

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장
건명	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 회망리 261-3 외 1필지 미진동백아파트 제2동 제1층 제107호
평가서번호	삼일 142507-41-00019

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재
(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)감정평가법인 삼일

강원지사 T:033-743-9022 F:033-746-9023

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김 종 진

김종진



(주)감정평가법인 삼일

강원지사장

김 종 진

(서명 또는 인)



감정평가액	칠천삼백만원정(W73,000,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가목적	자산관리공사 공매	
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권용구	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.08.06.	2025.08.06.	2025.08.06.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	73,000,000
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩73,000,000

심사확인

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

심사자 감정평가사 정연대

정연대



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리 261-3외 미진동백아파트 제2동 제1층 제107호로서, 한국자산관리공사 강원지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법 규정과 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 06일을 기준시점으로 정함.

5. 조사일자 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 08월 06일에 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 개요

구분소유권의 평가방법은 ㉠구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례 비교법, ㉡ 1동 전체의 가격에서 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가방법, ㉢수익성부동산의 구분소유권 평가 시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 평가방법

본 평가에 있어서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타 참고사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산의 개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리 소재하는 '홍천국유림관리소' 북측 인근에 소재하며, 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반환경 무난시됨.

나. 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입이 용이하며, 인근 버스정류장, 운행빈도 등을 감안한 대중교통상황은 보통시됨.

다. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 슬라브지붕 지상 12층 중 제1층 제107호로서

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.

창호 : 샤시 창호임.

이용상황 : 아파트로 이용중임.

라. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수시설, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

(1)261-3 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(소(국)2-01-33)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소(국)3-01-12)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소(국)3-01-87)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(2025-03-06)(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(홍천향교(500M이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 침수위험지구<자연재해대책법>

(2)264-4 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(홍천향교(500M이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 침수위험지구<자연재해대책법>

바. 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 사다리평의 아파트 건부지임.

사. 도로상태

본건 단지내 도로를 통해 외곽공도로 진출입 가능함.

아. 공부와의 차이

본건은 기호(1)의 지목은 '전' 이나 현황은 '대' 임.

자. 기타참고사항 및 임대관계

미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 구분건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

본 평가에 있어서는 위치, 인근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 호별 효용성, 인근유사 부동산의 정상적인 가격수준 및 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 대상 건물의 개요

소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리 261-3외 1필지				
동층호	미진동백아파트 제2동 제1층 제107호				
이용 상황	아파트		사용승인일자	1994.04.16	
구조	철근콘크리트조 슬라브지붕 12층		배후지의 상태 및 규모 (단지규모)	보 통	
용도 지역	제2종일반주거지역		기타(토지개별 공시지가등)	388,900원/㎡	
기호	전유면적(㎡)	주거공유면적(㎡)	전체공유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율(%)
1	59.40	32.5766	24.1540	19.40	246%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례의 선정

가. 유사 물건의 거래사례

사례	소재지	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
#1	홍천읍 희망리 261-3외	***동 ***층	52.2	17.0519	68,000,000	2025.03.21
						1994.04.16

나. 비교사례의 선정

인근 지역 내의 거래사례이며 본건과 물적유사성이 높고, 가장 최근에 거래된 상기 거래사례를 비교사례로 선정함.

다. 선정 사유

본건의 비교거래사례 선정은「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 실제 이용 상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주거용 아파트 자료를 이용하여 시점수정함.

다. 매매가격지수<감정평가정보센터, 강원도>

년월	25년03월	-	-	-	-	25년06월
변동률	100.0					99.7

라. 시점 수정치 산출(아파트 강원도)

내 용	사례 #1
아파트 지역 :강원도(25.03.21~25.08.06) 거래시점 : 2025.03.21, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.08.06, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2025.03.21 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.0 2025.08.06 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.0=0.99700$	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

조건	세 항 목
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물 요인	시공상태, 설계, 설비, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모 및 구성비, 건물용도, 관리체계
개별 요인	층별위치별 차이, 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소, 관리상태
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	격차율
1	1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
비교치 결정의견		기호(1)은 사례대비 층별위치별 차이 등에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7.가격의 결정

