

# 감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교
건명	최재진 소유물건(2025타경30449)
감정서번호	H014-2-2502

# (토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김경백

감정평가액	오억팔천삼백칠십칠만삼천원정 (₩583,773,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 강릉지원		
소유자 (대상업체명)	최재진 (2025타경30449)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.31	2025.03.05 ~ 2025.03.31	2025. 04. 01	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3,765 이	토지 하	3,765 여	- 백	583,773,000
	합계					₩583,773,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

#### 1) 감정평가 3방식

부동산에 대한 평가방법에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2)원가방식

원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 3)비교방식

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식을 말합니다.

### 4)수익방식

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

### 5)공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 1)토지

본건 토지에 대한 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 인 2025년 03월 31일로 하였습니다.

### 7. 실지조사 실시기간 및 내용

#### 1)실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 05일~03월 31일입니다.

#### 2)실지조사 내용

상기 실지조사 실시기간 동안 현장을 실지 조사하여 본건 토지의 제반 현황을 확인하였습니다.

### 8. 그 밖의 사항

1)본건 토지상에 생육하는 입목에 대하여는 일반적인 거래관행을 감안 해당토지에 포함하여 평가하였습니다.

2)본건 중 기호1 토지의 북측 일부가 목측상 "도로"로 사용중인 것으로 판단되나, 전체에서 차지하는 비율이 미미한 바, 별도의 감가는 고려하지 않았습니다.

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (2024년)	비고
1	강릉시 성산면 위촌리 537	전	3,276	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	53,300	
2	강릉시 성산면 위촌리 538	대	489	주거 나지	계획 관리	지적도상 "맹지"	부정형 평지	88,300	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 개별평가방법에 의한 감정평가액

### 1. 토지 감정평가액

#### 1)공시지가 기준법의 적용

##### (1)개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

##### (2)비교표준지의 선정

##### 가. 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호의 선정기준 ( ①용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것 ②실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것 ③주위환경 등이 같거나 유사할 것 ④당해 또는 인접 시 군 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것 ) 을 종합적으로 고려하여 하기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

##### 나. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#51150-2034	성산면 위촌리 526	답	2,284	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	47,100	
#51150-2036	성산면 위촌리 640	대	972	단독	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	129,200	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3)시점수정

기 간	강릉시 계획관리지역	비 고
2025.01.01~2025.02.28	0.414%	2025년도 1월부터 2월까지 누계치
2025.02.01~2025.02.28	0.216%	2025년도 2월분
누 계 (2025.01.01~2025.03.31)	0.654%	$(1+0.00414)*(1+0.00216*31/28)$

※생산자물가지수는 일반경제재에 대한 포괄적인 변동지수로서 본건이 속한 지역의 자가변동추이를 반영하기에는 적절하지 않은 바, 국토교통부 고시 용도지역별 자가변동률을 적용하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 전월 자가변동률을 연장적용 하였습니다.

### (4)지역요인 비교

본건 토지들과 각각의 비교표준지는 공히 인근에 위치하여 제반 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교치 결정

대상 토지: 기호1			표준지: #51150-2034		
개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	주위환경 등에서 본건이 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.90	경작의 편부, 형상부정의 정도 및 고저 등에서 본건이 열세함
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
격 차 율				0.810	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상 토지: 기호2			표준지: #51150-2036		
개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	0.90	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 본건이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	교통시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	0.90	접면도로의 상태, 형상 등에서 본건이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규정(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
누 계			1.00	0.729	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6)그 밖의 요인의 보정

가. 취지

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로서, 본건 평가시에는 평가대상 토지가 소재한 지역의 공시지가 수준과 인근 지역의 평가사례 내지 적정시세를 감안할 때 가격 격차가 인정되므로 이를 그 밖의 요인으로 보정하려는 취지입니다.

나. 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원 판례 2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 19 91.12 28) 등.

다. 그밖의 요인 보정치 산정방법

그밖의 요인 보정치의 구체적인 산정 방법으로는 평가사례(또는 거래사례)를 기준으로 지역요인 및 개별요인을 비교하여 산정한 본건 토지적용 비교표준지의 평가금액을 기준시점 현재 공시지가 표준지의 금액으로 나누는 방식으로 보정치를 산출하였습니다.

