

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김성준(변경전:김남철) 소유물건 (2025타경30648)
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 김미경
감정평가서 번호	지인 제250725-140호

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

지인감정평가사사무소

JEEIN APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 성남동에 소재하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거하여 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 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 24일 입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.07.24일에 시행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

6. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡) (2025.01.01.)
1	성남동 70	전	783	휴경 전 등	자연녹지지역	15,000

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지 일부 지상에 소재하는 수목 등은 일반적인 거래관행에 따라서 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지는 휴경지 상태로서, 인접토지와와의 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황 판단에 차이가 따를 수 있으므로, 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요합니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.
- 나. 토지 평가의 경우 원가방식은 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에 적합하나 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성 존재, 토지임대료 등 자료 및 사례수집이 곤란하여 수익방식의 경우에도 한계가 있습니다.
- 다. 따라서 본건 토지의 평가에 있어서는 대상물건의 성격 및 평가목적 등을 고려하고 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 감정평가방법 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지의 평가는 감정평가방법 중 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

III. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

“공시지가기준법”은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 비교방식입니다.

2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 표준지공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래와 같은 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
51230 -346	성남동 196	2,377.0	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	16,400

3. 시점수정

가. 시점수정 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.
- 2) 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 조사·발표된 월별 지가변동률중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정 적용하였습니다.

나. 시점수정 내용

강원특별자치도 삼척시 (단위 : %)

기 간	녹 지 지 역	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.30	0.526	-
2025.07.01 ~ 2025.07.24	0.057 × 24/30	-
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.24)	0.572(1.00572)	-

※ 2025년 7월분 지가변동률이 미고시인바, 2025년 6월분 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인의 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등합니다. (1.00)

5. 개별요인의 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

기호	비교 표준지	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	51230-346	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	-
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.									

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

나. 참고가격자료

- 1) 인근지역 거래사례 및 평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(㎡)	기준(거래)시점	용도지역	토지단가(원/㎡)	비고
가	사직동 3**	전	1,800.0	2022.12.30	자연녹지	38,888	실거래
나	남양동 24*-*	전	876.0	2023.06.30	자연녹지	39,000	자산재평가
다	남양동 24*-*	전	9,555.0	2024.04.30	자연녹지 2종일주	37,000	경매
라	성남동 4*-*	전	1,536.0	2021.04.27	자연녹지	44,500	보상

※개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였습니다.

2) 경매통계분석

[자료: 인포케어]

구분	강원특별자치도			삼척시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근6개월 평균	21.4	53.4	890	25.9	88.5	22
최근1년간 평균	25.3	56.8	2,087	26.2	73.3	56

[자료: 인포케어]

구분	강원특별자치도 삼척시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 『전』 평균	14.7	51.2	11

3) 인근지역 유사토지의 지가수준

자연녹지지역내 농경지	@20,000 ~ 40,000 원/㎡ 내,외 수준으로 위치, 지세 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.
-------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

※ 그 밖의 요인보정치 산정식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{선례(사례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{선례(사례)기준 시산가격}}{\text{공시지가기준 시산가격}}$$

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(나)를 선정하였습니다.

2) 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
나	2023. 06. 30 ~ 2025. 07. 24	2.246%(1.02246)	삼척시 녹지지역

3) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 제반지역특성을 공유하므로 지역요인은 대등합니다. (1.00)

4) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하였습니다.

비교표준지	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
51230-346	기호(나)	-	0.90	0.95	0.95	1.00	1.00	0.812	-
비교표준지는 사례와 비교할 때 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(자연환경 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.									

5) 그 밖의 요인보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (사례/표준지)
사례 (나)기준	39,000	1.02246	1.00	0.812	32,379	1.963
표준지 기준	16,400	1.00572	-	-	16,494	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정	51230-346	1.96
------------	-----------	------

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	16,400	1.00572	1.00	0.810	1.96	26,186	26,000

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 거래사례 기호(가)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	거래시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	비 고
가	사직동 3**	전	1,800.0	2022.12.30	자연녹지	38,888	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

비교거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인이 없습니다.(1.00)

3. 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
가	2022. 12. 30 ~ 2025. 07. 24	2.475%(1.02475)	삼척시 녹지지역

4. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 유사합니다. (1.00)

5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교거래사례의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

기호	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	기호(가)	-	0.85	0.90	0.90	1.00	1.00	0.689	-
본건은 기호(가) 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(자연환경 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.									

