

감정평가서

건명	윤재혁 소유물건 (2025타경30327) (경매2계)
의뢰인	춘천지법 강릉지원 사법보좌관 정운교
감정평가서 번호	이목-2025-007

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

이목감정평가사사무소

TEL. 033-733-2878 FAX. 033-733-2877

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김주일

(인)

감정평가액	오천육십칠만육천팔백원정 (₩50,676,800.-)					
의뢰인	춘천지법 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지법 강릉지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	윤재혁 (2025타경30327)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.12	2025.02.11 ~ 2025.02.12	2025.02.13	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	893	토지	893	-	50,676,800
	이	하	여	백		
합계						₩50,676,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본 감정평가는 강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 소재 옥계중학교 인근에 산재한 토지에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	천남리 113	202	답	전	보전녹지지역	23,900
2	천남리 212-2	413	대	주거용	자연녹지지역	80,000
3	천남리 259	278	답	임야화된 휴경지	보전관리지역	5,700

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2) 감정평가 조건

별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 기간 및 기준시점

1) 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 02월 11일 ~ 2025년 02월 12일에 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과의 부합 여부, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반요인 등에 대해 실지조사를 하였음.

2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 12일을 기준시점으로 정함.

5. 그 밖의 사항

가. 기호(1)은 인접토지와 경계구분 없이 전으로 이용중이고, 기호(3)은 임야지대 내 임야화된 소규모의 답으로서 목측에 의한 경계구분이 매우 곤란한 상태인바 정확한 지적경계는 측량 등 확인을 요하니 입찰시 참고하시기 바람.

나. 기호(2) 토지상에 후첩 '사진용지' 와 같이 주택과 그 부속건물 등이 소재하나 소유자 미상인 바 평가에서 제외하였음.

나. 기호(3) 지상의 제시외수목은 경제적 가치가 미미한 것으로 판단되고 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

- 가. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 나. 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동추이, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등 제반가격형성요인을 종합적으로 고려하여 산정하였음.
- 다. 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.
- 라. 기호(2) 토지상에 후첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외건물 등이 소재하여 이를 감안하여 평가하였음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

1) 비교표준지 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일:2025년 01월 01일)

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	지세	형상	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
#3051	옥계면 천남리	159	774	전	전	보전 녹지	평지	부정형	맹지	29,100
#3053	옥계면 천남리	207	544	대	단독	자연 녹지	평지	사다리	세로 (가)	78,600
#3204	옥계면 낙풍리	652	1974	전	전	보전 관리	완경사	부정형	세로 (불)	24,900

※ 비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 있는 상기 표준지를 선정하였음.

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

강원특별자치도 강릉시 (25.01.01~25.02.12)	
녹지지역	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.179 (1 + 0.00179 * 43/31) ≒ 1.00248
보전관리지역	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.110 (1 + 0.00110 * 43/31) ≒ 1.00153

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

4) 개별요인

(1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

개별요인(농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 주택지대

개별요인(주택지대)		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	#3051	-	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
2	#3053	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	0.700
3	#3204	-	0.70	0.50	0.40	1.00	1.00	0.140

나. 비교차 결정의견

- ① 기호(1):표준지 대비 행정적조건(본건상수원보호구역)에서 열세함.
- ② 기호(2):표준지 대비 기타조건(체시외건물감안)에서 열세함.
- ③ 기호(3):표준지 대비 접근조건(취락과의접근성등), 자연조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 매우 열세함.

5) 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원 판례에서 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정되고 있으며 당해 토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 당해 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 당해 토지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래사례, 평가사례, 인근시세 등을 참작하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	천남리 ***	답	생산녹지	65,500	2022.11.21	보상평가
B	천남리 ***-*	대	자연녹지	142,000	2022.09.22	경매평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
C	산계리 ***	전	보전관리	59,000	2023.11.28	시가참고
D	낙풍리 ***	전	보전관리	11,000	2021.01.28	담보평가

※ 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사한 상기 기호(A~C) 사례를 선정하였음.

