

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 방진오 소유물건(2024타경53569)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원  
사법보좌관 정운교

감정평가서번호: 나이스24-729

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.

나이스감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오 현 식

감정평가액	칠백사만삼천사십원정(W7,043,040.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방진오 (2024타경53569)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.12	2024.07.29 ~ 2024.08.12	2024.08.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지 (기호1)	34 2,926x----- 2,280	토지 (기호1)	43.63	73,000	3,184,990
	토지 (기호2)	34 3,544x----- 2,280	토지 (기호2)	52.85	73,000	3,858,050
		이	하	여	백	
합 계					W7,043,040	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리에 소재하고, “옥원삼거리” 북측 근거리에 위치하는 토지(기호 1, 2)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가이론을 적용하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하였음.

#### (2) 감정평가조건

없음.

### 4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 12일임.

본건 감정평가와 관련한 사전조사, 공부발급, 실지조사, 자료수집 등은 2024.7.29. ~ 2024.8.12.에 실시함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 참고사항

감정평가 대상 및 목록표시는 귀 제시목록에 의함.

본건 토지(기호 1, 2)는 공유자 중 '방진오' 지분에 대한 평가이며, 지분에 따른 위치가 특정된 사항이 조사되지 않아 전체면적에 대한 단가를 산정한 후에 지분비율 면적에 적용하여 평가함.

본건 토지(기호 1, 2) 지상에 목측으로 확인되지 않는 분묘 등이 소재할 수 있으므로 경매 및 입찰참가자의 주의 요함.

본건 토지(기호 1, 2) 지상의 자연생 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지가액에 포함하여 평가하였으므로 경매시 유의 바람.

본건 토지는 등기사항전부증명서상 한국전력공사의 구분지상권이 설정되어 있으며, 구분지상권이 설정된 상태의 감정평가액을 결정하였으므로 유의바람.

본건 토지와 관련한 정확한 지적·경계는 측량 등이 필요할 것으로 판단되며 유의 바람.

## 6. 대상 물건의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024.1.1.기준 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리	40-2	전	43.63 (지분)	1종일주	39,100	지분면적: 2926㎡ × 34/2280
2	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리	40-1	전	52.85 (지분)	1종일주	39,200	지분면적: 3544㎡ × 34/2280

\* 기호 1, 2 : 매각지분 갑구 11번 방진오 지분 2280분의 34 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 감정평가 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하였음.

본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용한 후에 거래사례비교법을 적용한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가금액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지의 감정평가액 산출과정

### (1) 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가를 하였음.

#### 2) 공시지가기준법 적용

##### 가) 비교표준지 선정

###### ① 비교 표준지의 선정

(2024.1.1.기준)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	옥원리 39	전	2,013.0	전	1종일주	세로(불)	부정형 완경사	58,000

###### ② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 01월 01일을 공시기준일로 하는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

본건 토지 기호	비교표준지 선정	비교
1, 2	A	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 시점 수정

### ① 지가변동률

구분(기간, 용도지역)	지가변동률(%)	비 고
강원특별자치도 삼척시 (24.01.01~24.08.12 ) (주거)	0.882% (1.00882배)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.680 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.140 $( 1 + 0.00680 ) * ( 1 + 0.00140 * 43/30 ) \approx 1.00882$

\* 지가변동률이 발표되지 않은 월의 경우에는 가장 최근에 발표된 월의 변동률을 기준으로 추정함.

### ② 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음(이하 토지 시점수정시 지가변동률 적용함).

## 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 개별요인 비교

### ■ 기호 1, 2 / 비교표준지 A

개별요인			비교치 (본건/표준지)	비고
조건	항목	세부항목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 표준지와 비교하여 취락과의 접근성 등의 접근조건에서 열세함
		농로의 상태		
자연(환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.00	대등함
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.01	본건은 표준지와 비교하여 전지공급설비 저촉면적 측면의 행정조건에 우세함
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	0.80	본건 토지 중 일부에 구분지상권이 설정되어 장래의 동향 등 기타조건에서 열세함
개별요인 격차(각 조건의 곱)			0.768	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가사례

기호	소재지 지번	지목	평가면적(㎡)	기준시점	단가(원/㎡)	용도지역	비고
㉠	노곡리 ***	전	374	2023.9.22.	155,000	1종일주	경매목적 감정평가

\* 사례는 개인정보 보호상 지번을 \*\*로 표시함.

