

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정주 소유물건(2025타경30477)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원
사법보좌관 정운교

감정평가서번호: 한결2025-0203

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.

한결감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박순호

감정평가액	일천일백팔십삼만원정(₩11,830,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교	감정평가 목적	법원경매
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김정주 (2025타경30477)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.10 ~ 2025.03.14 2025.03.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	182 678x--- 678 이	토지	182 하 여	65,000 백	11,830,000
합계					₩11,830,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 동해시 발한동에 소재하는 부동산으로써, 춘천지방법원 강릉지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본 평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성함.

나. 감정평가 방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가 방법 적용

1) 토지의 평가

가) 평가대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하되, 임지상에 소재하는 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가함.

나) 대상토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」에 따른 지역·지구 외의 개별법령에 따른 지역·지구 및 기타 제한의 경우 그 제한의 정도에 따라 보정하되, 그 정도가 미미하여 대상 토지의 가격형성에 영향이 없다고 판단되는 경우에는 별도의 보정을 행하지 아니함.

다) 본건은 공유토지 중 일부 지분에 대한 평가로서, 각 소유 지분별 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율에 의해 면적사정 하였음.

2) 시산가액의 조정

가) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지의 감정평가는 동 규칙 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙인 바, 공시지가 기준법을 적용하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 14일임.

5. 감정평가 조건

없음.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

평가대상 물건에 대하여 2025년 03월 10일 ~ 14일에 실지조사 하였으며, 실지조사시 대상물건의 현황 및 기타 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사함.

7. 기타 참고사항

본건은 인접 필지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적경계는 재확인 하시기 바람.

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	발한동 산31-6	임야	678 *182/678	1종일주	51,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
631	발한동 산8	864	임야	자연림	1종일주	맹지	사다리 고지	15,800	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

다. 시점수정

[강원특별자치도 동해시 주거지역]

기간	지가변동률(%)	비고
누계 2025.01.01.~ 2025.03.14.	0.184 (1.00184)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.078 (1 + 0.00078) * (1 + 0.00078 * 42/31) ≒ 1.00184

※ 2025년 02월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 01월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건이 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	631	-	0.87	0.91	-	1.00	1.00	0.792	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 열세. 자연조건(주위환경) 열세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』[810-5.6.6] 및 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례 “2006다38207판결(2007.5.14.선고)”, “2005두505(2006.7.25선고)” 등에 근거하여 최근 평가 선례와의 형평성과 적정성, 헌법상 정당보상을 실현하기 위하여 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 내 유사한 이용상황의 토지에 대한 선례 및 실거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정함.

2) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)
		건물면적(m ²)					
가	어달동 산46-*	1,107	1종일주	임	2025.02.14	50,000,000	45,167
		-					
나	어달동 4*	562	1종일주	묘	2022.02.28	62,500,000	111,210
		-					
다	발한동 산29-*	1,653	1종일주	임	2021.12.07	52,000,000	31,458
		-					

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	발한동 산31-*	임	64,000	경매	2024.07.19	1종일주	-
2	목호진동 산1*	임	76,000	경매	2022.05.20	1종일주	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나) 인근지역 유사 토지 지가수준

지리적위치	이용상황 (용도지역)	지가수준
본건 인근	임야 (1종일주지역)	@ 60,000 ~ 70,000 원/㎡ 내외

※ 개별토지의 위치, 형상, 접면도로, 지세 등의 개별특성에 따라 가격격차가 발생할 수 있음.

3) 표준지공시지가 가격격차율 검토

가) 산정 개요

그 밖의 요인의 산정을 위하여 상기에 적시한 평가사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 선례기준의 기준시점 표준지가격-기준시점의 표준지가격 간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\text{보정률} = \frac{\text{선례(사례)기준 기준시점의 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} \times \frac{(\text{선례(사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{(\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

나) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지 가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례 1」을 표준지공시지가 가격격차율 산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m ²)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	발한동 산31-*	임	64,000	경매	2024.07.19	1종일주	-

다) 시점수정(사례기준시점~본평가기준시점)

평가사례 일련번호	행정구역	용도지역	선례기준시점~본평가기준시점	지가변동률
1	동해시	주거지역	2024.07.19. ~ 2025.03.14.	1.00911

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	표준지 가격 구분	소재지	사례가격 공시지가	시점수정	지역 요인	개별요인						시산가격	보정치	
						가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타			누계
631	평가 사례 기준	발한동 산31-*	64,000	1.00911	1.00	-	1.15	1.10	-	1.00	1.00	1.265	81,698	5.161
	공시 지가 기준	발한동 산8	15,800	1.00184	-	-	-	-	-	-	-	-	15,829	
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 우세. 자연조건(주위환경) 우세.														

