

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최재륜 소유물건(2025타경30497)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관
박강훈

감정평가서번호: 2025-강07

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

치악감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김영일

감정평가액	이천이십육만팔천육백이십원정 (₩20,268,620.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 박강훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최재륜 (2025타경30497)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.24	2025.03.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2필지 이	토지 하	2필지 여	-	20,268,620 백
	합계					₩20,268,620
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 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 금광리	620-10	도로	계획관리지역	28 *6/26	6.46	77,000	497,420	최재륜 지분
2	''	산170-1	임야	계획관리지역	595 *6/26	137.30	144,000	19,771,200	최재륜 지분
합 계								₩20,268,620.-	
				이	하	여	백		

1. 감정평가 개요(기호 1)

1. 평가 목적

본 건은 강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리에 소재하는 '금광초등학교' 북측 근거리에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 인근 유사토지의 평가선례가 있는 경우는 평가선례와 균형을 유지하기 위한, 인근 유사토지의 거래사례가 있는 경우는 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위한 보정을 하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.03.24 일을 기준시점으로 하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 평가대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01)
1	금광리 620-10	28	도로	도로 (구거)	계획 관리	-	사다리 평지	21,600원/㎡

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2025.01.01일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	지리적 위치	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금광리 639-2	2,027	답	답	아랫금광 남동측인근	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	76,400

4. 시점수정치의 산정

국토교통부에서 월별로 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

(강원도 강릉시)

기 간	용도 지역	변동률	시점수정	비고
2025.01.01 ~ 2025.03.24	계획 관리	0.600	1.00600	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.414 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.216 $(1 + 0.00414) * (1 + 0.00216 * 24/28)$ ≒ 1.00600

※ 가격시점 현재 2025년 02월 이후 지가변동률이 미고시된 상태로 최종 고시된 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용하였음.

5. 지역요인 비교치의 산정

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함(1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정(농경지대)

조건	항목	세부항목	비교치	비고
가로 및 접근 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함
	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	대등함
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등	1.00	대등함
		기타규제 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치	1.00*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.00	

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하기 위하여 보정이 필요함.

(1) 본 건 평가전례

없음.

(2) 인근 지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	평가지점	평가 목적
a	금광리 651-1	1,243	계획 관리	잡종지	242,000	2022.08.26	담보

(3) 인근 유사물건의 거래사례

없음.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(ㄱ) 비교사례의 선정

비교사례는 비교표준지와 지목, 이용상태, 용도지역, 접면도로상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(a)를 선정하였음.

(ㄴ) 평가사례와 비교한 기준시점의 비교표준지가격

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)
a	242,000	1.04288	1.00	0.90	227,139

◎ 시점 수정치(2022.08.26 - 2025.03.24) : 1.04288배(계획관리)
(한국감정평가협회 감정평가정보센터 지가변동률 계산)

◎ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

◎ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 아래 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	대등함	1.00	1.00
접근조건	대등함		1.00
획지조건	대등함		1.00
환경조건	대등함		1.00
행정조건	표준지는 '답', 평가사례는 '잡종지'임		0.90
기타조건	대등함		1.00
비교치	1.00*1.00*1.00*1.00*0.90*1.00		1.00

(ㄷ) 기준시점의 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	산출가격 (원/㎡)
A	76,400	1.00600	76,858

(≒) 그 밖의 요인 보정치

사례 기호	비교표준지 기호	평가사례와 비교한 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격 격차
a	A	227,139	76,858	3.00

위에 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례와 비교한 비교표준지의 가격격차 및 인근지역내 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

8- 1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	76,400	1.00600	1.00	1.00	3.00	230,575	231,000

8-2. 결정가격

평가대상은 현황 '도로(구거)' 이므로

$$231,000 * 1/3 \approx 77,000\text{원}/\text{㎡}$$

1. 감정평가 개요(기호 2)

1. 평가 목적

본 건은 강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리에 소재하는 '금광초등학교' 북측 근거리에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 인근 유사토지의 평가선례가 있는 경우는 평가선례와 균형을 유지하기 위한, 인근 유사토지의 거래사례가 있는 경우는 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위한 보정을 하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.03.24 일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