#### ㉡ 비교 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 위치적, 물적 유사성이 인정된다고 판단되는 사례를 선정하여 비교하였음.

비교표준지	비교사례	비고
A	㉠	

#### ㉢ 시점수정

구분(기간, 용도지역)	지가변동률 (%)	비 고
강원특별자치도 삼척시 (23.09.22~24.08.12 ) (주거)	0.963% (1.00963배)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.053 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.026 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.030 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.680 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.140 $( 1 + 0.00053 * 9/30 ) * ( 1 + 0.00008 ) * ( 1 + 0.00026 ) * ( 1 + 0.00030 ) * ( 1 + 0.00680 ) * ( 1 + 0.00140 * 43/30 ) \approx 1.00963$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉔ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 보정치 산정(사례 (가)와 표준지 (A)의 격차율)

사례 기호	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	보정치
표준지 기호	공시지가(원/㎡)						
가	155,000	1.00	1.00963	1.00	0.607	94,991	1.62
A	58,000	-	1.00882	-	-	58,512	
사정보정	별도의 사정개입은 없는 것으로 판단함 : 1.00						
시점수정	1.00963						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역(동일수급권)에 위치하여 지역요인은 대등함 : 1.00						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
	-	0.93	1.00	0.68	0.96	1.00	0.607
표준지는 사례대비 교통편부 등의 접근조건에서 열세, 경사 및 경작의 편부 등의 획지조건에서 열세, 전기설비 등의 행정조건에서 열세하고 기타 제조건은 대등하여 종합적으로 개별요인 비교치가 열세함.							

## ㉕ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 토지거래 가격수준 및 인근 감정평가 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

본건 토지 기호	비교표준지 선정	그 밖의 요인 보정치
1, 2	A	1.62

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 한 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정치를 적용한 단가는 다음과 같습니다.

기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	58,000	1.00882	1.00	0.768	1.62	72,798	73,000
2	58,000	1.00882	1.00	0.768	1.62	72,798	73,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 평가

### 1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2) 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

##### ① 인근 거래사례 현황

기호	소재지 지번	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래가액(원) (@토지단가 원/㎡)	비고
①	임원리 ***	전	403.67 (지분)	1종일주	2023.4.20.	48,000,000 (@118,909원/㎡)	

\* 거래사례의 개인정보 보호상 지번을 \*\*로 표시함

##### ② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등에서 비교가능성이 인정된다고 판단됨.

본건 토지 기호	비교사례 선정	비고
1, 2	①	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.(1.00)

## 다) 시 점 수 정

구분(기간, 용도지역)	지가변동률 (%)	비 고	
강원특별자치도 삼척시 (23.04.20~24.08.12 ) (주거)	1.145% (1.01145배)	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.019	
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.001	
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.016	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.059	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.060	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.053	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.026	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.030	
		2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.680	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.140	
		$(1 + 0.00019 * 11/30) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00680) * (1 + 0.00140 * 43/30) \approx 1.01145$	

\* 지가변동률이 발표되지 않은 월의 경우에는 가장 최근에 발표된 월의 변동률을 기준으로 추정함.

## 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 개별요인 비교

### ■ 기호 1, 2 / 거래사례

개별요인			비교치 (본건/사례)	비고
조건	항목	세부항목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 사례와 비교하여 취락과의 접근성, 교통의 편부 등의 접근조건에서 열세함
		농로의 상태		
자연(환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
획지조건	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성	0.85	본건은 사례와 비교하여 경사, 경작의 편부 등의 획지조건에서 열세함
	면적, 경사 등	면적, 경사		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.01	본건은 사례와 비교하여 도시계획시설 저촉면적의 행정조건에서 다소 우세함
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	0.80	본건은 구분지상권이 설정되어 장래의 동향 등의 기타조건에서 열세함
개별요인 격차(각 조건의 곱)			0.618	

## 바) 비준단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	118,909	1.00	1.01145	1.00	0.618	74,327	74,000
2	118,909	1.00	1.01145	1.00	0.618	74,327	74,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 결정 의견

### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산단가

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	73,000	74,000	
2	73,000	74,000	

### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 평가한 금액이 비준가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였음.