그밖의 요인 보정치 =  

$$\frac{\text{선례(사례)를 기준으로 산정한 표준지 가격: (선례(사례) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격: (비교표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

라. 인근 거래사례 등(자료출처 : 국토교통부 KREIC부동산정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	목적 등	가격시점 (거래시점)	용도지역	비고
#1	성산면 위촌리 000	전	168,224	실거래가	2021.09.18	계획관리	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

#2	성산면 위촌리 000	대	311,000	법원경매	2024.11.01	계획관리	
#3	성산면 위촌리 000	답	151,430	실거래가	2025.03.05	계획관리	
#4	성산면 위촌리 000	대	317,829	실거래가	2021.05.19	계획관리	

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 구체적인 지번 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

### 마. 인근 유사토지의 지가수준

#51210-2034:

비교표준지 주변 계획관리지역내 유사용도 토지(농경지)의 지가수준은 위치에 따라 차이가 있으나, 대체로 200,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문됩니다.

#51210-2036:

비교표준지 주변 계획관리지역내 유사용도 토지(대지)의 지가수준은 위치에 따라 차이가 있으나, 대체로 300,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문됩니다.

### 바. 그 밖의 요인 보정

상기 자료 중 비교표준지 대비 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 사례를 선정 적용하되, 비교표준지와 선정 사례 간의 가격 격차율은 아래와 같이 산정하였습니다.

구분 기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 시산
					가로	접근	환/자	획지	행정	기타	소계		
#1	168,224	1.00	1.07855	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	181,437	3.827
#51150-2034	47,100	-	1.00654	-	-	-	-	-	-	-	-	47,408	
#2	311,000	1.00	1.03023	1.00	0.94	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.893	286,118	2.200
#51150-2036	129,200	-	1.00654	-	-	-	-	-	-	-	-	130,044	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**\*사정보정**

상기 적용 비교사례는 인근지 지가수준 등을 반영하여 적정하게 평가된 시가참고 사례로 판단됩니다.(1.00)

**\*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)**

구 분	산 정 기 간	지 가 변 동 률	비 고
#1	2021.09.18~2025.03.31	1.07855	강릉시 계획관리지역
#2	2024.11.01~2025.03.31	1.03023	강릉시 계획관리지역

**\*지역요인**

적용 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

**\*개별요인**

#51150-2034

비교표준지는 비교사례(#1) 대비 제반 가격형성조건이 대등합니다.

#51150-2034

비교표준지는 비교사례(#2) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설에의 접근성 등)에서 열세하고, 여타 가격형성조건 대등합니다.

**사. 그 밖의 요인 보정치의 결정**

상기 인근지역 적정지가수준 및 격차율 시산치 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

기 호	그밖의 요인 보정치	비 고
#51150-2034	3.82	
#51150-2036	2.20	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (7)공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	#51150-2034	47,100	1.00654	1.00	0.810	3.82	146,690	147,000	
2	#51150-2036	129,200	1.00654	1.00	0.729	2.20	208,566	209,000	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2)거래사례비교법의 적용

### (1)개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

### (2)거래사례의 선정

상기 그밖의 요인 보정자료 중에서 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인 비교에서 비교가능하다고 판단되는 하기 사례를 선정하였습니다.

### (3)거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

토지 번호	사례기 호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
						가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	
1	#3	151,430	1.00	1.00208	1.00	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	149,000
2	#4	317,829	1.00	1.09389	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	0.656	228,000

#### \*사정보정

상기 적용 비교사례들은 인근 지가수준 등을 감안시 공히 당사자 간 특수한 사정이나 동기 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례들로 판단됩니다.(1.00)

#### \*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	산 정 기 간	지 가 변 동 률	비 고
#3	2025.03.05~2025.03.31	1.00208	강릉시 계획관리지역
#4	2021.05.19~2025.03.31	1.09389	강릉시 계획관리지역

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**\*지역요인**

적용 비교사례들과 각각의 본건 토지는 공히 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

**\*개별요인**

**<기호1>**

본건 토지는 비교사례(#3) 대비 획지조건(형상부정의 정도에 따른 경작의 편부 등)에서 열세하고, 행정적조건(지목 등)에서 우세하며, 여타조건은 대등합니다.