본 건 임야 지상에 소재하는 임목은 일반적인 거래관행 등을 종합 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 평가대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01)
2	금광리 산170-1	595	임야	자연림	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	15,700원/㎡

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2025.01.01일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	지리적 위치	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
B	금광리 산172	2,083	임야	자연림	봉화재 남서측인근	계획 관리	맹지	부정형 완경사	14,900

4. 시점수정치의 산정

국토교통부에서 월별로 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

(강원도 강릉시)

기 간	용도 지역	변동률	시점수정	비고
2025.01.01 ~ 2025.03.24	계획 관리	0.600	1.00600	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.414 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.216 $(1 + 0.00414) * (1 + 0.00216 * 24/28)$ ≒ 1.00600

※ 가격시점 현재 2025년 02월 이후 지가변동률이 미고시된 상태로 최종 고시된 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용하였음.

5. 지역요인 비교치의 산정

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함(1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정(임야지대)

조건	항목	세부항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.30	표준지는 맹지 평가대상은 세로(가)임
		임도의 배치, 구조 등		
접근 조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함
		반축지점까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
인근 토지의 이용상황	인근 토지의 이용상황			
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함
		국.도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등		
		기타규제 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치	1.30*1.00*1.00*1.00*1.00		1.30	

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하기 위하여 보정이 필요함.

(1) 본 건 평가전례

없음.

(2) 인근 지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	평가지점	평가 목적
b	금광리 산171-3	1,237	계획 관리	자연림	142,000	2024.10.29	담보

(3) 인근 유사물건의 거래사례

없음.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(ㄱ) 비교사례의 선정

비교사례는 비교표준지와 지목, 이용상태, 용도지역, 접면도로상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(b)를 선정하였음.

(ㄴ) 평가사례와 비교한 기준시점의 비교표준지가격

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)
b	142,000	1.01032	1.00	0.77	110,468

◎ 시점 수정치(2024.10.29 - 2025.03.24) : 1.01032배(계획관리)
(한국감정평가협회 감정평가정보센터 지가변동률 계산)

◎ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

◎ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 아래 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	표준지는 맹지, 평가사례는 세로(가)임	1.00	0.77
접근조건	대등함		1.00
획지조건	대등함		1.00
환경조건	대등함		1.00
행정조건	대등함		0.90
기타조건	대등함		1.00
비교치	0.77*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.00

(ㄷ) 기준시점의 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	산출가격 (원/㎡)
B	14,900	1.00600	14,989

(㉞) 그 밖의 요인 보정치

사례 기호	비교표준지 기호	평가사례와 비교한 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격 격차
b	B	110,468	14,989	7.37

위에 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례와 비교한 비교표준지의 가격격차 및 인근지역내 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

8. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	B	14,900	1.00600	1.00	1.30	7.37	143,613	144,000

토지감정평가요항표(기호 1)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본 건은 강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리에 소재하는 금광초등학교 북측 근거리
위치하고 있으며 주위는 대부분 전, 답 등 농경지이나 일부 공장, 창고 등이 산재하고 있음.

(2) 교통상황

대중교통은 다소 불편한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형으로 도로(구거)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

폭 약 8m의 아스팔트포장도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역으로 개발행위허가제한지역, 가축사육제한구역(모든축종제한),
비행안전제6구역, 토지거래계약에관한허가구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표(기호 1)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

토지감정평가요항표(기호 2)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본 건은 강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리에 소재하는 금광초등학교 북측 근거리에 위치하고 있으며 주위는 대부분 전, 답 등 농경지이나 일부 공장, 창고 등이 산재하고 있음.

(2) 교통상황

대중교통 다소 불편한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형으로 북측 완경사의 자연림 상태인 임야임.

