액 공용면적 : 3.32 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	125.26/ 3,058	125.26		※ 배분내역 - 토지 : 12,500,000 - 건물 : 18,500,000	
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제104호	57.42	57.42	-	31,000,000	비준가액 공용면적 : 3.32 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	125.26/ 3,058	125.26		※ 배분내역 - 토지 : 12,500,000 - 건물 : 18,500,000	
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제105호	70.02	70.02	-	37,000,000	비준가액 공용면적 : 4.05 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	152.75/ 3,058	152.75		※ 배분내역 - 토지 : 15,300,000 - 건물 : 21,700,000	
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제106호	70.74	70.74	-	38,000,000	비준가액 공용면적 : 4.09 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	154.32/ 3,058	154.32		※ 배분내역 - 토지 : 15,400,000 - 건물 : 22,600,000	
(7)			(내) 철근콘크리트구조 제107호	58.14	58.14	-	31,000,000	비준가액 공용면적 : 3.36 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	126.84/ 3,058	126.84		※ 배분내역 - 토지 : 12,700,000 - 건물 : 18,300,000	
			(내)					

구분건물 감정평가명세서

< 3 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(8)			철근콘크리트구조 제108호	57.42	57.42	-	31,000,000	비준가액 공용면적 : 3.32 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	125.26/ 3,058	125.26		※ 배분내역 - 토지 : 12,500,000 - 건물 : 18,500,000	
(9)			철근콘크리트구조 제109호	57.42	57.42	-	31,000,000	비준가액 공용면적 : 3.32 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	125.26/ 3,058	125.26		※ 배분내역 - 토지 : 12,500,000 - 건물 : 18,500,000	
(10)			(내) 철근콘크리트구조 제110호	132.03	132.03	-	71,000,000	비준가액 공용면적 : 7.63 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	288.04/ 3,058	288.04		※ 배분내역 - 토지 : 28,800,000 - 건물 : 42,200,000	
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제201호 (현황 2,3층)	1층 58.14 2층 20.16	78.30	-	42,000,000	비준가액 공용면적 : 4.52 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	170.82/ 3,058	170.82		※ 배분내역 - 토지 : 17,100,000 - 건물 : 24,900,000	
(12)			철근콘크리트구조 제202호 (현황 2,3층)	1층 57.42 2층 20.16	77.58	-	41,000,000	비준가액 공용면적 : 4.48 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	169.25/ 3,058	169.25		※ 배분내역 - 토지 : 16,900,000 - 건물 : 24,100,000	
(13)			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세서

< 4 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(14)			제203호 (현황 2,3층)	1층 57.42 2층 20.16	77.58	-	41,000,000	비준가액 공용면적 : 4.48 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	169.25/ 3,058	169.25		※ 배분내역 - 토지 : 16,900,000 - 건물 : 24,100,000	
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제204호 (현황 2,3층)	1층 57.42 2층 20.16	77.58	-	41,000,000	비준가액 공용면적 : 4.48 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	169.25/ 3,058	169.25		※ 배분내역 - 토지 : 16,900,000 - 건물 : 24,100,000	
(16)			(내) 철근콘크리트구조 제205호 (현황 2,3층)	1층 70.02 2층 20.16	90.18	-	48,000,000	비준가액 공용면적 : 5.21 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	196.73/ 3,058	196.73		※ 배분내역 - 토지 : 19,700,000 - 건물 : 28,300,000	
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제206호 (현황 2,3층)	1층 70.74 2층 20.16	90.90	-	49,000,000	비준가액 공용면적 : 5.26 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	198.30/ 3,058	198.30		※ 배분내역 - 토지 : 19,800,000 - 건물 : 29,200,000	
(18)			(내) 철근콘크리트구조 제207호 (현황 2,3층)	1층 58.14 2층 20.16	78.30	-	42,000,000	비준가액 공용면적 : 4.52 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	170.81/ 3,058	170.81		※ 배분내역 - 토지 : 17,100,000 - 건물 : 24,900,000	
(18)			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세서

< 5 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(19)			제208호 (현황 2,3층)	1층 57.42 2층 20.16	77.58	-	41,000,000	비준가액 공용면적 : 4.48 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	169.25/ 3,058	169.25		※ 배분내역 - 토지 : 16,900,000 - 건물 : 24,100,000	
			(내) 철근콘크리트구조	1층 57.42 2층 20.16	77.58	-	41,000,000	비준가액 공용면적 : 4.48 ㎡
			제209호 (현황 2,3층)	169.25/ 3,058	169.25		※ 배분내역 - 토지 : 16,900,000 - 건물 : 24,100,000	
소계	둔내주택-5	19개호					749,000,000	
4	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-1, 1258-3 1258-5, 1256 둔내주택-6	연립주택 (16세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	1층 589.92 2층 277.86 3층 113.54				
	[도로명주소] 강원도 횡성군 둔내면 청태산로 437-57							
	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-1	임야	계획관리지역	964.0				
5	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-3	임야	계획관리지역	1,828.0				
6	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-5	임야	계획관리지역	307.0				

구분건물 감정평가명세서

< 6 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
7	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1256	임야	계획관리지역	224.0				
(20)			(내) 철근콘크리트구조 제101호	48.93	48.93	-	26,000,000	비준가액 공용면적 : 4.83 ㎡
			4,5,6,7 소유권대지권	180.66/ 3,323	180.66		※ 배분내역 - 토지 : 18,100,000 - 건물 : 7,900,000	
(21)			(내) 철근콘크리트구조 제102호	48.93	48.93	-	26,000,000	비준가액 공용면적 : 4.83 ㎡
			4,5,6,7 소유권대지권	180.66/ 3,323	180.66		※ 배분내역 - 토지 : 18,100,000 - 건물 : 7,900,000	
(22)			(내) 철근콘크리트구조 제103호	1층 49.98 2층 17.48	67.46	-	36,000,000	비준가액 공용면적 : 6.72 ㎡
			4,5,6,7 소유권대지권	249.08/ 3,323	249.08		※ 배분내역 - 토지 : 24,900,000 - 건물 : 11,100,000	
(23)			(내) 철근콘크리트구조 제105호	1층 49.98 2층 17.48	67.46	-	36,000,000	비준가액 공용면적 : 6.72 ㎡
			4,5,6,7 소유권대지권	249.08/ 3,323	249.08		※ 배분내역 - 토지 : 24,900,000 - 건물 : 11,100,000	
(24)			(내) 철근콘크리트구조 제106호	1층 49.98	67.46	-	36,000,000	비준가액

구분건물 감정평가명세서

< 7 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(25)			4,5,6,7 소유권대지권	2층 17.48			※ 배분내역 - 토지 : 24,900,000 - 건물 : 11,100,000	공용면적 : 6.72 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제108호	249.08/ 3,323	249.08			
(26)			4,5,6,7 소유권대지권	1층 49.98 2층 17.48	67.46	-	36,000,000	비준가액 공용면적 : 6.72 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제109호	249.08/ 3,323	249.08		※ 배분내역 - 토지 : 24,900,000 - 건물 : 11,100,000	
(27)			4,5,6,7 소유권대지권	1층 38.52 2층 13.44	51.96	-	28,000,000	비준가액
			(내) 철근콘크리트구조 제110호	191.86/ 3,323	191.86		※ 배분내역 - 토지 : 19,200,000 - 건물 : 8,800,000	
(28)			4,5,6,7 소유권대지권	1층 34.56 2층 13.44	48.00	-	25,000,000	비준가액
			(내) 철근콘크리트구조 제111호	177.24/ 3,323	177.24		※ 배분내역 - 토지 : 17,700,000 - 건물 : 7,300,000	
(29)			4,5,6,7 소유권대지권	1층 34.56 2층 13.44	48.00	-	25,000,000	비준가액
			(내) 철근콘크리트구조 제112호	177.24/ 3,323	177.24		※ 배분내역 - 토지 : 17,700,000 - 건물 : 7,300,000	
(29)			(내) 철근콘크리트구조 제112호	1층 34.56	53.68	-	28,000,000	비준가액

구분건물 감정평가명세서

< 8 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(30)			4,5,6,7 소유권대지권	2층 19.12 198.22/ 3,323	198.22	-	※ 배분내역 - 토지 : 19,800,000 - 건물 : 8,200,000	비준가액 공용면적 : 7.84 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제202호	48.93	48.93		26,000,000	
(31)			4,5,6,7 소유권대지권	180.66/ 3,323	180.66	-	※ 배분내역 - 토지 : 18,100,000 - 건물 : 7,900,000	비준가액 공용면적 : 7.84 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제301호	48.93	48.93		26,000,000	
(32)			4,5,6,7 소유권대지권	180.66/ 3,323	180.66	-	※ 배분내역 - 토지 : 18,100,000 - 건물 : 7,900,000	비준가액 공용면적 : 7.84 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제302호	48.93	48.93		26,000,000	
소계	둔내주택-6	13개호					380,000,000	
	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-4 둔내주택-7	다세대주택 (6세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
	제1동		1층	174.96				
	[도로명주소] 강원도 횡성군		2층	72.50				

구분건물 감정평가명세서

< 9 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
8	둔내면 청태산로 437-66	임야	계획관리지역	1,858.0				
(33)	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1258-4		(내) 철근콘크리트구조 제101호	1층 29.16 2층 10.56	39.72	-	21,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	130.63/ 1,858	130.63		※ 배분내역 - 토지 : 13,100,000 - 건물 : 7,900,000	
(34)			(내) 철근콘크리트구조 제102호	1층 29.16 2층 10.56	39.72	-	21,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	130.63/ 1,858	130.63		※ 배분내역 - 토지 : 13,100,000 - 건물 : 7,900,000	
(35)			(내) 철근콘크리트구조 제103호	1층 29.16 2층 10.56	39.72	-	21,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	130.63/ 1,858	130.63		※ 배분내역 - 토지 : 13,100,000 - 건물 : 7,900,000	
(36)			(내) 철근콘크리트구조 제104호	1층 29.16 2층 10.56	39.72	-	21,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	130.63/ 1,858	130.63		※ 배분내역 - 토지 : 13,100,000 - 건물 : 7,900,000	
			(내)					

구분건물 감정평가명세서

< 10 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(37)			철근콘크리트구조 제105호	1층 29.16 2층 15.13	44.29	-	23,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	145.65/ 1,858	145.65		※ 배분내역 - 토지 : 14,600,000 - 건물 : 8,400,000	
(38)			(내) 철근콘크리트구조 제106호	1층 29.16 2층 15.13	44.29	-	23,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	145.65/ 1,858	145.65		※ 배분내역 - 토지 : 14,600,000 - 건물 : 8,400,000	
	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-4 둔내주택-7 제2동	다세대주택 (10세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	1층 111.24 2층 125.82 3층 135.54				
8	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1258-4	임야	계획관리지역	1,858.0				
(39)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	21.60	21.60	-	11,000,000	비준가액
			8 소유권대지권	71.03/ 1,858	71.03		※ 배분내역	공용면적 : 3.78 ㎡
							- 토지 : 7,100,000 - 건물 : 3,900,000	
(40)			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세서

< 11 / 12 >

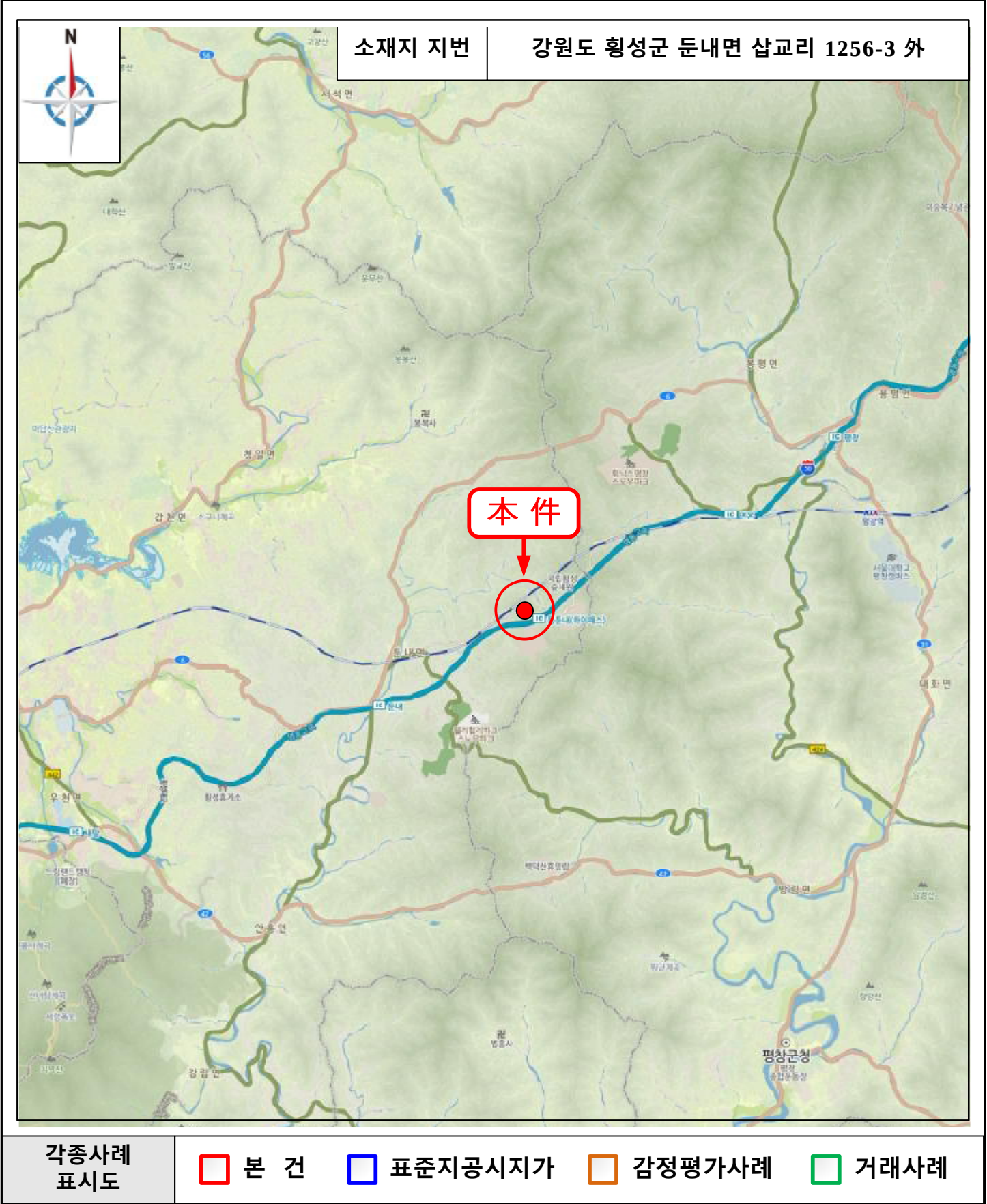
일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(41)			제1층 제102호	21.60	21.60	-	11,000,000	비준가액 공용면적 : 3.78 ㎡
			8 소유권대지권	71.03/ 1,858	71.03		※ 배분내역 - 토지 : 7,100,000 - 건물 : 3,900,000	
(42)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	21.60	21.60	-	11,000,000	비준가액 공용면적 : 3.78 ㎡
			8 소유권대지권	71.03/ 1,858	71.03		※ 배분내역 - 토지 : 7,100,000 - 건물 : 3,900,000	
(43)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	21.60	21.60	-	11,000,000	비준가액 공용면적 : 3.78 ㎡
			8 소유권대지권	71.03/ 1,858	71.03		※ 배분내역 - 토지 : 7,100,000 - 건물 : 3,900,000	
(44)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	31.32	31.32	-	16,000,000	비준가액 공용면적 : 5.00 ㎡
			8 소유권대지권	103.00/ 1,858	103.00		※ 배분내역 - 토지 : 10,300,000 - 건물 : 5,700,000	
(45)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	31.32	31.32	-	16,000,000	비준가액 공용면적 : 5.00 ㎡
			8 소유권대지권	103.00/ 1,858	103.00		※ 배분내역 - 토지 : 10,300,000 - 건물 : 5,700,000	
(45)			(내) 철근콘크리트구조				- 토지 : 10,300,000 - 건물 : 5,700,000	

