

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 사랑나무 소유물건(2024타경54937)

의뢰인 : 춘천지방법원 강릉지원
사법보좌관 정운교

감정서번호 : 늘봄-411151

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

늘봄감정평가사사무소

TEL. 033-734-2739 FAX. 033-733-2739

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

이창영

(인)

감정평가액	사역팔천이백오십팔만일천원정 (₩482,581,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 사랑나무 (2024타경54937)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2024. 12. 02	2024. 11. 30	2024. 12. 03	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	16,119	토지	16,119	-	482,581,000
		이	하	여	백	
합계						₩482,581,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리	944-21	임야	농림지역	2,790	2,790	14,000	39,060,000	
2	상동	944-24	임야	계획관리지역	2,269	2,269	35,000	79,415,000	
4	상동	944-45	임야	계획관리지역	1,245	1,245	31,000	38,595,000	
5	상동	944-49	임야	계획관리지역	2,745	2,745	35,000	96,075,000	
6	상동	944-98	임야	계획관리지역	2,128	2,128	37,000	78,736,000	
8	상동	944-101	임야	계획관리지역	1,967	1,967	38,000	74,746,000	
10	상동	944-126	임야	계획관리지역	1,313	1,313	30,000	39,390,000	
11	상동	1033	임야	계획관리지역	1,662	1,662	22,000	36,564,000	
소 계								₩482,581,000	
합 계								₩482,581,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 소재 '남강릉IC' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

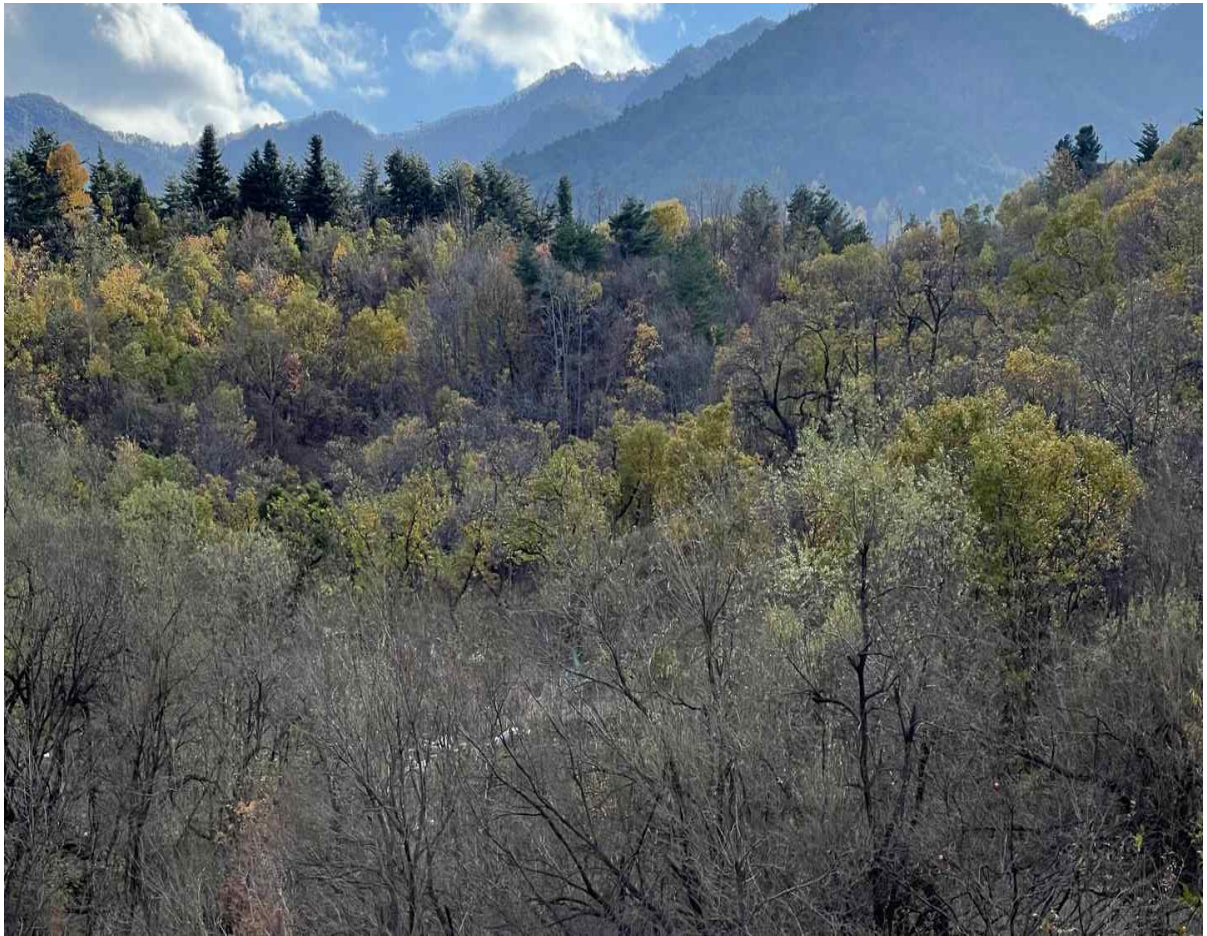
3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 위치, 면적등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였습니다.
- ② 본건 토지 지상에 소재하는 자연생 입목은 거래 관행상 토지에 포함하여 평가 하였습니다.
- ③ 본건 일대는 소규모로 분할된 토지로 형성된 임야지대로서 지적경계가 불분명하고 측량에따라 현황이 상이할 수 있는바, 입찰시 정확한 경계, 분묘의 여부 및 위치등에 대하여 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외 7필지	
토 지	용도지역	농림지역, 계획관리지역
	이용상황	자연림, 조림
	지 목	임야
	면 적	16,119 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	구정면 어단리 944-21	2,790	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,250
2	구정면 어단리 944-24	2,269	임야	조림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,060
4	구정면 어단리 944-45	1,245	임야	조림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,060
5	구정면 어단리 944-49	2,745	임야	조림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,060
6	구정면 어단리 944-98	2,128	임야	조림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,060
8	구정면 어단리 944-101	1,967	임야	조림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,060
10	구정면 어단리 944-126	1,313	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,000
11	구정면 어단리 1033	1,662	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,730

