

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 손인하 소유물건(2024타경405736)

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

감정서번호 : SIU24-1018-002

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 부론면 법천리 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 10월 23일임.

(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	법천리 1198	2,030	답	답	생산 관리	맹지	부정형 환경사	18,100	-

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 토지상에 소유자미상의 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 10월 23일 실지조사를 시행하였으며 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 기타사항

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

II. 토지의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 부론면 법천리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 농촌마을내임.

2. 도로 및 교통상황

본건인근까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

본건 토지는 인접 토지 대비 완경사의 부정형의 토지로서 기준시점 현재 목답 등으로 이용중임.

4. 도시계획사항

생산관리지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

관한 법률>, 공장설립승인지역<수도법>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

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	법천리 1188	2,536	전	전	생산 관리	세로 (가)	부정형 완경사	18,100	-

2. 시점수정

(1) 지가변동률 (강원특별자치도 원주시 생산관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.31	0.545%	2024년 08월 누계
2024.08.01. ~ 2024.08.31	0.084%	2024년 08월 변동률
누 계	0.689%	$(1 + 0.00545) * (1 + 0.00084 * 53/31)$
2024.01.01. ~ 2024.10.23	(1.00689)	≈ 1.00689

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인비교

본건은 비교표준지와 인근지역내에 소재하므로 지역요인 동일함.(1.00)

4. 개별요인비교

<농경지대>

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
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조
		장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	자연 환경	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	0.80	0.80	0.90	1.00	1.00	0.648
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세이며, 자연조건(관개의 배수 등)에서 열세이며, 획지조건(형상 등)에서 열세임.								

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 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비고
a	법천리 1205-2	답	701	생산 관리	답	2023.05.26	50,000,000 (71,326원/㎡)	실거래

(3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가	비고
ㄱ	법천리 1078-1	답	2,069	생산 관리	답	2022.07.28	64,000원/㎡	시가 참고

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	법천리 1078-1	답	2,069	생산관리	답	2022.07.28	64,000원/㎡	시가참고

2) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.10.23.)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

기호	적용사례	기준시점	기간	지가변동률	비고
A	ㄱ	2022.07.28	2022.07.28 ~ 2024.10.23	1.560% (1.01560)	생산관리

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 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대등함.								

5) 격차율 산정

① 표준지 A

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 ㄱ 기준	64,000	1.01560	1.00	1.000	64,998	2.089
	표준지 A 기준	30,900	1.00689			31,112	

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	2.08

6. 토지가격 산출

기호	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	30,900	1.00689	1.00	0.648	2.08	41,935	42,000	-

※ 산출단가 : 공시지가*시점수정*지역요인*개별요인*그밖의요인

결정단가 : 산출단가의 백원 및 십원단위에서 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

(1) 인근지역 거래사례

기 호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비 고
a	법천리 1205-2	답	701	생산 관리	답	2023.05.26	50,000,000 (71,326원/㎡)	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(2024.10.23)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

적용 사례	거래시점	기 간	지가변동률	비 고
a	2023.05.26	2023.05.26. ~ 2024.10.23.	0.924% (1.00924)	생산녹지

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

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
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	가로 조건	접근 조건	자연 환경	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	-	0.80	0.80	0.95	1.00	1.00	0.608
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세이며, 자연조건(관개의 배수 등)에서 열세이며, 획지조건(형상 등)에서 열세임.							

6) 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	71,326	1.00	1.00924	1.00	0.608	44,000

※ 산출단가 : 공시지가*시점수정*지역요인*개별요인*그밖의요인

결정단가 : 산출단가의 백원 및 십원단위에서 반올림.

V. 토지가격의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 가격과 공시지가기준법에 의한 가격이 서로 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정하였음.

토지건물 감정평가명세서

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 부론면 법천리	1198	답	생산관리지역	2,030	2,030	42,000	85,260,000	
합 계								₩85,260,000.-	
				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 부론면 법천리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 농촌마을내임.

