

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이재현 소유물건(2024타경403150)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관  
채주석

감정평가서번호: SIU24-0620-001

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.

(주)씨브감정평가법인 원주지사

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송백천

(주)써브감정평가법인 원주지사 송백천

(서명또는인)

감정평가액	칠천팔백칠십팔만원정(W78,780,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이재현 (2024타경403150)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.27	2024.06.27	2024. 06. 27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,626x- 2 이	토지	1,313  하 여	60,000  백	78,780,000
	합계					W78,780,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	
	호종일					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 소재 토지에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 및 감정평가에 관한 규칙, 감정평가 실무 기준, 감정평가 제이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준시점 및 기준가치

#### (1) 기준시점

본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 의거하여 귀제시일인 2024년 06월 27일임.

#### (2) 기준가치

감정평가에 관한 규칙 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 대상부동산의 개황

### 가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	조곡리 518-11	1,313	답	답	농림 지역	소로 한면	세장형 평지	29,000	-

## 5. 평가방법

(1) 본건 토지의 감정평가는 감정평가 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등이 유사하다고 인정되는 인근지역 및 동일수급권에 유사지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점수정, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성상의 제요인과 인근지역의 평가사례, 인근지역의 지가수준 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 공시지가 기준법과 거래사례비교법으로 평가한 후 시산가격조정하여 평가하였음.

(2) 본건 토지는 인접 필지(518-12)토지와 일체로 이용중이니 경매진행시 유의 바람.

## 6. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 06월 27일에 실지조사를 시행하였으며 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 8. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

## II. 토지의 개황

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 농경지 등이 소재하는 마을주변 농경지대임.

### 2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

### 3. 형상 및 이용상황

본건 토지는 인접 토지 대비 저지의 세장형의 토지로서 기준시점 현재 답 등으로 이용중임.

### 4. 도시계획사항

농림지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역(소, 말, 사슴, 양, 염소, 산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

## III. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출내역

### 1. 비교표준지 선정

#### (1) 비교표준지 선정기준

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 용도지역, 이용상황, 지목 등 공법상 제한이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정하였음.

#### (2) 대상 인근 비교표준지

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	조곡리 518-3	2,283	답	전	농림 지역	소로 각지	세장형 평지	31,500	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점수정

### (1) 자가변동률 (강원특별자치도 횡성군 농림지역)

기 간	자가변동률	비 고
2024.01.01. ~ 2024.05.31.	0.157%	2024년 05월 누계
2024.05.01. ~ 2024.05.31.	0.078%	2024년 05월 누계변동률
누 계 2024.01.01. ~ 2024.06.27	0.225% (1.00225)	$1.00157 * ( 1 + 0.00078 * 27/31 )$ ≒ 1.00225

## 3. 지역요인비교

본건은 비교표준지와 인근지역내에 소재하므로 지역요인 동일함.(1.00)

## 4. 개별요인비교

<농경지대>

조건	항목	세항목
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 의 한 장애의 정도

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

행정적조건	행정상의 조장 및 규제정 도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
획지조건(고저 등)에서 열세임.								

### 5. 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 감정평가의 적정성 및 균형을 위하여 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

#### (2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비고
a	조곡리 513-2	답	2,570	농림 지역	답	2022.04.13	148,350,000 (57,523원/㎡)	실거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	조곡리 439	전	9,833	농림지역	전	담보	2021.06.08	54,000원/㎡	토지

## (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

### 1) 적용사례의 선정

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 상기 평가사례 및 거래사례 중 다음과 같이 선정하였으며, 이를 통하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정에 참고함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	조곡리 439	전	9,833	농림지역	전	담보	2021.06.08	54,000원/㎡	토지

### 2) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.06.27)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 횡성군)

기호	적용사례	기준시점	기간	지가변동률	비고
A	ㄱ	2021.06.08	2021.06.08. ~ 2024.06.27	2.663% (1.02663)	농림지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인 비교

선정된 사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 주변환경, 접근성 등을 고려하여 지역요인은 대등함. (1.000)

### 4) 개별요인 비교

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	-	1.30	0.93	1.00	1.00	1.00	1.209
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(관개의 배수 등)에서 열세임.								

### 5) 격차율 산정

#### ① 표준지 A

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 ㄱ 기준	54,000	1.05663	1.00	1.209	67,025	2.122
	표준지 A 기준	31,500	1.00225			31,571	

### 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 검토한 평가사례를 기준하는 비교표준지가격과의 격차율을 참작하고 인근지역의 거래사례, 평가사례 등과의 균형 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.12

### 6. 토지가격 산출

기호	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	31,500	1.00225	1.00	0.900	2.12	60,237	<b>60,000</b>	-

※ 산출단가 : 공시지가\*시점수정\*지역요인\*개별요인\*그밖의요인

결정단가 : 산출단가의 백원단위에서 반올림.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

### (1) 인근지역 거래사례

기 호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비 고
a	조곡리 513-2	답	2,570	농림 지역	답	2022.04.13	148,350,000 (57,523원/㎡)	실거래

#### 1) 적용사례의 선정

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 상기 거래사례를 선정하였음.

