

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이춘자 외 2명 소유물건(2024타경406043)

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

감정서번호 : SIU24-1106-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)씨브감정평가법인 원주지사

TEL. 033-748-7820

FAX. 033-748-7830

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 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 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 11일임.

(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	사제리 1043-7	837	종교 용지	주거 기타	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	165,200	-
2	사제리 산63-1	6,711	임야	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,250	-
3	사제리 산64	7,526	임야	자연림	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	10,300	-

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 기호1토지상에 소유자미상의 건물이 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구애됨이 없이 평가하되 건물이 소재함으로 인하여 제한받는 정도를 감안한 가격을 명세표의 괄호에 병기하였으니 경매 진행시 유의 바람.

(3) 본건 기호3토지 지상에 소유자미상의 분묘 3기가 소재하는 것으로 조사되는 바 확인 후 진행 바람, 본건 토지의 경계 일부가 석축에 걸쳐있는 것으로 판단되는 바 확인 후 경매 진행 바람 본건 평가시 제한 정도를 감안 한 가격을 명세표의 괄호에 표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기하였으니 참고 바람.

(4) 본건 기호2,3번 토지의 임지상에 소재하는 임목은 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하되 소유자가 식재했다고 주장하는 소나무 7주에 대하여는 별도로 평가하여 명세표에 기재하였음.

(5) 본건 토지는 수인의 공유지분으로 구성되어 있으나 각 지분의 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 지분에 곱하여 가격 산정하였음.

6. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 11월 11일 실지조사를 시행하였으며 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 의거 대상 물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

8. 기타사항

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 소재 토지로서 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 도시외곽 마을내임.

2. 도로 및 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

본건 토지는 인접 토지 대비 완경사의 부정형의 토지로서 기준시점 현재 건부지, 임야, 일부 전, 일부 도로 등으로 이용중이며 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

4. 도시계획사항

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-02) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>:기호1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-02) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호2,3

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	흥업리 1428-11	853	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	159,800	-
B	사제리 산51	11,008	임야	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	6,840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

(1) 자가변동률 (강원특별자치도 원주시 녹지지역)

기간	자가변동률	비고
2024.01.01. ~ 2024.09.30	1.152%	2024년 09월 누계
2024.09.01. ~ 2024.09.30	0.180%	2024년 09월 변동률
누계	1.407%	$(1 + 0.01152) * (1 + 0.00180 * 42/30)$
2024.01.01. ~ 2024.11.11	(1.01407)	≒ 1.01407

3. 지역요인비교

본건은 비교표준지와 인근지역내에 소재하므로 지역요인 동일함.(1.00)

4. 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방
		지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지리 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 적합성
	공공시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	자연 환경	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155
가로조건(가로의 폭, 구조, 계통 등)에서 우세하며, 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.								
2	B	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
대등함.								
3	B	-	1.15	1.10	-	1.00	1.00	1.265
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비고
a	대안리 337-14	대	1,665	계획관리	주거나지	2023.04.07	600,000,000 (360,360원/㎡)	실거래
b	사제리 754-27	임	661	계획관리	자연림	2022.04.14	20,000,000 (30,257원/㎡)	실거래

(3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	토지단가	비고
ㄱ	흥업리 1425-28	대	509	계획관리	단독주택	2024.09.04	299,000원/㎡	담보
ㄴ	사제리 산45	임	41,058	계획관리	자연림	2023.08.30	27,000원/㎡	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 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	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	토지단가	비고
ㄱ	흥업리 1425-28	대	509	계획관리	단독주택	2024.09.04	299,000원/㎡	담보
ㄴ	사제리 산45	임	41,058	계획관리	자연림	2023.08.30	27,000원/㎡	담보

2) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.11.11.)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

기호	적용사례	기준시점	기간	지가변동률	비고
A	ㄱ	2024.09.04	2024.09.04. ~ 2024.11.11	0.414% (1.00414)	계획관리
B	ㄴ	2023.08.30	2023.08.30. ~ 2024.11.11	1.692% (1.01692)	계획관리

3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대등함.								
B	ㄴ	-	1.30	1.20	-	1.00	1.00	1.560
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(관개의 배수 등)에서 우세함.								

