

# 감정평가서

간명	김옥자 소유물건 (2025타경20509) (경매1계)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정평가서 번호	이목-2025-017

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
(의뢰인 또는 감정평가사 외의 사람이 아닌 자)에 제공할 수 없으며  
부동산(地産)의 부작(改作)·전환(轉換)을 할 수 없으며 이를 위반한 결과  
에 따라서는 법적 처벌을 받을 수 있습니다.

**이목감정평가사사무소**

TEL. 033-733-2878 FAX. 033-733-2877

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김주일

(인)

감정평가액	삼억구천구백일십이만육천원정 (₩399,126,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김옥자 (2025타경20509)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.19	2025.03.17 ~ 2025.03.19	2025.03.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,547	토지	1,547	258,000	399,126,000
		이	하	여	백	
	합계					₩399,126,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본 감정평가는 강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리 소재 가곡천교 남서측 인근에 위치한 토지에 대한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	가곡리 1065-2	1547	전	전 및 일부 도로	계획관리지역	95,600

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

#### 2) 감정평가 조건

별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 기간 및 기준시점

#### 1) 실지조사 기간

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 17일 ~ 2025년 03월 19일에 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과의 부합 여부, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반요인 등에 대해 실지조사를 하였음.

### 2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 정함.

### 5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지상의 제시외수목은 경제적 가치가 미미한 것으로 판단되고 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본건 토지상에 후첨 ‘사진용지’와 같이 비닐하우스가 소재하나 이전 설치 용이한 것으로 판단되어 평가에서 제외하였음.

## II. 감정평가방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동추이, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등 제반가격형성요인을 종합적으로 고려하여 산정하였음.

다. 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 1) 비교표준지 선정

(공시기준일:2025년 01월 01일)

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	지세	형상	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
#2371	지정면 가곡리	1048	1706	전	전	계획 관리	완경사	부정형	세로 (가)	109,200

※ 비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 있는 상기 표준지를 선정하였음.

#### 2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

함)

강원특별자치도 원주시 (25.01.01~25.03.19 )(계획관리)
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.099
$( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.00099 * 47/31 )$ $= 1.00249$

### 3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

### 4) 개별요인

#### (1) 개별요인 비교항목

개별요인(농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
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, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장애의 동향, 기타

#### (2) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교치

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	#2371	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교치 결정의견

표준지 대비 획지조건(형상등)에서 열세함.

### 5) 그 밖의 요인

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원 판례에서 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정되고 있으며 당해 토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 당해 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 당해 토지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래사례, 평가사례, 인근시세 등을 참작하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정함.

#### (2) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	가곡리 ****-**	답	계획관리	399,000	2024.08.16	경매평가
B	가곡리 ***	답	계획관리	209,000	2023.09.18	경매평가

※ 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 시간적으로 가까운 상기 기호(A) 사례를 선정하였음.

#### (3) 보정률의 결정

##### 가. 그 밖의 요인 격차율 산정방식

$$\frac{(\text{사례 기준 표준지 평가})\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정})\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

##### 나. 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

국토교통부장관이 조사·발표한 강원특별자치도 원주시지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

사례기호	용도지역	시점수정	기간
A	계획관리지역	1.00900	2024.08.16 ~ 2025.03.19

**다. 지역요인**

표준지는 사례와 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

**라. 개별요인**

**(a) 개별요인 비교치**

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
#2371	A	-	0.80	0.90	0.92	1.00	1.00	0.662

**(b) 비교치 결정의견**

사례 대비 접근조건(도로의상태), 자연조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세함.