(4) 인접 도로상태

폭 약 3m의 아스팔트포장도로가 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역으로 개발행위허가제한지역, 가축사육제한구역(모든축종제한), 토지거래계약에관한허가구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표(기호 2)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

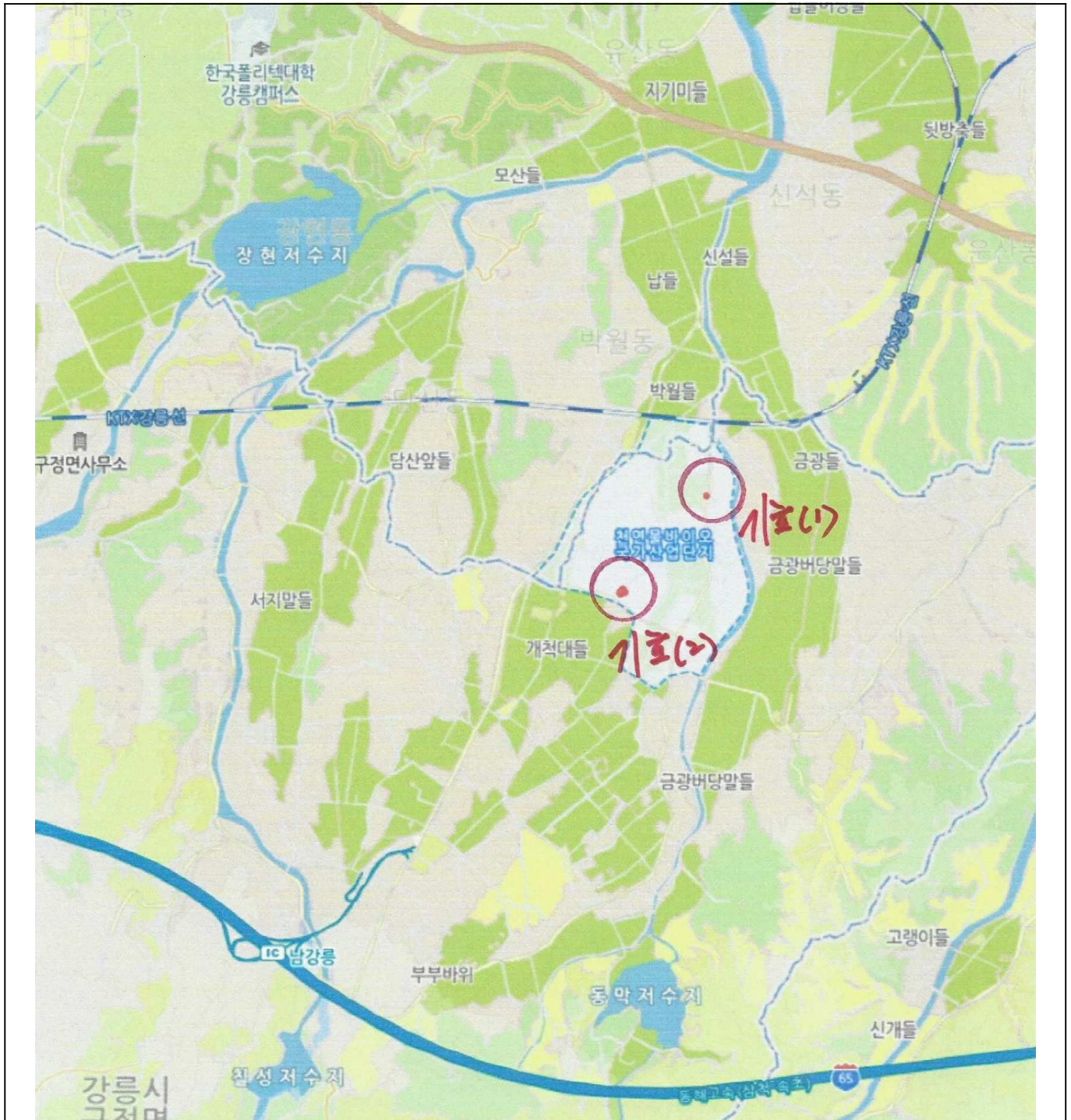
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