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

선정된 보상선례와 표준지공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정률을 산정하되, 인근 유사토지의 지가수준 및 실거래사례 등의 분석 결과 및 인접필지와와의 균형성 등을 종합 감안하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지 기 호	그 밖의 요인 보정치 결정
631	5.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	15,800	1.00184	1.00	0.792	5.16	64,689	65,000

2. 거래사례비교법

가. 개 요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

나. 거래사례의 선정

최근 거래된 사례로서 평가대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있으며, 사정보정 및 시점수정이 가능한 아래 거래사례를 선정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
		건물면적(㎡)					
가	어달동 산46-*	1,107	1종일주	임	2025.02.14	50,000,000	45,167
		-					

다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래 시점에 있어 특수 이해관계자와의 거래가 아닌 정상적인 거래사례로서 거래에 특수한 사정 또는 동기가 기재되어 있지 않다고 판단되어 별도의 사정보정을 행하지 아니함.(사정보정치=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정(지가변동률)

[강원특별자치도 동해시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2025.02.14 ~ 2025.03.14	0.073 (1.00073)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.078 (1 + 0.00078 * 29/31) = 1.00073

※ 2025년 02월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 01월분을 연장 추정하여 적용함.

마. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00).

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	항 목	세 항 목
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	가	-	1.45	1.00	-	1.00	1.00	1.450	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 우세.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	45,167	1.00	1.00073	1.00	1.450	65,540	66,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액 결정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)-a	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)-b	격차율(a/b)
1	65,000	66,000	0.985

나. 감정평가액 결정의견

상기 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 약 1%의 격차율을 보이고 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

첨부 "토지 평가명세표" 참조.

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 동해시 발한동	산31-6	임야	제1종일반 주거지역	182 678x--- 678	182	65,000	11,830,000	
		매각지분 갑구	6번 김	정주 지분	678분의 182 전 부				
	합 계			이	하	여	백	₩11,830,000.-	

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 강원특별자치도 동해시 발한동 소재 "하랑중학교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 7번국도(발한로) 주변의 단독주택, 임야 등으로 형성된 마을주변 임야지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 세로장방형 완경사지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 본건 북측에서 남측으로 본건을 통과하는 비포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

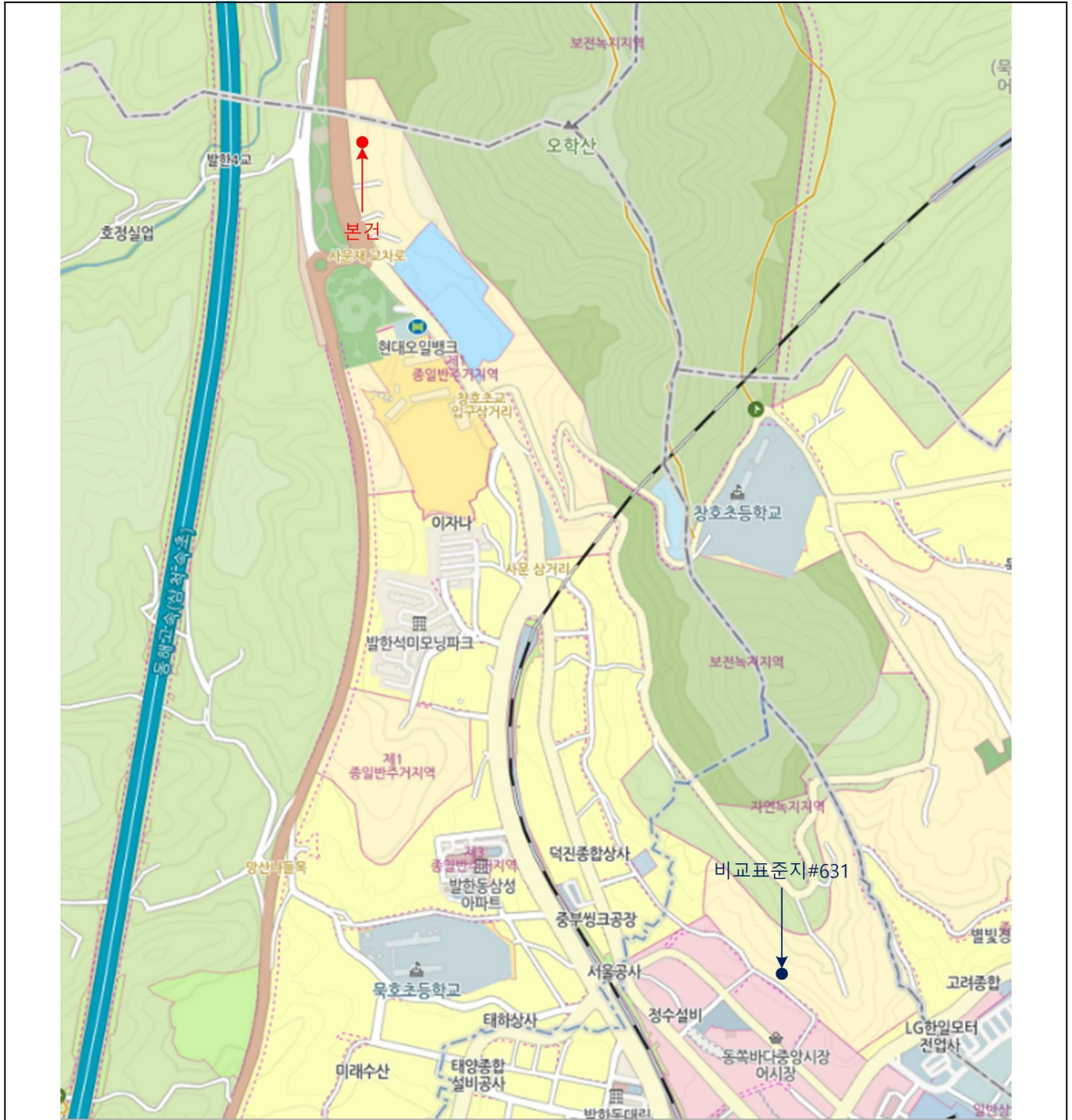
임대관계는 미상임.