(3) 보정률의 결정

가. 그 밖의 요인 격차율 산정방식

$$\frac{(\text{사례 기준 표준지 평가})\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 강원특별자치도 강릉시지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

사례기호	용도지역	시점수정	기간
A	녹지지역	1.02530	2022.11.21 ~ 2025.02.12
B	녹지지역	1.02892	2022.09.22 ~ 2025.02.12
C	보전관리지역	1.02002	2023.11.28 ~ 2025.02.12

다. 지역요인

표준지는 사례와 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

라. 개별요인

(a) 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
#3051	A	-	0.75	1.00	1.00	0.85	1.00	0.638
#3053	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
#3204	C	-	0.85	0.80	0.80	1.00	1.00	0.544

(b) 비교치 결정의견

- ① 표준지(#3051):사례 대비 접근조건(도로의상태) 및 행정적조건(용도지역)에서 열세함.
- ② 표준지(#3053):사례와 제반개별요인 유사함.
- ③ 표준지(#3204):사례 대비 접근조건(도로의상태), 자연조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세함.

마. 그 밖의 요인 보정률 결정

사례기호	사례단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정률 결정
표준지기호	공시지가						
A	65,500	1.02530	1.00	0.638	42,846	1.468	1.46
#3051	29,100	1.00248	-	-	29,172		
B	142,000	1.02892	1.00	1.000	146,106	1.854	1.85
#3053	78,600	1.00248	-	-	78,794		
C	59,000	1.02002	1.00	0.544	32,738	1.312	1.31
#3204	24,900	1.00153	-	-	24,938		

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	#3051	29,100	1.00248	1.00	0.850	1.46	36,202	36,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
2	#3053	78,600	1.00248	1.00	0.700	1.85	102,039	102,000
3	#3204	24,900	1.00153	1.00	0.140	1.31	4,573	4,600

2. 거래사례비교법의 적용

1) 비교사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	천남리 ***-*	전	보전녹지	42,892	2021.10.17	-
나	천남리 ***	대	자연녹지	147,286	2023.10.23	-
다	낙풍리 ***	전	보전관리	13,207	2021.04.13	-

※사례(가) 일부 철도보호지구이나 면적 매우 미미하여 별도 고려하지 않음.

(2) 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례(가~다)를 선정함.

2) 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

3) 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

국토교통부장관이 조사·발표한 강원특별자치도 강릉시지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

사례기호	용도지역	시점수정	기간
가	녹지지역	1.06154	2021.10.17 ~ 2025.02.12
나	녹지지역	1.01977	2023.10.23 ~ 2025.02.12
다	보전관리지역	1.06461	2021.04.13 ~ 2025.02.12

4) 지역요인

본건은 사례와 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

5) 개별요인

(1) 개별요인 비교치

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	가	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
2	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	0.700
3	다	-	1.00	0.70	0.50	1.00	1.00	0.350

(2) 비교치 결정의견

- ① 기호(1):사례 대비 접근조건(도로의상태)에서 열세함.
- ② 기호(2):사례 대비 기타조건(제시외건물감안)에서 열세함.
- ③ 기호(3):사례 대비 자연조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	가	42,892	1.00	1.06154	1.00	0.850	38,701	39,000
2	나	147,286	1.00	1.01977	1.00	0.700	105,138	105,000
3	다	13,207	1.00	1.06461	1.00	0.350	4,921	4,900

3. 토지가격 결정

상기에 산정된 시산가격을 검토한 결과 공시지가기준법에 따른 시산가격은 거래사례비교법에 따른 시산가격과 적정 범주내에 속하는바 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가격은 합리성 및 시장성이 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가격을 기준으로 토지가격을 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	36,000	39,000	36,000
2	102,000	105,000	102,000
3	4,600	4,900	4,600

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)	비고
토지	1~3	50,676,800	상세내역은 후첨 '명세표'참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	감정평가액(원)	비고
감정평가액 합계	50,676,800	

2. 감정평가액의 결정 의견

거래사례비교법에 따른 시산가액, 평가사례 등을 종합적으로 검토시 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 본건의 감정평가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정된 것으로 판단됨.

