

감정평가서

건명	김정숙 소유물건 (2024타경2830)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정서번호	새터241001

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김명철

감정평가액	구천구백사십일만구천칠십원정 (₩99,419,070.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정숙 (2024타경2830)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 17	2024. 10. 14 ~ 2024. 10. 17	2024. 10. 17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 8,156x- 9 이	토지	1,812.44 여	- 백	99,419,070
	합계					₩99,419,070
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 "비두2리마을회관" 북동측 원거리에 위치하는 토지에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 토지의 평가

토지는 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하되, 공시지가 기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 이용상황, 기타 가격형성 상의 제 요인을 종합적으로 분석·조정하고 인근지역의 매매사례와 인근 유사토지의 지가 수준 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

[대상 토지의 개요]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	비두리 2	답	2,417 x 2/9	목답	계획관리	맹지	부정형 완경사	23,900
2	비두리 368-2	전	772 x 2/9	전	계획관리	소로한면	부정형 완경사	58,200
3	비두리 368-4	도로	55 x 2/9	도로 외	계획관리	소로한면	부정형 완경사	21,200
4	비두리 368-6	전	132 x 2/9	전, 도로	계획관리	소로한면	부정형 완경사	55,400
5	비두리 378	전	1,018 x 2/9	목전	생산관리	맹지	부정형 완경사	20,700
6	비두리 382-2	답	739 x 2/9	목답	생산관리	소로한면	부정형 완경사	47,100
7	비두리 382-4	도로	1,165 x 2/9	도로	보전관리	소로한면	부정형 완경사	21,200
8	비두리 383-1	도로	417 x 2/9	도로 외	보전관리	소로한면	부정형 완경사	21,200
9	비두리 385-1	전	694 x 2/9	목전	보전관리	소로한면	부정형 완경사	48,700
10	비두리 385-3	도로	747 x 2/9	도로 외	보전관리	소로한면	부정형 완경사	21,200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[토지평가액의 산출근거]

1) 비교표준지의 선정

본건 인근지역에 고시된 공시지가 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역 및 제반 개별적 조건이 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함. (2024. 1. 1일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	비두리 315	전	2,483	전	계획관리	세로(불)	부정형완경사	47,900
B	비두리 384	답	1,762	전	생산관리	맹지	부정형완경사	33,800
C	비두리 2091	전	1,607	전	보전관리	맹지	부정형완경사	31,000

2) 시점수정

(2024.01.01 ~ 2024.10.17)

용도지역	지가변동률	비고
원주시 계획관리지역	1.01143	$1.0097 \times (1 + 0.00113 \times 47/31)$
원주시 생산관리지역	1.00673	$1.00545 \times (1 + 0.00084 \times 47/31)$
원주시 보전관리지역	1.00588	$1.00478 \times (1 + 0.00072 \times 47/31)$

※ 2024.09.01 ~ 2024.10.17일의 지가변동률은 고시되지 않았으므로 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인

본건 공히 비교표준지와 인근지역 또는 유사지역에 위치하여 지역요인 동일함(100/100).

4) 개별요인

기호 1 : 비교표준지 A에 비해 접근조건, 획지조건 등에서 매우 열세임(55/100).

기호 2 : 비교표준지 A에 비해 접근조건 등에서 우세함(110/100).

기호 3 : 현황 '도로'로서, 미지급용지 보상 대상 토지임(115/100).

기호 4 : 비교표준지 A에 비해 접근조건에서 우세하나, 획지조건, 이용상황 등에서 매우 열세해 전반적인 개별적 조건에서 열세임(80/100).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호 5 : 일부 소하천구역인 비교표준지 B에 비해 행정조건에서 우세하나, 접근조건, 형상 등 획지조건에서 매우 열세해 전반적인 개별적 조건에서 열세임(90/100).

기호 6 : 비교표준지 B에 비해 행정조건, 접근조건 등에서 매우 우세함(160/100).

기호 7,8,10 : 현황 '도로'로서, 미지급용지 보상 대상 토지임(115/100).

기호 9 : 비교표준지 C에 비해 접근조건 등에서 우세함(130/100).

5) 기타요인

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998. 7. 10 선고 98두6067, 1993. 9. 10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위해 그 밖의 요인을 보정함.

- 본건 평가전례(미지급용지 보상평가 - 협의)

#1. 비두리 368-4(기호 3), 도로, 55㎡, 평균 감정단가 : 83,500원/㎡ (2023. 11월)

#2. 비두리 382-4(기호 7), 도로, 1,165㎡, 평균 감정단가 : 63,500원/㎡ (2023. 11월)

#3. 비두리 383-1(기호 8), 도로, 417㎡, 평균 감정단가 : 63,500원/㎡ (2023. 11월)

#4. 비두리 385-3(기호 10), 도로, 747㎡, 평균 감정단가 : 63,500원/㎡ (2023. 11월)

- 본건 경매평가 전례(2024타경 63)

#1. 비두리 382-2(기호 6), 답, 739㎡ x 2/9, 감정단가 : 66,000원/㎡ (2024. 1월)

감정평가액 : 10,838,520원.