(2) 교통상황

본건인근까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접 토지 대비 완경사의 부정형의 토지로서 기준시점 현재 목답 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공장설립승인 지역(수도법), (한강)수변구역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소유자미상의 수목(자연림 등)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

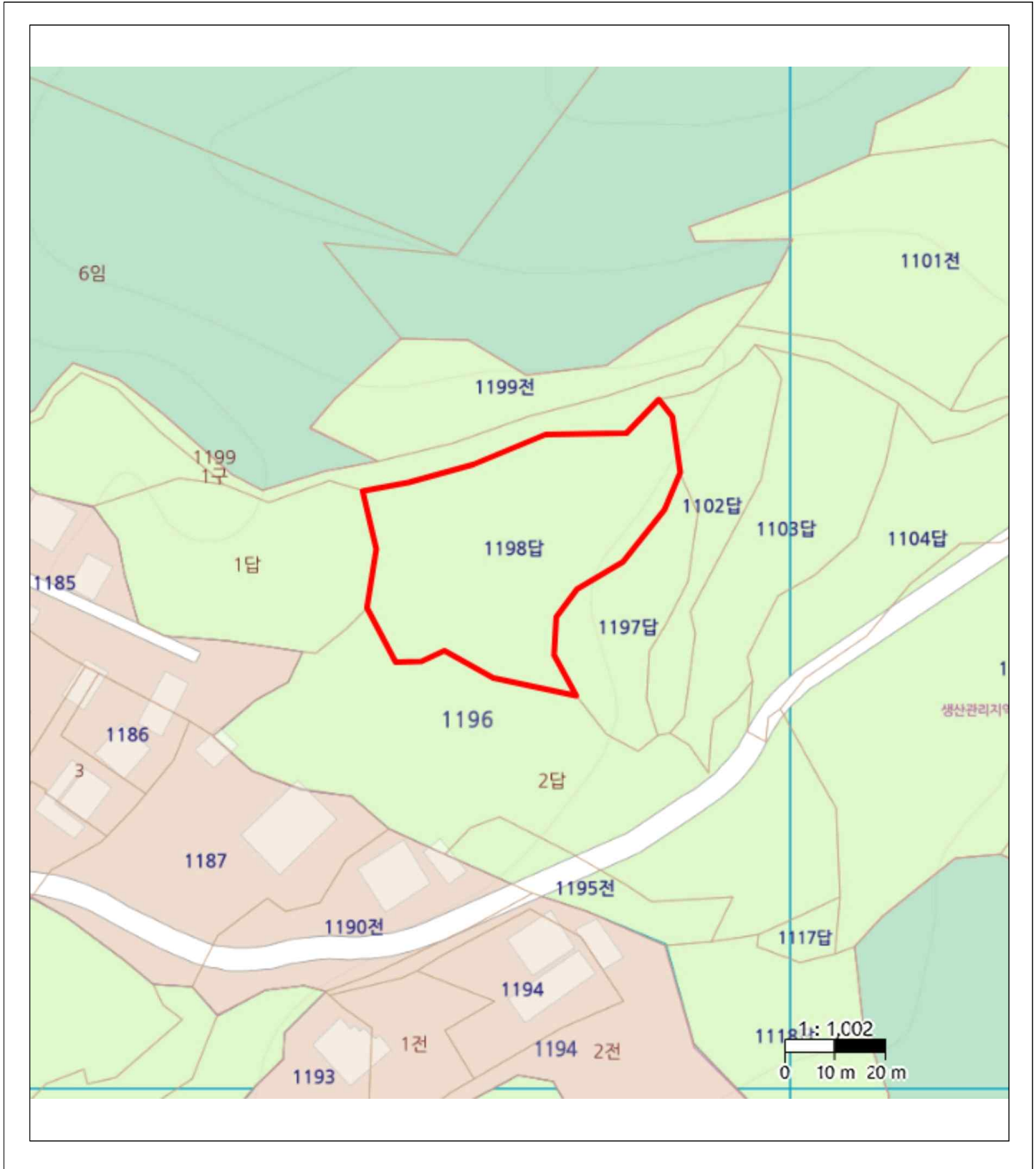
위 치 도



소재지 강원특별자치도 원주시 부론면 법천리 1198



지 적 도



사 진 용 지



본건전경