

감정평가서

건명	장철성 소유물건 (2024타경407039)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정서번호	새터250101

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김명철

(인)

감정평가액	칠십칠만사천이백원정(W774,200.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장철성 (2024타경407039)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.13 ~ 2025.01.15	2025.01.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	79	토지	79	9,800	774,200
		이	하	여	백	
	합계				W774,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 소재 "흥호1리사무소" 남서측 인근에 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	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
1	흥호리 500-2	답	79	하천 등	계획관리	맹지	부정형 저지	37,800

[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	흥호리 574-7	답	1,306	답	계획관리	세로(가)	사다리 평지	30,700

2) 시점수정

(원주시 계획관리지역)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2025.01.15	1.0164	$1.01433 \times (1 + 0.00133 \times 46/30)$

※ 2024.12.01 ~ 2025.01.15일의 지가변동률은 고시되지 않았으므로 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(100/100).

4) 개별요인

본건이 현황 하천에 포락된 맹지로서, 비교표준지에 비해 접근조건, 획지조건, 이용상황 등에서 매우 열세임(1/7).

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.

- 인근 매매사례

#1. 흥호리 907-*, 답, 580㎡, 계획관리지역, 세로(가).
매매가 40,250,000원(2023. 7월, 매매단가 : 약 69,000원/㎡).

#2. 흥호리 43*, 답, 3,469㎡, 생산관리지역, 세로(가).
매매가 2.3억원(2021. 3월, 매매단가 : 약 66,000원/㎡).

#3. 흥호리 954-*, 전, 498㎡, 생산관리지역, 맹지.
매매가 25,500,000원(2020. 12월, 매매단가 : 약 51,000원/㎡).

#4. 흥호리 507-*, 전, 1,398㎡, 계획관리지역, 맹지.
매매가 0.8억원(2020. 5월, 매매단가 : 약 57,000원/㎡).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 인근 경매평가 전례(2021타경 503400)

#1. 흥호리 49* 외, 답, 2,545㎡, 계획관리지역, 맹지.

감정단가 : 57,000원/㎡ 외(2021. 9월).

감정평가액 : 135,809,000원.

낙찰가 : 117,270,000원(2022. 6월, 낙찰단가 : 약 46,000원/㎡)

※ 상기의 매매사례, 평가사례와 인근 토지의 지가수준 등을 감안하여 평가의 적정성을 기하기 위해 적정 증액 보정함(220/100).

6) 토지 단가의 결정

$30,700\text{원}/\text{㎡} \times 1.0164 \times 100/100 \times 1/7 \times 220/100 \approx 9,800\text{원}/\text{㎡}$.

3. 기타 참고사항

본건의 지목은 '답' 이나, 현황, 북측으로 인접한 토지(흥호리 499-3, 제방)와 남측으로 인접한 토지(흥호리 1168, 구거) 사이에 있는 '하천' 으로서, 일반적인 거래의 대상이 될 수 없어 거래 가능한 가격의 산정 자체가 불가하다고 판단되나, 평가의 목적을 고려하여 보상평가 방식을 준용하여 평가하였으니, 경매 취득 시, 각별한 주의 및 확인 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 부론면 흥호리	500-2	답	계획관리지역	79	79	9,800	774,200	현황, 하천
합 계								₩774,200.-	
				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 부론면 흥호리 소재 "흥호1리사무소" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등으로 형성된 지방도변 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가하며, 인근에 버스정류장이 소재하나, 대중교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로서 저지이며, 현황 '하천' 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 배출시설 설치 제한지역, 소하천구역, 공장설립 승인지역.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건의 지목은 '답'이나, 현황 '하천' 상태임.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