낙찰가 : 11,679,999원(2024. 10월, 단가 71,124원/㎡)

- 인근 매매사례

#1. 비두리 2097-*, 답, 1,027㎡, 생산관리지역, 소로한면.

매매가 56,820,000원(2023. 12월, 매매단가 : 약 55,000원/㎡).

#2. 비두리 526-*, 전, 1,641㎡, 생산관리지역, 세로(불).

매매가 1.3억원(2023. 6월, 매매단가 : 약 79,000원/㎡).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- #3. 비두리 950-*, 전, 1,653㎡, 생산관리지역, 소로한면.
매매가 1.5억원(2023. 4월, 매매단가 : 약 91,000원/㎡).
- #4. 비두리 38* 외, 답 외, 4,028㎡, 계획관리지역, 소로한면 외.
매매가 2.24억원(2022. 4월, 매매단가 : 약 56,000원/㎡).
- #5. 비두리 140*, 답, 588㎡, 보전관리지역, 소로한면.
매매가 0.25억원(2022. 5월, 매매단가 : 약 43,000원/㎡).
- #6. 비두리 186*, 답, 2,721㎡, 생산관리지역, 세로(불).
매매가 1.9억원(2022. 3월, 매매단가 : 약 70,000원/㎡).
- #7. 비두리 43*, 답, 2,723㎡, 생산관리지역, 소로한면.
매매가 1.6억원(2021. 10월, 매매단가 : 약 59,000원/㎡).
- #8. 비두리 30*, 전, 347㎡, 계획관리지역, 세로(가).
매매가 23,100,000원(2021. 3월, 매매단가 : 약 67,000원/㎡).
- #9. 비두리 385-*, 답, 745㎡, 생산관리지역, 소로한면.
매매가 0.4억원(2021. 3월, 매매단가 : 약 54,000원/㎡).

※ 상기의 매매사례와 인근 토지의 지가수준 등을 감안하여 평가의 적정성을 기하기 위해 다음과 같이 적정 증액 보정함.

비교표준지 A : (150/100), 비교표준지 B,C : (130/100).

6) 토지 단가의 결정

기호 1 :	$47,900\text{원}/\text{㎡} \times 1.01143 \times 100/100 \times 55/100 \times 150/100 \simeq 40,000\text{원}/\text{㎡}$
기호 2 :	$47,900\text{원}/\text{㎡} \times 1.01143 \times 100/100 \times 110/100 \times 150/100 \simeq 80,000\text{원}/\text{㎡}$
기호 3 :	$47,900\text{원}/\text{㎡} \times 1.01143 \times 100/100 \times 115/100 \times 150/100 \simeq 83,500\text{원}/\text{㎡}$
기호 4 :	$47,900\text{원}/\text{㎡} \times 1.01143 \times 100/100 \times 80/100 \times 150/100 \simeq 58,000\text{원}/\text{㎡}$
기호 5 :	$33,800\text{원}/\text{㎡} \times 1.00673 \times 100/100 \times 90/100 \times 130/100 \simeq 40,000\text{원}/\text{㎡}$
기호 6 :	$33,800\text{원}/\text{㎡} \times 1.00673 \times 100/100 \times 160/100 \times 130/100 \simeq 71,000\text{원}/\text{㎡}$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호 7,8,10 : $31,000\text{원}/\text{m}^2 \times 1.00588 \times 100/100 \times 155/100 \times 130/100 \approx 63,000\text{원}/\text{m}^2$.

기호 9 : $31,000\text{원}/\text{m}^2 \times 1.00588 \times 100/100 \times 130/100 \times 130/100 \approx 53,000\text{원}/\text{m}^2$.

3. 기타 참고사항

- 본건 공히 공유지분 토지에 대한 평가로서 본건 김정숙 지분의 위치 확인이 불가하여 필지 전체의 단가를 적용하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 지상의 입목은 거래관행에 의거, 토지에 포함하여 평가하였음.
- 기호 1의 북측 일부 지상에 인접한 토지(비두리 1) 소유자가 식재한 것으로 확인된 대추나무가 소재하는 바, 경매취득 시, 주의 및 별도 확인 요망됨.
- 기호 6 토지 일부의 하천 포락 여부는 측량을 요하는 바, 경매 취득 시, 별도의 확인 및 주의 요망됨.

토지건물감정평가명세표

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 원주시 문막읍 비두리	2	답	계획관리지역	2,417x- 9	537.11	40,000	21,484,400	현황, 목답 김정숙 지분 전부
2	동소	368-2	전	계획관리지역	772x- 9	171.56	80,000	13,724,800	김정숙 지분 전부
3	동소	368-4	도로	계획관리지역	55x- 9	12.22	83,500	1,020,370	김정숙 지분 전부
4	동소	368-6	전	계획관리지역	132x- 9	29.33	58,000	1,701,140	일부 도로 김정숙 지분 전부
5	동소	378	전	생산관리지역	1,018x- 9	226.22	40,000	9,048,800	현황, 목전 김정숙 지분 전부
6	동소	382-2	답	생산관리지역	739x- 9	164.22	71,000	11,659,620	현황, 목답 김정숙 지분 전부
7	동소	382-4	도로	보전관리지역	1,165x- 9	258.89	63,000	16,310,070	김정숙 지분 전부
8	동소	383-1	도로	보전관리지역	417x- 9	92.67	63,000	5,838,210	김정숙 지분 전부
9	동소	385-1	전	보전관리지역	694x- 9	154.22	53,000	8,173,660	김정숙 지분 전부

토지건물감정평가명세표

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	
10	동소	385-3	도로	보전관리지역	2 747x- 9	166	63,000	10,458,000	감정속 지분 전부
합 계								₩99,419,070.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 "비두2리마을회관" 북동측 원거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 주택 등으로 형성된 농촌지대임.