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	구정면 어단리 944-4	2,000	임	자연림	계획관리	맹지	사다리 환경사지	6,010
B	구정면 학산리 산168	29,752	임	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 급경사지	1,840

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	2.002	강원특별자치도 강릉시 (24.01.01~24.12.02) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.754 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.236 $(1 + 0.01754) * (1 + 0.00236 * 32/31) \approx 1.02002$
B 농림	1.747	강원특별자치도 강릉시 (24.01.01~24.12.02) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.581 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.158 $(1 + 0.01581) * (1 + 0.00158 * 32/31) \approx 1.01747$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

라. 개별요인 비교

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
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, 사방지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	B	-	0.60	1.00	-	1.00	1.00	0.600	임야
2	A	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900	임야
4	A	-	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810	임야
5	A	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900	임야
6	A	-	1.00	1.00	-	0.95	1.00	0.950	임야
8	A	-	1.00	1.00	-	0.99	1.00	0.990	임야
10	A	-	0.90	0.85	-	1.00	1.00	0.765	임야
11	A	-	0.90	0.90	-	0.70	1.00	0.567	임야

본건(1)은 사례대비 접근조건(임도의 구조, 폭)등에서 열세함.

본건(8)과 비교표준지가 대체로 대등함.

본건(4,10)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 자연조건(일조, 통풍)등에서 열세함.

본건(11)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 자연조건(일조, 통풍), 행정조건(규제정도)등에서 열세함.

본건(2,5)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭)등에서 열세함.

