

감정평가서

건명	임봉규 소유물건 (2024타경402942) (경매2계)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석
감정평가서 번호	이목-2024-065

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가서 작성은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여는 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

이목감정평가사사무소

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김주일

감정평가액	일십일억육천오백칠십삼만칠천원정(W1,165,737,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
채무자			제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	임봉규 (2024타경402942)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.21	2024.06.17 ~ 2024.06.21	2024.06.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,941	토지	3,941	-	1,165,737,000
		이	하	여	백	
	합 계					W1,165,737,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본 감정평가는 강원특별자치도 원주시 소초면 장양리 소재 장양사거리 북측 인근에 위치한 토지에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	장양리 1295-18	709 x10/709	도로	도로	제2종 일반주거지역	93,200
2	장양리 822-2	1909	전	전	제2종 일반주거지역	213,100
3	장양리 822-4	2012	전	전	제2종 일반주거지역	213,100
4	장양리 822-5	105 x10/105	도로	도로	제2종 일반주거지역	93,200

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 기간 및 기준시점

1) 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 06월 17일 ~ 2024년 06월 21일에 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 2024년 06월 21일을 기준시점으로 정함.

5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지상에 소재하는 제시외수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 후첨 ‘사진용지와 같이 기호(2) 서측 경계 부근에 제시외건물(경량철골조 판넬지붕 단층) 및 기호(3) 남측 경계 부근에 제시외건물(조적조 스투라브지붕 단층, 조적조 강판지붕 단층)이 소재하는 것으로 목측되나 정확한 경계는 지적측량 등 확인을 요하며 소유자 미상인바 평가에서 제외하였음.

II. 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 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.
- 라. 기호(1,4) 토지의 평가는 공유토지 중 임봉규 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.
- 마. 기호(2,3) 토지 중 일부 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하는 것으로 목측되나 평가목적을 고려하여 이에 구애 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 후첨 "명세표"의 비교란에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

1) 비교표준지 선정

(공시기준일:2024년 01월 01일)

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	지세	형상	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
#1642	소초면 장양리	790	290	답	주거 나지	2종 일주	평지	부정형	중로 한면	282,700

※ 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 계산함)

강원특별자치도 원주시 (24.01.01~24.06.21) (주거)	
2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.283	
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.107	
$(1 + 0.00283) * (1 + 0.00107 * 52/30)$ ≈ 1.00469	

3) 지역요인

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

4) 개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 개별요인 비교항목

개별요인(농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 동풍 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
기타조건	기타	장래의 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	#1642	-	1.00	1.00	1.05	1.00	0.33	0.347
2	#1642	-	0.87	1.00	0.78	1.00	1.00	0.679
3	#1642	-	0.87	1.00	0.80	1.00	1.00	0.696
4	#1642	-	0.87	1.00	1.05	1.00	0.33	0.301

나. 비교치 결정의견

- ① 기호(1):표준지 대비 획지조건(토지조성정도)에서 우세하나 기타조건(본건 도로)에서 열세함.
- ② 기호(2):표준지 대비 접근조건(도로의폭등) 및 획지조건(면적·지세 및 접면도로상태 등)에서 열세함.
- ③ 기호(3):표준지 대비 접근조건(도로의폭등) 및 획지조건(면적·형상 및 접면도로상태 등)에서 열세함.
- ④ 기호(4):표준지 대비 접근조건(도로의폭등) 및 기타조건(본건 도로)에서 열세하나 획지조건(토지조성정도)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	비고
A	장양리 ****-*외	전	제2종 일주	341,736	2022.05.04	거래사례 일부 도로
B	장양리 ***-**	전	제2종 일주	332,000	2022.03.17	담보평가
C	장양리 ***	답	제2종 일주	327,000	2020.01.07	담보평가

※ 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. 사정보정

비교사례는 특수한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

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

사례기호	용도지역	시점수정	기간
A	주거지역	1.02661	2022.05.04 ~ 2024.06.21

라. 지역요인

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

마. 개별요인

(a) 개별요인 비교치

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
#1642	A	-	1.15	1.00	0.95	1.00	1.13	1.235

(b) 비교치 결정의견

사례 대비 접근조건(도로의폭등) 및 기타조건(사례일부도로)에서 우세하나 획지조건(토지조성정도)에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정률 결정

