

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 신정우
건명 : 정용대 소유물건
(2024타경406111)
감정평가서 번호 : 하나 241114-07-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 강원지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 033-748-7755 Fax : 033-748-7766
강원도 원주시 시청로 21, 602호 (무실동, 요진빌딩)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사

지사장 윤세봉

(인)

감정평가사

윤세봉

윤

세

봉(인)



감정평가액	일억삼천이백이십사만원정 (₩132,240,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신청우		감정평가 목적	부동산임의경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 [경매1계]		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정용대 (2024타경406111)		감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2024. 12. 26	2024. 11. 29 ~ 2024. 12. 26	2024. 12. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	6,612	토지	6,612	20,000	132,240,000
		이	하	여	백	
	합계					₩132,240,000.-

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

김

영

유

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 소재 '골미마을' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 29일 ~ 2024년 12월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건 일부 지상에는 후첨 사진과 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하나 이에 구매됨 없이 토지를 평가하였으며, 제시외 건물로 인하여 제한 받는 가격을 후면 감정평가명세표 상에 병기하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- ② 본건은 공부상 지목이 전이나 현황 활잡목이 생육중인 휴경지로 지상에 자생하는 경제적 가치가 없는 임목 등은 본건 토지에 포함평가하였는 바 경매 진행시 참고 하시기 바람.