본건(6)은 비교표준지 대비 행정조건(규제정도)등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
-	순수 산림지대	맹지	선 내외	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	구정면 어단리 944-105	1,321	계획관리	임야 조림	2024.09.03	담보	36,000	-
(2)	구정면 어단리 944-109	3,876	계획관리	임야 조림	2023.06.16	담보	44,000	-
(3)	구정면 학산리 산160	14,083	농림지역 계획관리	임야 자연림	2021.06.10	조세	12,000	-
(4)	구정면 구정리 산101-4	23,306	농림지역	임야 자연림	2023.09.18	취득처분	6,400	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	구정면 어단리 944-9	계획관리 임야/조림	150,000,000원 (@ 45,000원/m ²)	2024.11.05 -	3,299m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 3,299m ² ≒ 45,000원/m ²				
#2	구정면 어단리 944-54	농림지역 임야/자연림	39,678,317원 (@ 16,000원/m ²)	2024.10.22 -	2,440m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 39,678,317원 / 2,440m ² ≒ 16,000원/m ²				
#3	구정면 어단리 944-6	계획관리 임야/조림	55,000,000원 (@ 34,000원/m ²)	2022.07.12 -	1,612m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 55,000,000원 / 1,612m ² ≒ 34,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	6,400	1.02077	1.000	3.600	23,518		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	12.562	12.56
	1,840	1.01747	-	-	1,872		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.09.18 ~ 2024.12.02, 강릉시 농림지역) : 2.077% (1.02077)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비 비교표준지가 사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 자연조건(경사)등에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
2.00	1.80	1.00	1.00	3.600

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	36,000	1.00645	1.000	1.067	38,659		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	6.306	6.30
	6,010	1.02002	-	-	6,130		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.03 ~ 2024.12.02, 강릉시 계획관리지역) : 0.645% (1.00645)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 비교표준지가 사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭)등에서 우세하며, 자연조건(경사)등에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	0.97	1.00	1.00	1.067

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	B	1,840	1.01747	1.000	0.600	12.56	14,108	14,000	임야지대
2	A	6,010	1.02002	1.000	0.900	6.30	34,758	35,000	임야지대
4	A	6,010	1.02002	1.000	0.810	6.30	31,283	31,000	임야지대
5	A	6,010	1.02002	1.000	0.900	6.30	34,758	35,000	임야지대
6	A	6,010	1.02002	1.000	0.950	6.30	36,689	37,000	임야지대
8	A	6,010	1.02002	1.000	0.990	6.30	38,234	38,000	임야지대
10	A	6,010	1.02002	1.000	0.765	6.30	29,545	30,000	임야지대
11	A	6,010	1.02002	1.000	0.567	6.30	21,898	22,000	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2,#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	구정면 어단리 944-54	농림지역 임/자연림	39,678,317원 (@ 16,000원/m ²)	2024.10.22 -	2,440m ² -	-
	의 견	1) 토지가격 : 39,678,317원 / 2,440m ² ≒ 16,000원/m ²				
#1	구정면 어단리 944-9	계획관리 임/조림	150,000,000원 (@ 45,000원/m ²)	2024.11.05 -	3,299m ² -	-
	의 견	1) 토지가격 : 150,000,000원 / 3,299m ² ≒ 45,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 농림	0.214	강원특별자치도 강릉시 (24.10.22~24.12.02) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.158 $(1 + 0.00158 * 10/31) * (1 + 0.00158 * 32/31) \approx 1.00214$
#1 계획관리	0.213	강원특별자치도 강릉시 (24.11.05~24.12.02) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.236 $(1 + 0.00236 * 28/31) \approx 1.00213$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
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, 사방지지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#2	-	0.95	0.90	-	1.00	1.00	0.855	임야
2	#1	-	0.85	1.00	-	1.00	1.00	0.850	임야
4	#1	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765	임야
5	#1	-	0.85	1.00	-	1.00	1.00	0.850	임야
6	#1	-	0.90	1.00	-	0.95	1.00	0.855	임야
8	#1	-	0.90	1.00	-	0.99	1.00	0.891	임야
10	#1	-	0.85	0.85	-	1.00	1.00	0.723	임야
11	#1	-	0.85	0.90	-	0.70	1.00	0.536	임야

본건(1)은 사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 자연조건(경사)등에서 열세함.