(2) 교통상황

기호 1,5를 제외한 본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재 하나 대중교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1 : 부정형 토지로서, 남하향 완경사지이며, '임야화 진행된 목답' 상태임.
- 기호 2 : 부정형 토지로서, 남동하향 완경사지이며, '전'으로 이용 중임.
- 기호 3,7,8,10 : 부정형 토지로서 완경사지이며, '도로 및 법면' 상태임.
- 기호 4 : 부정형 토지로서, 남동하향 완경사지이며, '전 및 일부 도로, 법면' 상태임.
- 기호 5,9 : 부정형 토지로서, 완경사지이며, '임야화 진행된 목전' 상태임.
- 기호 6 : 부정형 토지로서, 서하향 완경사지이며, '임야화 진행된 목답' 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1,5 : 맹지임.
- 기호 2,4 : 북서측으로 왕복 2차선 포장도로에 접함.
- 기호 3,7,8,10 : 본건이 현황, 도로임.
- 기호 6 : 동측으로 왕복 2차선 포장도로 소재함.
- 기호 9 : 서측으로 왕복 2차선 포장도로 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-02-28), 배출시설 설치 제한지역, 영농여건

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) | |

불리농지.

- 기호 2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-02-28), 배출시설 설치 제한지역.
- 기호 3,4 : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m-10m)(저축), 도로구역, 배출시설 설치 제한지역.
- 기호 5 : 생산관리지역, 배출시설 설치 제한지역, 영농여건 불리농지.
- 기호 6 : 생산관리지역, 배출시설 설치 제한지역.
- 기호 7,10 : 보전관리지역, 소로2류(폭 8m-10m)(저축), 도로구역, 배출시설 설치 제한지역.
- 기호 8 : 보전관리지역, 소로2류(폭 8m-10m)(저축), 도로구역, 배출시설 설치 제한지역, 소하천구역(2018-06-15).
- 기호 9 : 보전관리지역, 배출시설 설치 제한지역, 영농여건 불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

기호 1 북측 일부 지상에 타인 소유의 대추나무가 식재되어 있는 상태임.

(7) 공부와의 차이

기호 1,5,6,9의 지목은 '전, 답'이나, 현황 임야화 진행된 '목전, 목답' 상태이며, 기호 4의 지목은 '전'이나, 현황 일부 '도로' 상태임.

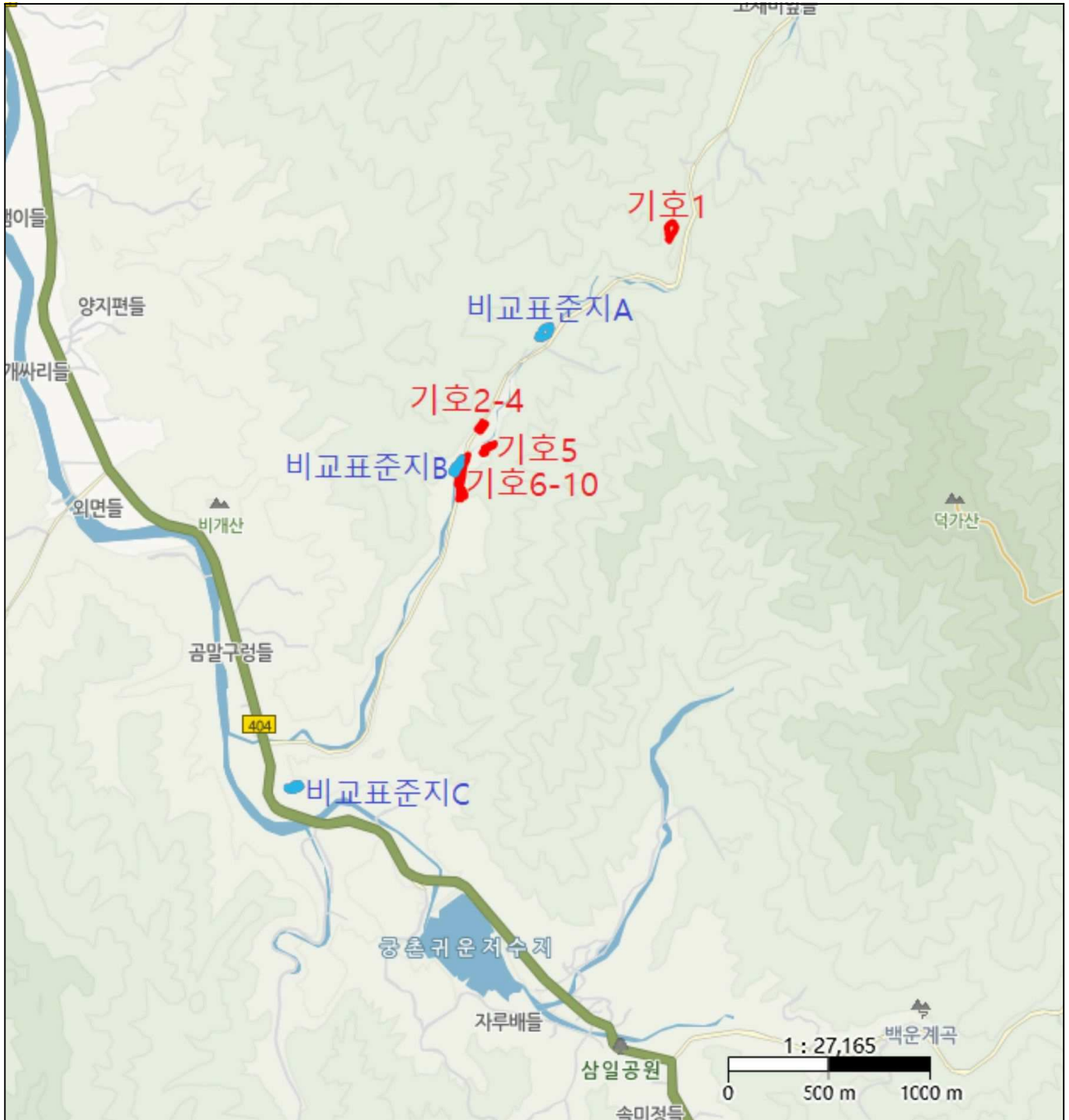
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