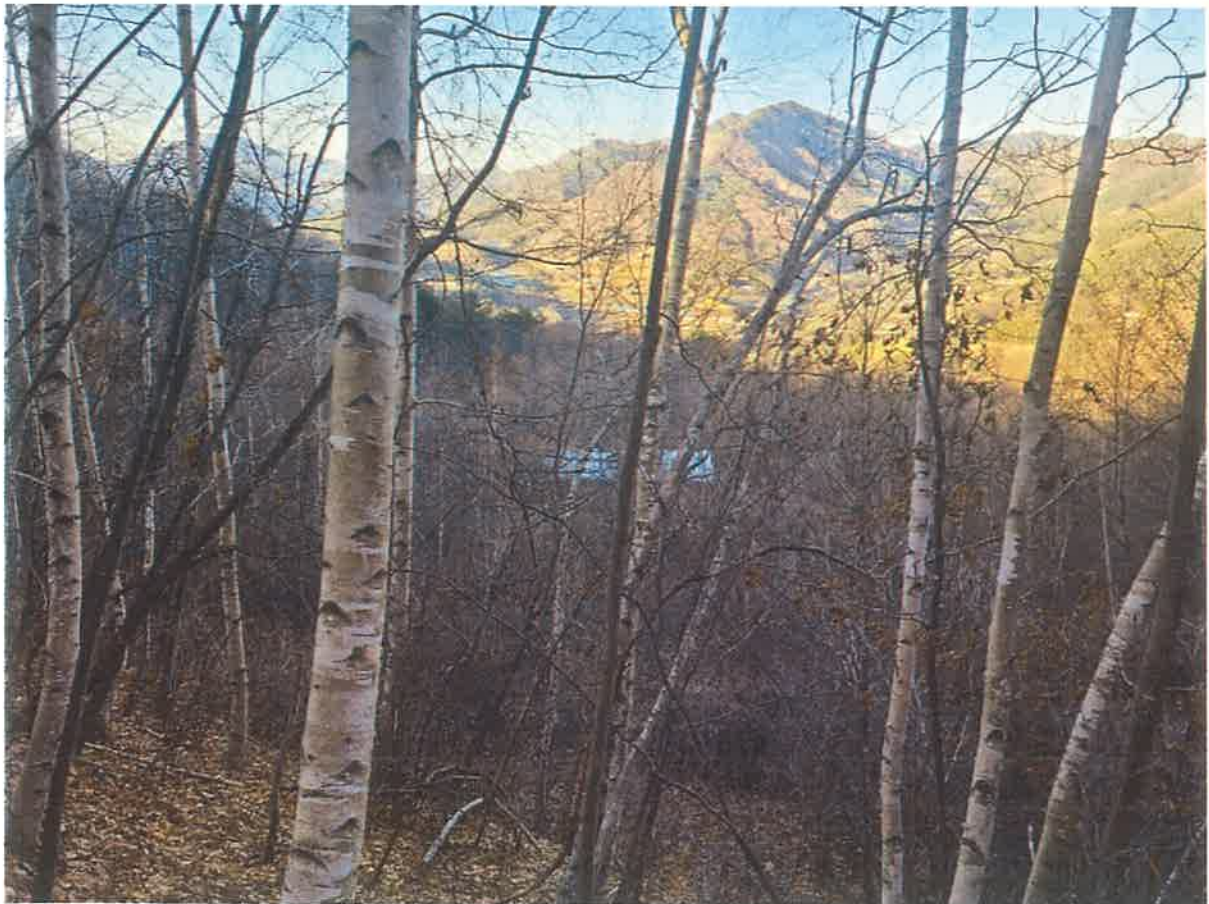
(토지) 감정평가명세표

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 횡성군 강림면 월현리	543-1	전	생산관리지역	6,612	6,612	20,000	132,240,000	일부 제시외 건부지 (지상 제시외 건물 감안시 @18,000원/㎡)
	소 계							₩132,240,000	
	합 계							₩132,240,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 543-1	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	휴경지 외
	지 목	전
	면 적	6,612 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강림면 월현리 543-1	6,612	전	휴경지 외	생산관리	맹지	부정형 완경사	17,100

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	강림면 강림리 302	6,070	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 환경사	18,400	-

※ 비교표준지(A)는 대상과 다소 원거리지역에 소재하나, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사성이 높다고 판단되는 바 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
#A 생산관리	0.725	강원특별자치도 횡성군 (24.01.01~24.12.26) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.681 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.050 $(1 + 0.00681) * (1 + 0.00050 * 26/30) \approx 1.00725$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 다소 원거리지역에 위치하고 있으나 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

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
		경사
		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

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	0.85	0.90	0.90	1.00	1.00	0.689	농경(전)

1: 비교표준지(A) 대비 접근조건, 자연조건 및 획지조건 등 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 토지	산간 농경지대	맹지	15,000 ~ 21,000	생산관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	강림면 강림리 3**	1,974	생산관리	전 휴경지	2022.07.28	담보	20,800	-

※ 개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였음.
(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강림면 강림리 12**	생산관리 전/휴경지	7,000,000원 (@ 23,000원/m ²)	2023.07.27	311m ²	
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 7,000,000원 / 311m ² ≈ 23,000원/m ²				

※ 개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였음.
(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	20,800	1.01536	1.000	1.392	29,398	1.586	1.58
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	18,400	1.00725	-	-	18,533		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.07.28 ~ 2024.12.26, 황성군 생산관리지역) : 1.536% (1.01536)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건, 자연조건, 획지조건 등 전반적으로 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.15	1.10	1.10	1.00	1.00	1.392

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	18,400	1.00725	1.000	0.689	1.58	20,175	20,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건과 다소 원거리지역에 위치하나, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강림면 강림리 12**	생산관리 전/휴경지	7,000,000원 (@ 23,000원/m ²)	2023.07.27	311m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 7,000,000원 / 311m ² ≈ 23,000원/m ²				

※ 개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였음.
(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고
#1 생산관리	0.844	강원특별자치도 횡성군 (23.07.27~24.12.26) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.049 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.020 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.026 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.031 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.011 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.023 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.681 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.050 $(1 + 0.00049 * 5/31) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00681) * (1 + 0.00050 * 26/30) \approx 1.00844$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례는 다소 원거리지역에 위치하고 있으나 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

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
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	농경(전)

1: 거래사례(#1) 대비 접근조건이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	23,000	1.000	1.00844	1.000	0.900	20,874	21,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	20,000	21,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

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 강림면 월현리 소재 '골미마을' 남동측 근거리에 위치하고, 부근은 농경지 및 임야 등으로 형성된 산간 농경지대로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 불가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로 활잡목이 생육중인 휴경지 및 일부 제시외 건부지임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 지적도상 미개설 도로와 접하나, 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