구분건물 감정평가명세서

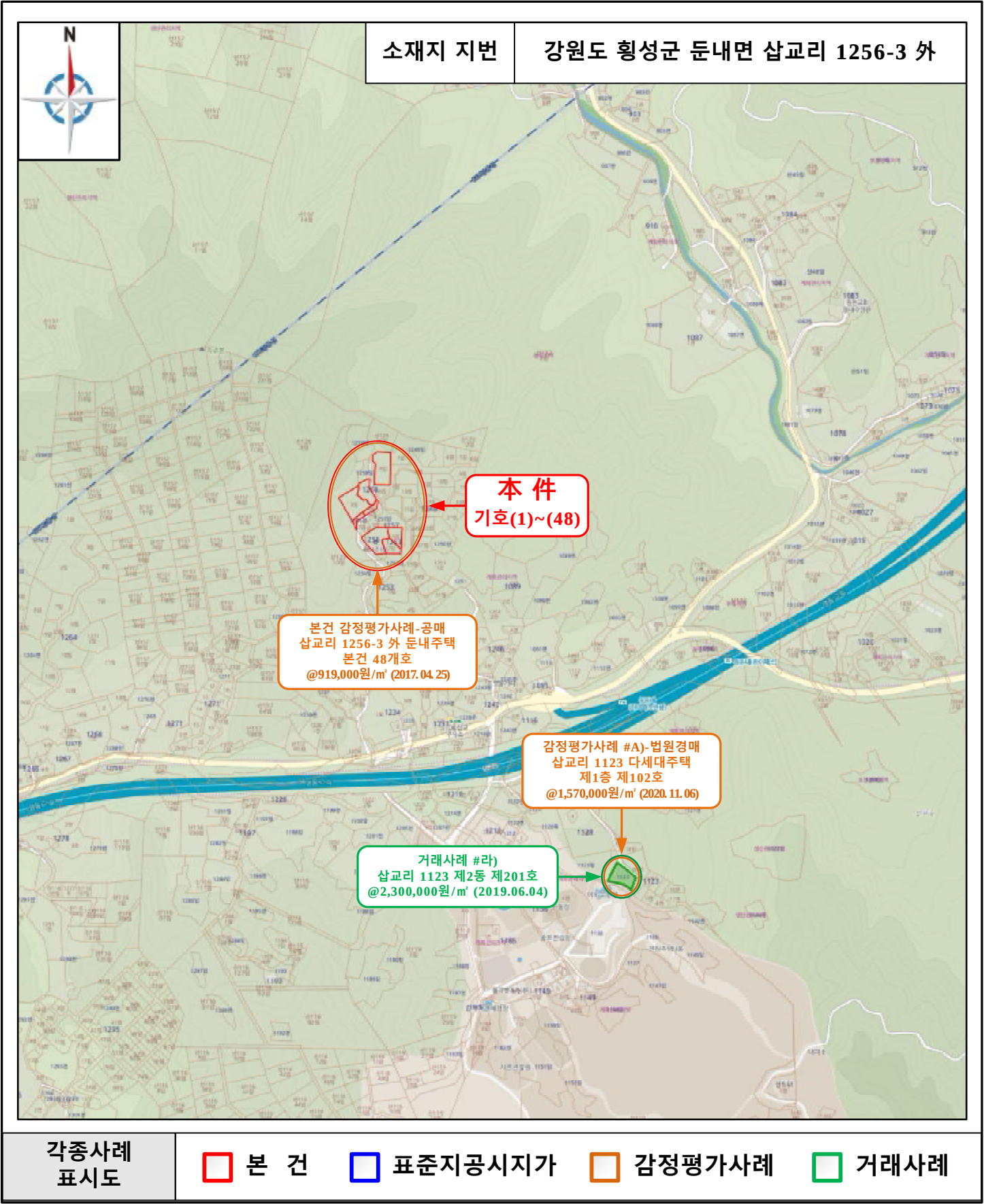
< 12 / 12 >

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(46)			제3층 제301호	52.92	52.92	-	28,000,000	비준가액 공용면적 : 9.99 ㎡
			8 소유권대지권	174.03/ 1,858	174.03		※ 배분내역 - 토지 : 17,400,000 - 건물 : 10,600,000	
(47)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	52.92	52.92	-	28,000,000	비준가액 공용면적 : 9.99 ㎡
			8 소유권대지권	174.03/ 1,858	174.03		※ 배분내역 - 토지 : 17,400,000 - 건물 : 10,600,000	
(48)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	31.32	31.32	-	16,000,000	비준가액 공용면적 : 4.99 ㎡
			8 소유권대지권	103.00/ 1,858	103.00		※ 배분내역 - 토지 : 10,300,000 - 건물 : 5,700,000	
(48)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	31.32	31.32	-	16,000,000	비준가액 공용면적 : 4.99 ㎡
			8 소유권대지권	103.00/ 1,858	103.00		※ 배분내역 - 토지 : 10,300,000 - 건물 : 5,700,000	
소계	둔내주택-7	16개호					294,000,000	
합 계		48개호					1,423,000,000	

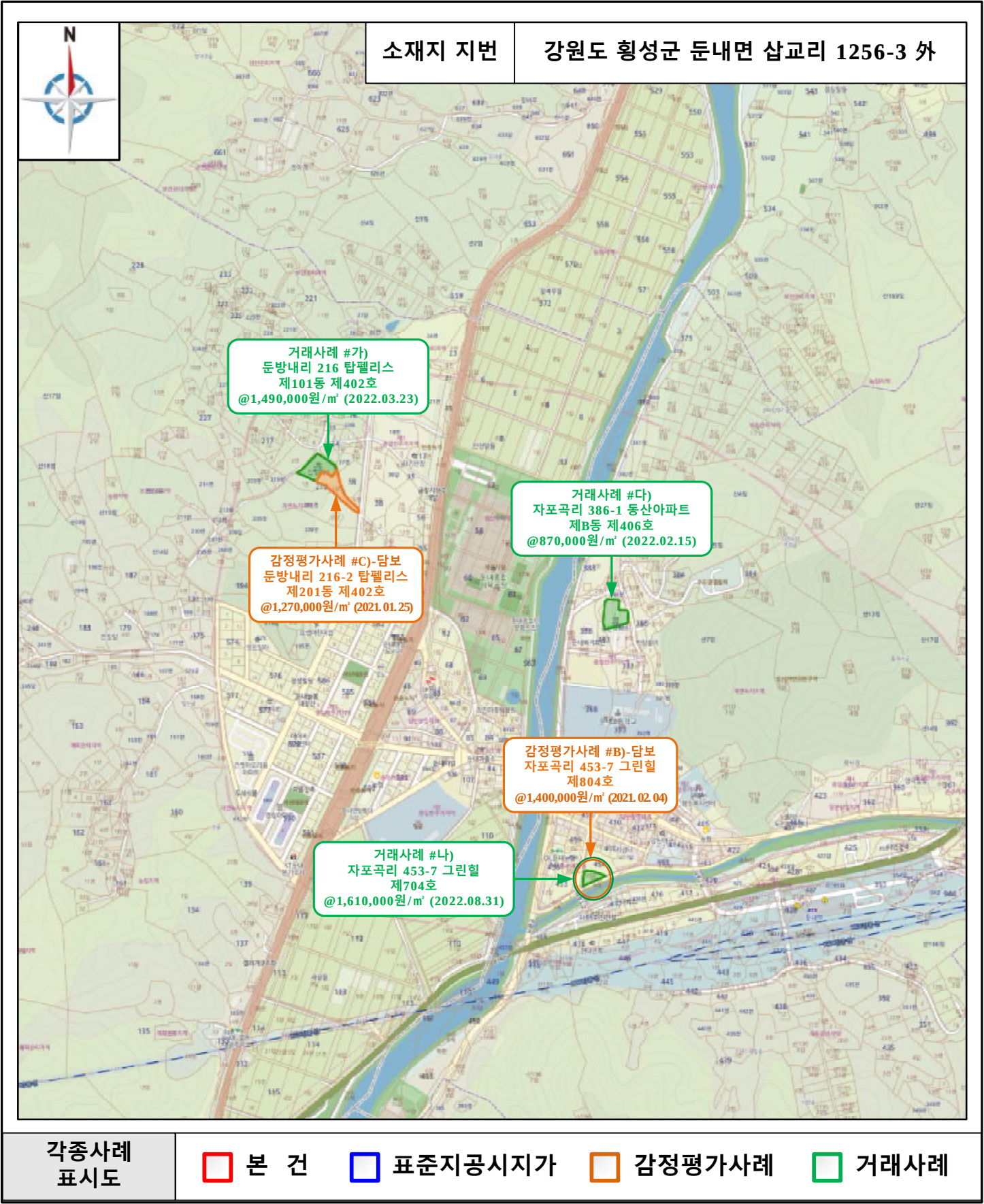
광역 위치도



구분건물 위치도



구분건물 사례 위치도



사 진 용 지



둔내주택 - 5



둔내주택 - 6

사 진 용 지



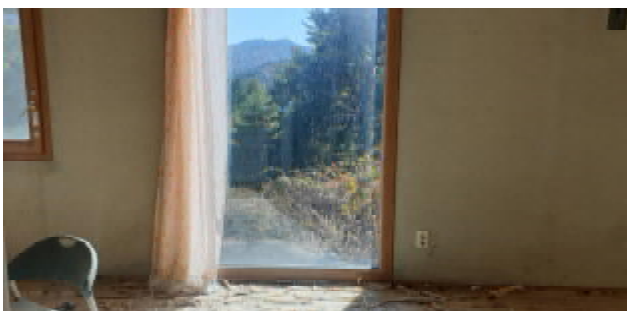
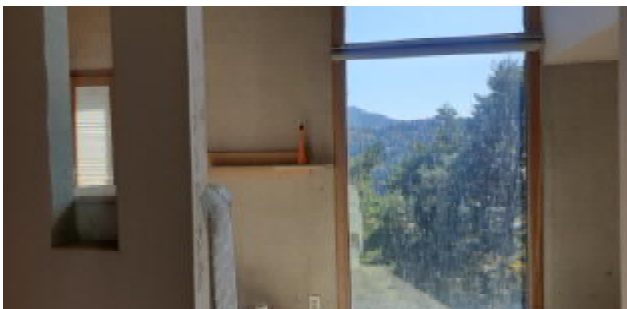
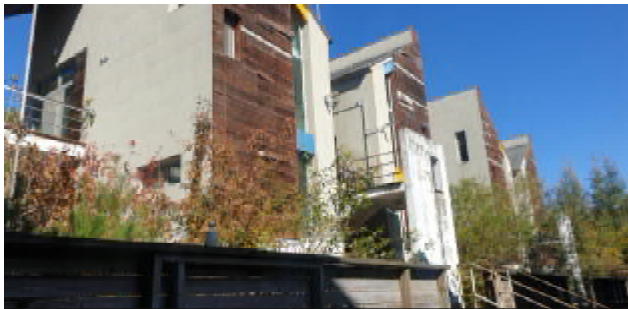
둔내주택 - 7 1동



둔내주택 - 7 2동

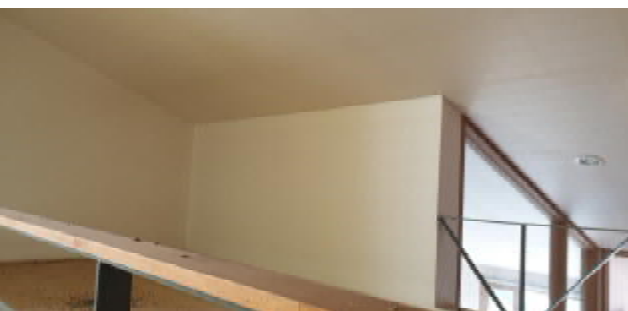
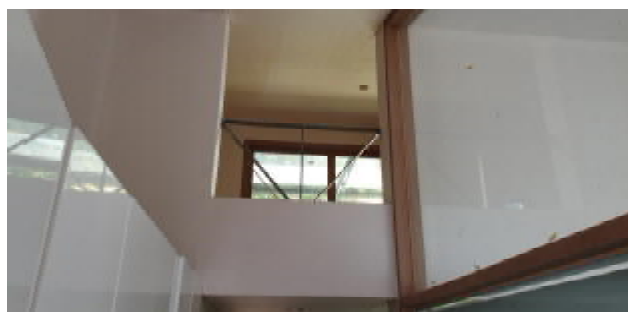
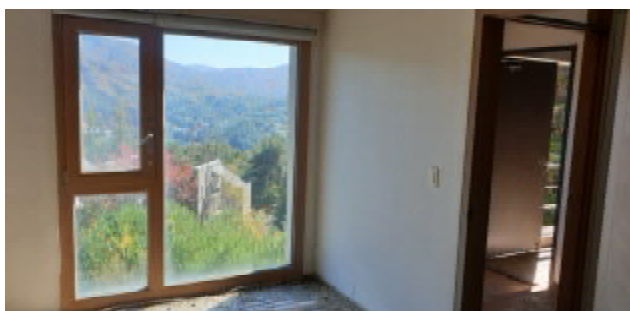
사 진 용 지

둔내주택-5



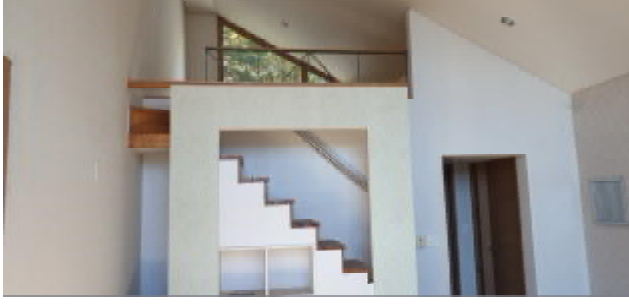
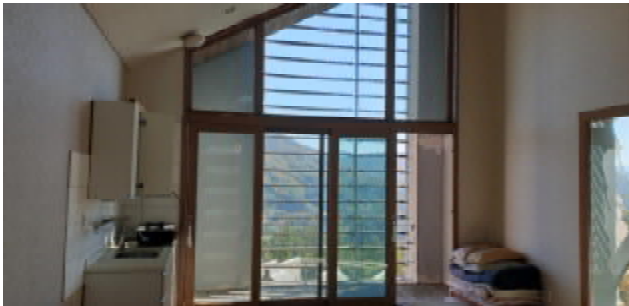
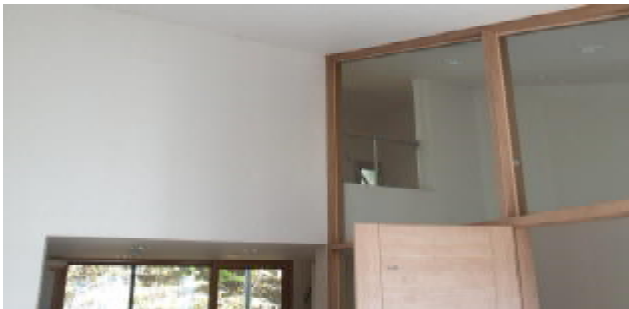
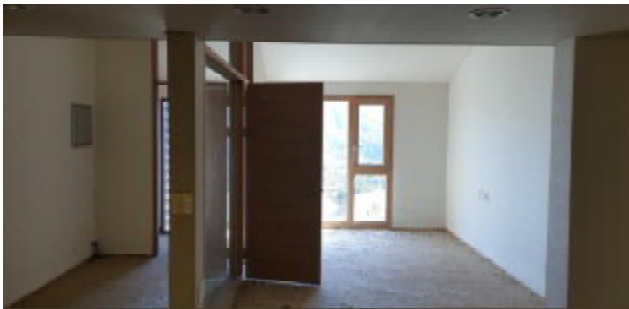
사 진 용 지