사례 기호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정률 결정
표준지 기호	공시지가							
A	341,736	1.00	1.02661	1.00	1.235	433,274	1.525	1.52
#1642	282,700	-	1.00469	-	-	284,025		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	#1642	282,700	1.00469	1.00	0.347	1.52	149,806	150,000
2	#1642	282,700	1.00469	1.00	0.679	1.52	293,137	293,000
3	#1642	282,700	1.00469	1.00	0.696	1.52	300,476	300,000
4	#1642	282,700	1.00469	1.00	0.301	1.52	129,947	130,000

2. 거래사례비교법의 적용

1) 비교사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	장양리 ****-**외	전	제2종 일주	348,101	2023.02.09	일부 도로
나	장양리 ***외	전	제2종 일주	355,306	2022.03.16	일부 도로

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

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

사례기호	용도지역	시점수정	기간
가	주거지역	1.01004	2023.02.09 ~ 2024.06.21

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	-	1.15	1.00	1.00	1.00	0.37	0.426
2	가	-	1.00	1.00	0.74	1.00	1.13	0.836
3	가	-	1.00	1.00	0.76	1.00	1.13	0.859
4	가	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	0.370

(2) 비교치 결정의견

- ① 기호(1):사례 대비 접근조건(도로의폭등)에서 우세하나 기타조건(도로면적 비율)에서 열세함.
- ② 기호(2):사례 대비 획지조건(면적·토지조성정도·지세 및 접면도로상태 등)에서 열세하나 기타조건(사례일부도로)에서 우세함.
- ③ 기호(3):사례 대비 획지조건(면적·토지조성정도·형상 및 접면도로상태 등)에서 열세하나 기타조건(사례일부도로)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 기호(4):사례 대비 기타조건(도로면적 비율)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	348,101	1.00	1.01004	1.00	0.426	149,779	150,000
2	가	348,101	1.00	1.01004	1.00	0.836	293,934	294,000
3	가	348,101	1.00	1.01004	1.00	0.859	302,020	302,000
4	가	348,101	1.00	1.01004	1.00	0.370	130,090	130,000

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.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	150,000	150,000	150,000
2	293,000	294,000	293,000
3	300,000	302,000	300,000
4	130,000	130,000	130,000

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)	비고
토지	1~4	1,165,737,000	상세내역은 후첨 '명세표'참조
감정평가액 합계		1,165,737,000	

2. 감정평가액의 결정 의견

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

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	강원특별 자치도 원주시 소초면 장양리	1295-18	도로	제2종 일반주거지역	10 709x— 709	10	150,000	1,500,000	
2	"	822-2	전	제2종 일반주거지역	1,909	1,909	293,000	559,337,000	제시외건물 감안단가 @290,000원/㎡
3	"	822-4	전	제2종 일반주거지역	2,012	2,012	300,000	603,600,000	제시외건물 감안단가 @297,000원/㎡
4	"	822-5	도로	제2종 일반주거지역	10 105x— 105	10	130,000	1,300,000	
합 계				이 하		여	백	₩1,165,737,000.-	

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 소초면 장양리 소재 장양사거리 북측 인근에 위치하며 부근은 전, 단독주택, 아파트 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건은 버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,4):부정형의 토지로 도로로 이용중임.

기호(2,3):부정형의 토지로 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,4):본건이 폭 약5미터 내외의 도로이며 기호(1)은 남측으로 왕복2차선도로에 연결되어 있음.

기호(2,3):도로인 기호(1,4) 토지를 통해 출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4) 공히 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역, 공장설립제한지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지와 같이 기호(2) 서측 경계 부근에 제시외건물(경량철골조 판넬지붕 단층) 및 기호(3) 남측 경계 부근에 제시외건물(조적조 스투브지붕 단층, 조적조 강판지붕 단층)이 소재하는 것으로 목측되나 정확한 경계는 지적측량 등 확인을 요함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