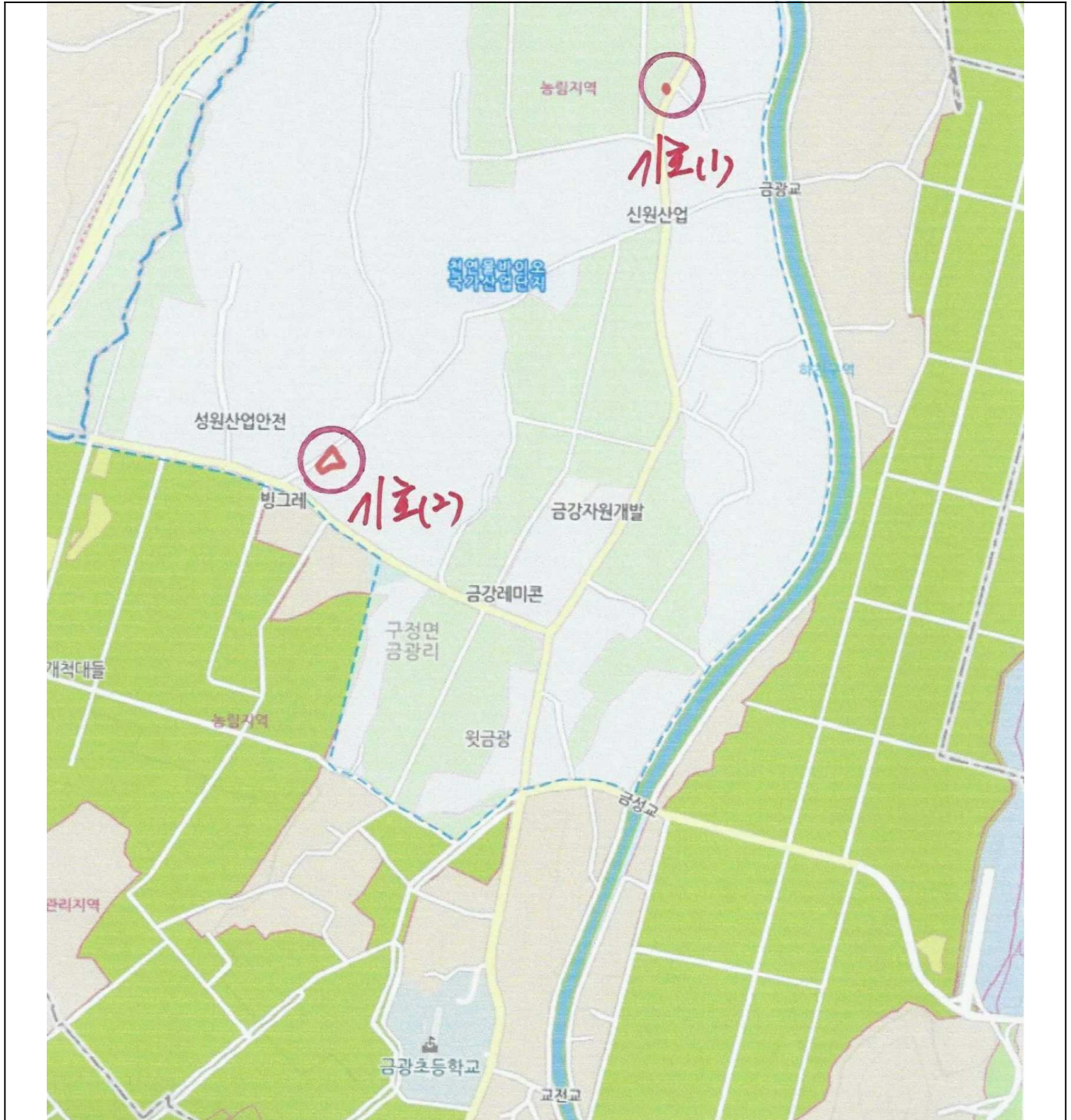
소재지	강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리 620-10(외)
-----	-------------------------------