둔내주택-6



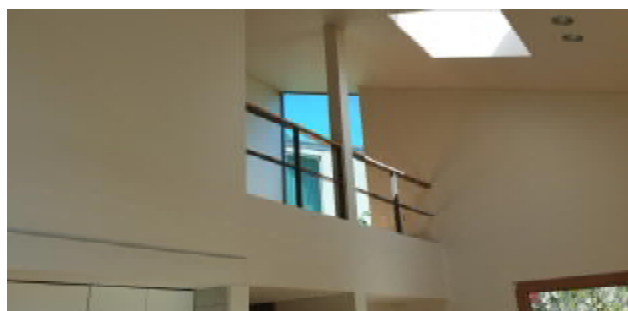
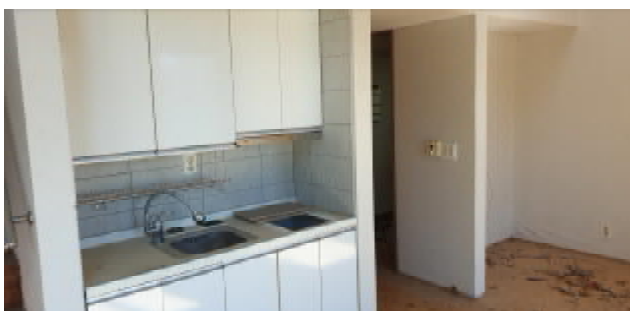
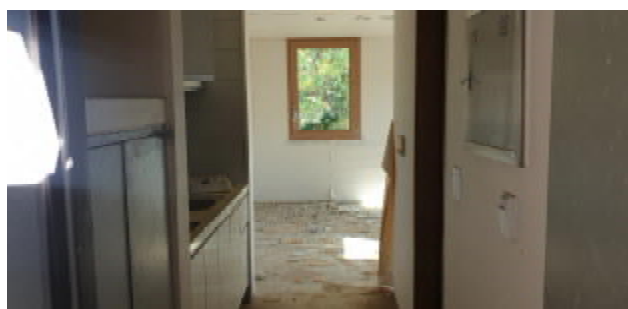
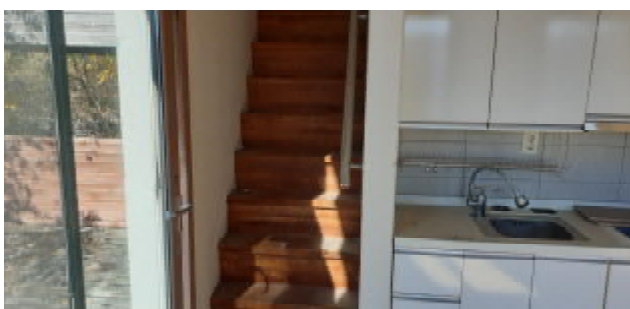
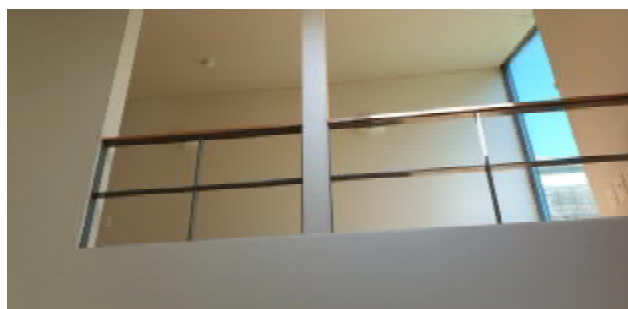
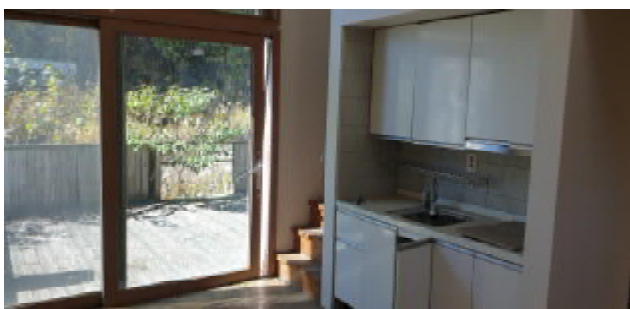
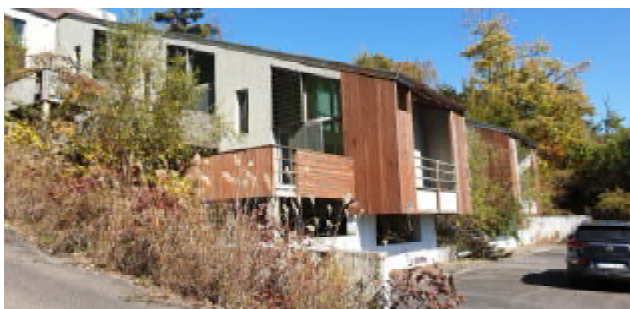
사 진 용 지

둔내주택-6



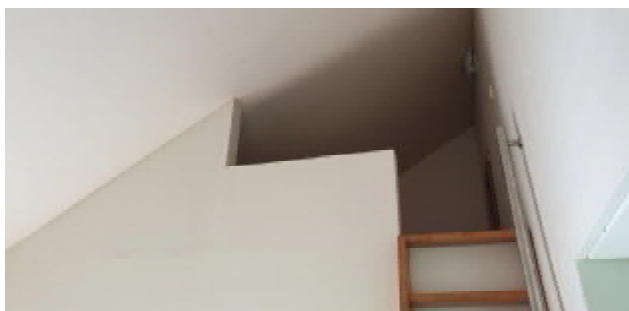
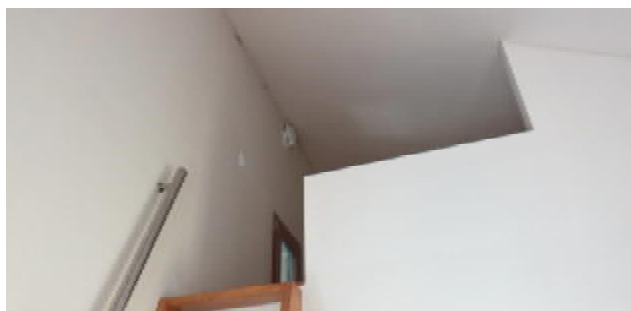
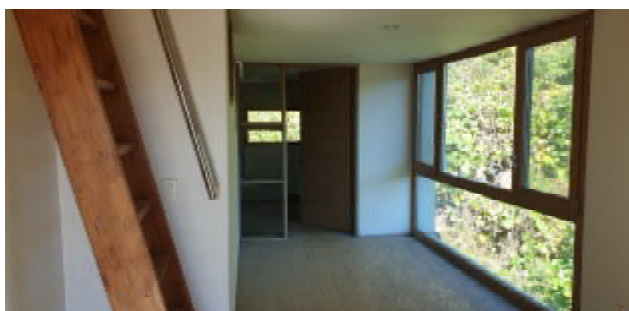
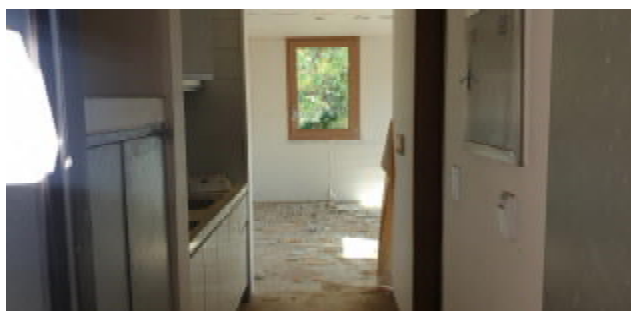
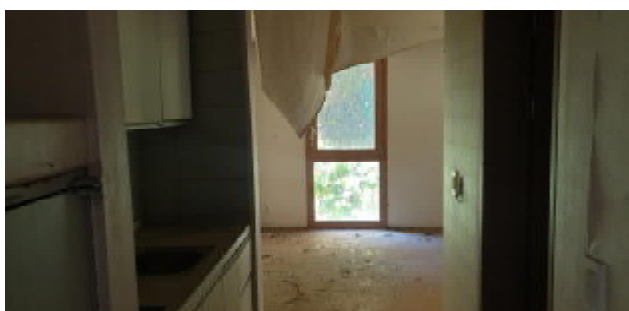
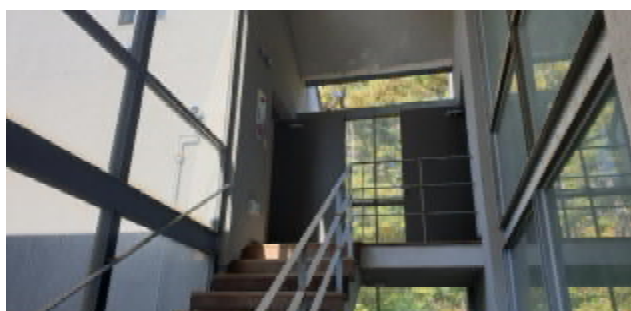
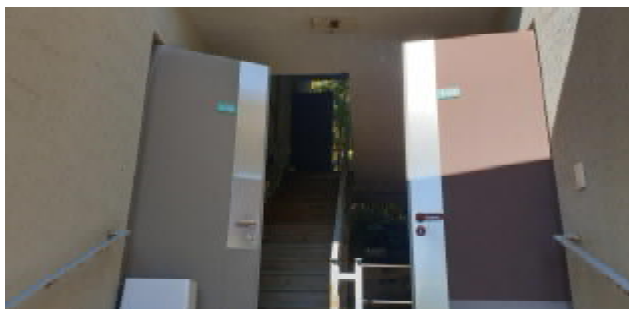
사 진 용 지

둔내주택-7 1동



사 진 용 지

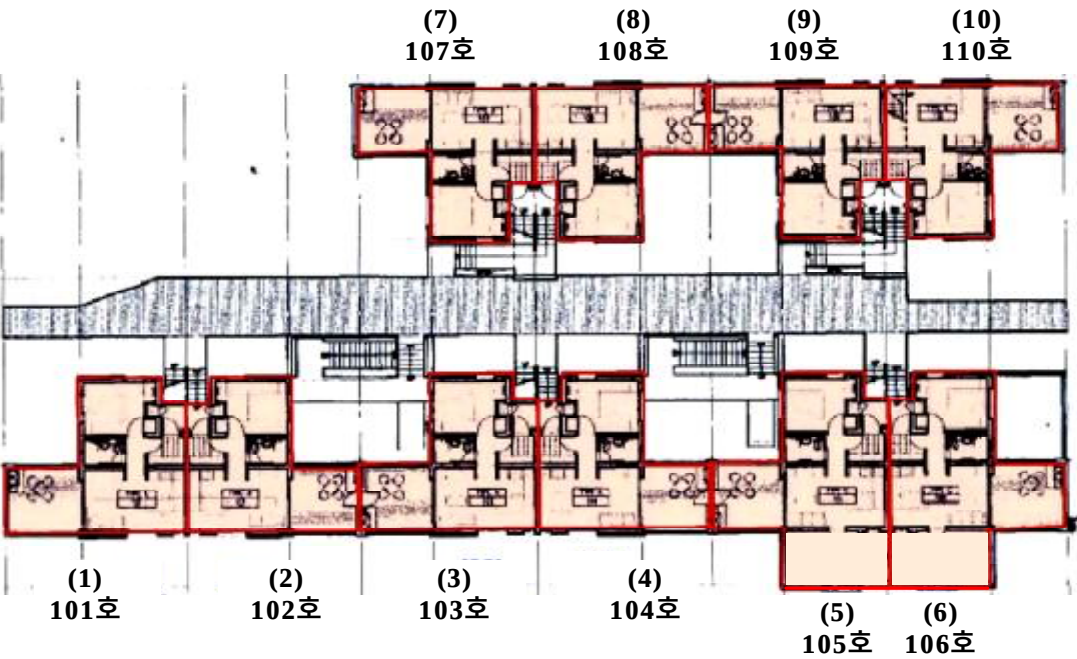
둔내주택-7 2동



건 물 이 용 상 태

None scale

[제1층]

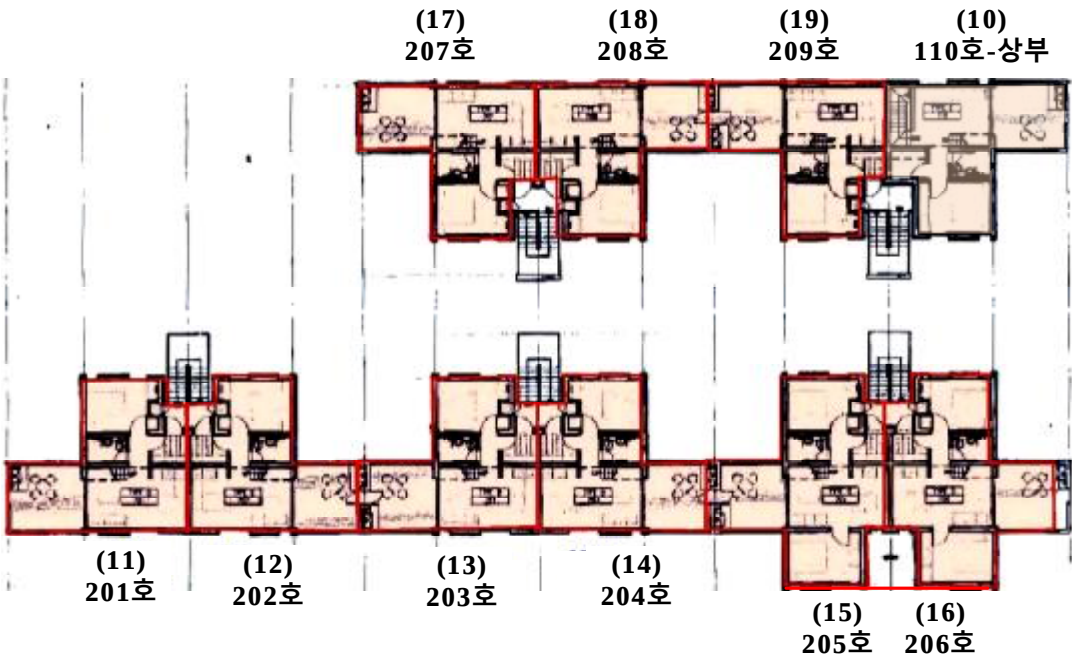


본건 : 둔내주택-5 (C동)

건 물 이 용 상 태

None scale

[제2층 (복층형)]

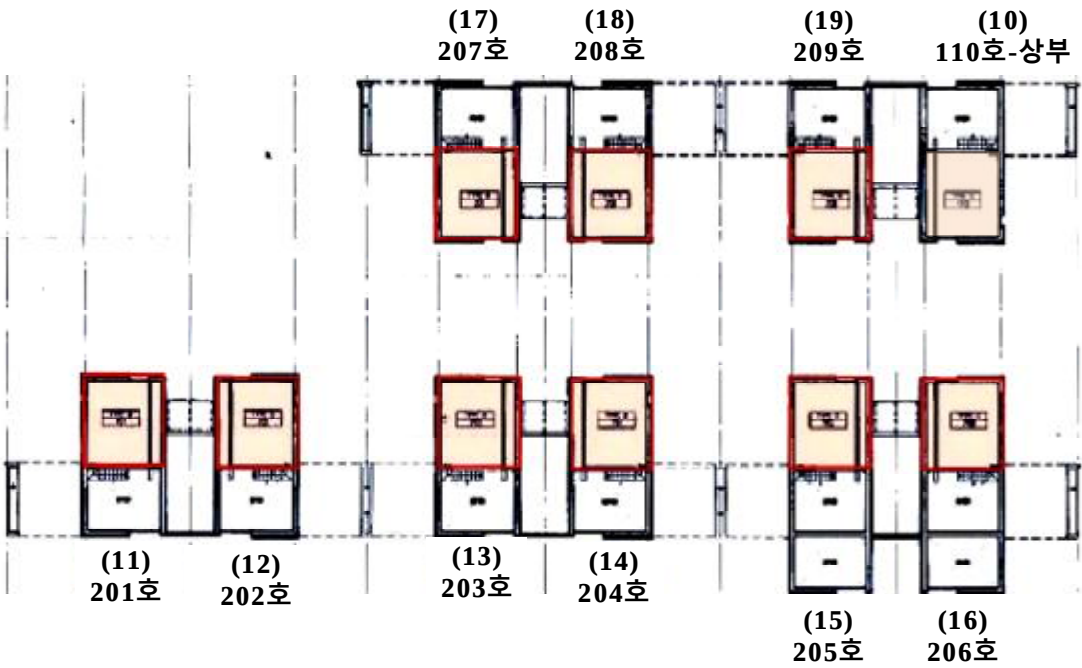


본건 : 둔내주택-5 (C동)