본건(6,8)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 행정조건(규제정도)등에서 열세함.

본건(4,10)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 자연조건(일조, 통풍)등에서 열세함.

본건(11)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭), 자연조건(일조, 통풍), 행정조건(규제정도)등에서 열세함.

본건(2,5)은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 폭)등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	16,000	1.000	1.00214	1.000	0.855	13,709	14,000
2	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.850	38,331	38,000
4	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.765	34,498	34,000
5	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.850	38,331	38,000
6	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.855	38,556	39,000
8	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.891	40,180	40,000
10	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.723	32,604	33,000
11	#1	45,000	1.000	1.00213	1.000	0.536	24,171	24,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	14,000	14,000	-
2	35,000	38,000	-
4	31,000	34,000	-
5	35,000	38,000	-
6	37,000	39,000	-
8	38,000	40,000	-
10	30,000	33,000	-
11	22,000	24,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	482,581,000
	합 계	482,581,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

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 강릉시 구정면 어단리 소재 "남강릉IC" 남측 인근에 산재한 토지로서 부근은 임야 및 일부 농경지로 형성된 임야지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가하여, 인접지번을 도보 접근 가능하며 대중교통 사정은 다소 불편시 됨

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 부정형의 완경사지로 자연림 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :농림지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

일련번호(2) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(4) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(5) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(6) :계획관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-10-30)(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>

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) | |

일련번호(8) :계획관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-10-30)(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>
일련번호(10) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
일련번호(11) :계획관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2024-10-30)(돼지 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당없음.