가. 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,302,682	1.00	0.99700	0.950	1,233,835	1,230,000

나. 인근평가전례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
					단가(원/㎡)	사용승인일
1	홍천읍 희망리 261-3외 미진동백아파트	***층 ***호	59.85	경매	99,000,000	2024.05.28
					1,654,135	1994.04.16
2	홍천읍 희망리 261-3외 미진동백아파트	***층 ***호	17.10	경매	24,000,000	2023.10.04
					1,403,509	1994.04.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 산출 시산가액

구분	대상물건	면적(m ²)	단가 (원/m ²)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	2동 107호	59.40	1,230,000	73,062,000	73,000,000
합 계			73,000,000		

※

2. 감정평가액의 결정

73,000,000 원

3. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고자료(감정평가전례 등)를 종합적으로 참작하여, 대상 부동산의 비준가격으로 감정평가액을 결정하였음.

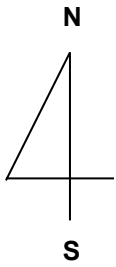
구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	강원 특별자치도 홍천군 마진동백아파트 홍천읍 희망리	261-3, 264-4 2동	공동주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 12층				
	[도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 마지기로 101 (홍천읍 희망리)			지1층	780.54			
				1층	780.54			
				2층	780.54			
				3층	780.54			
				4층	780.54			
				5층	780.54			
				6층	780.54			
				7층	780.54			
				8층	780.54			
				9층	780.54			
				10층	780.54			
				11층	780.54			
				12층	780.54			

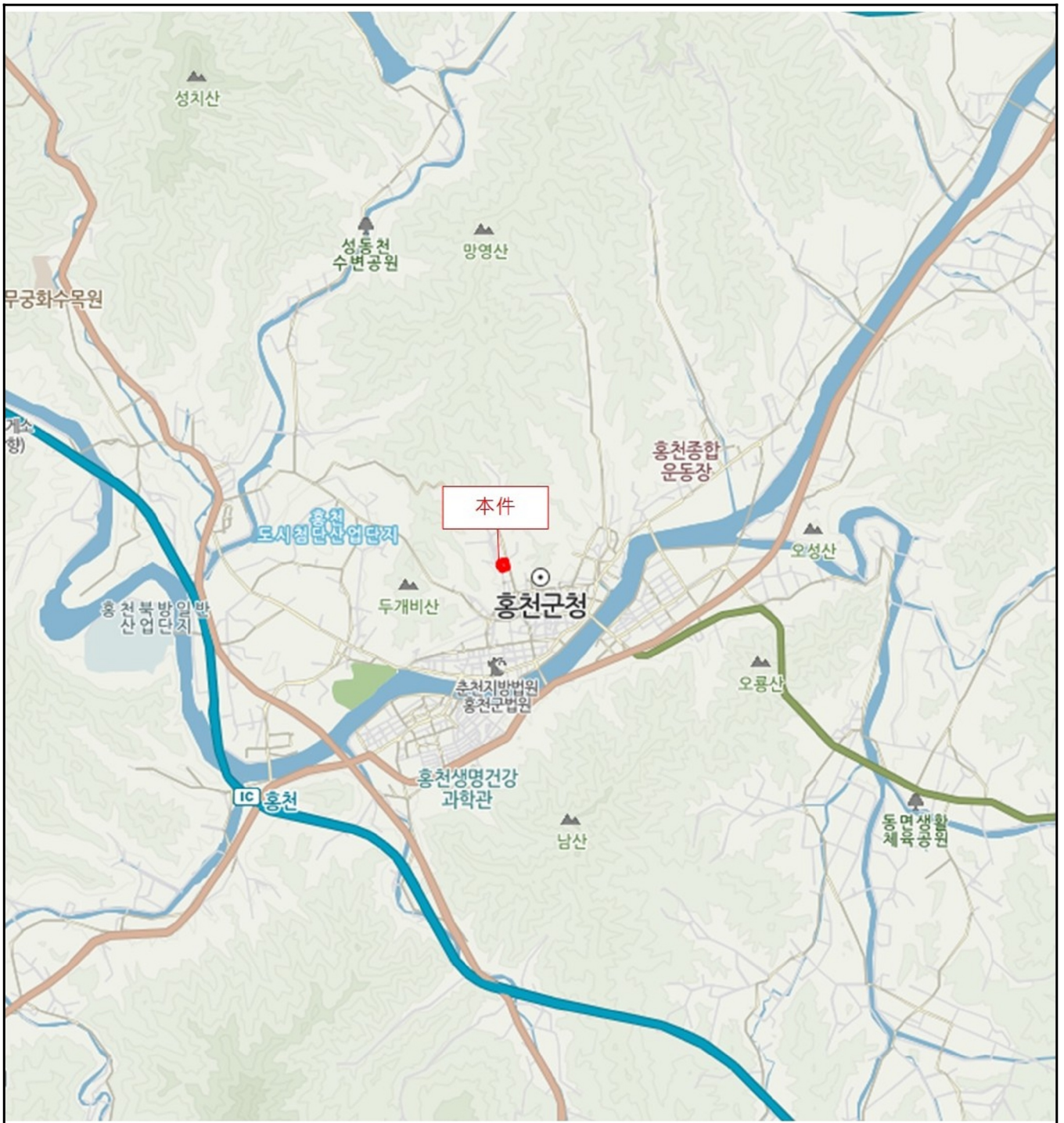
구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리	261-3	전	제2종 일반주거지역	5,482			
(2)	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리	264-4	대	제2종 일반주거지역	96			
1				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제107호	59.4	59.4	73,000,000	비준가격, 공용면적 포함
				(1,2) 소유권 /대지권	20.263 5,578 × 5,825	19.4038		
	합 계						<u>₩73,000,000.-</u>	
			-	이 하	여 백	-		