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	강원특별 자치도 강릉시 옥계면 천남리	113	답	보전녹지지역	202	202	36,000	7,272,000	
2	☐	212-2	대	자연녹지지역	413	413	102,000	42,126,000	
3	☐	259	답	보전관리지역	278	278	4,600	1,278,800	
합 계				이 하		여	백	₩50,676,800.-	

토지 감정평가 요항표

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

- 기호(1):강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 소재 옥계중학교 북동측 인근에 위치하며 부근은 농경지로 형성된 마을주변 농경지대임.
- 기호(2):강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 소재 옥계중학교 동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택으로 형성된 순수농촌지대임.
- 기호(3):강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 소재 옥계중학교 남동측 인근에 위치하며 부근은 임야 및 일부 산간농경지로 형성된 임야지대임.

(2) 교통상황

기호(1-3) 공히 버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1):사다리형 유사 토지로서 인접토지와 경계구분 없이 전으로 이용중임.
- 기호(2):사다리형 토지로서 주거용(제시외건물 부지)으로 이용중임.
- 기호(3):대체로 동하향 경사의 부정형 토지로서 소나무 및 잡목이 생립하고 있는 임야화된 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1):지적도상 맹지임.
- 기호(2):남측으로 폭 약3미터 내외의 도로에 접함.
- 기호(3):지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1):보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역), 역사문화환경보존지역, 상수원보호구역(옥계상수원보호구역)임.
- 기호(2):자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역), 공장설립제한지역임.
- 기호(3):보전관리지역, 가축사육제한구역(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역), 공장설립제한지역, 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 토지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 주택과 그 부속건물 등이 소재함.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

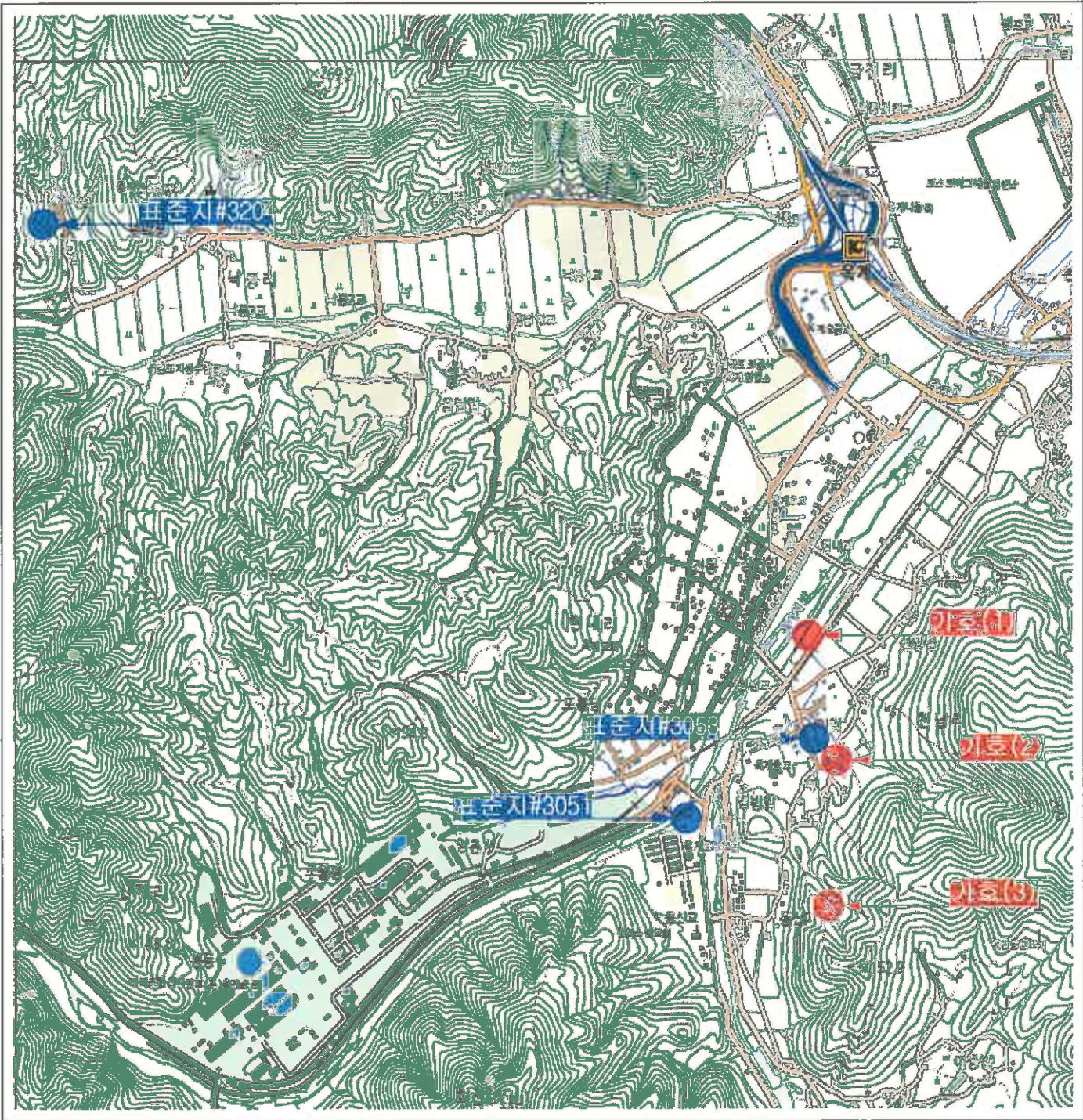
(7) 공부와의 차이
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