### (3) 감정평가 금액 결정

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리	40-2	전	43.63 (지분)	73,000	3,184,990
2	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리	40-1	전	52.85 (지분)	73,000	3,858,050
<b>합계</b>						<b>7,043,040</b>

\* 등기사항전부증명서상 구분지상권이 설정된 상태의 감정평가금액임.

\* 기호 1, 2 : 매각지분 갑구 11번 방진오 지분 2280분의 34 전부

# 토지 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 삼척시 원덕읍 옥원리	40-2	전	제1종 일반주거지역	34 2,926x----	43.63	73,000	3,184,990	매각지분 갑구 11번 방진오 지분 2,280분의 34 전부. 구분지상권 설정사항 있음.
2	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리	40-1	전	제1종 일반주거지역	34 3,544x----	52.85	73,000	3,858,050	매각지분 갑구 14번 방진오 지분 2,280분의 34 전부. 구분지상권 설정사항 있음.
<b>합 계</b>								<b>₩7,043,040.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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

본건 토지(기호 1, 2)는 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리에 소재하고, “옥원삼거리” 북측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 주택, 사옥, 농경지 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건(기호 1, 2)까지 차량 통행은 불가하고, 인근 대중교통시설 이용 편의도는 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지(기호 1, 2)는 부정형이며, 이용상황은 휴경지임.

## (4) 인접 도로상태

맹지.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 전기공급설비(저촉),  
가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 2 : 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 전기공급설비(저촉),  
가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지(기호 1, 2)는 한국전력공사의 구분지상권이 설정되어 있음.

# 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**

없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상이며, 본건 토지의 인접토지와 의 경계 및 면적 등은 측량이 필요할 것으로 사료됨.