건 물 이 용 상 태

None scale

[제2층 (복층형 상부)]

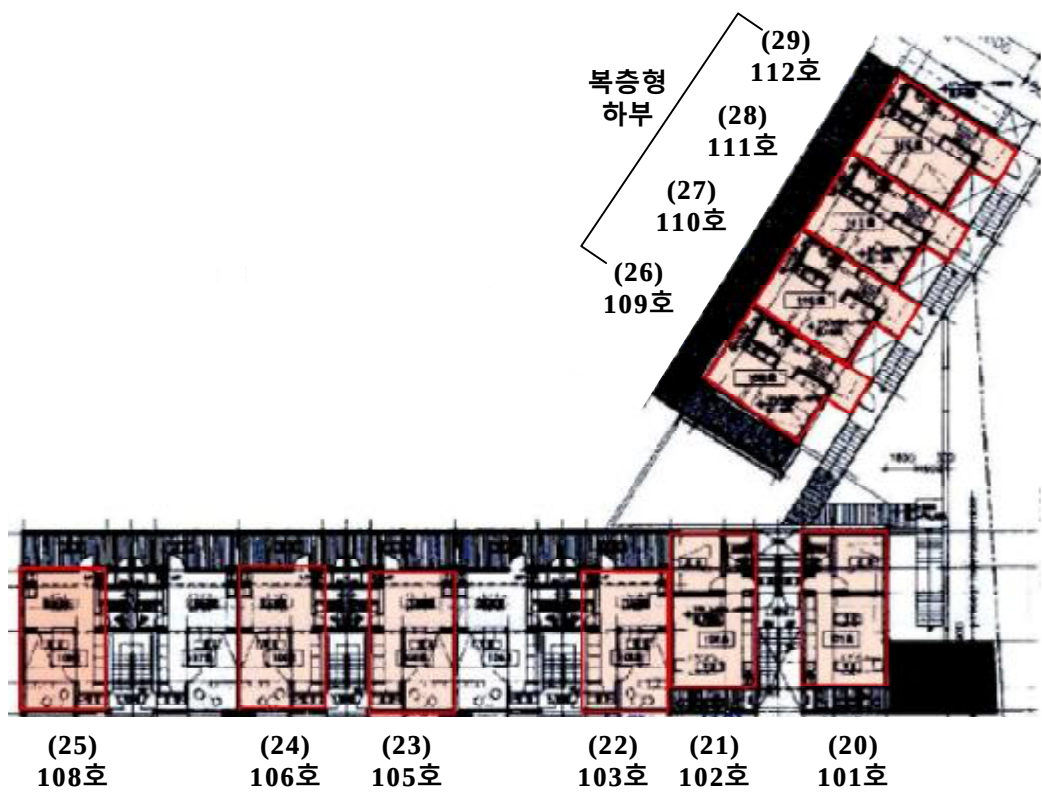


본건 : 둔내주택-5 (C동)

건 물 이 용 상 태

None scale

[제1층]

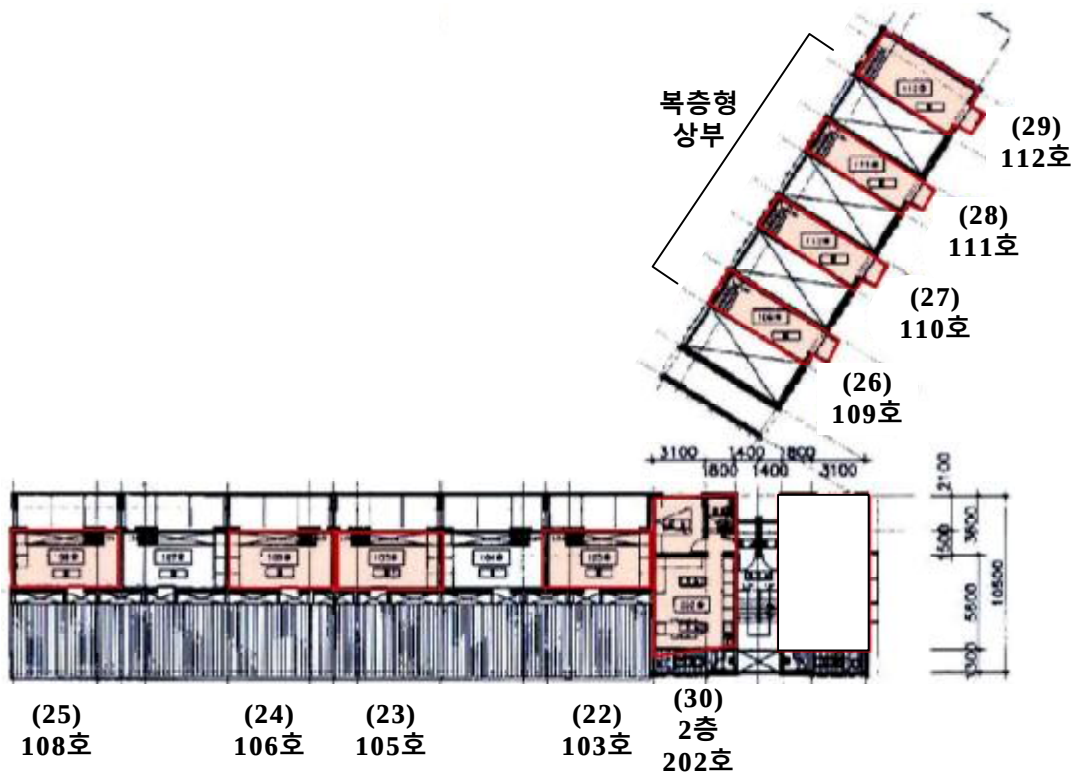


본건 : 둔내주택-6

건 물 이 용 상 태

None scale

[제2층]

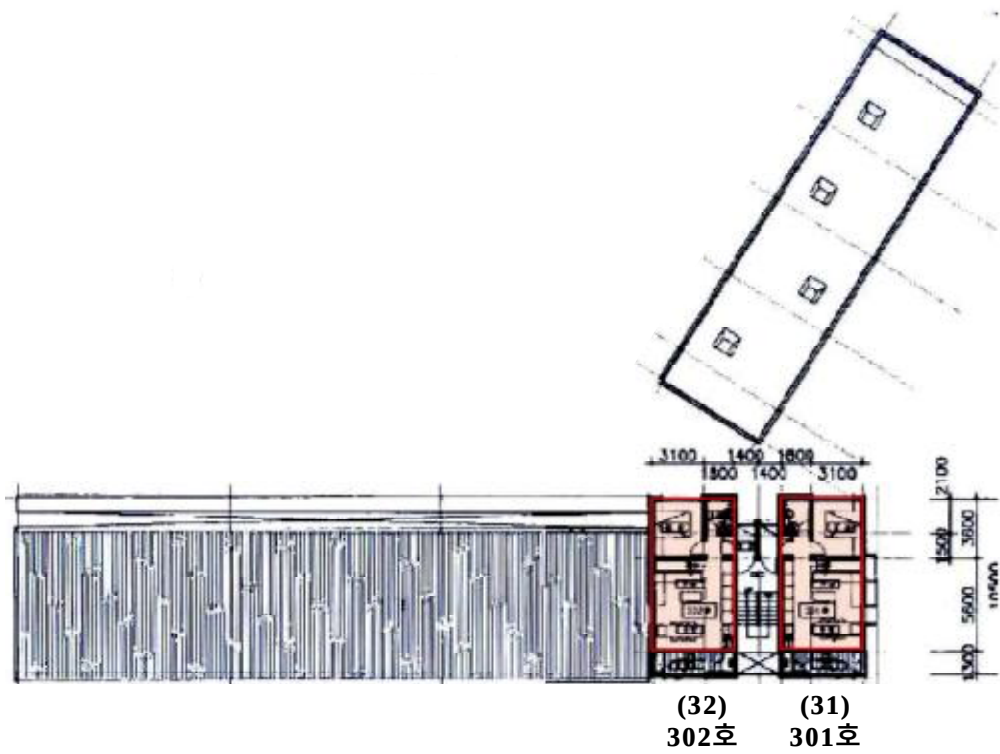


본건 : 둔내주택-6

건 물 이 용 상 태

None scale

[제3층]

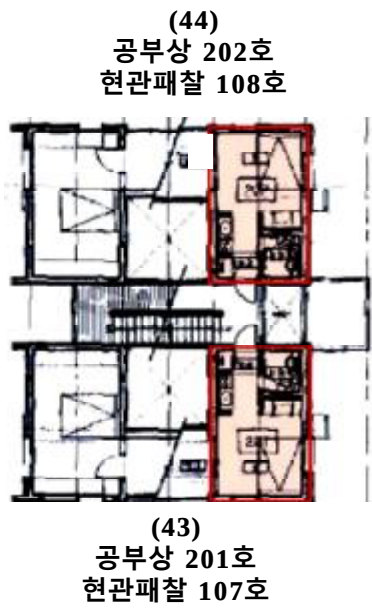


본건 : 둔내주택-6

건 물 이 용 상 태

None scale

[제1층]



[제1층 (복층형)]



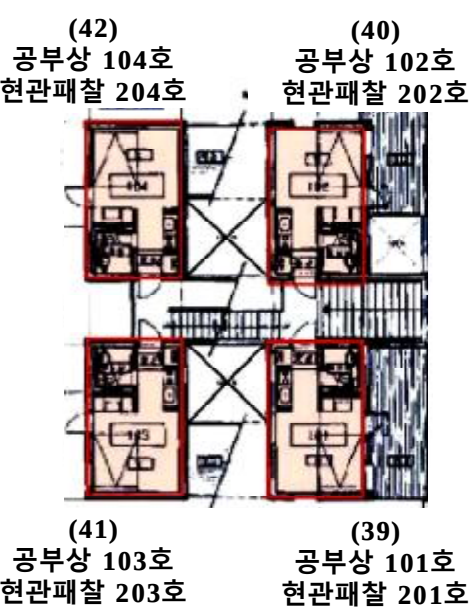
본건 : 둔내주택-7 (2동)

본건 : 둔내주택-7 (1동)

건 물 이 용 상 태

None scale

[제2층]



본건 : 둔내주택-7 (2동)

[제2층 (복층형 상부)]

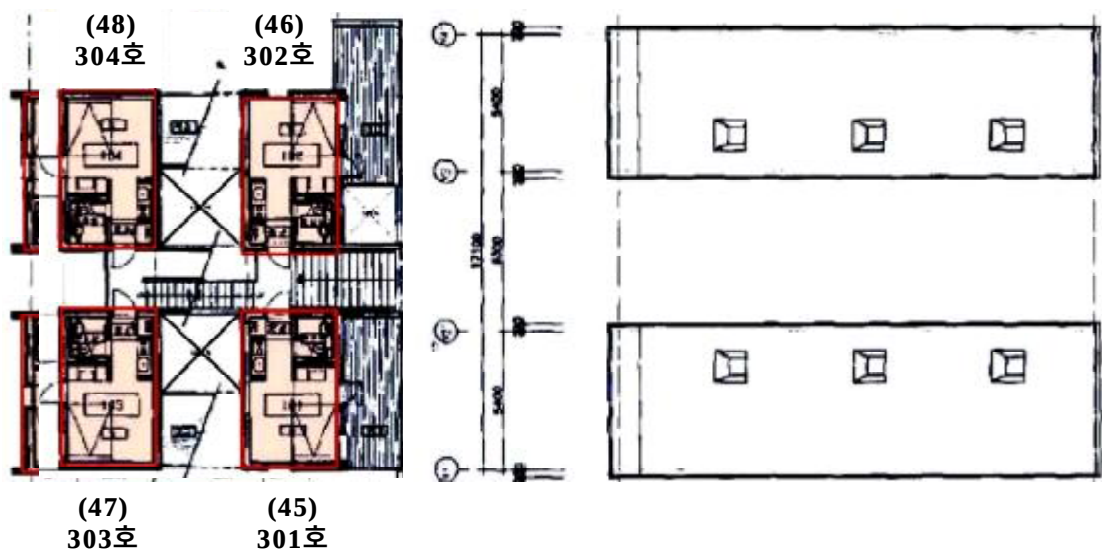


본건 : 둔내주택-7 (1동)

건 물 이 용 상 태

None scale

[제3층]



본건 : 둔내주택-7 (2동)

본건 : 둔내주택-7 (1동)

기호(49~101) 토지 53필지

강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1231외

₩1,970,202,600

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1231外		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	계획관리지역	이용상황	자연림, 전 등
개별공시지가	-	도로조건	소로한면, 세로(가), 맹지

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(@/m ²)	감정평가액	구성비율(%)
토지	121,236.0	-	1,970,202,600	100.0%
합계			1,970,202,600	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	이용상태	시세수준		비고
계획관리	산간농경지대	농경지	@30,000~60,000/m ²	수준	실거래가자료 및 현장조사등
계획관리	산간농경지대	대지	@100,000~150,000/m ²	수준	
계획관리	산간지대	자연림	@10,000~15,000/m ²	수준	

4. 임대현황

임대현황	임대보증금	-	월임차료	-
참고 및 유의사항	평가의견 참조			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 횡성군 둔내면 삽교리 소재 둔내자연휴양림 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 (주)하나자산신탁에 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 토지에 자생하는 임목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 임목을 일괄하여 평가하되, 지상 임목의 경제적 가치가 희박하여 임지에 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2 -

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 10월 20일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 10월 20일자고, 가격조사 완료일은 2022년 10월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 참고사항

- 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적(지분비율) 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건 토지 기호(86,95)는 전체 면적 중 귀 의뢰지분만을 대상으로하되, 지분자별 위치가 특정되어있지 않은 상태인바, 전체를 기준한 평균단가를 적용하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지 중 일부 현황 '도로' 등은 공.사법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3 -

- 본건 기호(65)는 제1종근린생활시설 신축을 목적으로 하기의 건축허가를 득한 상태의 토지로서, 기준시점 현재 후첨 사진용지와 같이 건축중단 상태로 장기간 방치된 건물(골조공사 진행) 소재하나, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨 없이 토지만을 감정평가하였는바, 공매진행시 유의하시기 바람.