'평가의견' 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

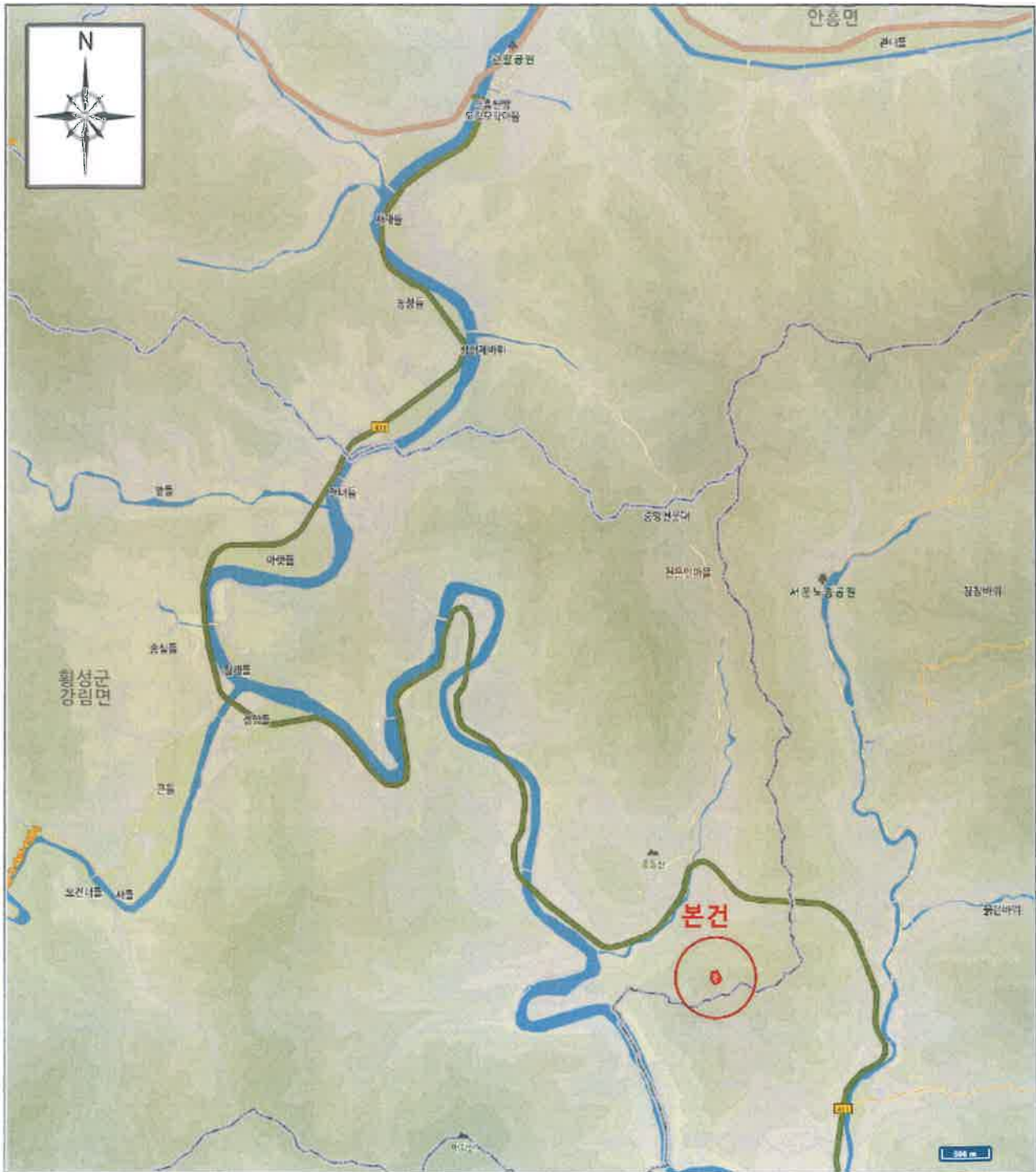
본건은 공부상 지목이 전이나 일부 지상에 제시외 건물이 소재함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