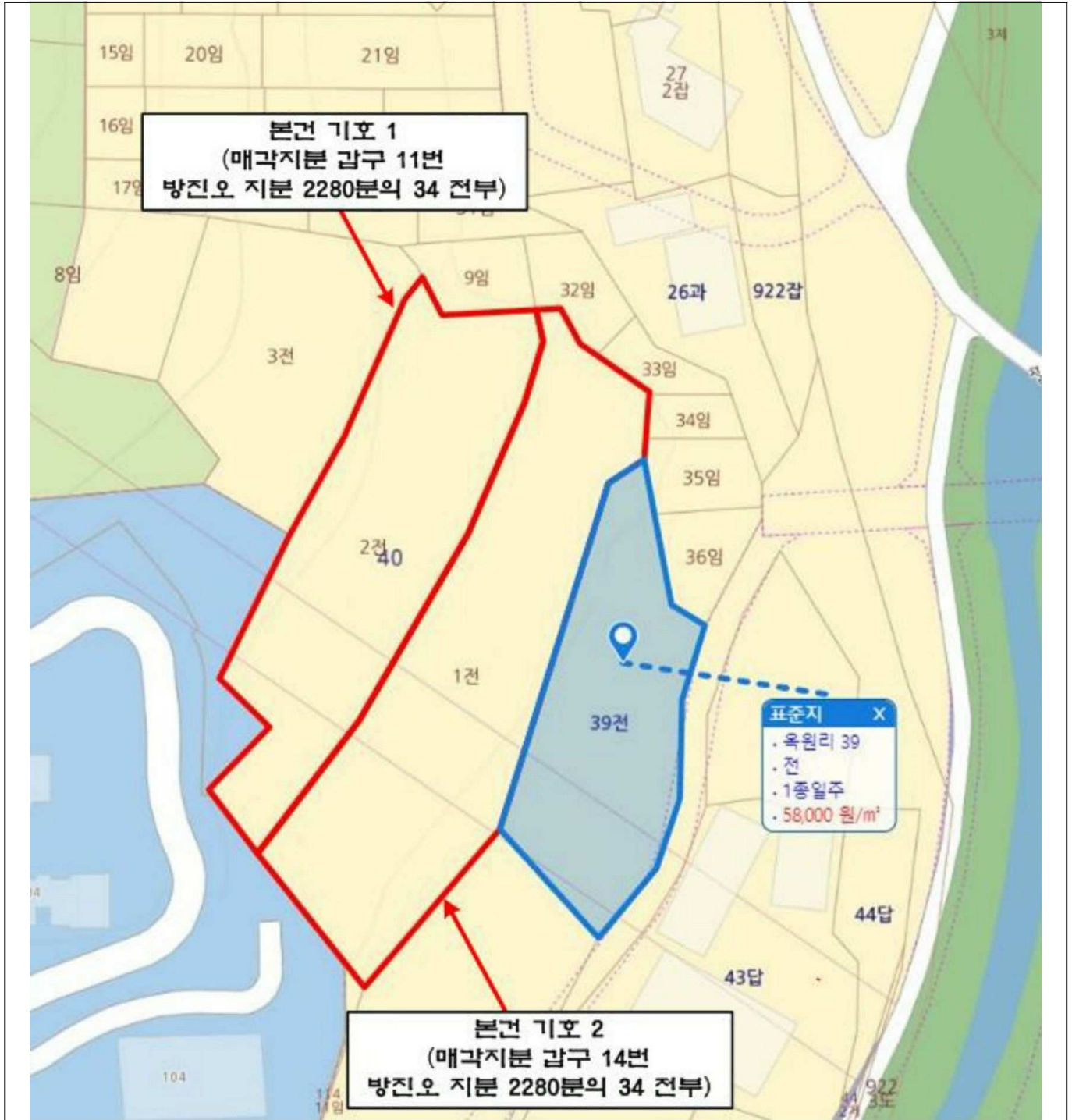


# 위 치 도



소재지

강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리 40-2 외

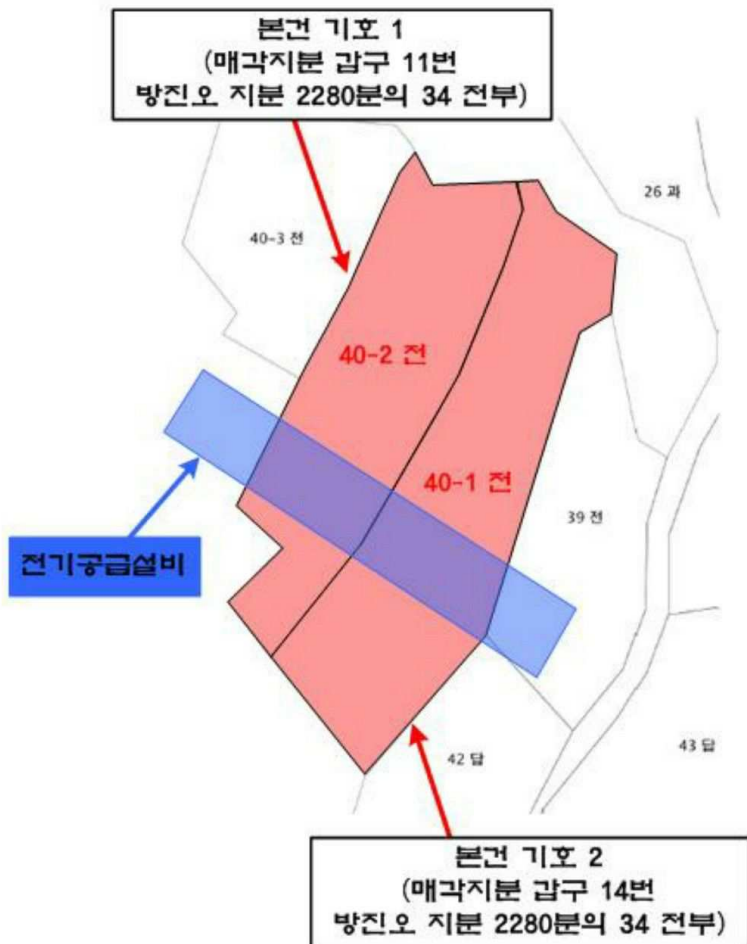


# 지 번 약 도



**소 재 지** 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 옥원리 40-2 외

**NO SCALE**



\* 위 토지의 지적 사항 등은 물건 파양의 편의를 위해 제시한 것이며, 정확한 지적, 경계 등은 측량이 필요할 것으로 사료됨

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



인근 전경



비교표준지 전경