광역위치도

4

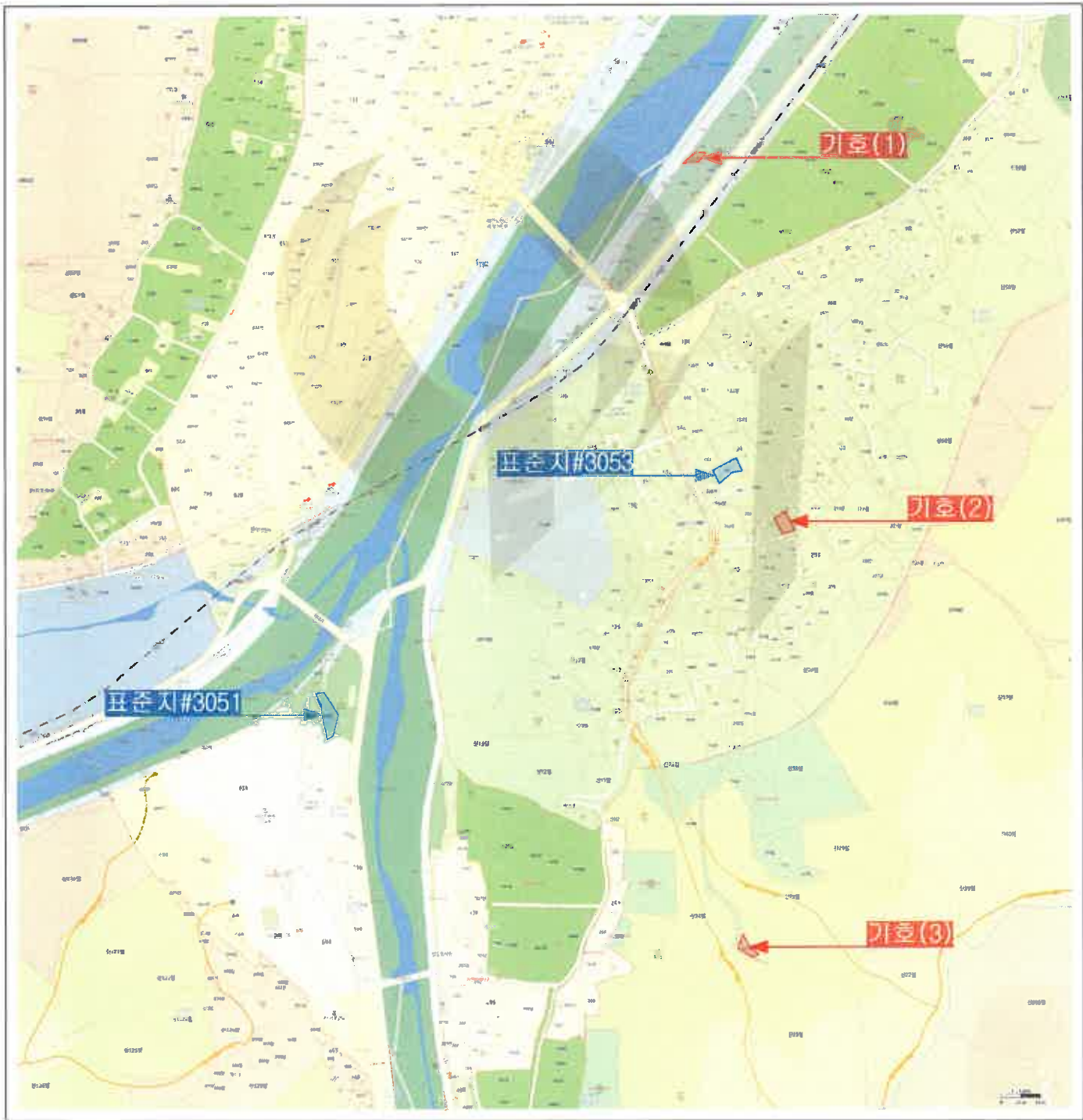
소재지	강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 113의
-----	--------------------------