~

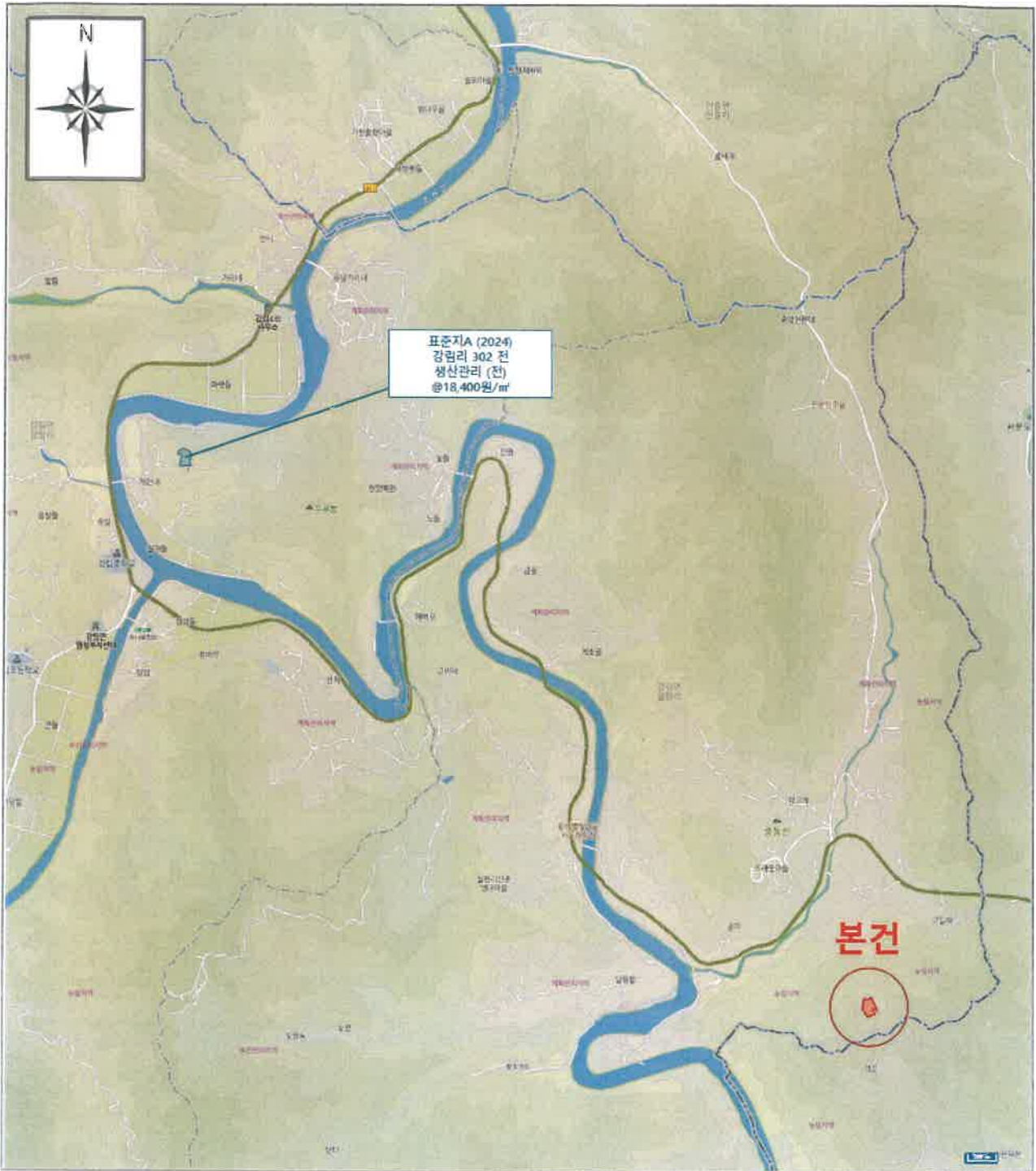
광역위치도

소재지	강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 543-1
-----	---------------------------



