

감정평가서

건명 : 김민석 소유물건
(2024타경406371)

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 신정우

감정서번호 : 23-241209-201호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)감정평가법인 태백 강원지사

강원도 원주시 입춘로 45, 엔터비즈타워 A동 710호
TEL : 033-735-6118 FAX : 033-745-6119



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
심규동

심규동



(주)감정평가법인 태백 강원지사 지사장 심 규 동 (서명 또는 인)



감정평가액	₩이억삼천일백일십구만팔천칠백오십원정 (₩231,198,750.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김민석 (2024타경406371)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 12. 16	2024. 12. 09 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 16

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	4,276	토지	4,276	-	231,198,750
토지	1,647 × $\frac{191}{732}$				
	이	하	여	백	
합계					₩231,198,750

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
범희남

범희남

심규동

심규동



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상은 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 '반곡역' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매(2024타경406371) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 16일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 12월 09일 ~ 2024년 12월 16일)

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 평가방법

대상 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준 일부터 기준 시점 일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고 사항

가. 대상토지의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 공부 등에 의거하였음.

나. 대상토지는 임야인 관계로 지상에 분묘 소재 가능성이 있는바 입찰시 유의 하시기 바랍니다.

다. 대상토지 지상에 소재하는 임목 등은 일반적인 거래 관행에 따라서 임지 가격에 포함 평가하였음.

라. 기호2,3)토지 : 대상토지는 2이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 속한 토지이나 계획관리지역에 속한 면적이 적어 지가에 미치는 영향이 미미하므로 주된 용도지역인 보전관리지역으로 평가하되 용도지역에 따른 격차율은 개별요인비교 행정적 조건에 반영하였음.

마. 기호3)토지 : 대상토지는 공유지분으로서 공유자별 지분 위치가 불분명하여 전체 면적을 기준한 평균단가를 적용·평가하였으며, 면적 사정은 소유지분 비율에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	원주시 반곡동 116-9	임야	970	보전 관리	자연림	맹지	사다리 급경사	7,930	-
2	원주시 반곡동 116-2	임야	3,306	보전 관리, 계획 관리	자연림	맹지	부정형 급경사	8,360	-
3	원주시 반곡동 116-23	임야	1,647 중 (191/732)	보전 관리, 계획 관리	자연림	맹지	부정형 급경사	11,400	김민석 지분

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	원주시 반곡동 116-7	임야	984	보전 관리	자연림	맹지	사다리 급경사	7,930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 **표준지 'A'** 를 선정함.

3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원 특별자치도 원주시	보전관리 지역	2024.01.01 ~ 2024.12.16	0.686 (1.00686)	강원특별자치도 원주시 (24.01.01~24.12.16) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.629 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.038 $(1+0.00629)*(1+0.00038*46/31)$ ≒ 1.00686

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 최근 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인(임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국, 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상토지와 비교표준지는 개별요인이 대체로 유사함.					
2	A	1.05	0.95	1.05	1.00	1.047
	대상토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 접근성 등의 접근조건에서 우세, 형상 및 경사(대상토지: 부정형급경사, 비교표준지: 사다리급경사)등의 자연조건에서 열세, 용도지역(대상토지 일부 계획관리지) 등의 행정적조건에서 우세함.					
3	A	1.00	0.90	1.05	1.00	0.945
	대상토지는 비교표준지 대비 형상 및 경사(대상토지: 부정형급경사, 비교표준지: 사다리급경사)등의 자연조건에서 열세, 용도지역(대상토지 일부 계획관리지) 등의 행정적조건에서 우세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가가격}}{\text{기준시점 비교표준지가가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

다. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	원주시 행구동 1**_*	보전 관리	임야	자연림	1,926	2024.03.13	100,000,000	51,921	-
#2	원주시 행구동 4*	보전 관리	임야	자연림	1,266	2023.06.01	74,953,750	59,205	-

2) 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#3	원주시 반곡동 1*_**	보전 관리	임야	자연림	2023.10.18	53,000	공매	-
#4	원주시 반곡동 1*_**	보전 관리	임야	자연림	2023.05.22	58,000	공매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
보전관리	자연림	맹지	40,000 원/m ² ~ 50,000 원/m ²	

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
강원특별자치도 원주시	최근1년	임	49	45.83