위 치 도

4

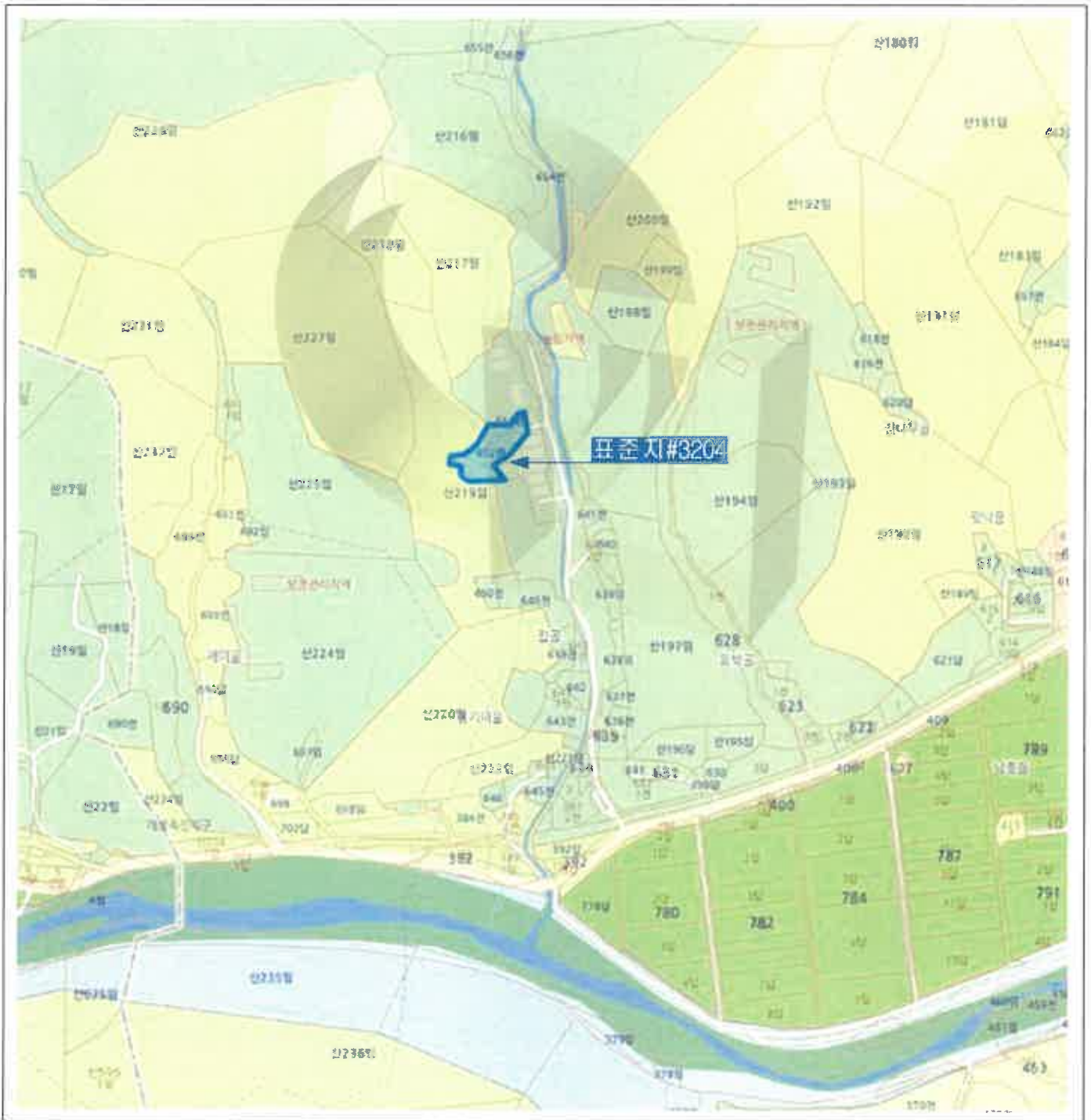
소재지 강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 113의