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	38,888	1.00	1.02475	1.000	0.689	27,457	27,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	26,000	27,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있으며, 대상부동산의 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액으로부터 그 적정성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 토지감정평가액의 결정

구 분		적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	26,000	783.0	20,358,000
평 가 총 액				₩20,358,000

토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별 자치도 삼척시 성남동	70	전	자연녹지지역	783	783	26,000	20,358,000	
	합 계		이	하		여	백	₩20,358,000.-	

(토지) 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 삼척시 남양동에 소재하는 "삼일중학교" 남서측 근거리에 위치하고 있으며, 부근은 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 곤란하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때 대중교통 사정은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사의 부정형 토지로서, 현황 "전(휴경지) 등" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 일부 서측으로 노폭 약 3m 내외의 시멘트 포장도로가 소재하고 있으나, 다른 도로와 연결이 되어 있지 않은 단절된 도로이며, 남서측으로 동해고속도로가 소재하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(토지) 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

본건은 의뢰목록상 지목이 "전" 이나, 현황은 "휴경지 등" 상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상입니다.

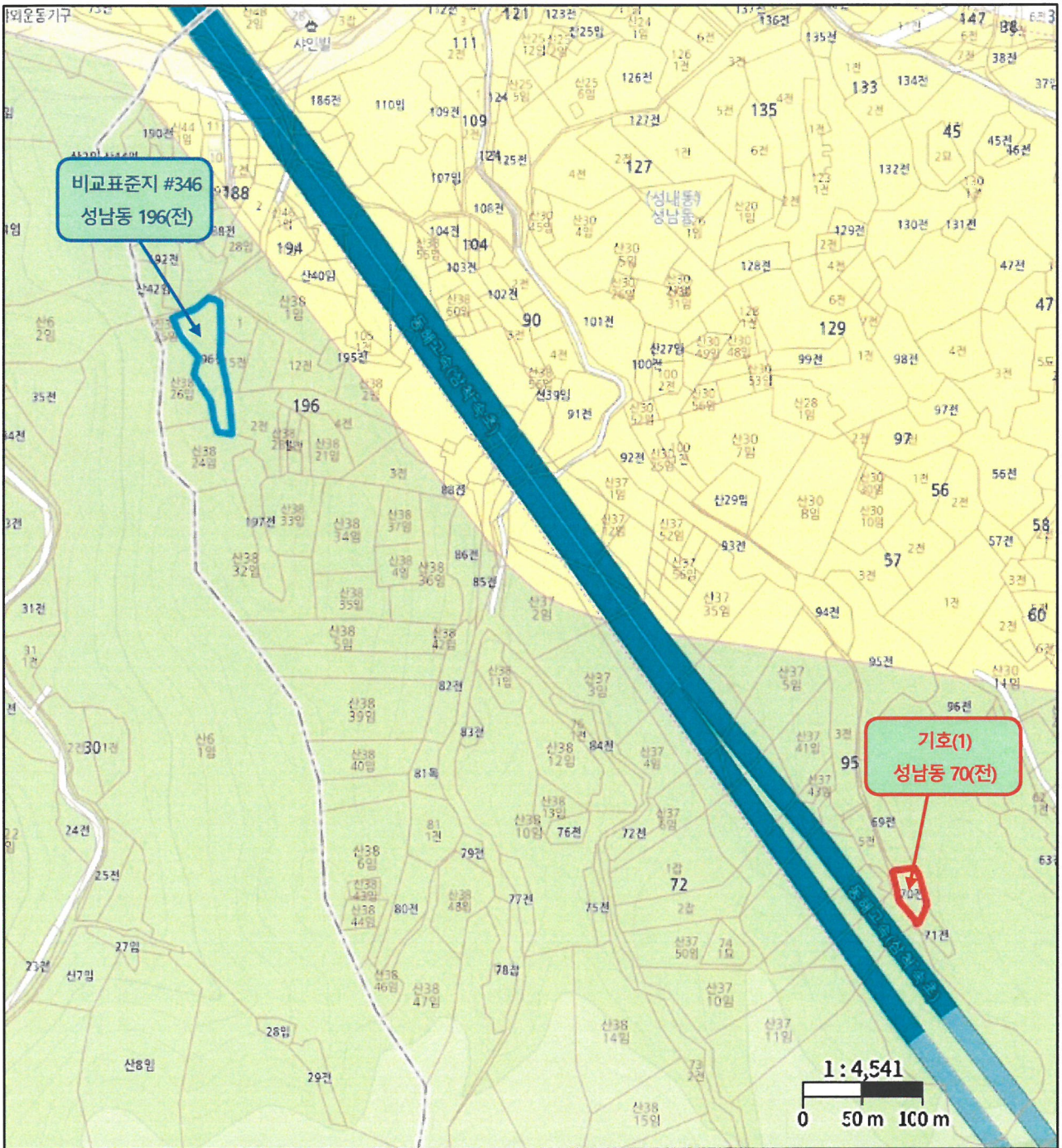
2) 본건 토지는 인접필지와의 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황판단에 차이가 따를 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요합니다.