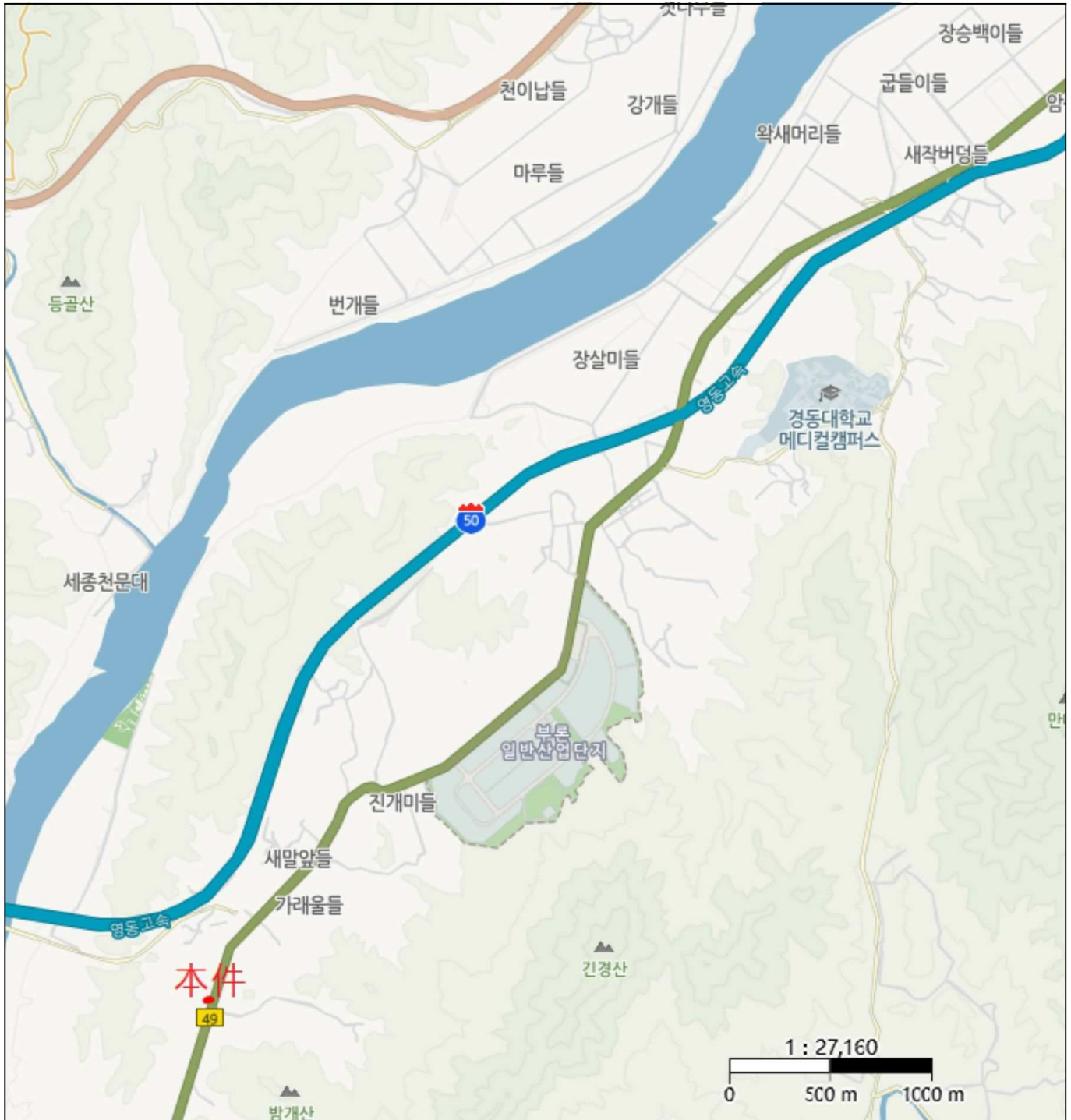
-

광역위치도



소재지

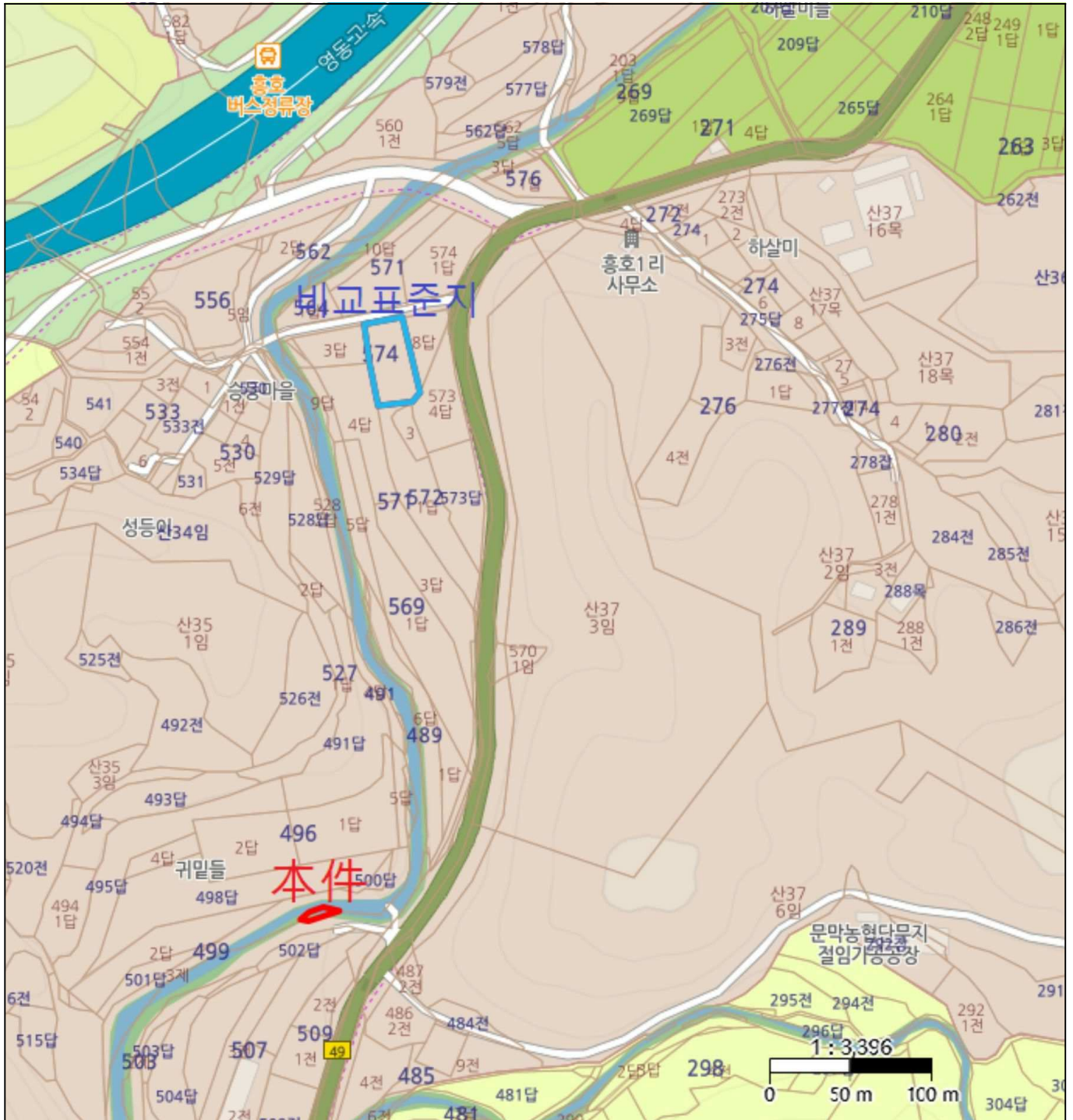
강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 500-2