건 축 허 가	건축허가	2006-종합민원실-신축허가-48
	대지위치	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1253
	허가목적	제1종근린생활시설
	대지면적	1,072m ²
	건축면적 / 연면적	384.6m ² / 547.5m ²
	비 고	건축행정시스템 세움터 허가신고현황조회 내역

- 본건 토지 기호(60) 지상에 후첨 사진용지와 같이 단독주택(블럭조 기와지붕 단층) 소재하나, 장기간 미사용공실 상태인 것으로 탐문되며, 의뢰목록外 물건으로서, 평가목적등을 고려하여 지상 건물을 수반하지 않은 토지만을 감정평가 하였는바, 공매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4 -

표. 대상 부동산의 개요

물 건 명		강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1231외					
	기호	소재지 / 지번	지목	면적	용도지역	형상 및 지 세	개별지가
	49	삽교리 1231	대	258.0	계획관리	부정형 완경사	59,800
	50	삽교리 1232	전	873.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	51	삽교리 1232-1	전	1,778.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	52	삽교리 1232-2	전	909.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	53	삽교리 1232-3	전	2,894.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	54	삽교리 1232-4	전	193.0	계획관리	부정형 완경사	46,500
	55	삽교리 1232-5	전	2,000.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	56	삽교리 1232-6	전	593.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	57	삽교리 1232-7	전	1,213.0	계획관리	부정형 완경사	44,200
	58	삽교리 1233	임야	304.0	계획관리	부정형 완경사	9,650
	59	삽교리 1234-1	목장용지	6,585.0	계획관리	부정형 완경사	7,940
	60	삽교리 1234-3	대	380.0	계획관리	부정형 완경사	63,800
	61	삽교리 1252	임야	1,464.0	계획관리	부정형 완경사	6,140
	62	삽교리 1252-1	임야	479.0	계획관리	부정형 완경사	6,140
63	삽교리 1252-2	임야	478.0	계획관리	부정형 완경사	6,140	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5 -

토지	기호	소재지 / 지번	지목	면적	용도지역	형상 및 지 세	개별지가
	64	삽교리 1252-3	임야	2,268.0	계획관리	부정형 완경사	6,140
	65	삽교리 1253	임야	910.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	66	삽교리 1253-3	임야	2,969.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	67	삽교리 1253-4	임야	850.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	68	삽교리 1253-5	임야	1,069.0	계획관리	부정형 완경사	32,300
	69	삽교리 1253-7	임야	154.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	70	삽교리 1254	임야	1,540.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	71	삽교리 1254-1	임야	17.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	72	삽교리 1256-1	임야	228.0	계획관리	부정형 완경사	5,130
	73	삽교리 1256-2	임야	441.0	계획관리	부정형 완경사	32,300
	74	삽교리 1256-4	임야	710.0	계획관리	부정형 완경사	32,300
	75	삽교리 1257	임야	425.0	계획관리	부정형 완경사	6,620
	76	삽교리 1257-1	임야	160.0	계획관리	부정형 완경사	32,300
	77	삽교리 1258	임야	660.0	계획관리	부정형 완경사	6,540
	78	삽교리 1258-2	임야	594.0	계획관리	부정형 완경사	32,300
	79	삽교리 1258-6	임야	299.0	계획관리	부정형 완경사	32,300
	80	삽교리 1258-7	임야	108.0	계획관리	부정형 완경사	32,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

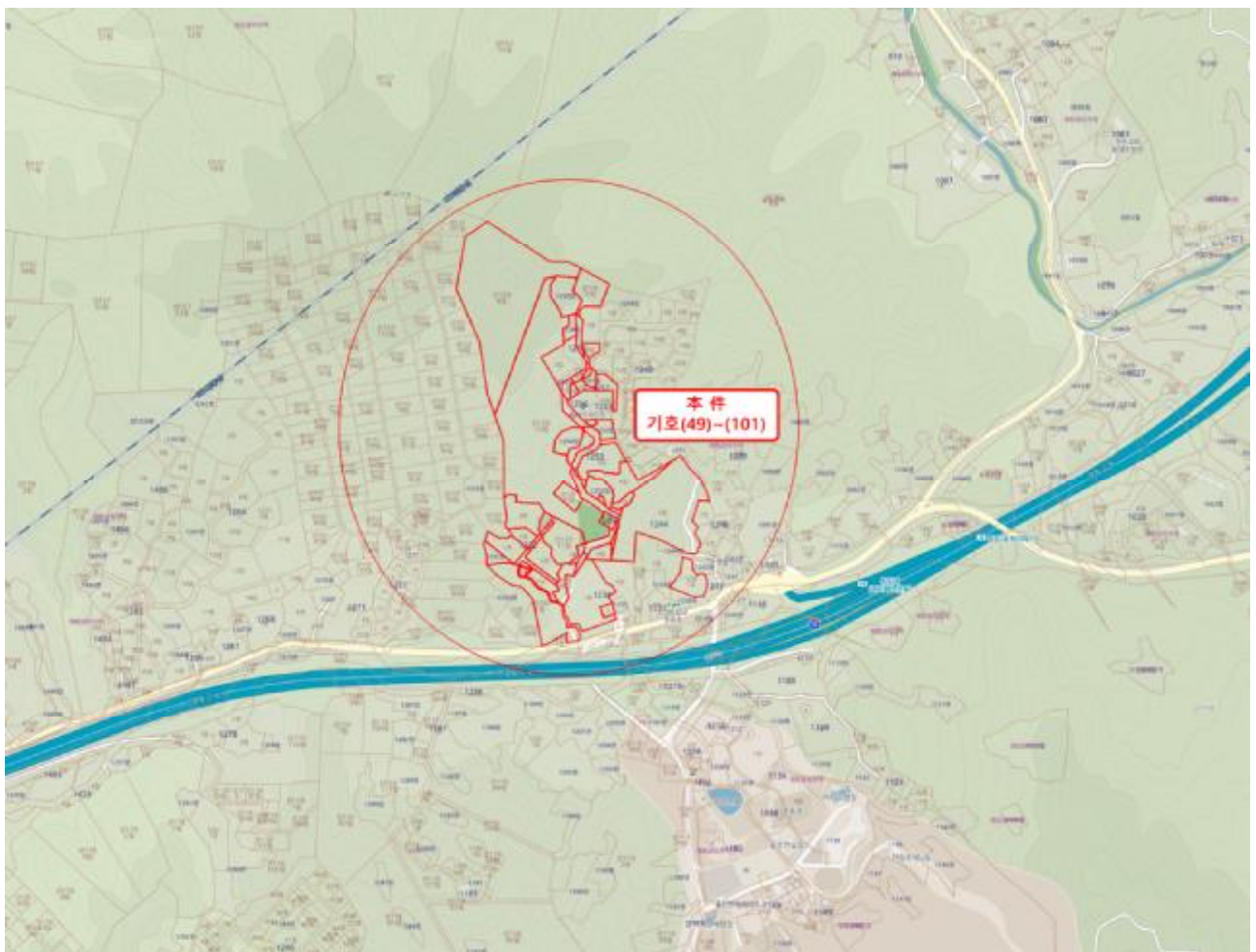
- 6 -

기호	소재지 / 지번	지목	면적	용도지역	형상 및 지 세	개별지가
81	삽교리 1259	임야	2,463.0	계획관리	부정형 완경사	6,000
82	삽교리 1238-1	임야	2,281.0	계획관리	부정형 완경사	2,860
83	삽교리 산128-1	임야	6,155.0	계획관리	부정형 완경사	3,110
84	삽교리 산129-10	임야	32,984.0	계획관리	부정형 완경사	2,710
85	삽교리 산129-11	임야	3,039.0	계획관리	부정형 완경사	2,560
86	삽교리 1244-2	임야	3,235.0	계획관리	부정형 완경사	2,900
87	삽교리 산129-15	임야	1,295.0	계획관리	부정형 완경사	2,530
88	삽교리 1244-4	임야	850.0	계획관리	부정형 완경사	2,580
89	삽교리 산129-17	임야	369.0	계획관리	부정형 완경사	2,530
90	삽교리 산129-18	임야	163.0	계획관리	부정형 완경사	2,560
91	삽교리 1257-3	임야	373.0	계획관리	부정형 완경사	6,620
92	삽교리 산129-24	임야	2,450.0	계획관리	부정형 완경사	2,560
93	삽교리 1258-8	임야	538.0	계획관리	부정형 완경사	6,760
94	삽교리 1257-2	임야	979.0	계획관리	부정형 완경사	6,620
95	삽교리 1252-4	임야	2,782.0	계획관리	부정형 완경사	6,140
96	삽교리 1252-5	임야	87.0	계획관리	부정형 완경사	6,140
97	삽교리 1252-6	임야	103.0	계획관리	부정형 완경사	6,140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 7 -

기호	소재지 / 지번	지목	면적	용도지역	형상 및 지 세	개별지가
98	삽교리 1252-7	임야	141.0	계획관리	부정형 완경사	6,140
99	삽교리 1244-3	임야	150.0	계획관리	부정형 완경사	2,580
100	삽교리 산129-36	임야	1,256.0	계획관리	부정형 완경사	2,560
101	삽교리 산129-8	임야	25,740.0	계획관리	부정형 완경사	2,360
합 계			121,236.0			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

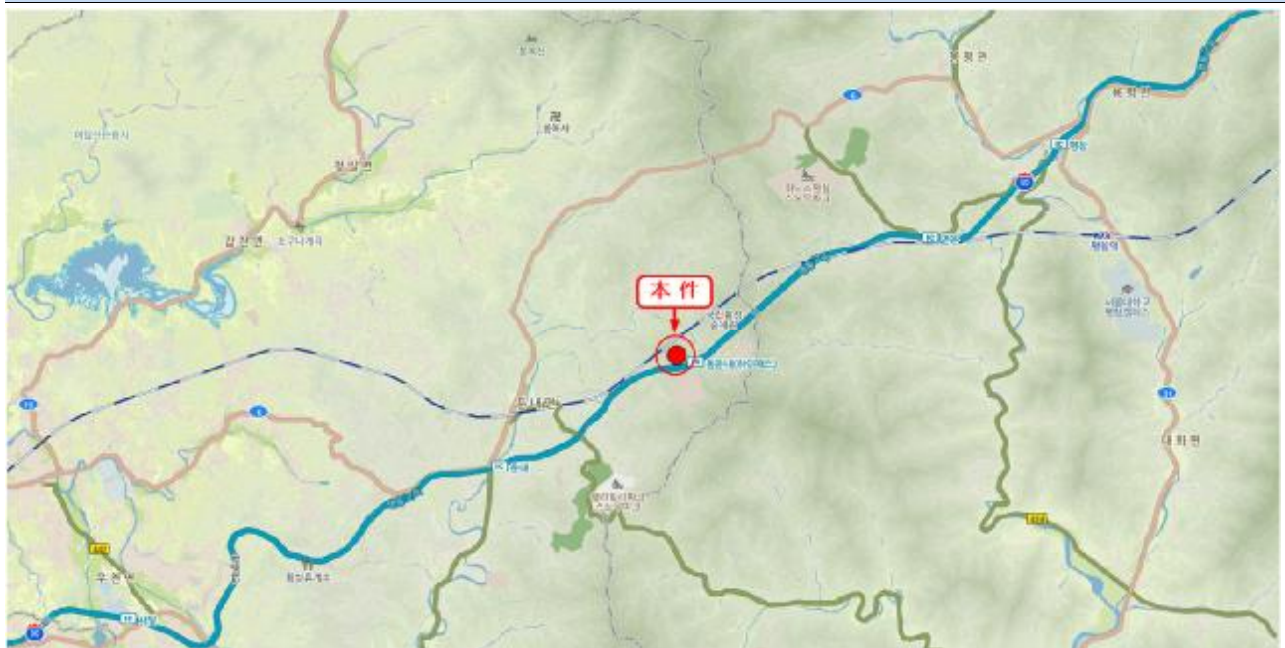
- 8 -

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 강원도 횡성군 둔내면 삽교리 소재 둔내자연휴양림 북측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건 남서측으로 영동고속도로 동둔내IC(하이패스전용) 위치하고, 남측으로 인접하여 왕복2차로의 간선도로 위치하는 등 제반 교통여건 대체로 무난한 편임.
버스정류장과 의 거리	본건 인근 도보 20분거리 이내에 노선버스정류장 소재하나, 배차간격 등으로 보아 대중교통 이용편익은 불편시됨.
주 위 환 경	본건 남측 간선도로변으로는 전, 답 등 농경지 및 간헐적으로 주택, 근린생활시설 등이 혼재하며, 이면으로는 자연림 지대를 형성하고 있는 산간 농촌지역으로서, 제반 입지여건 보통임.

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 9 -

2. 토지현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	본건 토지는 남측 간선도로변으로 완만한 구릉을 이루며, 내측으로는 자연림지대 정상부에서 남하향의 완경사지를 이루는 부정형 토지임.
이 용 상 황	본건은 전체적으로 자연림 상태로서, 간선도로변에 위치한 기호(59)는 전 및 일부 토지임야, 기호(60)은 단독주택(목록外) 건부지, 기호(65)는 건축허가를 득하여 신축공사중 중단되어 방치된 건물(골조공사진행)의 건부지 등의 상태임. 필지내 도로부지 및 일부 도로 편입된 필지 등 소재하고, 일부 지목 '전' 필지는 현황 숲풀 잡목등이 자생하여 기준시점 현재 인접 자연림 등과 별도 구분되지않는 임야 상태임.
인접도로상태	본건 남측으로 왕복2차로의 간선도로와 접하며, 내측 연립,다세대주택 등으로 진출입되는 노폭 약 3~4미터 내외의 단지내 포장도로 개설되어있음.
도시계획 및 기타 공법관계	후첨 필지별 내역서 참조.
제시외 물건	기호(60) 지상에는 후첨 사진용지와 같이 단독주택(블럭조 기와지붕 단층) 소재하나, 장기간 미사용 방치된 상태인 것으로 탐문되며, 기호(65) 지상에는 건축허가를 득하여 신축공사 중 중단되어 방치된건물(골조공사진행) 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 10 -

※ 필지별 도시계획및 기타 공법관계(토지이용계획확인서 내역)

기호	소재지/지번	기 재 사 항
49	삽교리 1231	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
50	삽교리 1232	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
51	삽교리 1232-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
52	삽교리 1232-2	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
53	삽교리 1232-3	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지
54	삽교리 1232-4	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
55	삽교리 1232-5	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
56	삽교리 1232-6	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
57	삽교리 1232-7	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
58	삽교리 1233	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
59	삽교리 1234-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 11 -

기호	소재지/지번	기 재 사 항
61	삽교리 1252	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
62	삽교리 1252-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
63	삽교리 1252-2	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
64	삽교리 1252-3	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
65	삽교리 1253	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
66	삽교리 1253-3	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역(둔내지구 마을정비구역)<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>
67	삽교리 1253-4	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
68	삽교리 1253-5	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
69	삽교리 1253-7	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 12 -

기호	소재지/지번	기 재 사 항
71	삽교리 1254-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
72	삽교리 1256-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
73	삽교리 1256-2	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
74	삽교리 1256-4	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
75	삽교리 1257	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
76	삽교리 1257-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
77	삽교리 1258	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
78	삽교리 1258-2	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
79	삽교리 1258-6	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
82	삽교리 1238-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 13 -

기호	소재지/지번	기 재 사 항
83	삽교리 산128-1	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 고속국도법상의접도구역(고속국도50호선 접도구역)<고속국도법>, 준보전산지<산지관리법>
84	삽교리 산129-10	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
85	삽교리 산129-11	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
86	삽교리 1244-2	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역(둔내지구 마을정비구역)<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>
87	삽교리 산129-15	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지
88	삽교리 1244-4	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
89	삽교리 산129-17	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
90	삽교리 산129-18	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m 이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
92	삽교리 산129-24	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 14 -

기호	소재지/지번	기 재 사 항
93	삽교리 1258-8	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
94	삽교리 1257-2	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역(둔내지구 마을정비구역)<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>
95	삽교리 1252-4	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역(둔내지구 마을정비구역)<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>
96	삽교리 1252-5	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
97	삽교리 1252-6	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
98	삽교리 1252-7	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
99	삽교리 1244-3	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
100	삽교리 산129-36	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
101	삽교리 산129-8	계획관리지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 15 -

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지 공시지가

[강원도 횡성군 둔내면]

(공시기준일: 2022.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
가	삽교리 1242	대	708.4	단독주택	계획관리	소로각지	사다리 평지	81,500
나	삽교리 1046	전	1,587.0	전	계획관리	세로(가)	사다리 평지	27,000
다	자포곡리 산65-14	임야	18,848	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	3,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 16 -

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #가,나,다】를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

강원도 횡성군 (계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.08.31	1.683	2022년 08월 누계
2022.08.01 ~ 2022.08.31	0.196	2022년 08월
누 계 2022.01.01 ~ 2022.10.20	2.004	$(1 + 0.01683) \times (1 + 0.00196 \times 50/31) \approx 1.02004$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2022년 09월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2022년 08월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 17 -

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근 토지의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 18 -

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물의 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