5) 격차율 산정

① 표준지 A

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 ㄱ 기준	299,000	1.00414	1.00	1.000	300,238	1.852
	표준지 A 기준	159,800	1.01407			162,048	

② 표준지 B

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B	적용사례 ㄴ 기준	27,000	1.01692	1.00	1.560	42,833	6.175
	표준지 B 기준	6,840	1.01407			6,936	

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.85
B	6.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지가격 산출

기 호	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	159,800	1.01407	1.00	1.155	1.85	346,257	346,000	-
2	6,840	1.01407	1.00	1.000	6.17	42,797	43,000	-
3	6,840	1.01407	1.00	1.265	6.17	54,138	54,000	-

※산출단가:공시지가*시점수정*지역요인*개별요인*그밖의요인

결정단가:산출단가의 백원단위에서 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비고
a	대안리 337-14	대	1,665	계획관리	주거나지	2023.04.07	600,000,000 (360,360원/㎡)	실거래
b	사제리 754-27	임	661	계획관리	자연림	2022.04.14	20,000,000 (30,257원/㎡)	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

본 거래사례의 거래에는 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.11.11)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

적용사례	거래시점	기간	지가변동률	비고
a	2023.04.07	2023.04.07. ~ 2024.11.11.	1.971% (1.01971)	계획관리
b	2022.04.14	2022.04.14. ~ 2024.11.11.	4.075% (1.04075)	계획관리

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

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 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, 지리 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 적합성
	공공시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<임야지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림,
		사방지 정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	가로 조건	접근 조건	자연 환경	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대등함.							
2/b	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사 등)에서 우세함.							
3/b	-	1.40	1.30	-	1.00	1.00	1.820
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	360,360	1.00	1.01971	1.00	1.000	367,000
2	30,257	1.00	1.04075	1.00	1.440	45,000
3	30,257	1.00	1.04075	1.00	1.820	56,000

※산출단가:공시지가*시점수정*지역요인*개별요인*그밖의요인

결정단가:산출단가의 백원단위에서 반올림.

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 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리	1043-7	대	계획관리지역	837	837	346,000 (277,000)	289,602,000 (231,849,000)	지상건물의 저해정도감안
2	강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리	산63-1	임	계획관리지역	6,711	6,711	43,000	288,573,000	
3	강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리	산64	임	계획관리지역	7,526	7,526	54,000	406,404,000 (394,404,000)	분묘3기 저해정도감안
ㄱ	(제시외) 동소	산64	수목	소나무	7주	7주	-	30,000,000	
합 계								₩1,014,579,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 도시외곽 마을내임.

(2) 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접 토지 대비 완경사의 부정형의 토지임. 기준시점 현재 건부지, 임야, 일부 전, 일부 도로 등으로 이용중이며 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

(4) 인접 도로상태

세로(가) 및 맹지에 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-02) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉:기호1

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-02) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 준보전산지〈산지관리법〉:기호2,3

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호1 토지상에 소유자미상의 건물이 소재하며, 본건 기호3 토지상에 소유자미상의 분묘3기가 소재하니 경매진행시 유의바람.

(7) 공부와의 차이

없음.