위 치 도



소 재 지	강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리 620-10(외)
-------	-------------------------------



위치도



소재지

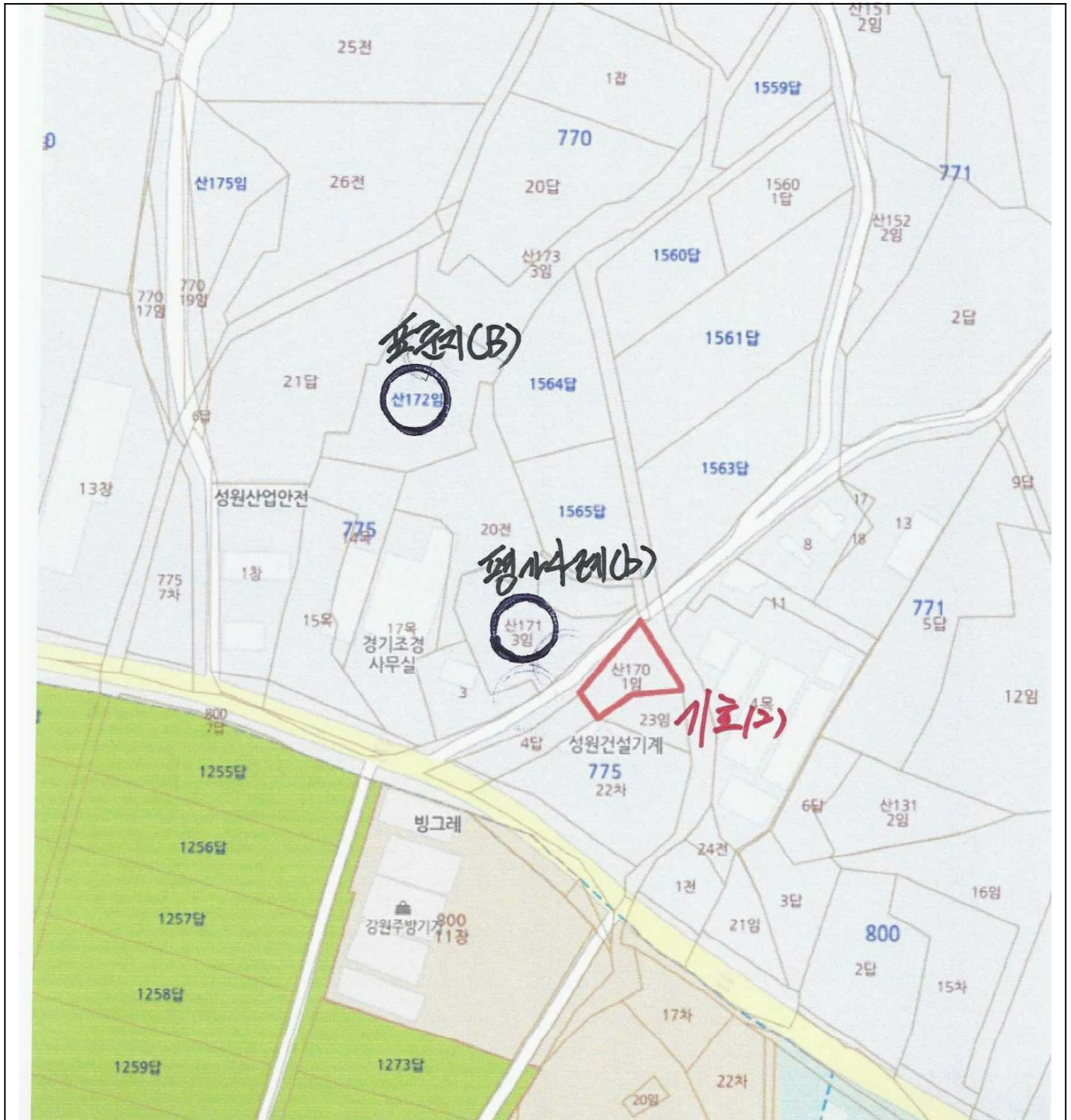
강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리 620-10