[임야지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 19 -

2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
49	가	0.60	0.80	0.70	0.70	1.00	1.00	0.235	
50	나		0.80	0.85	0.70	1.00	1.00	0.476	
51	나		0.80	0.85	0.70	1.00	1.00	0.476	
52	나		0.80	0.85	0.70	1.00	1.00	0.476	
53	나		0.80	0.85	0.70	1.00	1.00	0.476	
54	나		0.80	0.85	0.50	1.00	1.00	0.340	
55	나		0.80	0.85	0.70	1.00	1.00	0.476	
56	나		0.80	0.85	0.50	1.00	1.00	0.340	
57	나		0.80	0.85	0.70	1.00	1.00	0.476	
58	다		1.35	1.35		1.00	1.00	1.823	
59	나		0.95	0.95	0.90	1.10	1.00	0.893	
60	가	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855	
61	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	
62	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	
63	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	
64	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
65	다		1.15	2.00		1.30	1.00	2.990	
66	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	
67	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 20 -

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
68	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
69	다		1.15	2.00		1.30	1.00	2.990	
70	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	
71	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
72	다		1.15	1.40		1.00	1.00	1.610	
73	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
74	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
75	다		1.15	1.40		1.00	1.00	1.610	
76	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
77	다		1.15	0.90		1.00	1.00	1.035	
78	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
79	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
80	다		1.15	1.00		1.00	0.33	0.380	현황 도로
81	다		1.15	0.90		1.00	1.00	1.035	
82	다		1.50	1.30		1.00	1.00	1.950	
83	다		1.65	1.20		1.00	1.00	1.980	
84	다		1.10	0.85		1.00	1.00	0.935	
85	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	
86	다		1.25	1.20		1.00	1.00	1.500	
87	다		1.15	1.00		1.00	1.00	1.150	

- 21 -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 22 -

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 인근 감정평가 사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	평가목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별지가) (원/㎡)		기준시점
#1	삽교리 1460	대	계획관리	세로(불)	143,000	233,090,000	법원경매
		1,630.0	단독주택	부정형/완경사	(38,300)		2020.06.11
#2	삽교리 1266	전	계획관리	맹지	52,200	38,314,800	농지매입
		734.0	전	사다리/완경사	(48,100)		2022.09.23
#3	삽교리 산157-63	임야	계획관리	맹지	15,000	12,390,000	법원경매
		826.0	자연림	부정형/완경사	(2,190)		2020.10.30
#4	삽교리 1492	전	계획관리	맹지	32,000	102,080,000	농지매입
		3,190.0	전	부정형/완경사	(30,200)		2022.09.23
#5	삽교리 1249-19	임야	계획관리	세로(가)	18,000	17,820,000	공매
		990.0	자연림	부정형/완경사	(71,000)		2020.05.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 23 -

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	평가목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별지가) (원/㎡)		기준시점
#6	삽교리 1038-2	임야	계획관리	세로(불)	35,000	21,329,000	지적재조사
		8,327.6	토지임야	부정형/완경사	(4,830)		2020.10.13
본건	삽교리 1231외	임야외	계획관리	세로(가)외	21,990 (평균)	2,666,218,000	공매
		121,236	자연림등	부정형/완경사	-		2017.04.25

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가 정보센터

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

(2) 인근 거래사례

거래 사례 #A	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1115-6				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	572.0	66,400	60,000,000
	건 물	-		-	-	2022.01.20
토지단가		60,000,000 / 572 ≒ @105,000원/㎡ 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		소로한면, 사다리평지, 전				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 24 -

거래 사례 #B	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1230-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	2,355.0	40,300	70,000,000
	건 물	-		-	-	2022.05.13
토지단가		70,000,000 / 2,355 ≒ @30,000원/m ² 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		맹지, 부정형완경사, 전				

거래 사례 #C	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1309-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	생산관리	임야	9,423.0	-	85,000,000
	건 물	-		-	-	2020.12.31
토지단가		85,000,000 / 9,423 ≒ @9,000원/m ² 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		맹지, 부정형완경사, 자연림				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 25 -

거래 사례 #D	소재지	강원도 횡성군 둔내면 자포곡리 2外31필지				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임야	29,643.0	-	1,270,000,000
	건 물	-		-	-	2021.05.25
토지단가		$1,270,000,000 / 29,643 \approx @43,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		소로한면外, 부정형완경사, 자연림 및 일부 부지조성된 주거나지 등				

거래 사례 #E	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1198				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임야	8,340.0	4,950	180,000,000
	건 물	-		-	-	2021.06.25
토지단가		$180,000,000 / 8,340 \approx @22,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		맹지, 부정형완경사, 자연림				

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원)

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 26 -

(3) 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	주위환경	이용상태	시세수준	비고
계획관리	산간농경지대	농경지	@30,000~60,000/m ² 수준	실거래자료 및 현장조사 등
계획관리	산간농경지대	대지	@100,000~150,000/m ² 수준	
계획관리	산간지대	자연림	@10,000~15,000/m ² 수준	

(4) 경매통계자료

[기준 통계 기간: 2021/10/01 ~ 2022/09/30]

1. 낙찰분석 개요

용도	토지 / 전체
소재지	강원 횡성군 둔내면

2. 지역/기간별 통계

지역통계	강원			횡성군			둔내면		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	75.94%	79.75%	942	65.72%	68.32%	85	60.16%	57.48%	9
6개월 평균	74.11%	80.03%	494	49.27%	61.19%	37	55.18%	59.28%	5
3개월 평균	74.58%	79.11%	233	60.83%	62.49%	17	39.77%	45.05%	2

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교

표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 29 -

※ 비교표준지 (다)의 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례#3	15,000	1.00	1.04868	1.00	0.765	12,034	3.10
표준지#다	3,800	-	1.02004	-	-	3,876	
사정보정	적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	[경기도 평택시 (녹지지역)] 2020.10.30 ~ 2022.10.20						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		0.90	0.85		1.00	1.00	0.765
	비교표준지는 사례와 비교하여 주간선도로와의 접근성 등 접근조건, 획지의 면적, 경사도 등 획지조건 다소 열세임.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그밖의 요인 보정치	비교표준지#가 2.00 / 비교표준지#나 1.90
	비교표준지#다 3.10
결정의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 30 -

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
49	81,500	1.02004	1.00	0.235	2.00	39,073	39,100
50	27,000	1.02004	1.00	0.476	1.90	24,908	24,900
51	27,000	1.02004	1.00	0.476	1.90	24,908	24,900
52	27,000	1.02004	1.00	0.476	1.90	24,908	24,900
53	27,000	1.02004	1.00	0.476	1.90	24,908	24,900
54	27,000	1.02004	1.00	0.340	1.90	17,792	17,800
55	27,000	1.02004	1.00	0.476	1.90	24,908	24,900
56	27,000	1.02004	1.00	0.340	1.90	17,792	17,800
57	27,000	1.02004	1.00	0.476	1.90	24,908	24,900
58	3,800	1.02004	1.00	1.823	3.10	21,905	21,900
59	27,000	1.02004	1.00	0.893	1.90	46,729	46,700
60	81,500	1.02004	1.00	0.855	2.00	142,158	142,000
61	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
62	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
63	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
64	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
65	3,800	1.02004	1.00	2.990	3.10	35,928	35,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 31 -

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
66	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
67	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
68	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
69	3,800	1.02004	1.00	2.990	3.10	35,928	35,900
70	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
71	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
72	3,800	1.02004	1.00	1.610	3.10	19,346	19,300
73	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
74	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
75	3,800	1.02004	1.00	1.610	3.10	19,346	19,300
76	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
77	3,800	1.02004	1.00	1.035	3.10	12,437	12,400
78	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
79	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
80	3,800	1.02004	1.00	0.380	3.10	4,566	4,600
81	3,800	1.02004	1.00	1.035	3.10	12,437	12,400
82	3,800	1.02004	1.00	1.950	3.10	23,431	23,400
83	3,800	1.02004	1.00	1.980	3.10	23,792	23,800
84	3,800	1.02004	1.00	0.935	3.10	11,235	11,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 32 -

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
85	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
86	3,800	1.02004	1.00	1.500	3.10	18,024	18,000
87	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
88	3,800	1.02004	1.00	1.823	3.10	21,905	21,900
89	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
90	3,800	1.02004	1.00	0.690	3.10	8,291	8,300
91	3,800	1.02004	1.00	1.610	3.10	19,346	19,300
92	3,800	1.02004	1.00	1.035	3.10	12,437	12,400
93	3,800	1.02004	1.00	1.610	3.10	19,346	19,300
94	3,800	1.02004	1.00	1.610	3.10	19,346	19,300
95	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
96	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
97	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
98	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
99	3,800	1.02004	1.00	1.150	3.10	13,818	13,800
100	3,800	1.02004	1.00	1.823	3.10	21,905	21,900
101	3,800	1.02004	1.00	0.850	3.10	10,214	10,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 33 -

2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
49	258.0	39,100	10,087,800	
50	873.0	24,900	21,737,700	
51	1,778.0	24,900	44,272,200	
52	909.0	24,900	22,634,100	
53	2,894.0	24,900	72,060,600	
54	193.0	17,800	3,435,400	
55	2,000.0	24,900	49,800,000	
56	593.0	17,800	10,555,400	
57	1,213.0	24,900	30,203,700	
58	304.0	21,900	6,657,600	
59	6,585.0	46,700	307,519,500	
60	380.0	142,000	53,960,000	
61	1,464.0	13,800	20,203,200	
62	479.0	13,800	6,610,200	
63	478.0	13,800	6,596,400	
64	2,268.0	4,600	10,432,800	현황 도로
65	910.0	35,900	32,669,000	
66	2,969.0	13,800	40,972,200	
67	850.0	13,800	11,730,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 34 -

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
68	1,069.0	4,600	4,917,400	현황 도로
69	154.0	35,900	5,528,600	
70	1,540.0	13,800	21,252,000	
71	17.0	4,600	78,200	현황 도로
72	228.0	19,300	4,400,400	
73	441.0	4,600	2,028,600	현황 도로
74	710.0	4,600	3,266,000	현황 도로
75	425.0	19,300	8,202,500	
76	160.0	4,600	736,000	현황 도로
77	660.0	12,400	8,184,000	
78	594.0	4,600	2,732,400	현황 도로
79	299.0	4,600	1,375,400	현황 도로
80	108.0	4,600	496,800	현황 도로
81	2,463.0	12,400	30,541,200	
82	2,281.0	23,400	53,375,400	
83	6,155.0	23,800	146,489,000	
84	32,984.0	11,200	369,420,800	
85	3,039.0	13,800	41,938,200	
86	3,235.0	18,000	58,230,000	
87	1,295.0	13,800	17,871,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 35 -

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
88	850.0	21,900	18,615,000	
89	369.0	13,800	5,092,200	
90	163.0	8,300	1,352,900	
91	373.0	19,300	7,198,900	
92	2,450.0	12,400	30,380,000	
93	538.0	19,300	10,383,400	
94	979.0	19,300	18,894,700	
95	2,782.0	13,800	38,391,600	
96	87.0	13,800	1,200,600	
97	103.0	13,800	1,421,400	
98	141.0	13,800	1,945,800	
99	150.0	13,800	2,070,000	
100	1,256.0	21,900	27,506,400	
101	25,740.0	10,200	262,548,000	
합계	121,236.0		1,970,202,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 36 -

나. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 #A	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1115-6				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	572.0	66,400	60,000,000
	건 물	-		-	-	2022.01.20
토지단가		60,000,000 / 572 ≒ @105,000원/m ² 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		소로한면, 사다리평지, 전				

거래 사례 #B	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1230-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	2,355.0	40,300	70,000,000
	건 물	-		-	-	2022.05.13
토지단가		70,000,000 / 2,355 ≒ @30,000원/m ² 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		맹지, 부정형완경사, 전				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 37 -

거래 사례 #C	소재지	강원도 횡성군 둔내면 삽교리 1309-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	생산관리	임야	9,423.0	-	85,000,000
	건 물	-		-	-	2020.12.31
토지단가		$85,000,000 / 9,423 \approx @9,000 \text{원/m}^2$ 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		맹지, 부정형완경사, 자연림				
거래사례 선정의견		위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.				

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정의견	사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 38 -

4. 시점수정

사례	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
A	강원도 횡성군 계획관리지역	2022.01.20 ~ 2022.10.20	1.922	1.01922
B	강원도 횡성군 계획관리지역	2022.05.13 ~ 2022.10.20	1.230	1.01230
C	강원도 횡성군 생산관리지역	2020.12.31 ~ 2022.10.20	3.107	1.03107

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 39 -

6. 개별요인 비교

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
49	A	0.60	0.88	0.70	0.81	1.25	1.00	0.374	
50	B		1.04	1.02	0.77	1.00	1.00	0.817	
51	B		1.04	1.02	0.77	1.00	1.00	0.817	
52	B		1.04	1.02	0.77	1.00	1.00	0.817	
53	B		1.04	1.02	0.77	1.00	1.00	0.817	
54	B		1.04	1.02	0.55	1.00	1.00	0.583	
55	B		1.04	1.02	0.77	1.00	1.00	0.817	
56	B		1.04	1.02	0.55	1.00	1.00	0.583	
57	B		1.04	1.02	0.77	1.00	1.00	0.817	
58	C		1.49	1.42		1.15	1.00	2.433	
59	B		1.24	1.14	0.99	1.10	1.00	1.539	
60	A	0.90	1.10	0.95	1.15	1.25	1.00	1.352	
61	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	
62	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	
63	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	
64	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
65	C		1.27	2.10		1.50	1.00	4.001	
66	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 40 -

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
67	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	
68	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
69	C		1.27	2.10		1.50	1.00	4.001	
70	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	
71	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
72	C		1.27	1.47		1.15	1.00	2.147	
73	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
74	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
75	C		1.27	1.47		1.15	1.00	2.147	
76	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
77	C		1.27	0.95		1.15	1.00	1.387	
78	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
79	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
80	C		1.27	1.05		1.15	0.33	0.506	현황 도로
81	C		1.27	0.95		1.15	1.00	1.387	
82	C		1.65	1.37		1.15	1.00	2.600	
83	C		1.82	1.26		1.15	1.00	2.637	
84	C		1.21	0.89		1.15	1.00	1.238	
85	C		1.27	1.05		1.15	1.00	1.534	

- 41 -

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 42 -

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
49	105,000	1.00	1.01922	1.00	0.374	40,025	40,000
50	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.817	24,811	24,800
51	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.817	24,811	24,800
52	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.817	24,811	24,800
53	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.817	24,811	24,800
54	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.583	17,705	17,700
55	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.817	24,811	24,800
56	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.583	17,705	17,700
57	30,000	1.00	1.01230	1.00	0.817	24,811	24,800
58	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.433	22,577	22,600
59	30,000	1.00	1.01230	1.00	1.539	46,738	46,700
60	105,000	1.00	1.01922	1.00	1.352	144,688	145,000
61	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
62	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
63	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
64	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
65	9,000	1.00	1.03107	1.00	4.001	37,128	37,100
66	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 43 -

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
67	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
68	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
69	9,000	1.00	1.03107	1.00	4.001	37,128	37,100
70	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
71	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
72	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.147	19,923	19,900
73	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
74	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
75	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.147	19,923	19,900
76	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
77	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.387	12,871	12,900
78	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
79	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
80	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.506	4,695	4,700
81	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.387	12,871	12,900
82	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.600	24,127	24,100
83	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.637	24,470	24,500
84	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.238	11,488	11,500
85	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 44 -

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
86	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.000	18,559	18,600
87	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
88	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.433	22,577	22,600
89	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
90	9,000	1.00	1.03107	1.00	0.920	8,537	8,500
91	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.147	19,923	19,900
92	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.387	12,871	12,900
93	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.147	19,923	19,900
94	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.147	19,923	19,900
95	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
96	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
97	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
98	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
99	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.534	14,235	14,200
100	9,000	1.00	1.03107	1.00	2.433	22,577	22,600
101	9,000	1.00	1.03107	1.00	1.126	10,449	10,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 45 -

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
49	258.0	40,000	10,320,000	
50	873.0	24,800	21,650,400	
51	1,778.0	24,800	44,094,400	
52	909.0	24,800	22,543,200	
53	2,894.0	24,800	71,771,200	
54	193.0	17,700	3,416,100	
55	2,000.0	24,800	49,600,000	
56	593.0	17,700	10,496,100	
57	1,213.0	24,800	30,082,400	
58	304.0	22,600	6,870,400	
59	6,585.0	46,700	307,519,500	
60	380.0	145,000	55,100,000	
61	1,464.0	14,200	20,788,800	
62	479.0	14,200	6,801,800	
63	478.0	14,200	6,787,600	
64	2,268.0	4,700	10,659,600	현황 도로
65	910.0	37,100	33,761,000	
66	2,969.0	14,200	42,159,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 46 -