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 '#3' 을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가(원/m ²)	평가목적	비고
#3	원주시 반곡동 1*~**	보전관리	임야	자연림	2023.10.18	53,000	공매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
선례(#3)기준 표준지(A)가액	53,000	1.00782	1.000	0.900	48,073	6.021
기준시점 표준지(A)가액	7,930	1.00686	-	-	7,984	

- 시점수정 : 2023.10.18 ~ 2024.12.16. 강원특별자치도 원주시 보전관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /선례#3	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 선례 대비 경사(비교표준지: 급경사, 선례: 완경사)등의 자연조건에서 열세함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	보정치	비 고
A	6.02	502% 상향 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	7,930	1.00686	1.000	1.000	6.02	48,066	48,000
2	7,930	1.00686	1.000	1.047	6.02	50,325	50,000
3	7,930	1.00686	1.000	0.945	6.02	45,422	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 “#1” 을 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
#1	원주시 행구동 1**-*	보전 관리	임야	지연림	1,926	2024.03.13	100,000,000	51,921	-

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원 특별자치도 원주시	보전관리 지역	2024.03.13. ~ 2024.12.16	0.633 (1.00633)	강원특별자치도 원주시 (24.03.13~24.12.16) (보전관리) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.058 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.045 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.087 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.062 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.113 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.038 $(1+0.00058*19/31)*(1+0.00045)*(1+0.00087)*$ $(1+0.00062)*(1+0.00122)*(1+0.00072)*$ $(1+0.00113)*(1+0.00038)*(1+0.00038*4/31)$ ≒ 1.00633

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 최근월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	#1	0.90	1.02	1.00	1.00	0.918
	대상토지는 사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등의 접근조건에서 열세, 형상(대상토지: 사다리형, 사례: 부정형)에서 우세하나, 경사(대상토지: 급경사, 사례: 완경사)에서 열세하며, 전반적인 자연조건은 다소 우세함.					
2	#1	0.95	0.97	1.05	1.00	0.968
	대상토지는 사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등의 접근조건에서 열세, 경사(대상토지: 급경사, 사례: 완경사) 등의 자연조건은 열세, 용도지역(대상토지 일부 계획관리지역) 등의 행정적조건에서 우세함.					
3	#1	0.90	0.92	1.05	1.00	0.869
	대상토지는 사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등의 접근조건에서 열세, 형상 및 경사(대상토지: 부정형급경사, 사례: 부정형완경사) 등의 자연조건은 다소 열세, 용도지역(대상토지 일부 계획관리지역) 등의 행정적조건에서 우세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	51,921	1.0000	1.00633	1.000	0.918	47,965	48,000
2	#1	51,921	1.0000	1.00633	1.000	0.968	50,578	51,000
3	#1	51,921	1.0000	1.00633	1.000	0.869	45,405	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련 번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	48,000	48,000	48,000
2	50,000	51,000	50,000
3	45,000	45,000	45,000

2. 감정평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	970	970	48,000	46,560,000	-
2	3,306	3,306	50,000	165,300,000	-
3	1,647중 (191/732)	429.75	45,000	19,338,750	김민석 지분
합 계	4,705.75	4,705.75	-	231,198,750	-

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 원주시 반곡동	116-9	임야	보전관리지역	970	970	48,000	46,560,000	
2	강원특별자치도 원주시 반곡동	116-2	임야	보전관리지역, 계획관리지역	3306	3,306	50,000	165,300,000	
3	강원특별자치도 원주시 반곡동	116-23	임야	보전관리지역, 계획관리지역	191 1,647x--- 732	429.75	45,000	19,338,750	매각지분 갑구8번 김민석지분 (732분의 191)전부
합 계								₩231,198,750.-	
				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

대상토지는 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 '반곡역' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 자연림 등이 주로 소재하는 순수산림지대임.

(2) 교통상황

대상토지까지 차량 출입 불가능하며, 대중교통 이용은 인근에 시내버스 정류장이 소재하나, 버스 정류장과의 거리, 노선, 배차간격, 운행빈도 등을 고려할 때 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1)토지 : 대상토지는 사다리형 급경사지로서 자연림임.
기호2,3)토지 : 대상토지는 부정형 급경사지로서 자연림임.