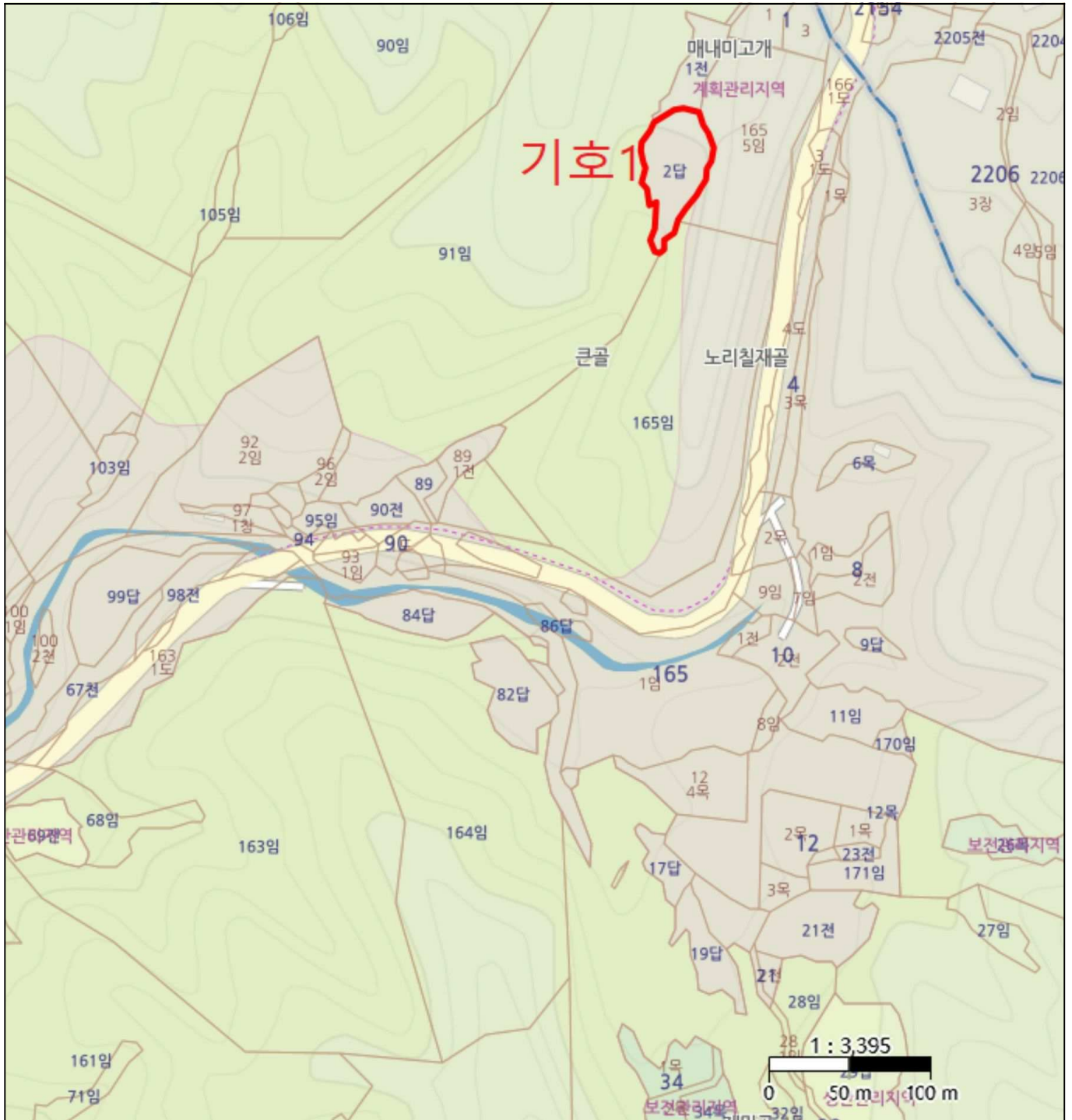
소재지 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 2 외