**마. 그 밖의 요인 보정률 결정**

사례기호	사례단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정률 결정
표준지기호	공시지가						
A	399,000	1.00900	1.00	0.662	266,515	2.434	2.43
#2371	109,200	1.00249	-	-	109,471		

**6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	#2371	109,200	1.00249	1.00	0.970	2.43	258,036	258,000

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 1) 비교사례의 선정

#### (1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	가곡리 ****-*	전	계획관리	277,620	2024.05.18	-
나	가곡리 ***-**	답	계획관리	274,238	2022.04.22	-

#### (2) 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능하며 시간적으로 가까운 상기 거래사례(가)를 선정함.

### 2) 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 강원특별자치도 원주시지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례기호	용도지역	시점수정	기간
가	계획관리지역	1.01355	2024.05.18 ~ 2025.03.19

### 4) 지역요인

본건은 사례와 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

### 5) 개별요인

#### (1) 개별요인 비교치

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	가	-	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940

#### (2) 비교치 결정의견

사례 대비 획지조건(지세등)에서 열세함.

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	가	277,620	1.00	1.01355	1.00	0.940	264,498	264,000

## 3. 토지가격 결정

상기에 산정된 시산가격을 검토한 결과 공시지가기준법에 따른 시산가격은 거래사례비교법에 따른 시산가격과 적정 범주내에 속하는바 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가격은 합리성 및 시장성이 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가격을 기준으로 토지가격을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	258,000	264,000	258,000

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)	비고
토지	1	399,126,000	상세내역은 후첨 '명세표'참조
감정평가액 합계		399,126,000	

#### 2. 감정평가액의 결정 의견

거래사례비교법에 따른 시산가액, 평가사례 등을 종합적으로 검토시 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 본건의 감정평가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정된 것으로 판단됨.

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별 자치도 원주시 지정면 가곡리	1065-2	전	계획관리지역	1,547	1,547	258,000	399,126,000	
	합 계			이 하		여	백	₩399,126,000.-	

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 원주시 지정면 가곡리 소재 가곡천교 남서측 인근에 위치하며 부근은 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

## (2) 교통상황

버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 전으로 이용중이며 일부 현황 도로임.

## (4) 인접 도로상태

동측으로 본건 토지를 포함한 폭 약3미터 내외의 현황 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 배출시설설치제한지역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

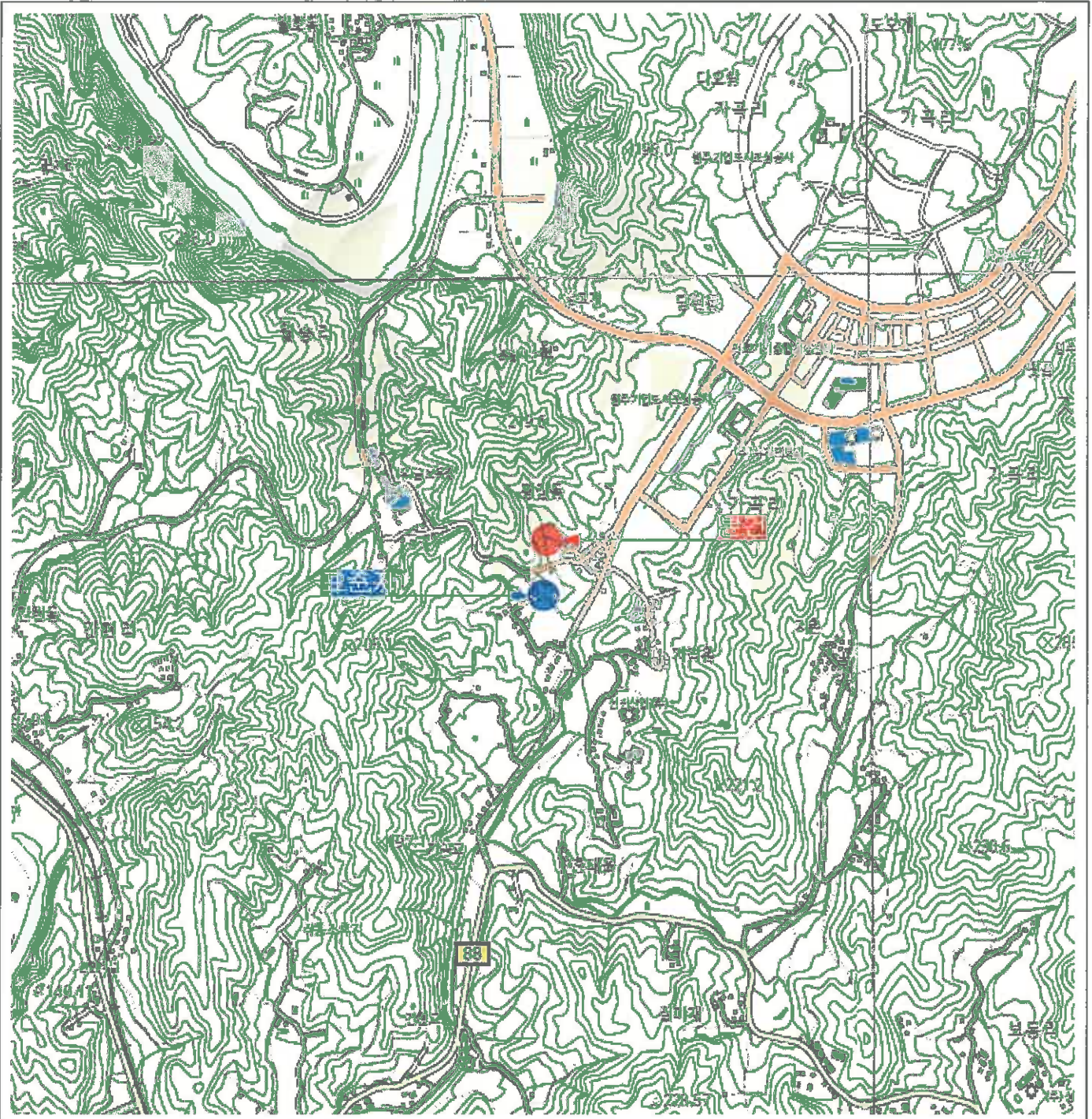
임대관계는 미상임.