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
67	850.0	14,200	12,070,000	
68	1,069.0	4,700	5,024,300	현황 도로
69	154.0	37,100	5,713,400	
70	1,540.0	14,200	21,868,000	
71	17.0	4,700	79,900	현황 도로
72	228.0	19,900	4,537,200	
73	441.0	4,700	2,072,700	현황 도로
74	710.0	4,700	3,337,000	현황 도로
75	425.0	19,900	8,457,500	
76	160.0	4,700	752,000	현황 도로
77	660.0	12,900	8,514,000	
78	594.0	4,700	2,791,800	현황 도로
79	299.0	4,700	1,405,300	현황 도로
80	108.0	4,700	507,600	현황 도로
81	2,463.0	12,900	31,772,700	
82	2,281.0	24,100	54,972,100	
83	6,155.0	24,500	150,797,500	
84	32,984.0	11,500	379,316,000	
85	3,039.0	14,200	43,153,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 47 -

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
86	3,235.0	18,600	60,171,000	
87	1,295.0	14,200	18,389,000	
88	850.0	22,600	19,210,000	
89	369.0	14,200	5,239,800	
90	163.0	8,500	1,385,500	
91	373.0	19,900	7,422,700	
92	2,450.0	12,900	31,605,000	
93	538.0	19,900	10,706,200	
94	979.0	19,900	19,482,100	
95	2,782.0	14,200	39,504,400	
96	87.0	14,200	1,235,400	
97	103.0	14,200	1,462,600	
98	141.0	14,200	2,002,200	
99	150.0	14,200	2,130,000	
100	1,256.0	22,600	28,385,600	
101	25,740.0	10,400	267,696,000	
합계	121,236.0		2,007,592,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 48 -

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
전체	1,970,202,600	2,007,592,600	

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가 액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 49 -

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
49	258.0	39,100	10,087,800	
50	873.0	24,900	21,737,700	
51	1,778.0	24,900	44,272,200	
52	909.0	24,900	22,634,100	
53	2,894.0	24,900	72,060,600	
54	193.0	17,800	3,435,400	
55	2,000.0	24,900	49,800,000	
56	593.0	17,800	10,555,400	
57	1,213.0	24,900	30,203,700	
58	304.0	21,900	6,657,600	
59	6,585.0	46,700	307,519,500	
60	380.0	142,000	53,960,000	
61	1,464.0	13,800	20,203,200	
62	479.0	13,800	6,610,200	
63	478.0	13,800	6,596,400	
64	2,268.0	4,600	10,432,800	현황 도로
65	910.0	35,900	32,669,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 50 -

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
66	2,969.0	13,800	40,972,200	
67	850.0	13,800	11,730,000	
68	1,069.0	4,600	4,917,400	현황 도로
69	154.0	35,900	5,528,600	
70	1,540.0	13,800	21,252,000	
71	17.0	4,600	78,200	현황 도로
72	228.0	19,300	4,400,400	
73	441.0	4,600	2,028,600	현황 도로
74	710.0	4,600	3,266,000	현황 도로
75	425.0	19,300	8,202,500	
76	160.0	4,600	736,000	현황 도로
77	660.0	12,400	8,184,000	
78	594.0	4,600	2,732,400	현황 도로
79	299.0	4,600	1,375,400	현황 도로
80	108.0	4,600	496,800	현황 도로
81	2,463.0	12,400	30,541,200	
82	2,281.0	23,400	53,375,400	
83	6,155.0	23,800	146,489,000	
84	32,984.0	11,200	369,420,800	
85	3,039.0	13,800	41,938,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 51 -

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
86	3,235.0	18,000	58,230,000	
87	1,295.0	13,800	17,871,000	
88	850.0	21,900	18,615,000	
89	369.0	13,800	5,092,200	
90	163.0	8,300	1,352,900	
91	373.0	19,300	7,198,900	
92	2,450.0	12,400	30,380,000	
93	538.0	19,300	10,383,400	
94	979.0	19,300	18,894,700	
95	2,782.0	13,800	38,391,600	
96	87.0	13,800	1,200,600	
97	103.0	13,800	1,421,400	
98	141.0	13,800	1,945,800	
99	150.0	13,800	2,070,000	
100	1,256.0	21,900	27,506,400	
101	25,740.0	10,200	262,548,000	
합계	121,236.0		1,970,202,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 52 -

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가명세표

< 1 / 4 >

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(49)	강원도 횡성군 둔내면 삼교리	1231	대	계획관리지역	258.0	258.0	39,100	10,087,800	
(50)	동 소	1232	전	계획관리지역	873.0	873.0	24,900	21,737,700	
(51)	동 소	1232-1	전	계획관리지역	1,778.0	1,778.0	24,900	44,272,200	
(52)	동 소	1232-2	전	계획관리지역	909.0	909.0	24,900	22,634,100	
(53)	동 소	1232-3	전	계획관리지역	2,894.0	2,894.0	24,900	72,060,600	
(54)	동 소	1232-4	전	계획관리지역	193.0	193.0	17,800	3,435,400	
(55)	동 소	1232-5	전	계획관리지역	2,000.0	2,000.0	24,900	49,800,000	
(56)	동 소	1232-6	전	계획관리지역	593.0	593.0	17,800	10,555,400	
(57)	동 소	1232-7	전	계획관리지역	1,213.0	1,213.0	24,900	30,203,700	
(58)	동 소	1233	임야	계획관리지역	304.0	304.0	21,900	6,657,600	
(59)	동 소	1234-1	목장용지	계획관리지역	6,585.0	6,585.0	46,700	307,519,500	
(60)	동 소	1234-3	대	계획관리지역	380.0	380.0	142,000	53,960,000	
(61)	동 소	1252	임야	계획관리지역	1,464.0	1,464.0	13,800	20,203,200	
(62)	동 소	1252-1	임야	계획관리지역	479.0	479.0	13,800	6,610,200	
(63)	동 소	1252-2	임야	계획관리지역	478.0	478.0	13,800	6,596,400	
(64)	동 소	1252-3	임야	계획관리지역	2,268.0	2,268.0	4,600	10,432,800	현황 도로
(65)	동 소	1253	임야	계획관리지역	910.0	910.0	35,900	32,669,000	

토지 감정평가명세표

< 2 / 4 >

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(66)	동 소	1253-3	임야	계획관리지역	2,969.0	2,969.0	13,800	40,972,200	
(67)	동 소	1253-4	임야	계획관리지역	850.0	850.0	13,800	11,730,000	
(68)	동 소	1253-5	임야	계획관리지역	1,069.0	1,069.0	4,600	4,917,400	현황 도로
(69)	동 소	1253-7	임야	계획관리지역	154.0	154.0	35,900	5,528,600	
(70)	동 소	1254	임야	계획관리지역	1,540.0	1,540.0	13,800	21,252,000	
(71)	동 소	1254-1	임야	계획관리지역	17.0	17.0	4,600	78,200	현황 도로
(72)	동 소	1256-1	임야	계획관리지역	228.0	228.0	19,300	4,400,400	
(73)	동 소	1256-2	임야	계획관리지역	441.0	441.0	4,600	2,028,600	현황 도로
(74)	동 소	1256-4	임야	계획관리지역	710.0	710.0	4,600	3,266,000	현황 도로
(75)	동 소	1257	임야	계획관리지역	425.0	425.0	19,300	8,202,500	
(76)	동 소	1257-1	임야	계획관리지역	160.0	160.0	4,600	736,000	현황 도로
(77)	동 소	1258	임야	계획관리지역	660.0	660.0	12,400	8,184,000	
(78)	동 소	1258-2	임야	계획관리지역	594.0	594.0	4,600	2,732,400	현황 도로
(79)	동 소	1258-6	임야	계획관리지역	299.0	299.0	4,600	1,375,400	현황 도로
(80)	동 소	1258-7	임야	계획관리지역	108.0	108.0	4,600	496,800	현황 도로
(81)	동 소	1259	임야	계획관리지역	2,463.0	2,463.0	12,400	30,541,200	
(82)	동 소	1238-1	임야	계획관리지역	2,281.0	2,281.0	23,400	53,375,400	
(83)	동 소	산128-1	임야	계획관리지역	6,155.0	6,155.0	23,800	146,489,000	

토지 감정평가명세표

< 3 / 4 >

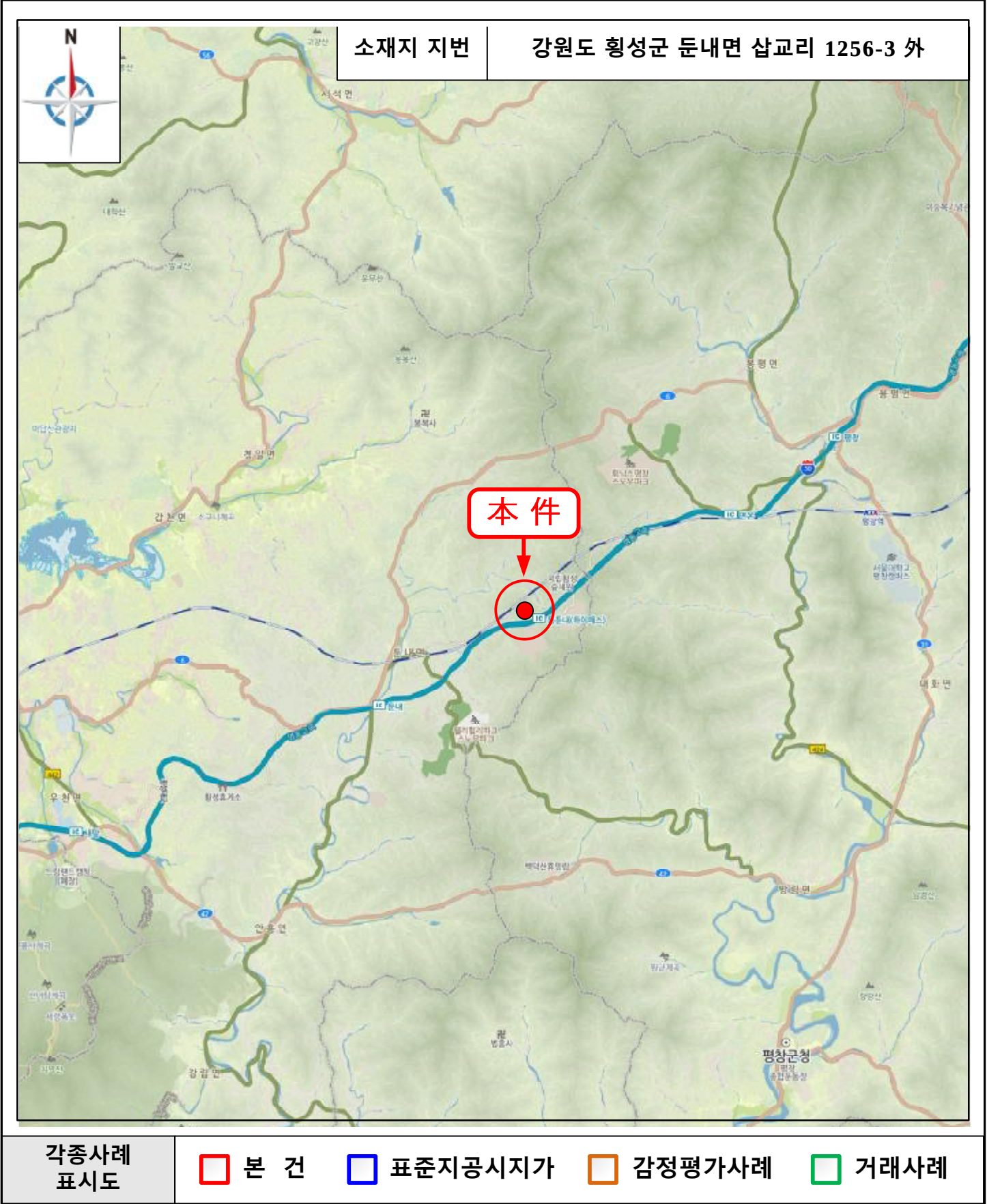
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(84)	동 소	산129-10	임야	계획관리지역	32,984.0	32,984.0	11,200	369,420,800	귀 의뢰지분
(85)	동 소	산129-11	임야	계획관리지역	3,039.0	3,039.0	13,800	41,938,200	
(86)	동 소	1244-2	임야	계획관리지역	15,652.0 ×3235/15652	3,235.0	18,000	58,230,000	
(87)	동 소	산129-15	임야	계획관리지역	1,295.0	1,295.0	13,800	17,871,000	
(88)	동 소	1244-4	임야	계획관리지역	850.0	850.0	21,900	18,615,000	
(89)	동 소	산129-17	임야	계획관리지역	369.0	369.0	13,800	5,092,200	
(90)	동 소	산129-18	임야	계획관리지역	163.0	163.0	8,300	1,352,900	
(91)	동 소	1257-3	임야	계획관리지역	373.0	373.0	19,300	7,198,900	
(92)	동 소	산129-24	임야	계획관리지역	2,450.0	2,450.0	12,400	30,380,000	
(93)	동 소	1258-8	임야	계획관리지역	538.0	538.0	19,300	10,383,400	
(94)	동 소	1257-2	임야	계획관리지역	979.0	979.0	19,300	18,894,700	귀 의뢰지분
(95)	동 소	1252-4	임야	계획관리지역	3,022.0 ×2782/3022	2,782.0	13,800	38,391,600	
(96)	동 소	1252-5	임야	계획관리지역	87.0	87.0	13,800	1,200,600	
(97)	동 소	1252-6	임야	계획관리지역	103.0	103.0	13,800	1,421,400	
(98)	동 소	1252-7	임야	계획관리지역	141.0	141.0	13,800	1,945,800	
(99)	동 소	1244-3	임야	계획관리지역	150.0	150.0	13,800	2,070,000	
(100)	동 소	산129-36	임야	계획관리지역	1,256.0	1,256.0	21,900	27,506,400	