가격참고도

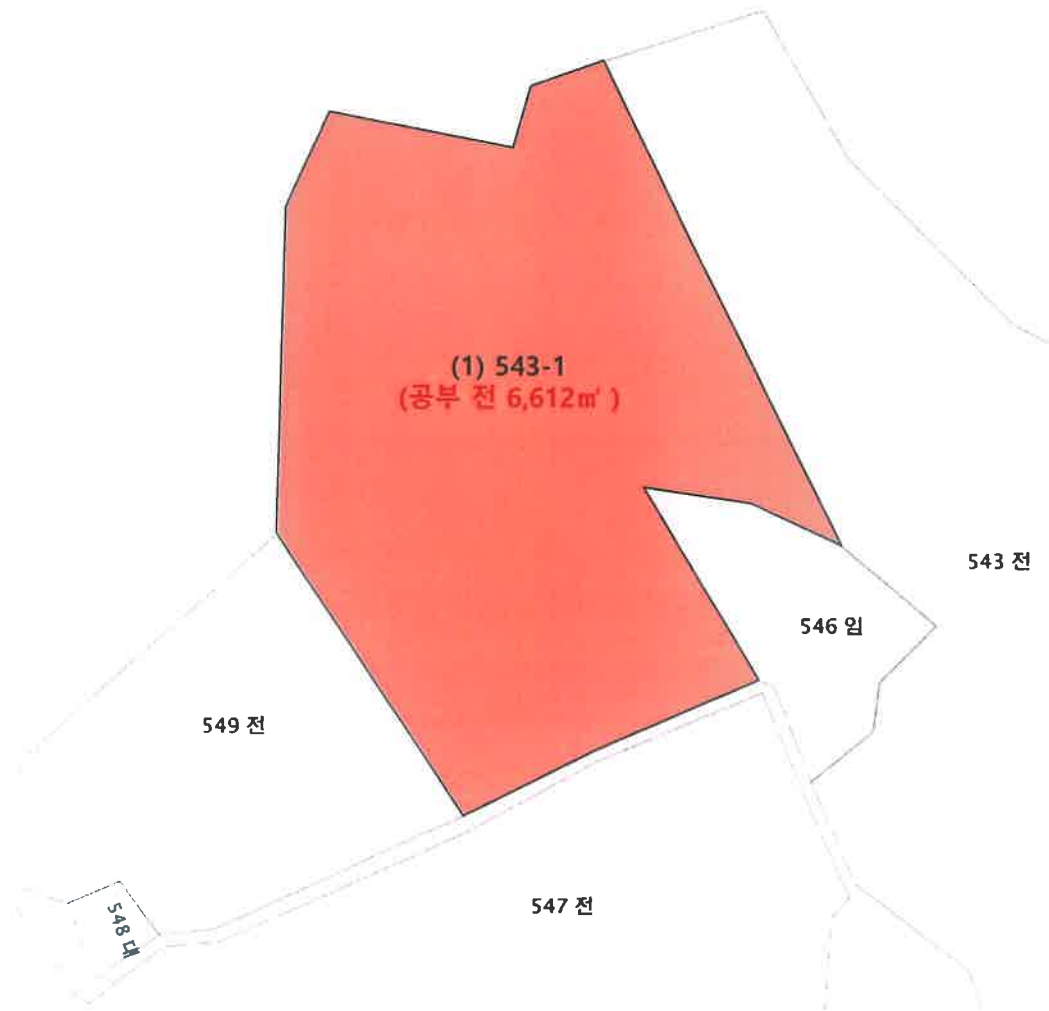
소재지	강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 543-1
-----	---------------------------



[별 레]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
---------	-------	-------	--------	--------

지 적 개 황 도

S: 1/1200



단 면	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제한건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제외건물

사 진 용 지

소 재 지

강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 543-1



본건 현황(1)



본건 현황(2)



일부 지상 제시외 건물



일부 지상 제시외 건물 내부