**<기호2>**

본건 토지는 비교사례(#4) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설에의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세하고, 여타조건은 대등합니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3)시산가액의 검토 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 본건 적용 토지단가를 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례 기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	147,000	149,000	147,000	
2	209,000	228,000	209,000	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
토지	기호 1	147,000	3,276	481,572,000	
	기호 2	209,000	489	102,201,000	
합 계				<u>583,773,000</u>	

### 2. 결정의견

상기한 참고가격자료(거래사례, 평가전례, 인근지역의 지가수준) 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 합산하여 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 가격결정 하였습니다.

# 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 성산면 위촌리	537	전	계획관리지역	3,276	3,276	147,000	481,572,000	
2	"	538	대	계획관리지역	489	489	209,000	102,201,000	
<b>합 계</b>								<b>₩583,773,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 강릉시 성산면 위촌리 소재 "강릉송양초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 농경지대 및 농촌 취락지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량(기호1) 및 도보(기호2)로 접근이 가능하며, 시내버스 정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안한 제반교통사정은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 평지로서, 현황 "휴경지" 상태입니다.  
 기호(2) : 부정형 평지로서, 현황 "주거나지" 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호1: 본건 북측으로 개설된 세로(가)를 통하여 출입가능합니다.  
 기호2: 기호1토지를 경유하여 출입가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역,  
 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 토지감정평가요항표

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

없습니다.

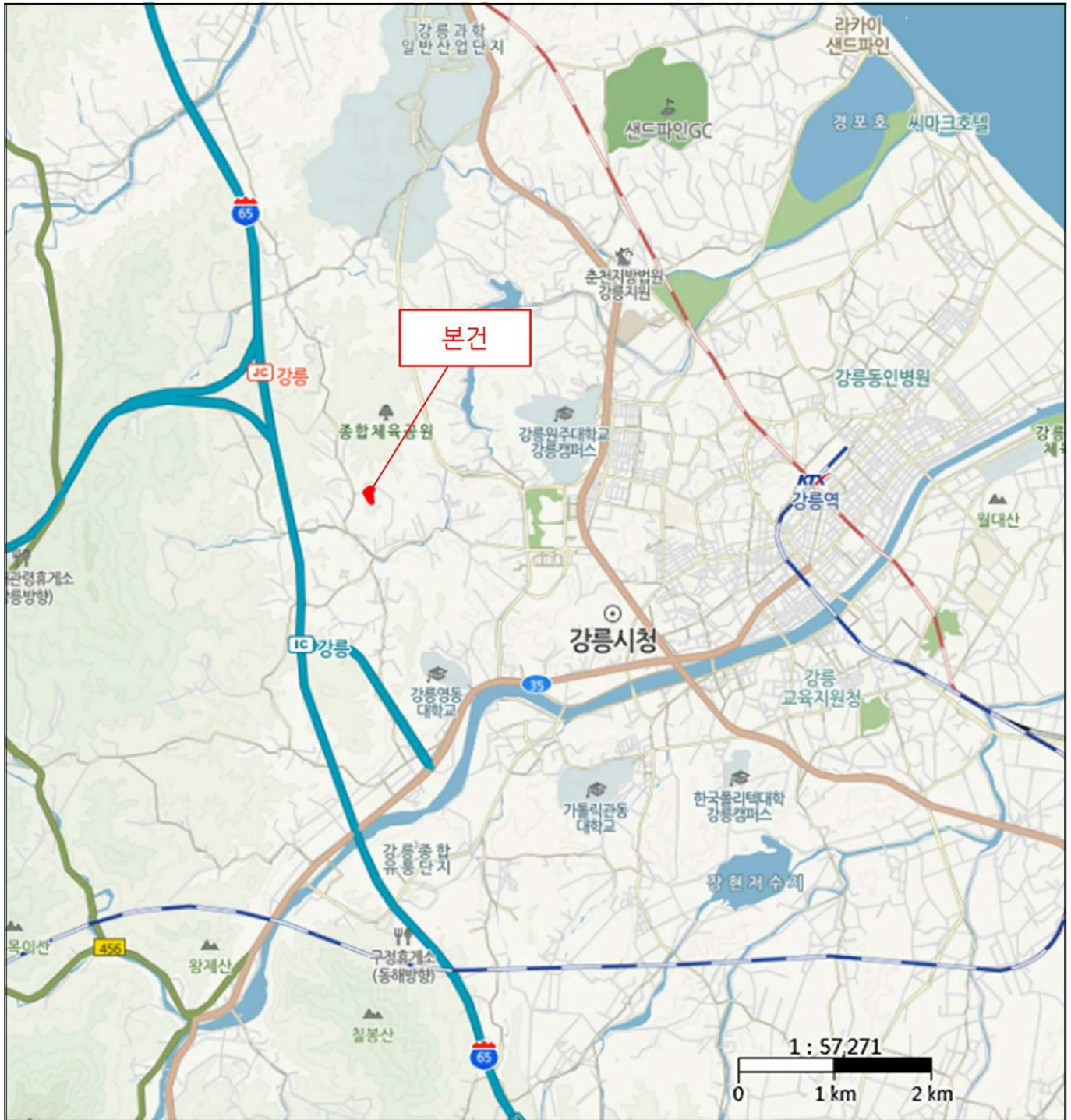
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