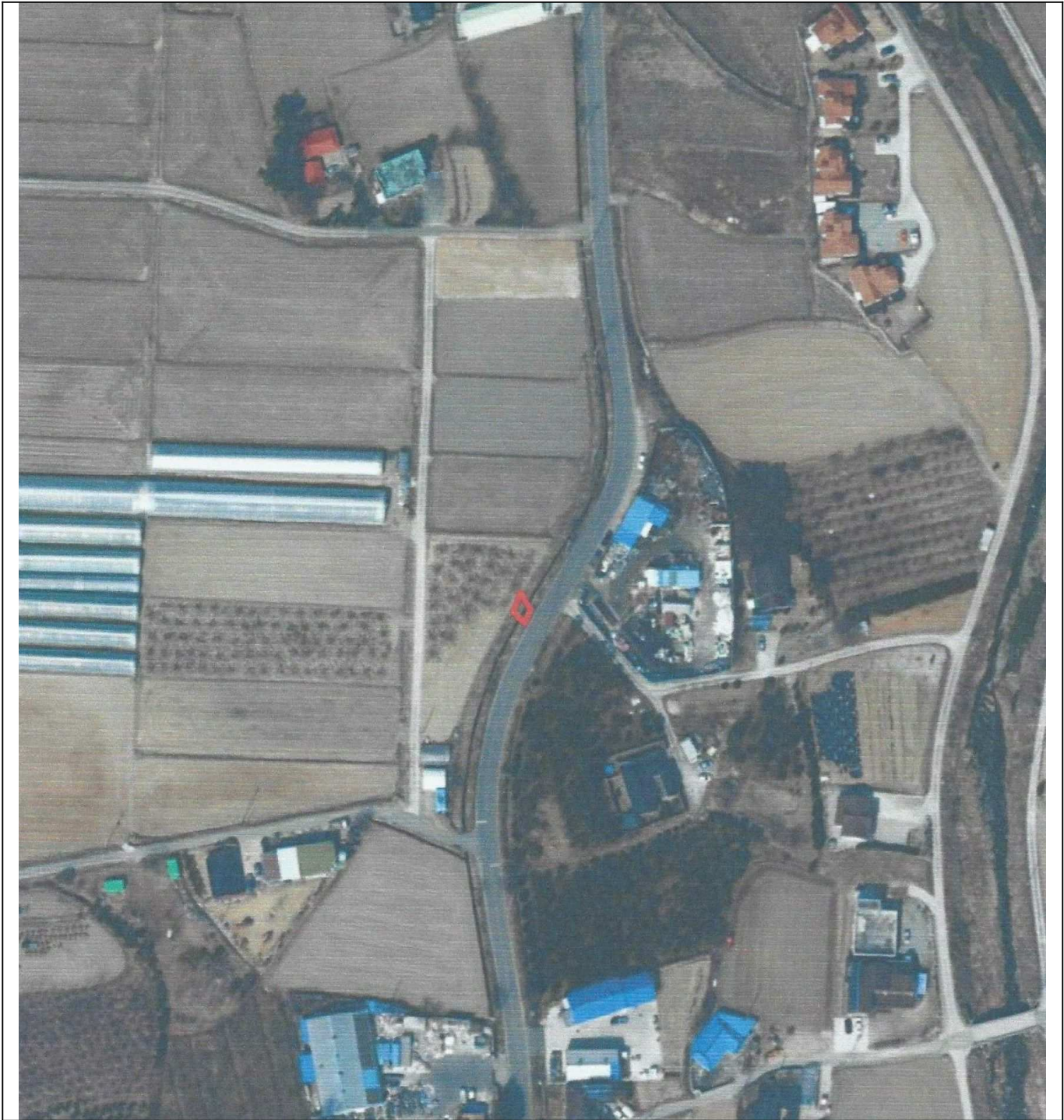
위치도



소재지	강원특별자치도 강릉시 구정면 금광리 산170-1