(7) 공부와의 차이

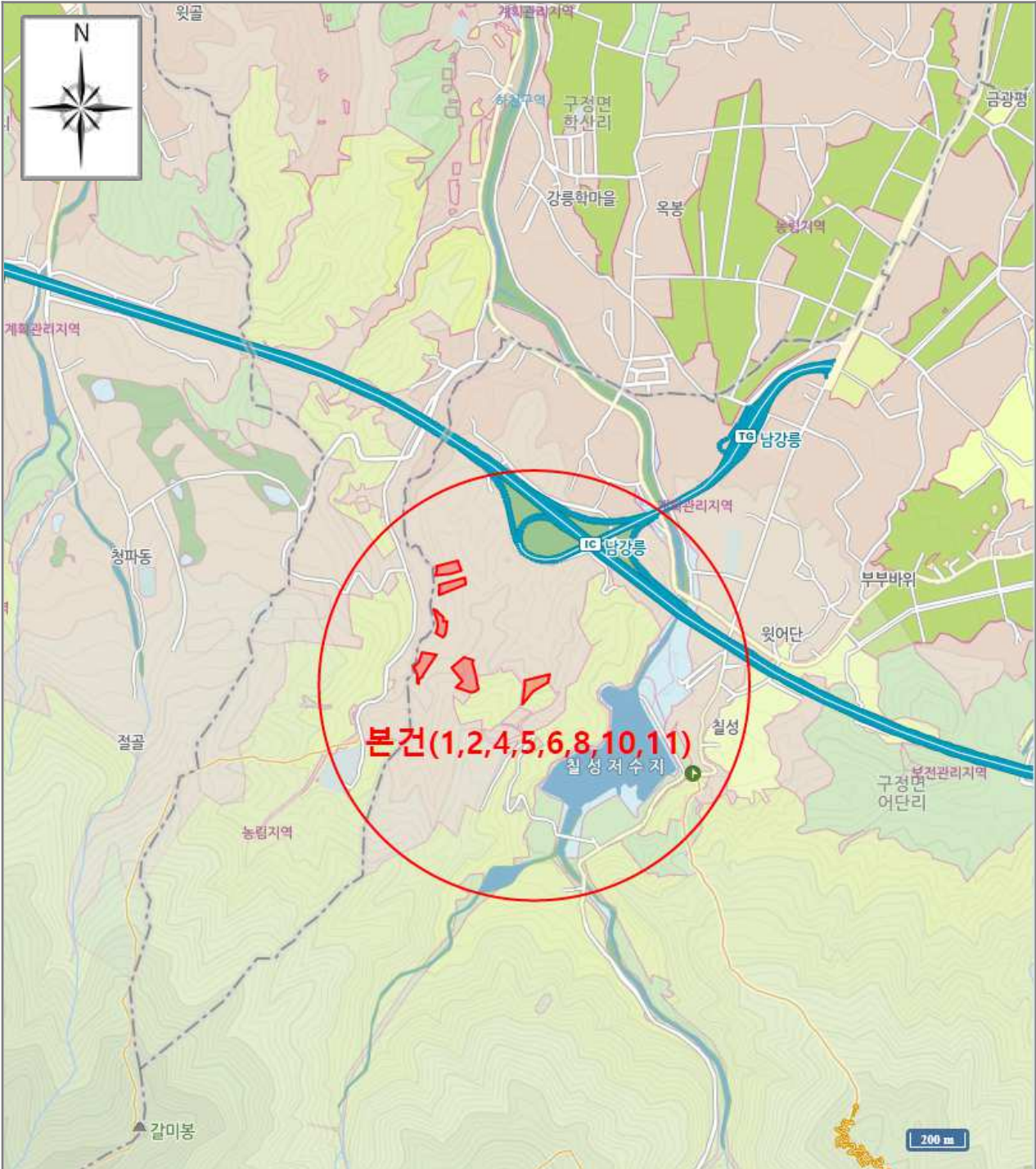
해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