위치도



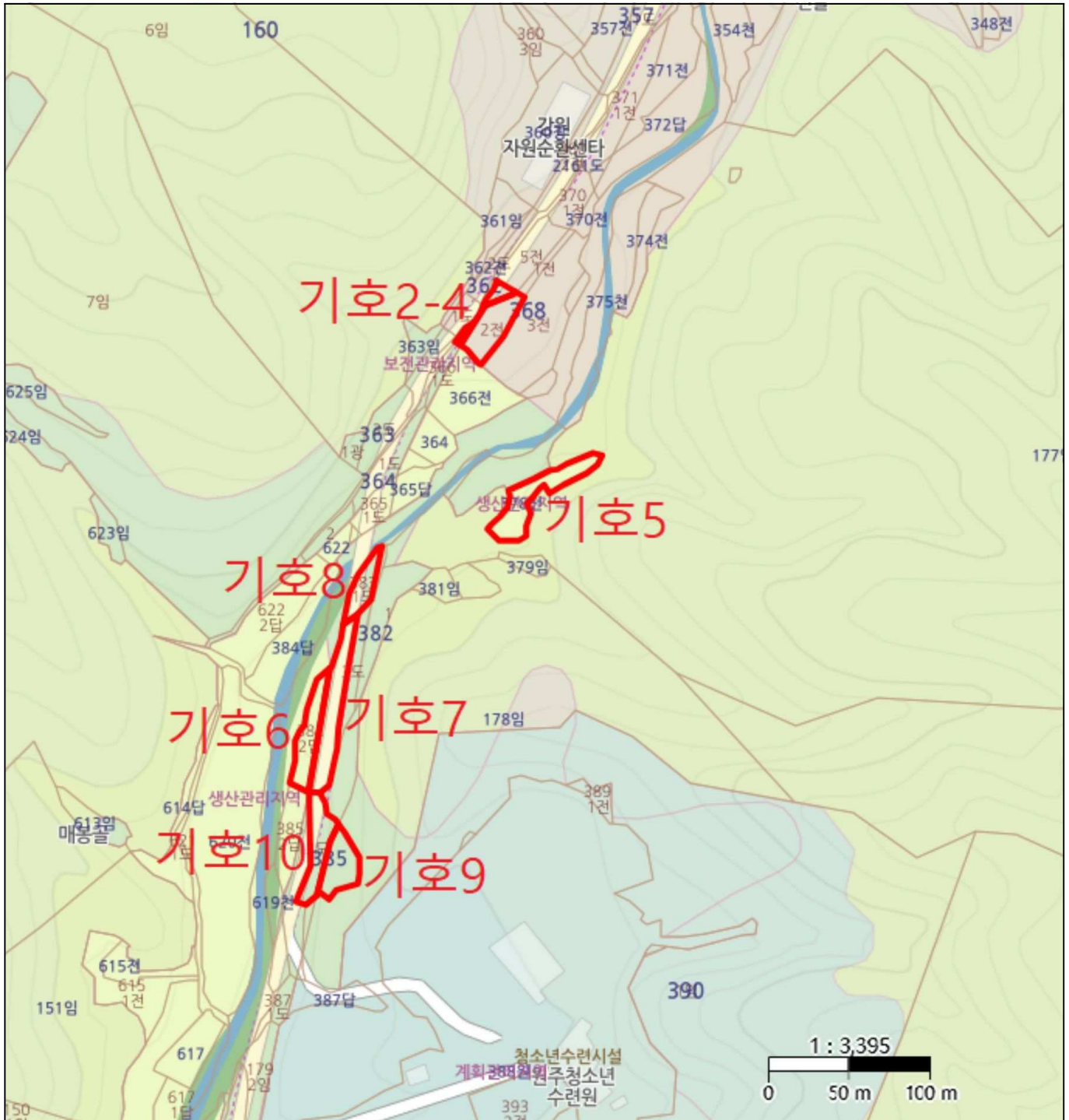
소재지 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 2 외