# 광역위치도

4

소재지

강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리 1065-2

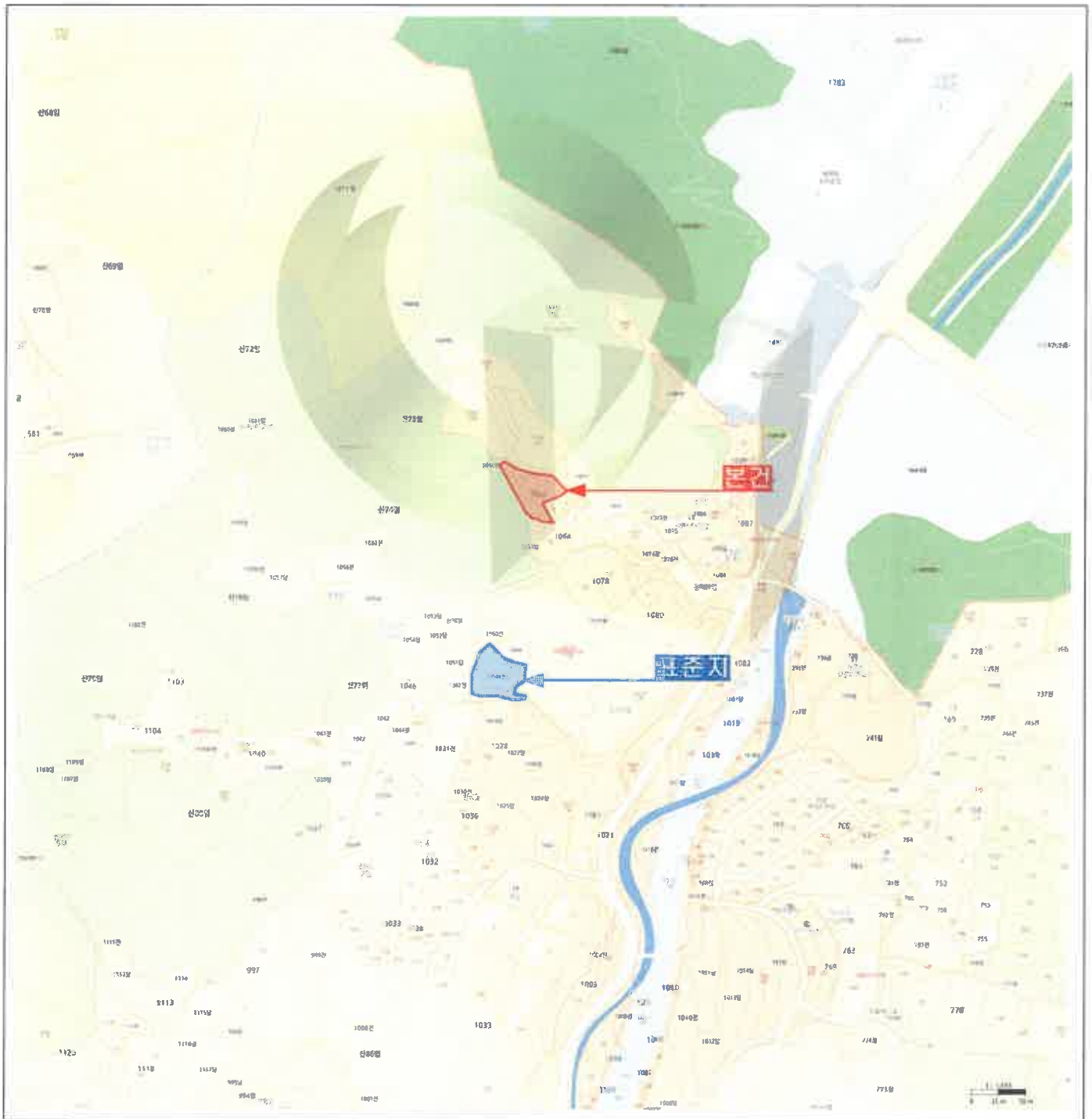


# 위 치 도

4

소재지

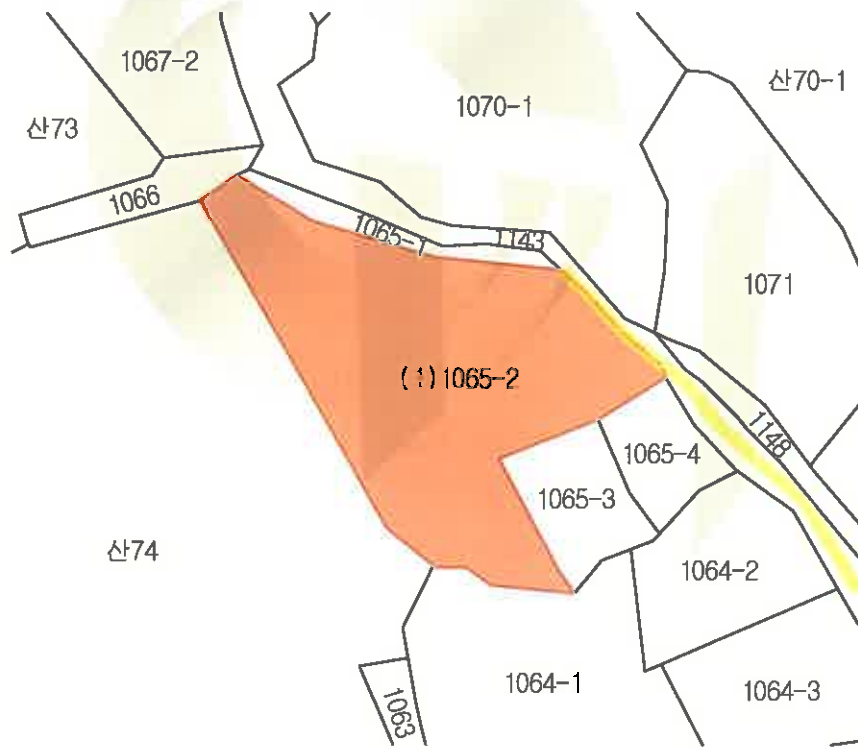
강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리 1065-2



# 지 적 개 황 도

4

NO SCALE



범  
례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 제시건물 1층
- 제시건물 2층

- 제시건물 1,2층외
- 제시외건물(평가)
- 제시외건물(평가외)

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경