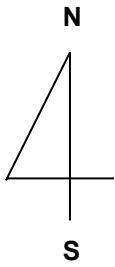
광역위치도



소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 회망리 261-3 외 1필지 미진동백아파트 제2동 제1층 제107호
-----	--

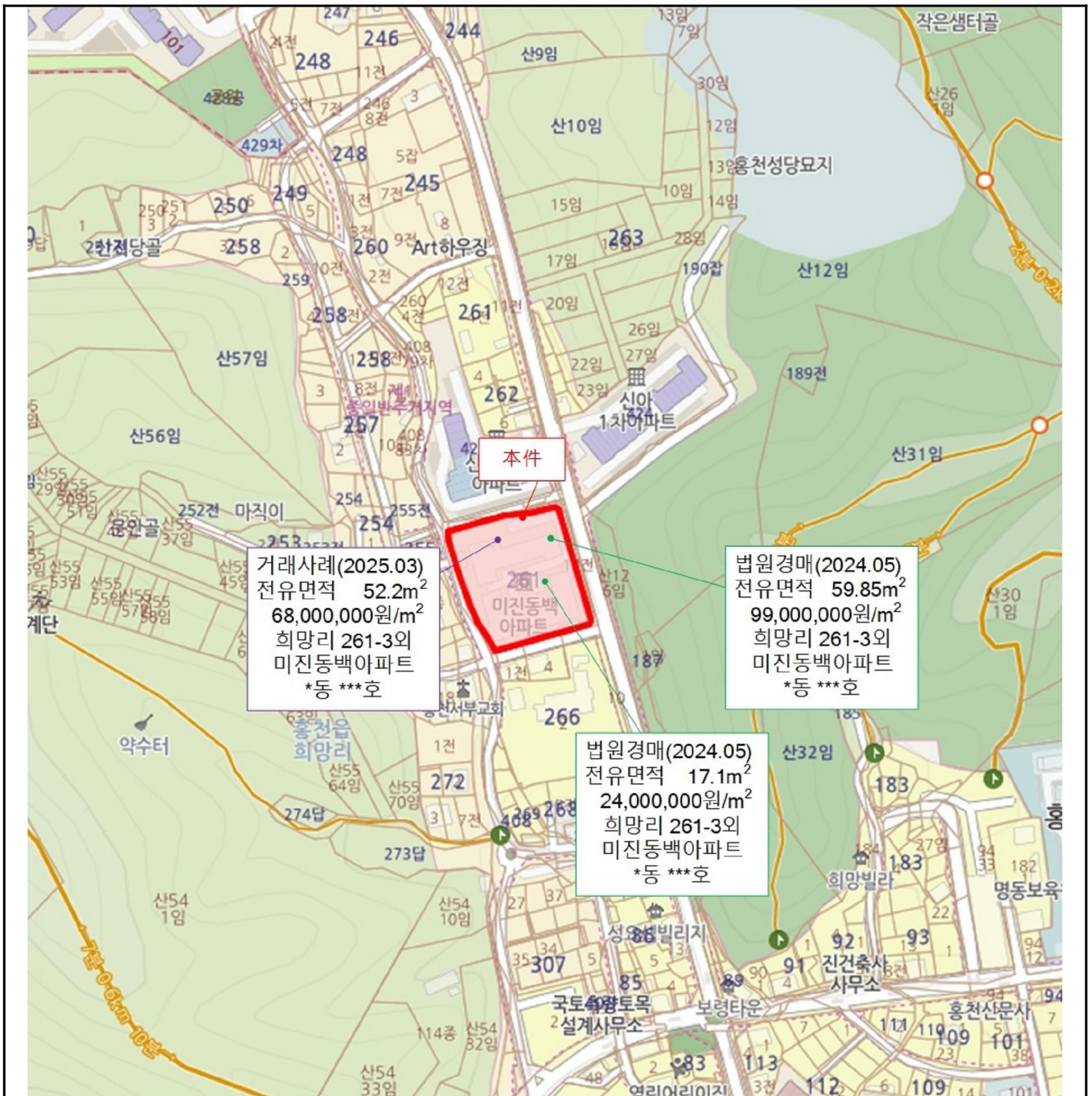


상 세 위 치 도



소재지

강원특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리 261-3 외 1필지
미진동백아파트 제2동 제1층 제107호