가 격 참 고 도

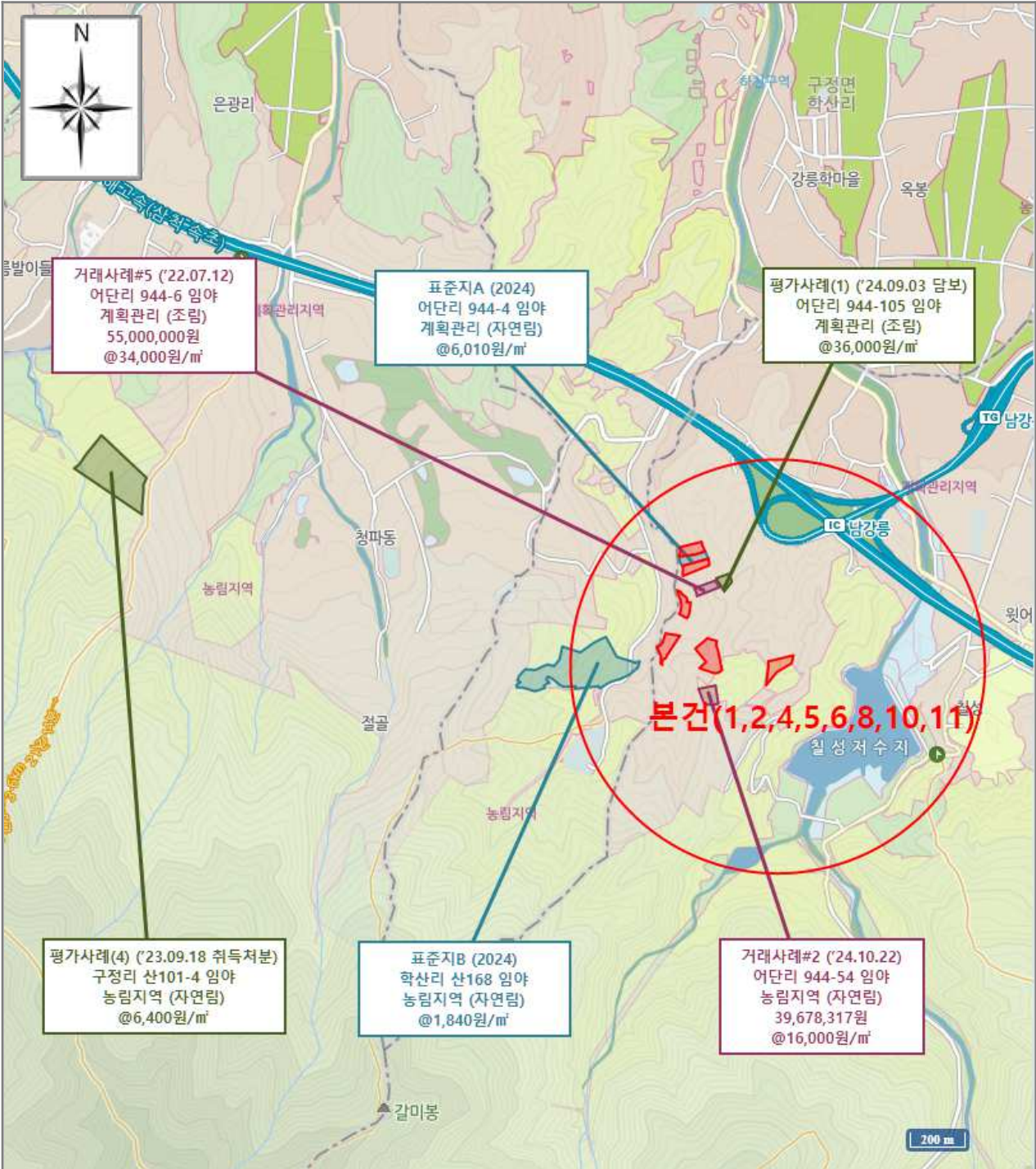
소 재 지	강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외
-------	------------------------------