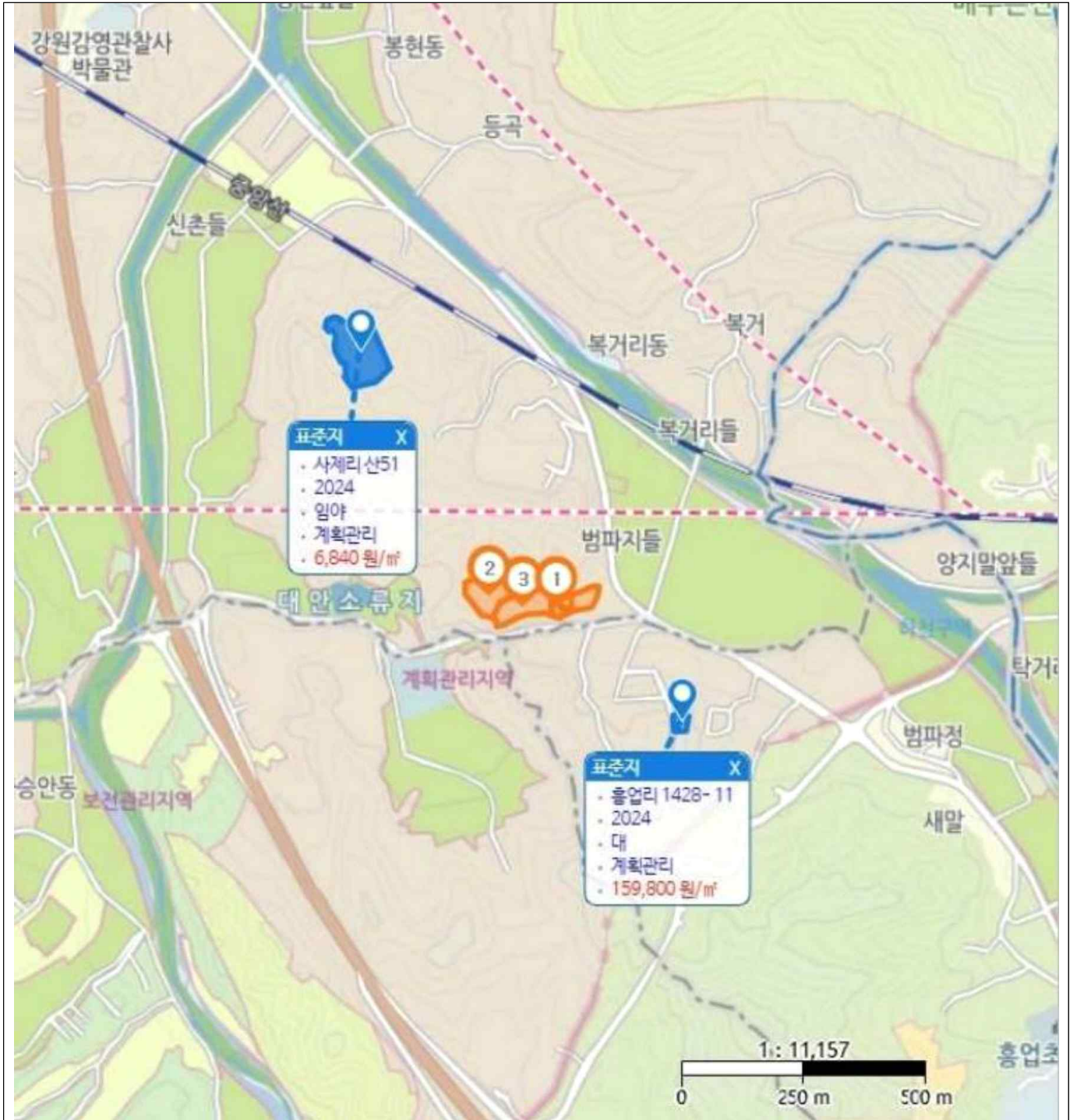
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