범례



본건



표준지



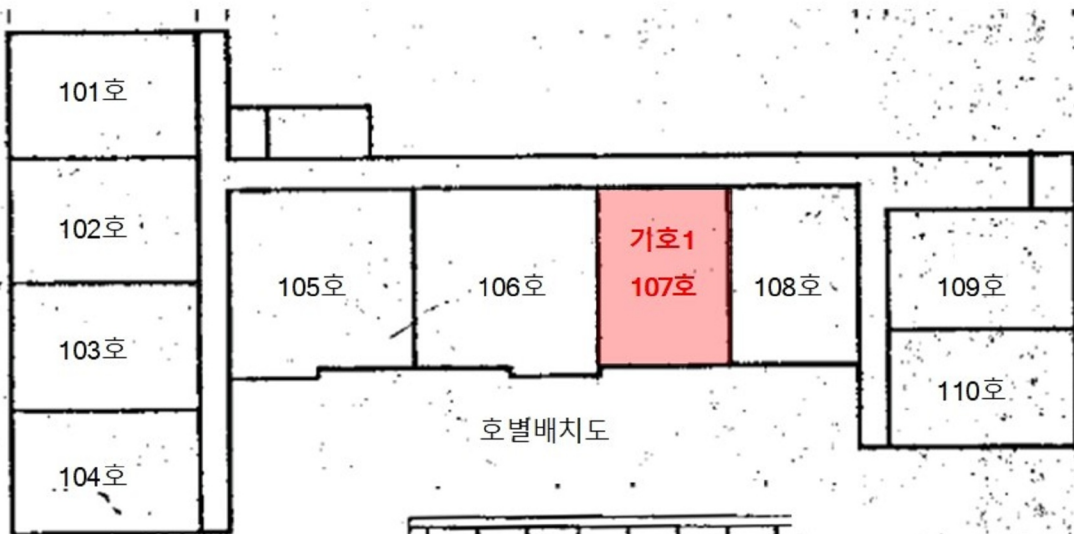
평가선례



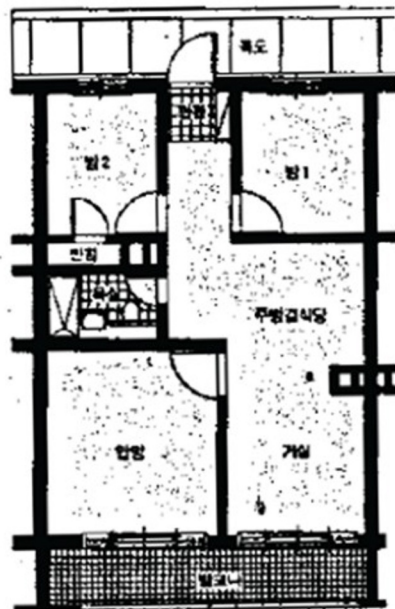
매매·방매

건물개황도

No Scale



호별배치도



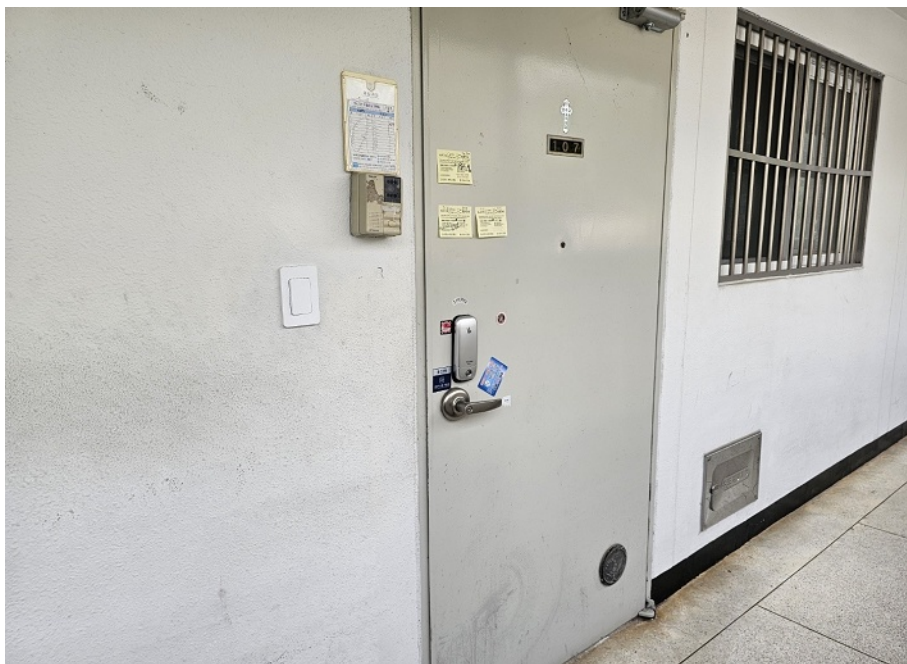
내부구조도

강원특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리 261-3외 미진동백아파트 2동 1층 107호

사 진 용 지



[건물전경]



[본건전경]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 142507-41-00019

시행일자 : 2025. 08. 06.

수 신 : 한국자산관리공사 강원지역본부장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을
기원합니다.

2. 관련문서 2025.07.30.자 귀 제 『 2025-02721-A02 』 호로 의뢰하신 『 강원특별자치도
홍천군 홍천읍 희망리 261-3 외 1필지 미진동백아파트 제2동 제1층 제107호 』 건에 대하여 붙임과
같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주) 감 정 평 가 법 인 삼 일

강 원 지 사 장 김 종 진

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 삼일 142507-41-00019호

한국자산관리공사 강원지역본부장 귀하

삼십만육천구백원정 (₩306,900.-)

2025. 07. 30자 귀 제 『 2025-02721-A02 』 호로 의뢰하신 『 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 희망리 261-3 외 1필지 미진동백아파트 제2동 제1층 제107호 』 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)	평 가 수 수 료	225,300	● 평 가 수 수 료 ● □ 평가수수료 : 225,300
(나)	여 비	40,000	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	54,000	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩279,000	
부 가 가 치 세		₩27,900	
총 계		₩306,900	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩306,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(142507-41-00019)로 하여주시기 바랍니다.

【 계 좌 번 호 】

◆ 농협은행

301-0134-9863-51

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 강원지사

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

[사업자등록번호 : 226-85-31155]