[범 레]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------

광역 위치도

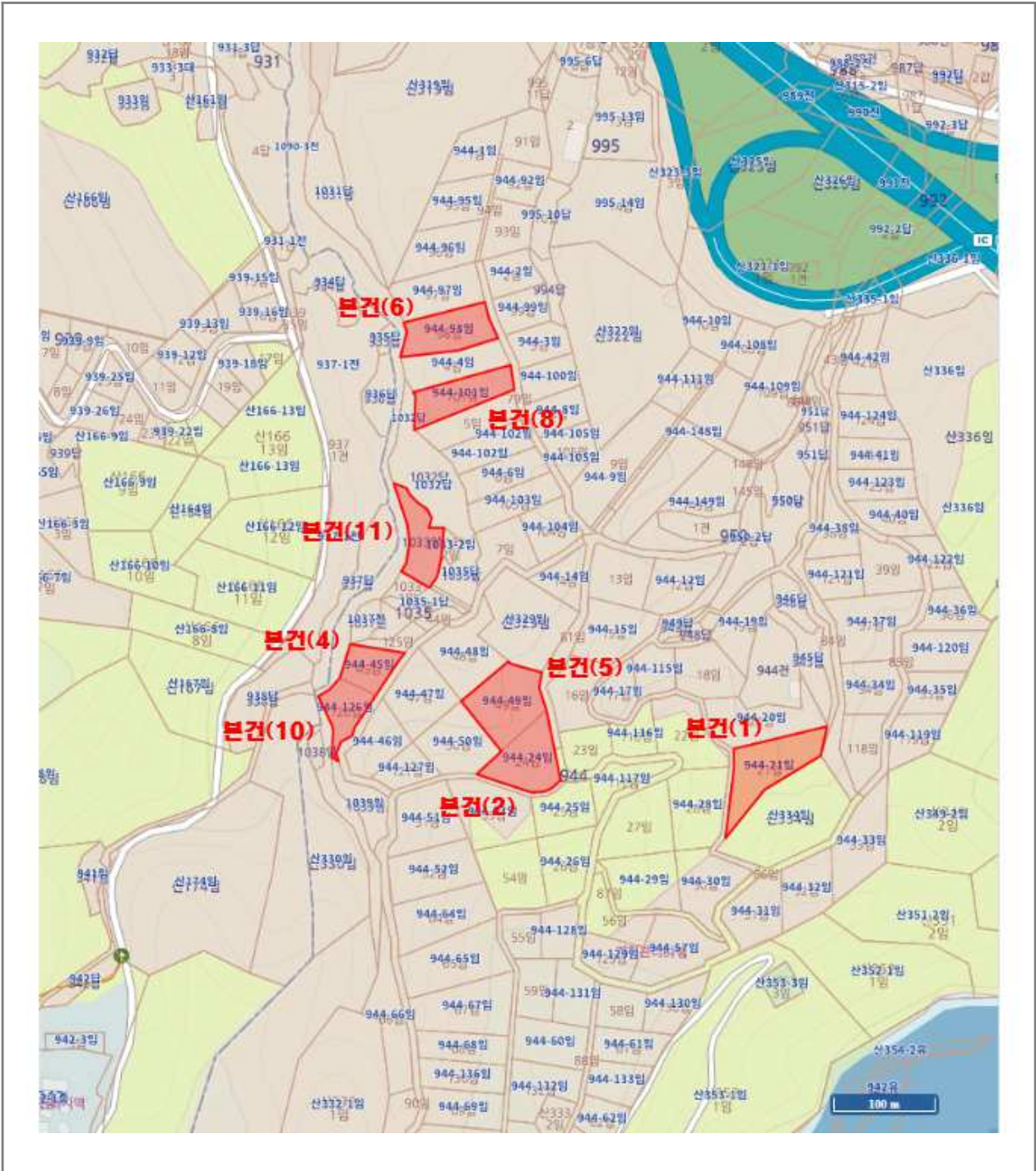
소재지	강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외
-----	------------------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지	강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외
-----	------------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외



본건(1) 북서측 전경



본건(2) 동측 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외



본건(4) 서측 전경



본건(5) 동측 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외



본건(6) 동측 전경



본건(8) 동측 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외



본건(11) 서측 전경



본건(10) 서측 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 늘봄-411151

춘천지방법원 강릉지원 귀하

의뢰번호 : 2024타경54937

팔십육만사천육백원정 (₩864,600.-)

2024-11-15 일자 귀 제 『 2024타경54937 』 호로 의뢰하신 『 주식회사 사랑나무
소유물건(2024타경54937) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료
산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	540,671	$(200,000 + (432,581,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	213,600	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	25,600	
임대차조사비	-	
기타 실비	7,000	
특별용역비	-	
소계	246,200	
수수료합계(공급가액)	786,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	78,600	
총계	864,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	864,600	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 늘봄감정평가사사무소 사업자등록번호 : 366-28-00879

★계좌번호★

농협/이창영
307046-52-039594

늘봄감정평가사사무소

(TEL. : 033-734-2739 FAX. : 033-733-2739)

회 보 서

우)26368 강원도 원주시 왕건로(문막읍) 20, 102동 701호(원주 문막 신원아침도시)

TEL. 033-734-2739

FAX. 033-733-2739

문서번호 : 늘봄-411151호

시행일자 : 2024. 11. 28

수 신 : 춘천지방법원 강릉지원
사법보좌관 정운교

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 늘봄감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.11.15자 귀 제 2024타경54937호로 의뢰하신『강원특별자치도 강릉시 구정면 어단리 944-21 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

늘봄감정평가사사무소