토지 감정평가명세표

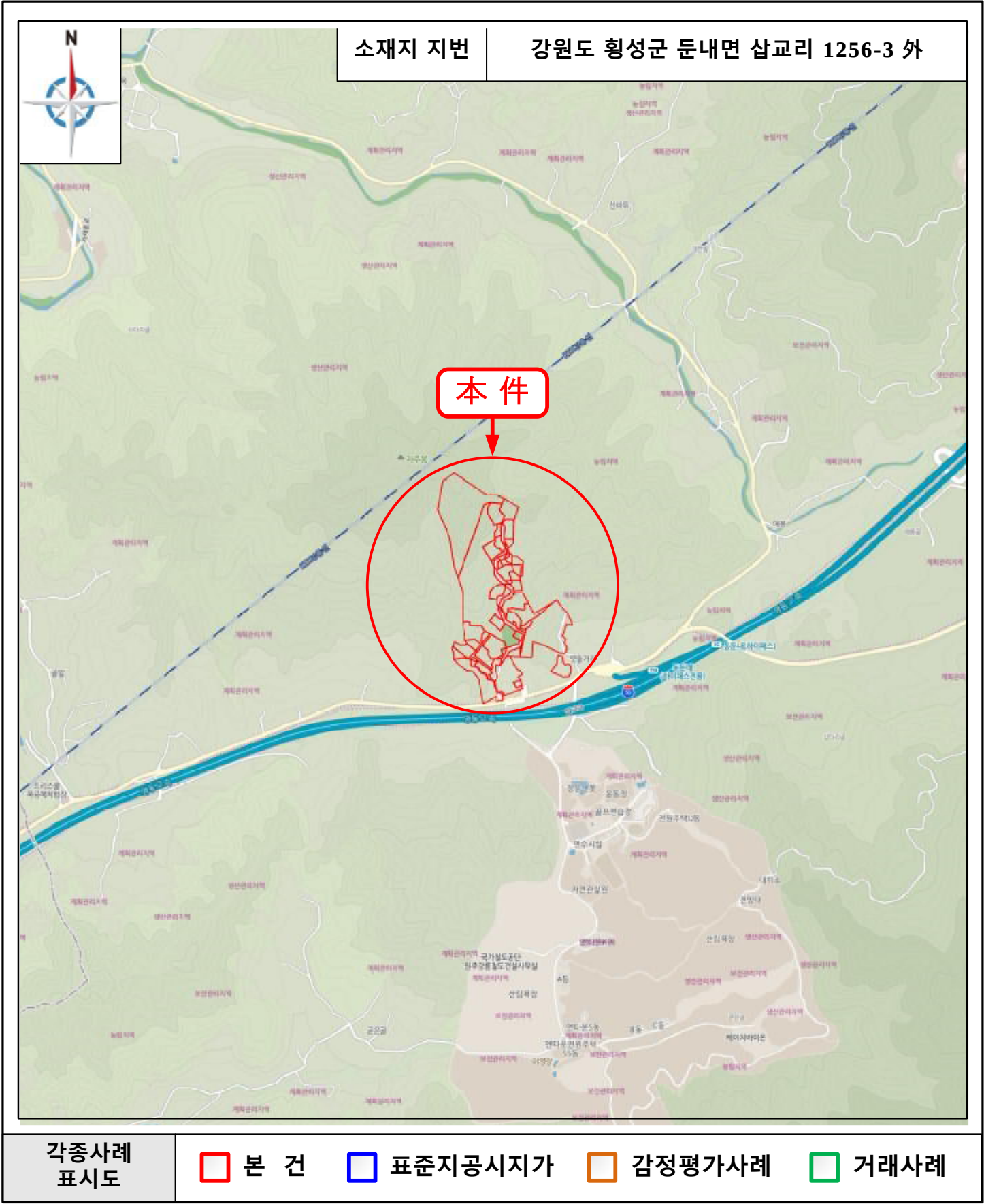
< 4 / 4 >

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공부면적	사정면적	단 가	금 액	
(101)	동 소	산129-8	임야	계획관리지역	25,740.0	25,740.0	10,200	262,548,000	
합 계							1,970,202,600		

광역 위치도

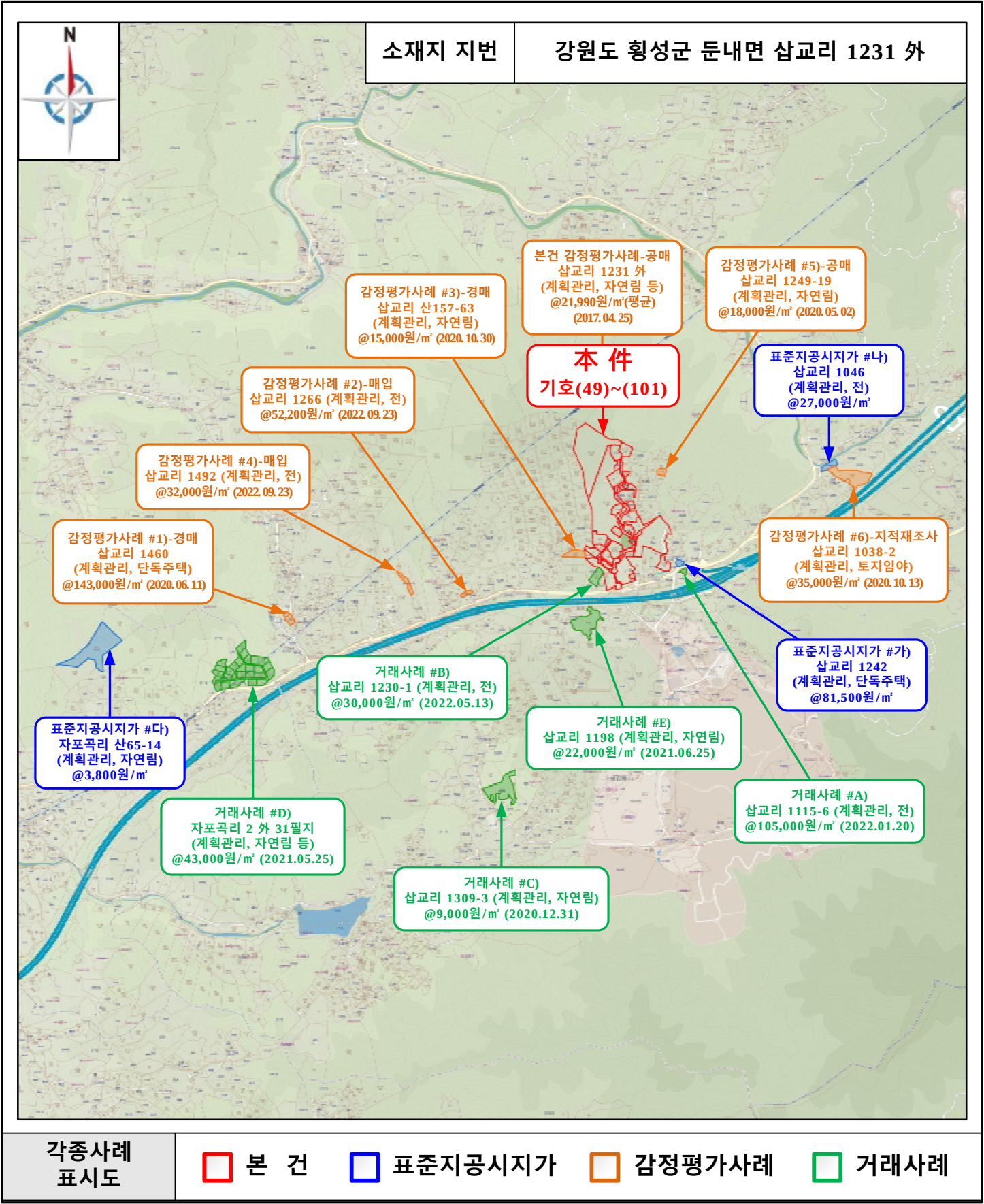


광역위치도

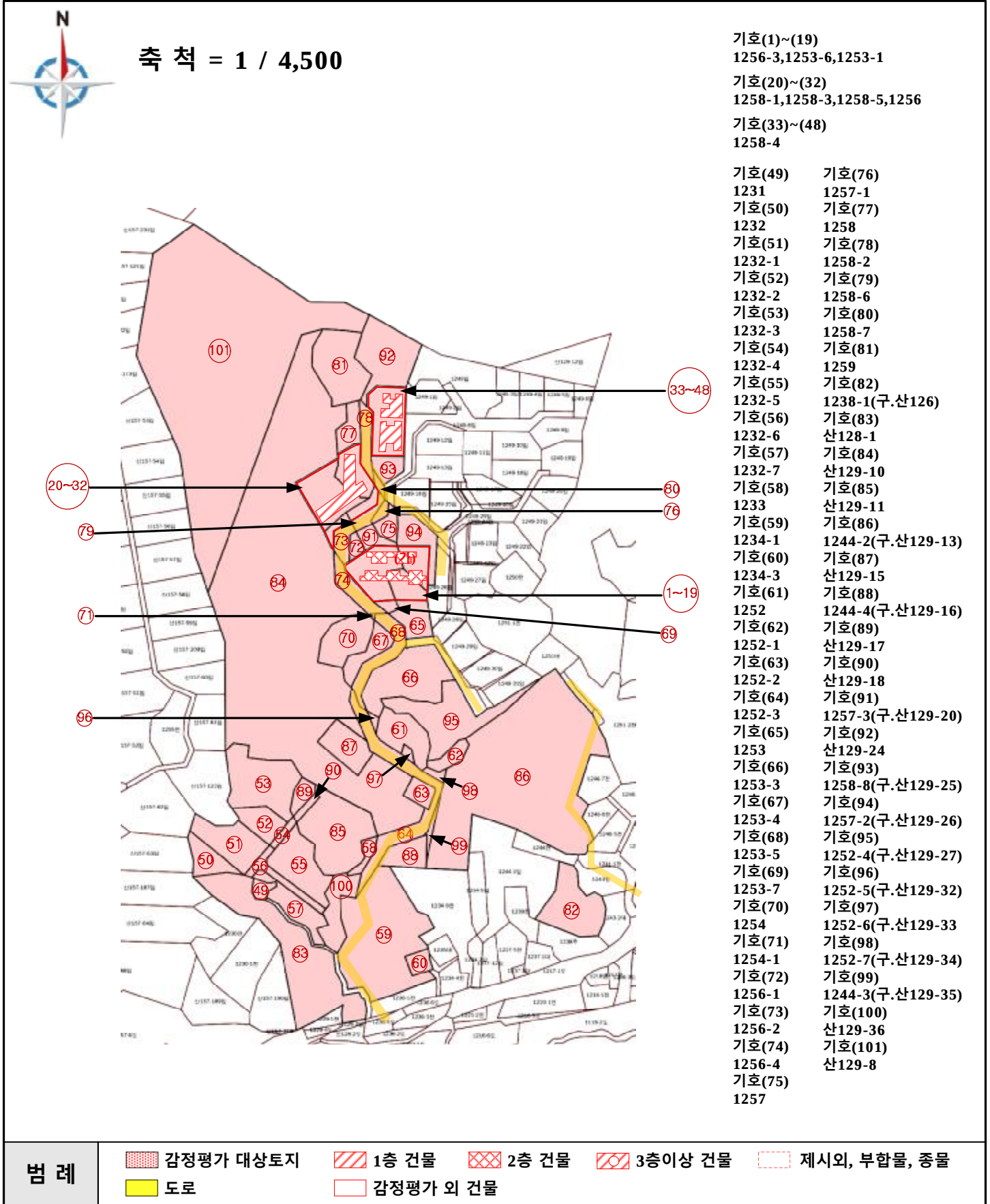


本件

위 치 도



지 적 및 건물 개 황 도



사 진 용 지



본건 남측에서 촬영



본건 남측에서 촬영

사 진 용 지



기호(60) 지상 소재 건물



기호(65) 소재 신축중단건물

사 진 용 지



기호(77,78,80,81,92) 인근



기호(77,81) 인근



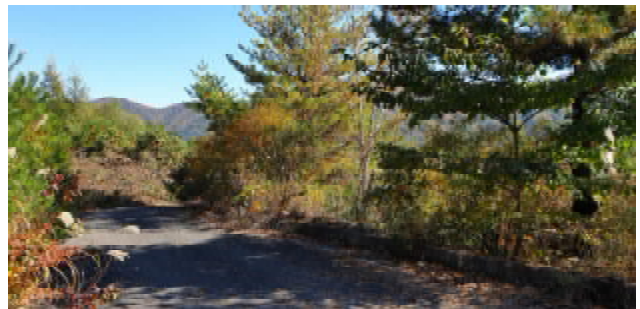
기호(77, 둔내주택-6동) 인근



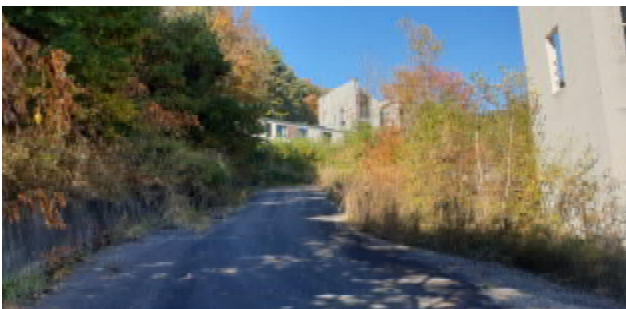
기호(72~76,91) 인근



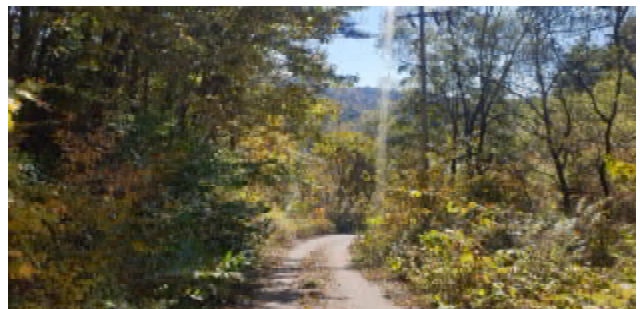
기호(72~76,91) 인근



기호(94) 인근



기호(72~76) 인근



기호(66~70) 인근

사 진 용 지



기호(65,69)



기호(65)



기호(67,68,70) 인근



기호(61,63,87,96,97) 인근



기호(63,64) 인근



기호(61,87,96~98) 인근



기호(58,85,100) 인근

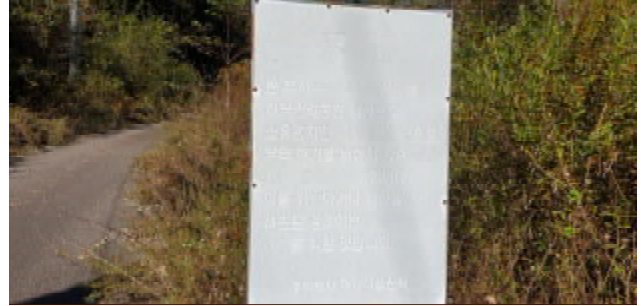


기호(63,64,88,99) 인근

사 진 용 지



기호(59) 북측에서 촬영



신탉사 관리표지판



기호(49~55) 인근



기호(49~55) 인근



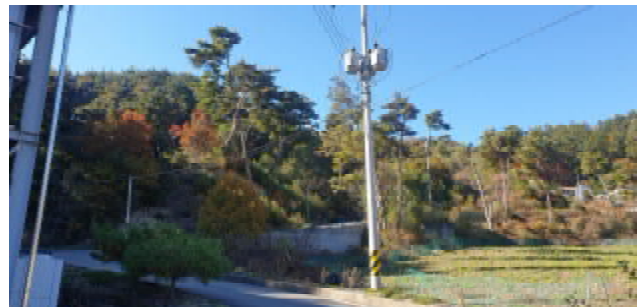
기호(83) 남동측에서 촬영



기호(60)



기호(82) 남동측에서 촬영



기호(86) 남동측에서 촬영

임대내역조사표

1. 임대내역

임대부분	임차인	방수	임대내역		법정미달액	전입일자
			보증금	월임료		
		해당	사항	없음		
합계						

2. 소유자 사용 및 무상거주

거주부분	거주인	방수	소유자와의관계	법정한도액	전입일자
		해당	사항없음		
합계					

3. 기타 전입세대

거주구분	세대주	방수	소유자와의관계	전입일자	비고
		해당	사항없음		

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2022-1017-0006

시행일자 : 2022-10-24

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022-10-17자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1256-3외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경기지역본부 본부장 이 재 호

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2022-1017-0006

一金사백사십구만이백원整 (\4,490,200.-)

의뢰문서번호 :
의뢰일자 : 2022-10-17
건명 : 강원도 횡성군 둔내면 삼교리 1256-3 외 소재 연립주택

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		2,970,235	①기초수수료 : $((3,393,202,600 \times 8/10,000) \times 0.8) + 316,000$ $= 2,487,649$ ②=① $\times 2,076,685,900 / (3,393,202,600) + ① \times 1.5$ $\times 1,316,516,700 / (3,393,202,600) = 2,970,235$
나. 실비	토지조사비	0	※기준요율 적용수수료 기초수수료: $((3,393,202,600 \times 8/10,000) \times 1.0) + 345,000 = 3,059,562$ $(기초수수료 \times 2,076,685,900 / 3,393,202,600) + (기초수수료 \times 1.5 \times 1,316,516,700 / 3,393,202,600) = 3,653,096$
	물건조사비	480,000	
	여비교통비	422,000	
	공부발급비	200,600	
	특별용역비	0	
	기타 실비	10,000	
	실비 소계	1,112,600	
소계		4,082,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		408,200	소계 금액의 10%
합계		4,490,200	
기납부착수금		0	
정산청구액		4,490,200	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "22-1017-0006" 로 하여주시기바랍니다.
법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처
농협은행.문화로지점 1109-01-080293 <주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 이재호