위 치 도

4

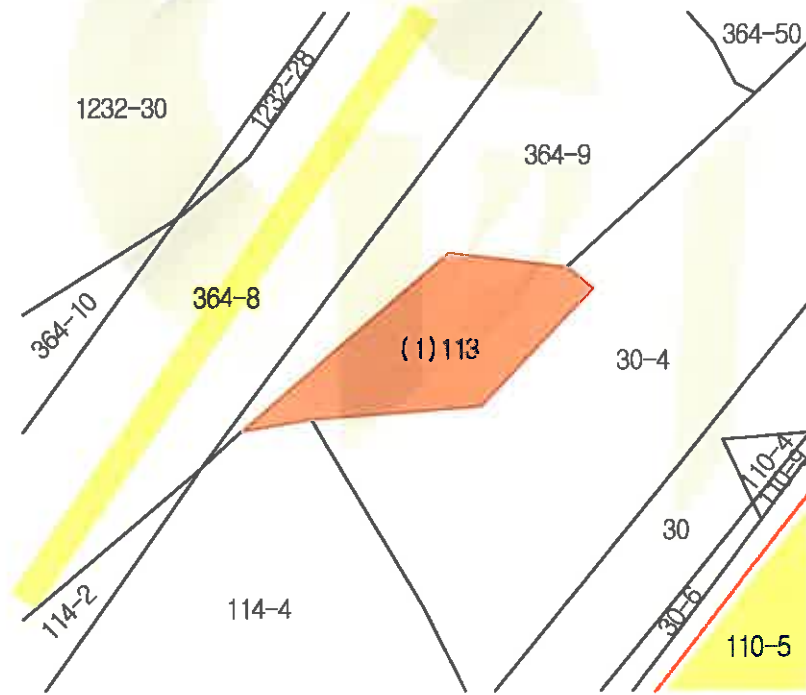
소재지 강원특별자치도 강릉시 옥계면 천남리 113외



지 적 개 황 도

4

NO SCALE



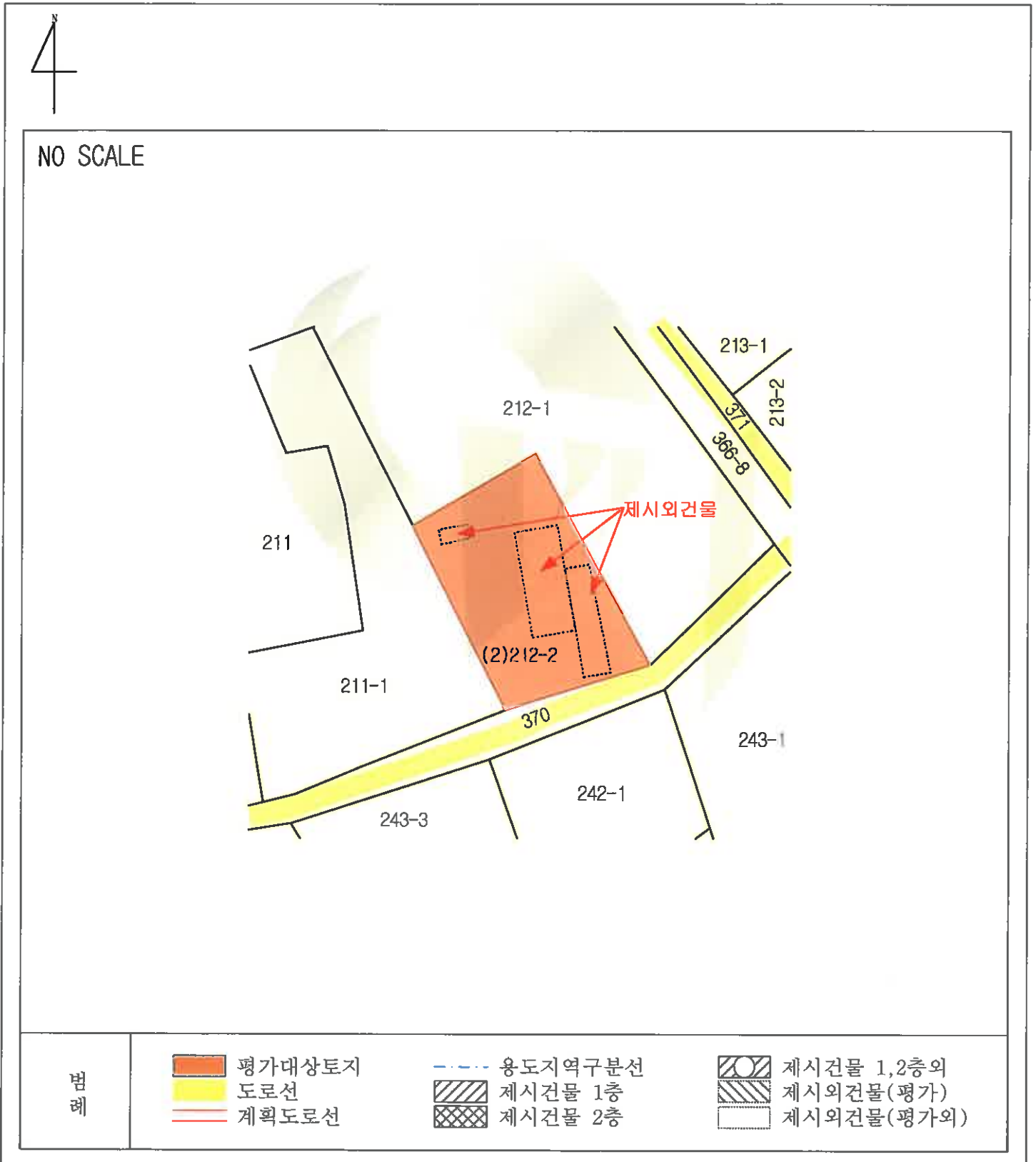
범
례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 제시건물 1층
- 제시건물 2층

- 제시건물 1,2층외
- 제시외건물(평가)
- 제시외건물(평가외)

지적개황도



지 적 개 황 도

4

NO SCALE



범
례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 제시건물 1층
- 제시건물 2층

- 제시건물 1,2층외
- 제시외건물(평가)
- 제시외건물(평가외)

사 진 용 지



기호(1)



기호(1)



기호(1)

사 진 용 지



기호(2) 및
제시외건물



기호(2) 및
제시외건물



기호(2) 및
제시외건물

사 진 용 지



기호(3)



기호(3)



기호(3)