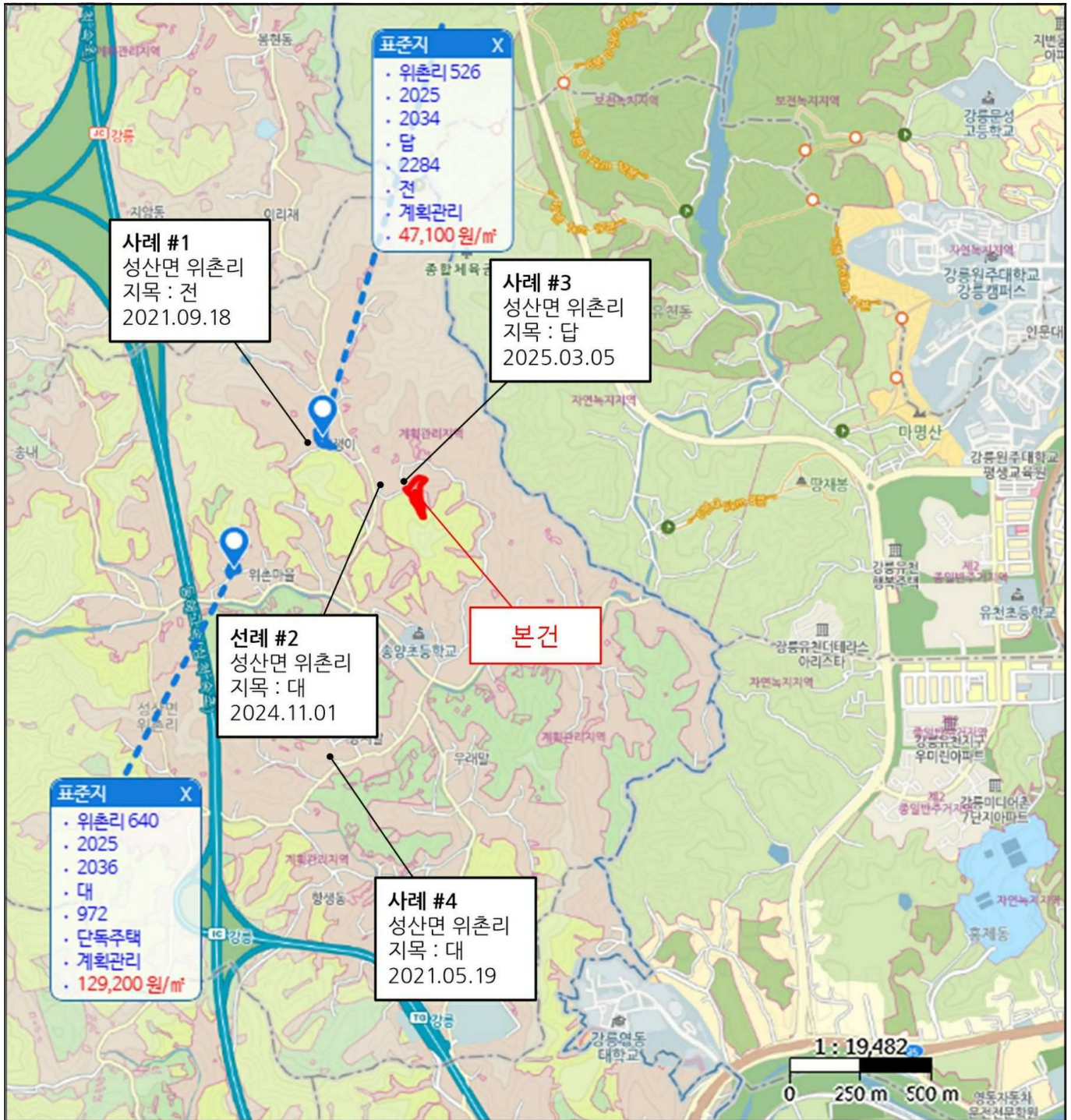
소재지	강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리 537외
-----	--------------------------