#### 2) 사정보정

본건의 거래에는 특별한 사정이 개입되었다고 판단되지 않음.(1.00)

#### 3) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.06.27)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 횡성군)

적용 사례	거래시점	기 간	지가변동률	비 고
a	2022.04.13	2022.04.13. ~ 2024.06.27	1.399% (1.01399)	농림지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 지역요인 비교

선정된 사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 주변환경, 접근성 등을 고려하여 지역요인은 대등함. (1.000)

## 5) 개별요인 비교

<농경지대>

조건	항목	세항목
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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		장래의 동향
기타조건	기타	기타

기호/사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1/a	-	1.20	0.95	0.90	1.00	1.00	1.026
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(관개의 배수 등)에서 열세이며, 획지조건(고저 등)에서 열세임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5) 거래사례비교법에 의한 가격산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	57,523	1.00	1.01399	1.00	1.026	60,000

### V. 토지가격의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 가격과 공시지가기준법에 의한 가격이 서로 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정하였음.

# 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 횡성군 횡성읍 조곡리	518-11	답	농림지역	1 2,626x- 2	1,313	60,000	78,780,000	이재현지분
<b>합 계</b>								<b>₩78,780,000.-</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

본건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 농경지 등이 소재하는 마을주변 농경지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접 토지 대비 저지의 세장형의 토지로서 기준시점 현재 답 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

소로한면에 접하여 있음.(중간에 배수로 존재하니 유의바람)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젖소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
가축사육제한구역(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

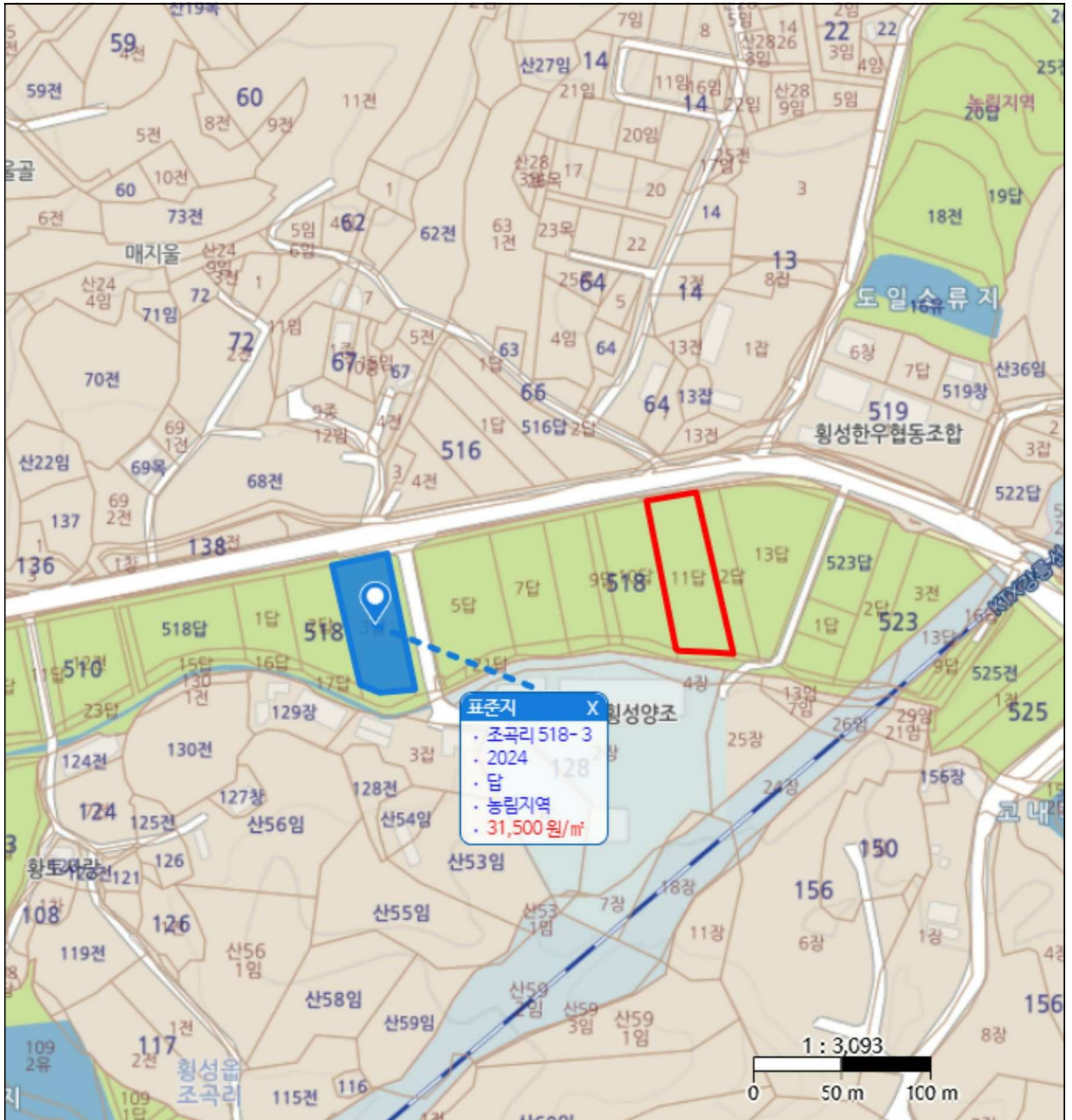
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 위치도



소재지 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 518-11



# 지 적 도





1