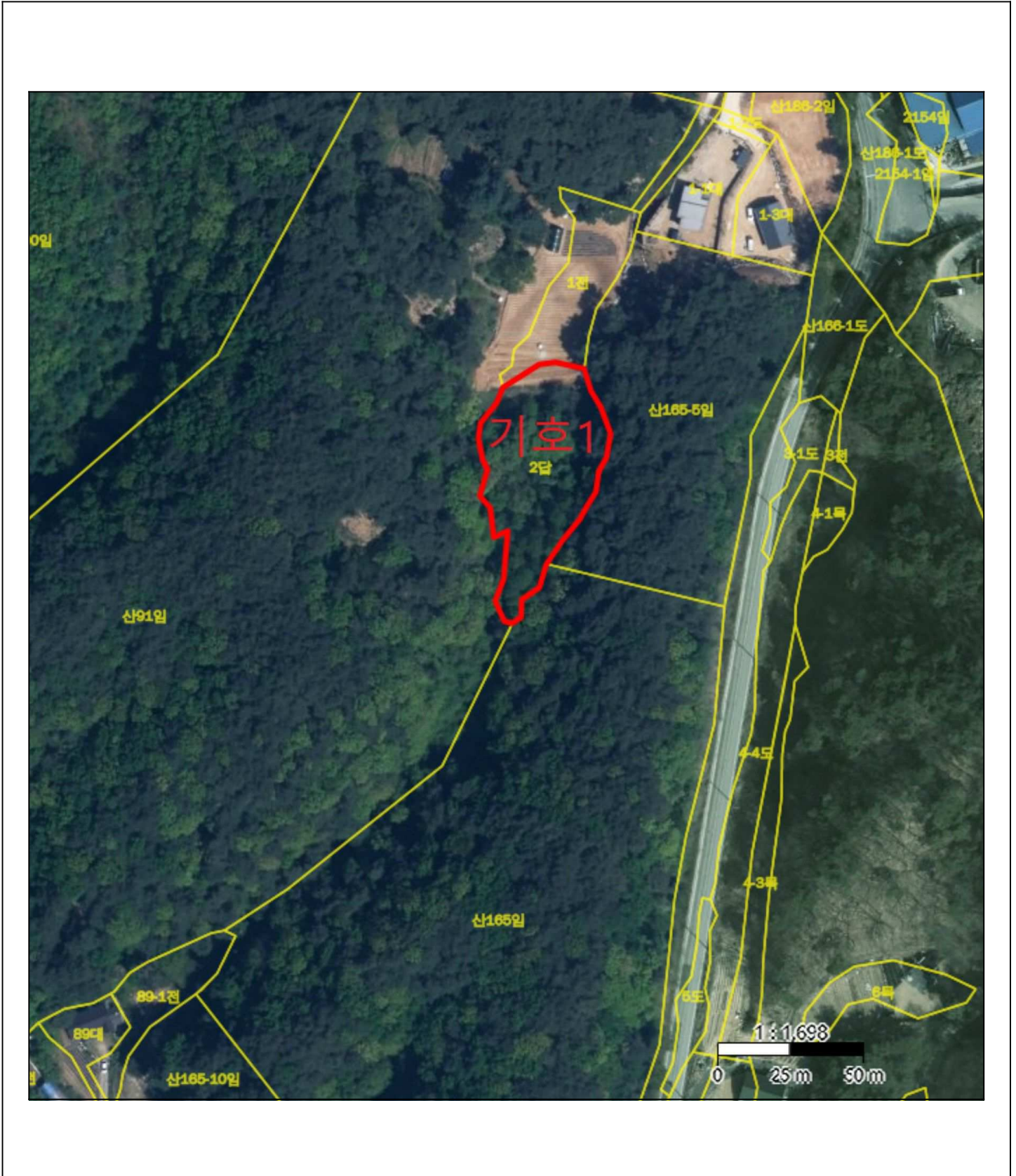
위치도



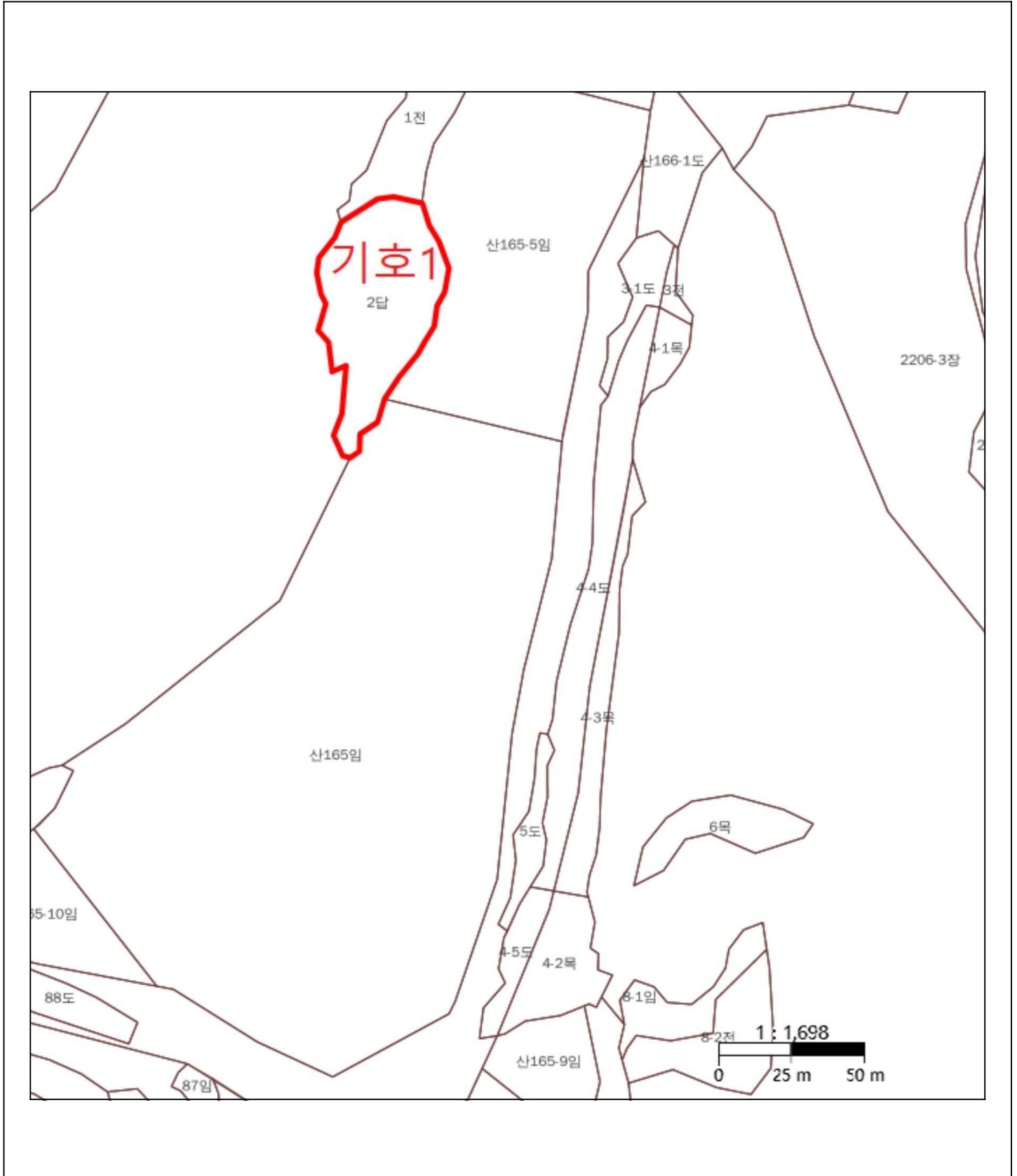
소재지	강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 2 외
-----	-------------------------