(4) 인접 도로상태

대상토지는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)토지 : 대상토지는 보전관리지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호2)토지 : 대상토지는 계획관리지역, 보전관리지역, 특화경관지구, 성장관리계획구역(2024-12-06), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

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) | |

기호3)토지 : 대상토지는 계획관리지역, 보전관리지역, 특화경관지구, 성장관리계획구역 (2024-12-06), 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도

소재지

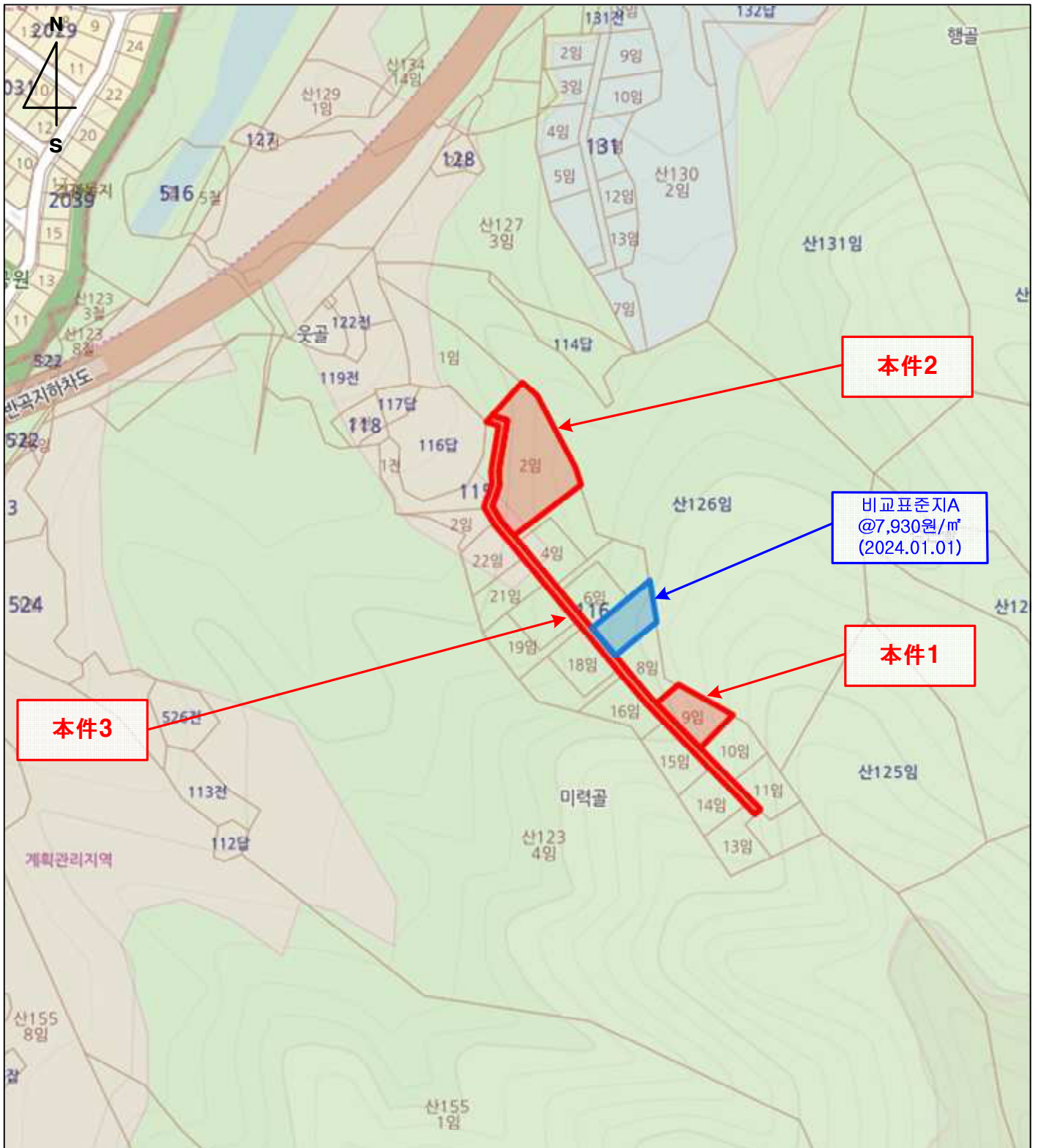
강원특별자치도 원주시 반곡동 116-9 외



위치도

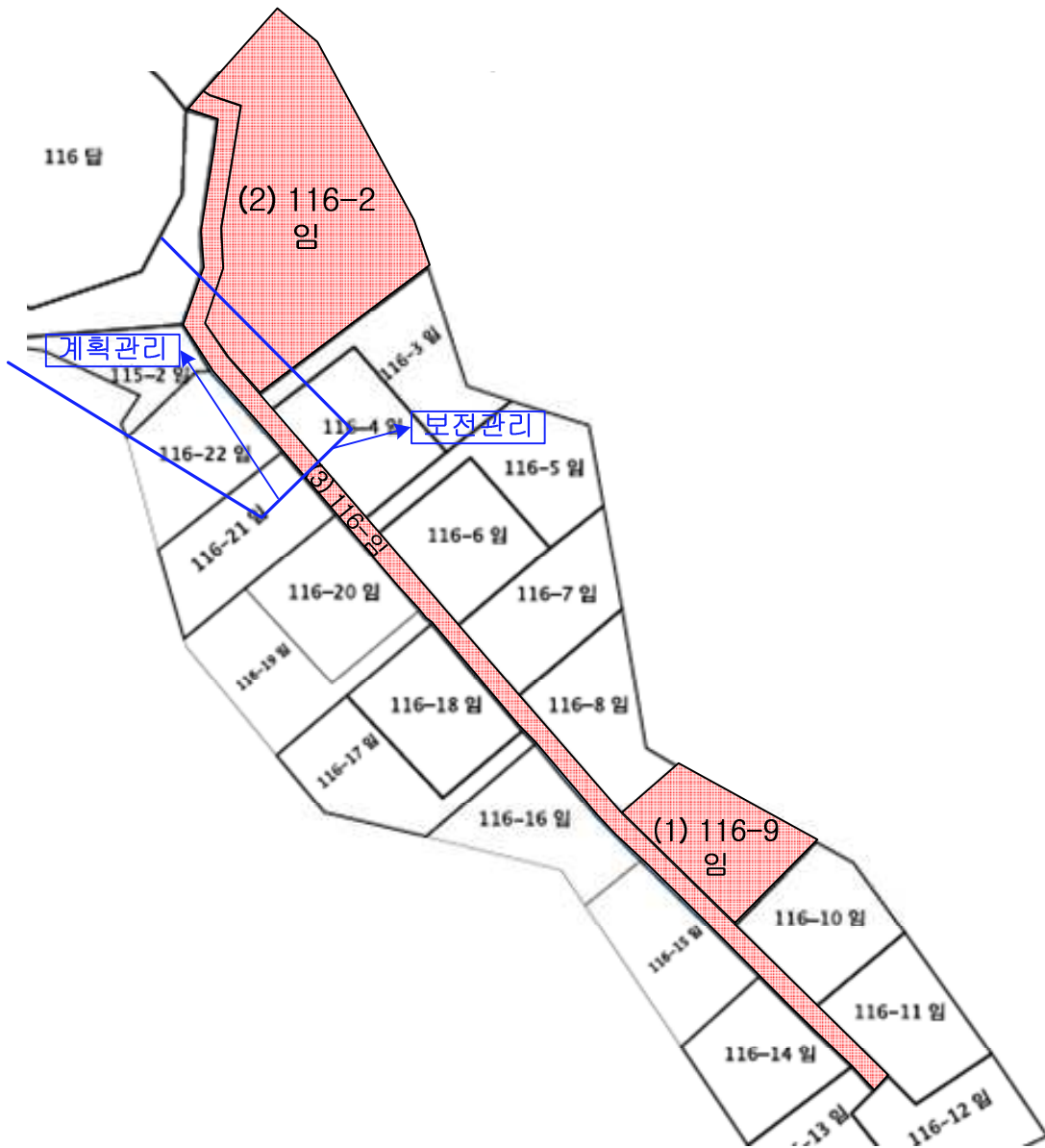
소재지

강원특별자치도 원주시 반곡동 116-9 외



지 적 도

축척 S=No Scale





()



1()



2()



3()