-----	----------------------------



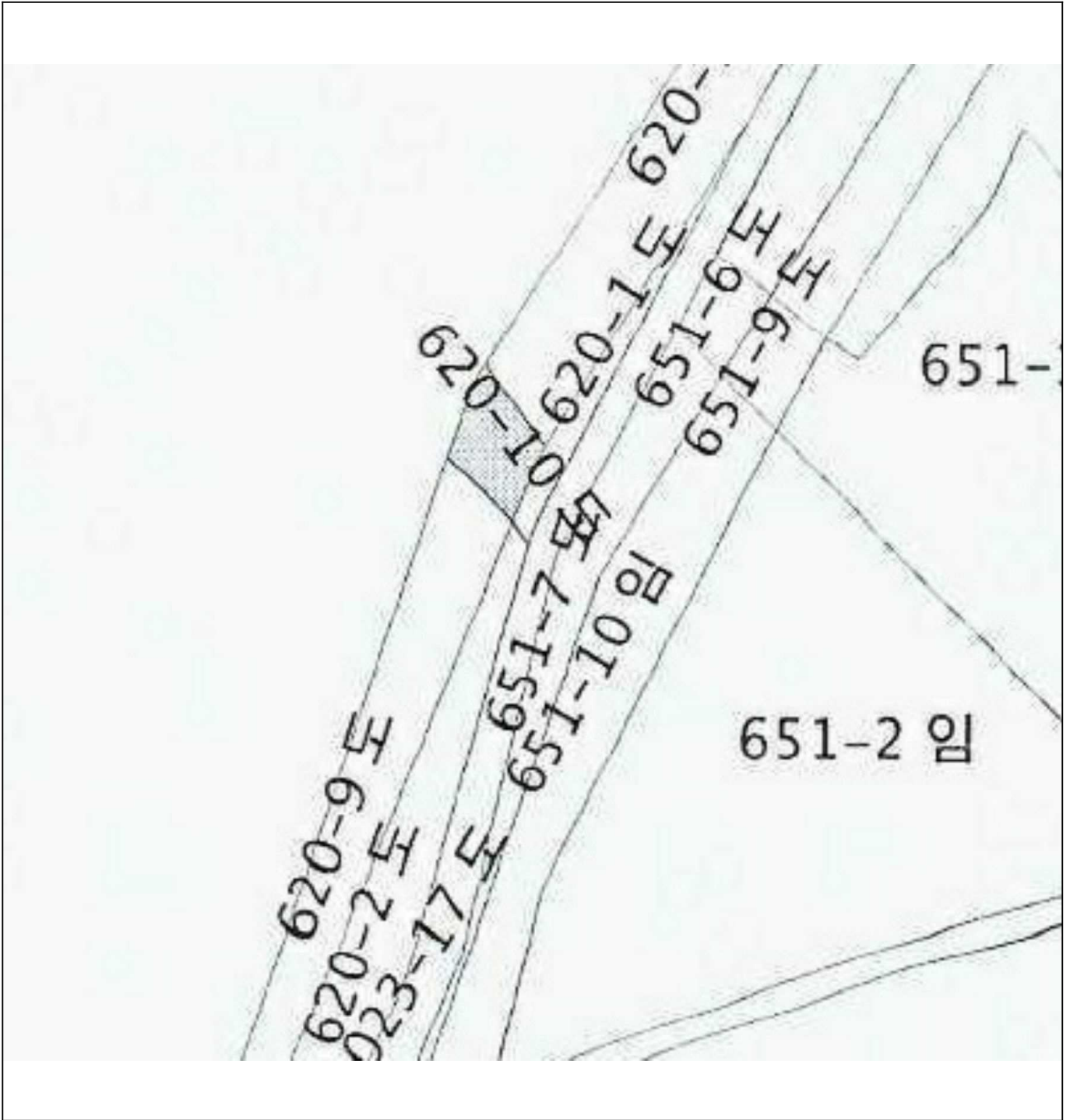
위 성 지 적 도(기호 1)