위 치 도

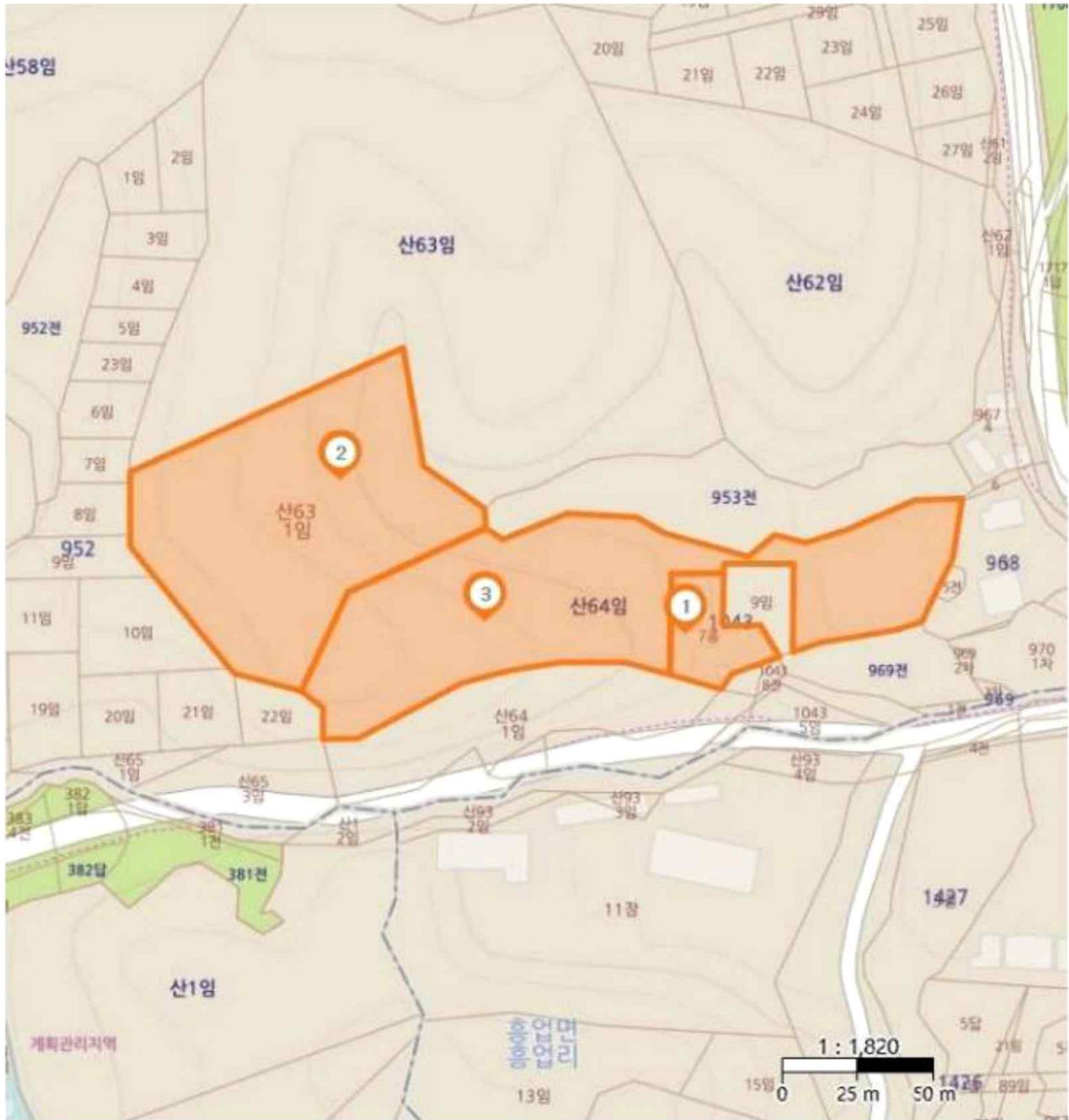


소 재 지	강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 1043-7
-------	----------------------------



지 적 도

축척 (No Scale)



사 진 용 지



기호1 및 소나무 사진



기호2,3 사진

사 진 용 지



분묘1 사진



분묘2 사진

사 진 용 지



분묘3 사진