위치도

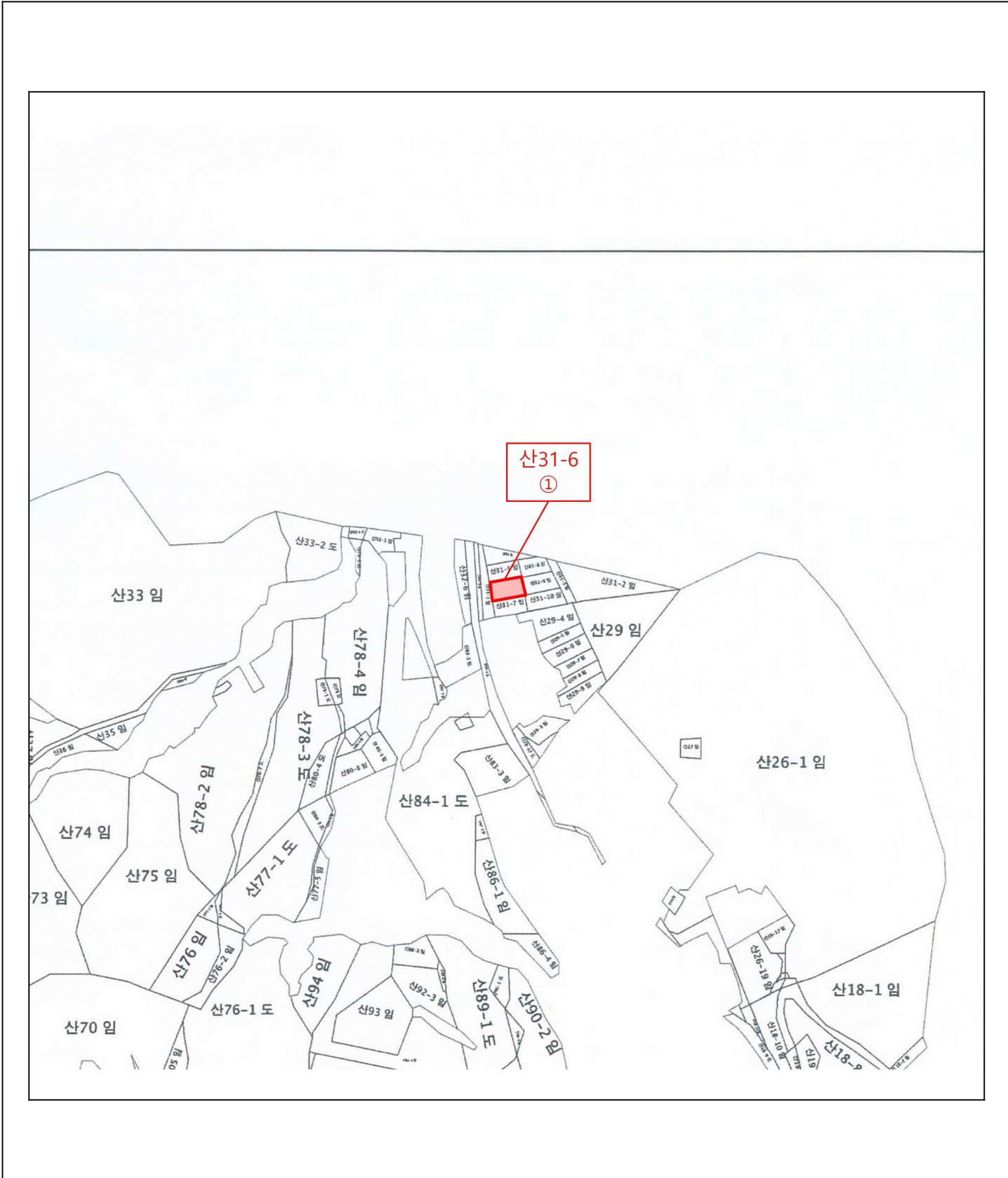


소재지

강원특별자치도 동해시 발한동 산31-6



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경