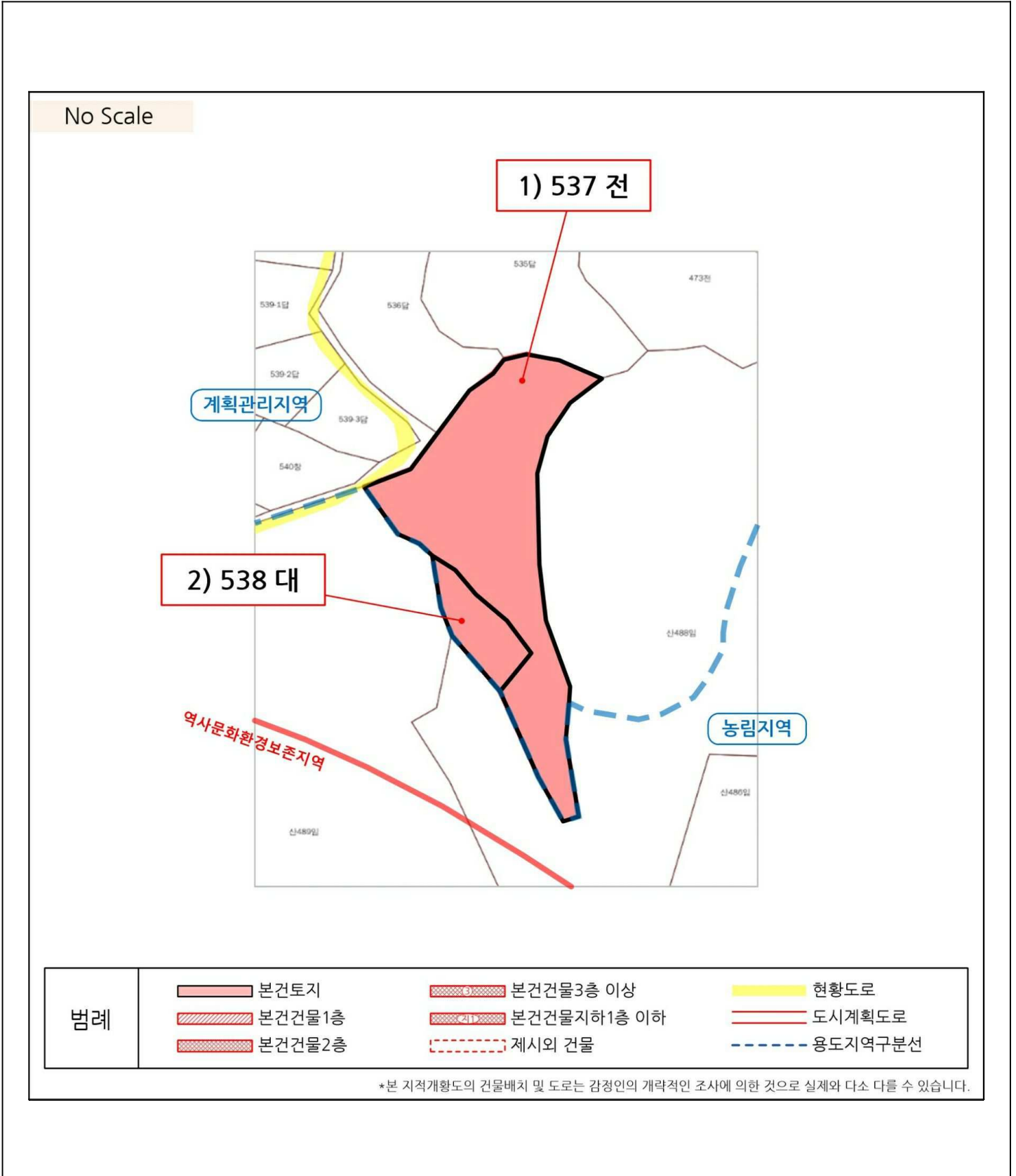
# 지역 위치도



소재지	강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리 537외
-----	--------------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



원경



기호1

# 사 진 용 지



기호2