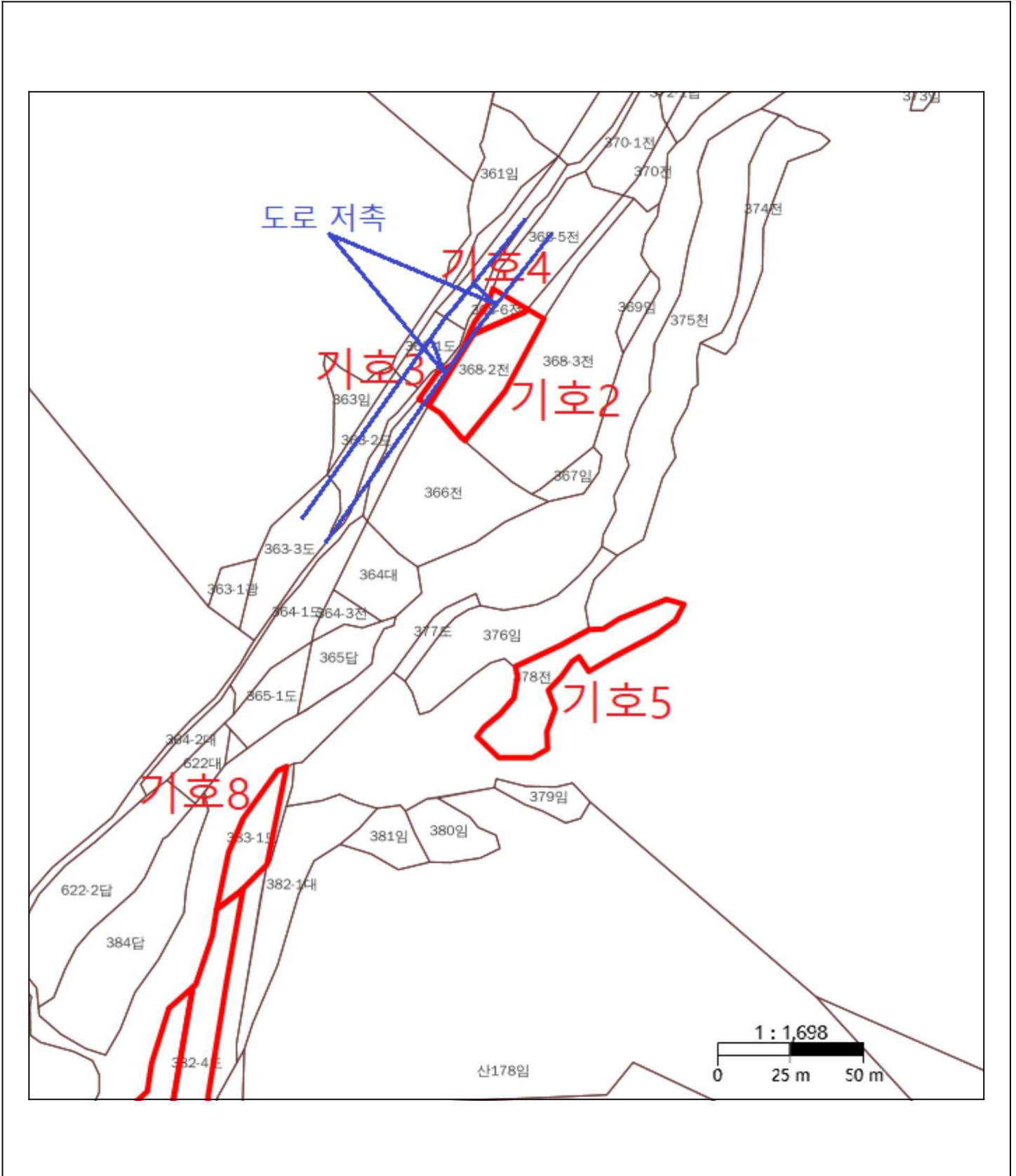
지 적 도



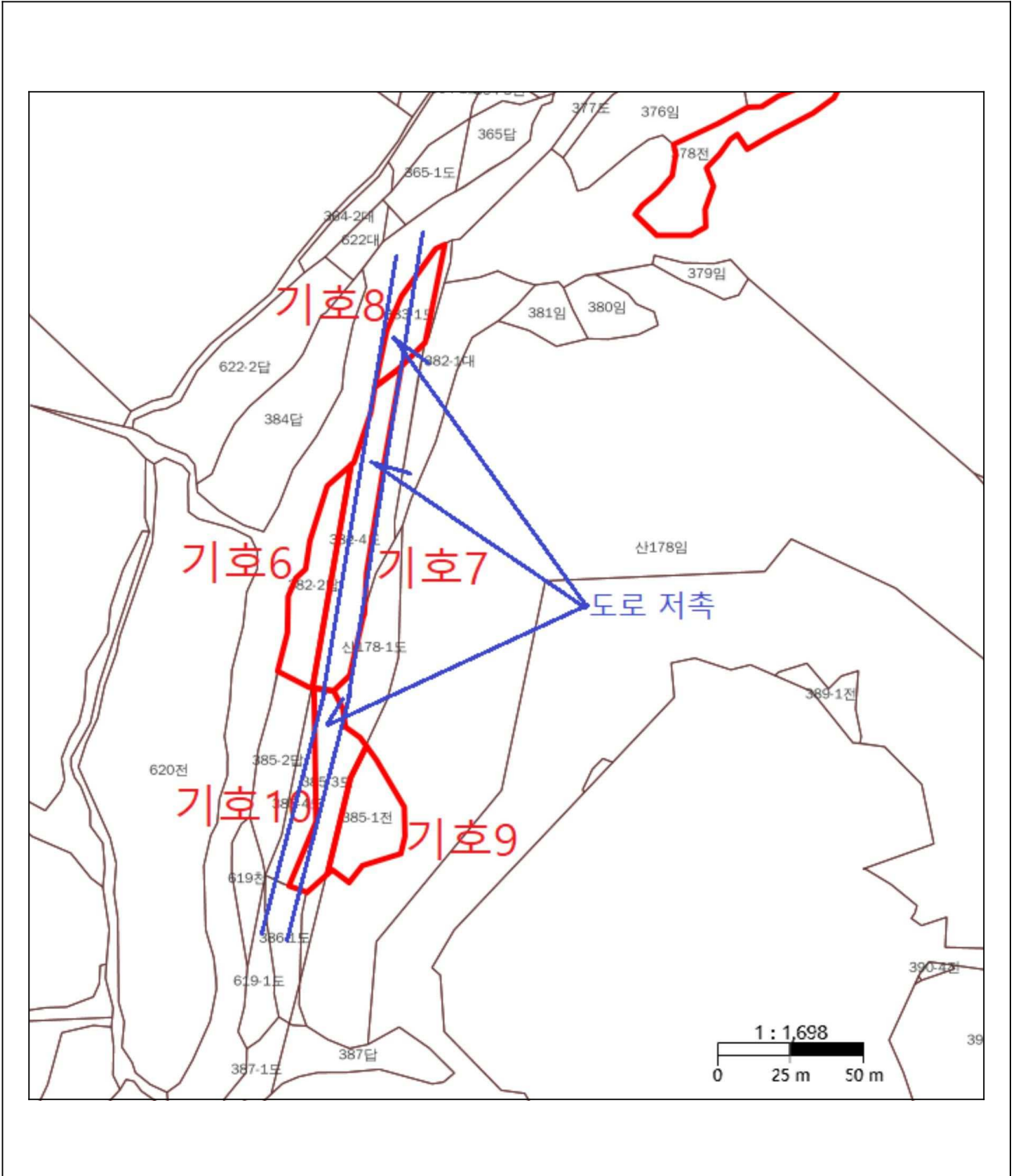
지 적 도



지 적 도



지 적 도





[1]



[2-4]



[5]



[6,7]



[8]



[9]



[10]