상세 위치도



소재지

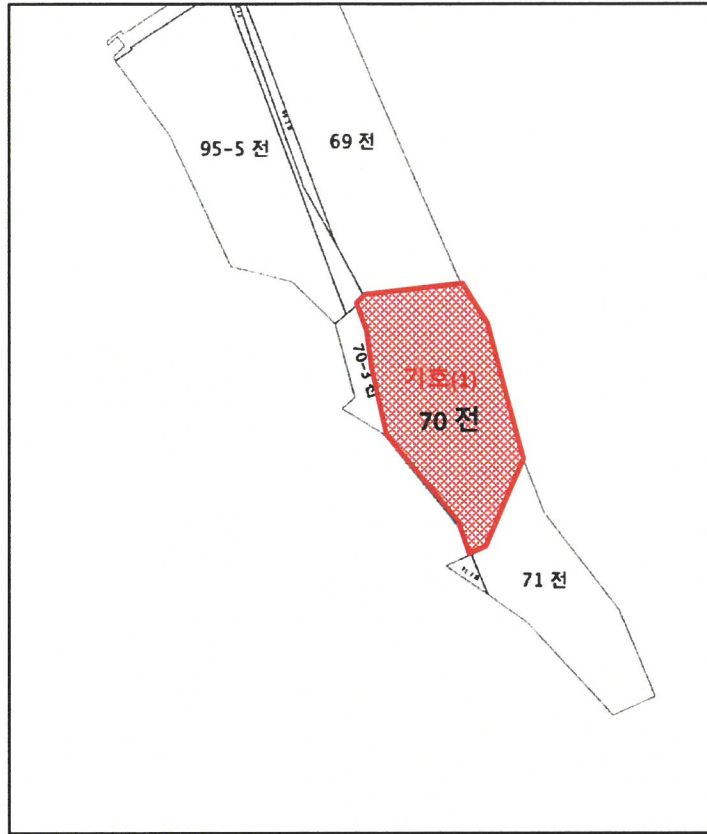
강원특별자치도 삼척시 성남동 70번지





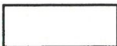






지적 및 건물개황도



S = FREE SCALE



※ 본 지적 및 건물개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이므로, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

범 례		현황도로 (황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
		계획도로선 (적색)		평가건물 2층		평가외 건물(적색)
		용도지역구분선		평가건물 3층이상		지시선(적색)

현 장 사 진



【 본 건 】



【 본 건 】

현 장 사 진



【 본건 및 주위환경 】