4

소재지 강원특별자치도 원주시 소초면 장양리 1295-18외



위 치 도

4

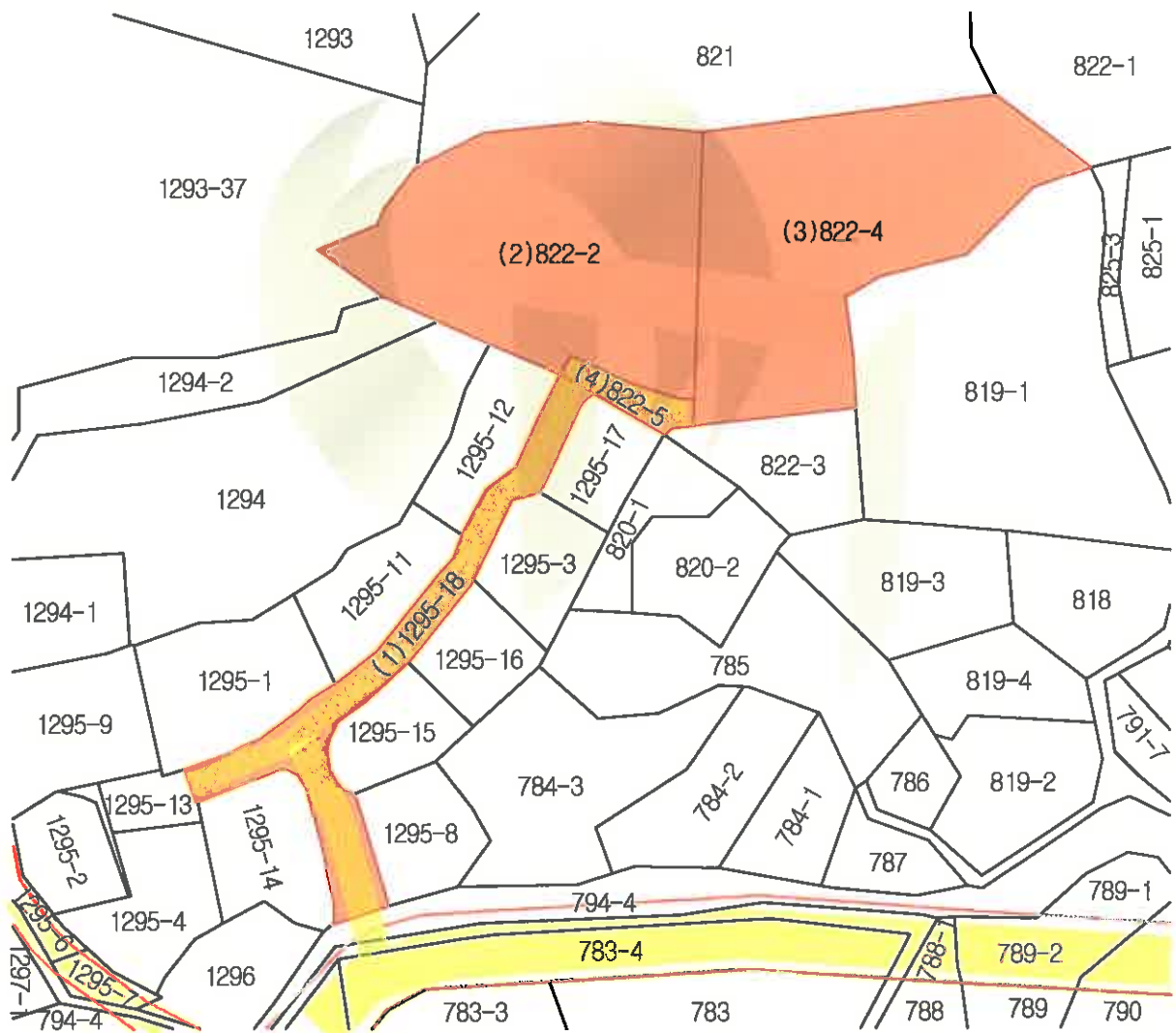
소재지 강원특별자치도 원주시 소초면 장양리 1295-18외



지적개황도

4

NO SCALE



범례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선
- 용도지역구분선
- 제시건물 1층
- 제시건물 2층
- 제시건물 1,2층외
- 제시외건물(평가)
- 제시외건물(평가외)

사 진 용 지



기호(1)



기호(1)



기호(2)

사 진 용 지



기호(2)



기호(2) 지상
제시외건물



기호(3)

사 진 용 지



기호(3)



기호(3) 지상
제시외건물



기호(4)