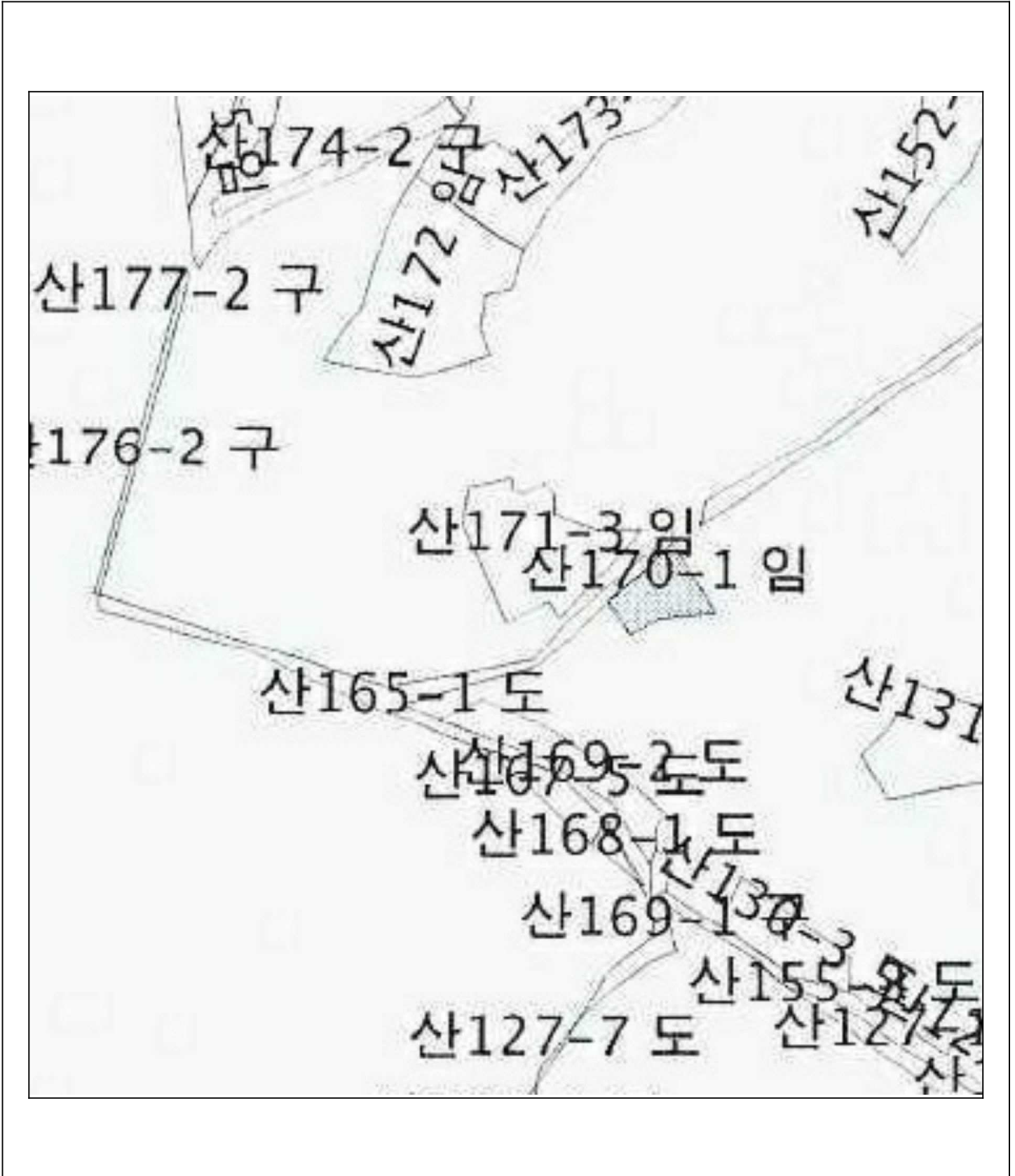
위 성 지 적 도(기호 2)



지 적 도(기호 1)



지 적 도(기호 2)





(1)



(1)



(2)



(2)