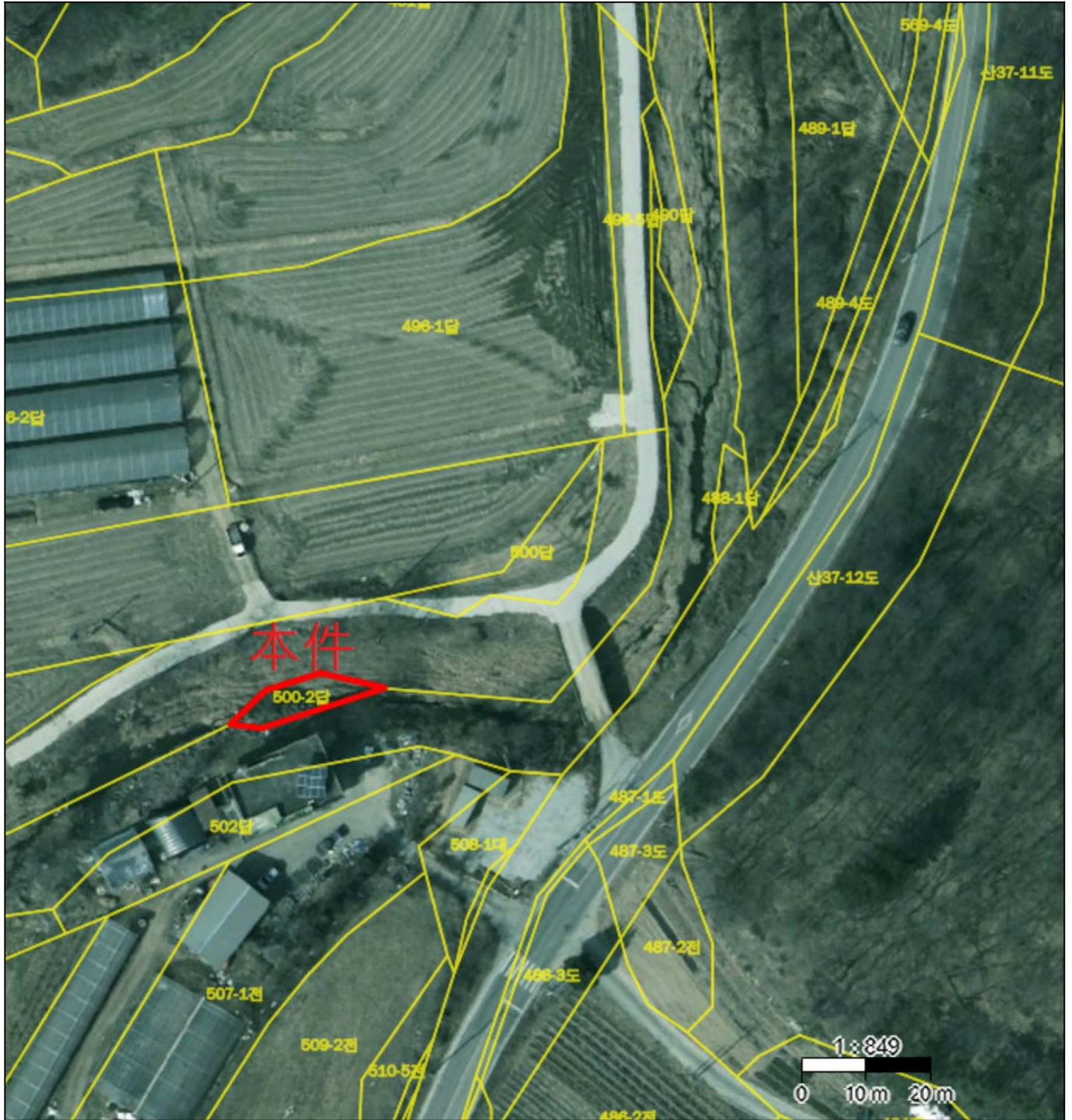
위치도



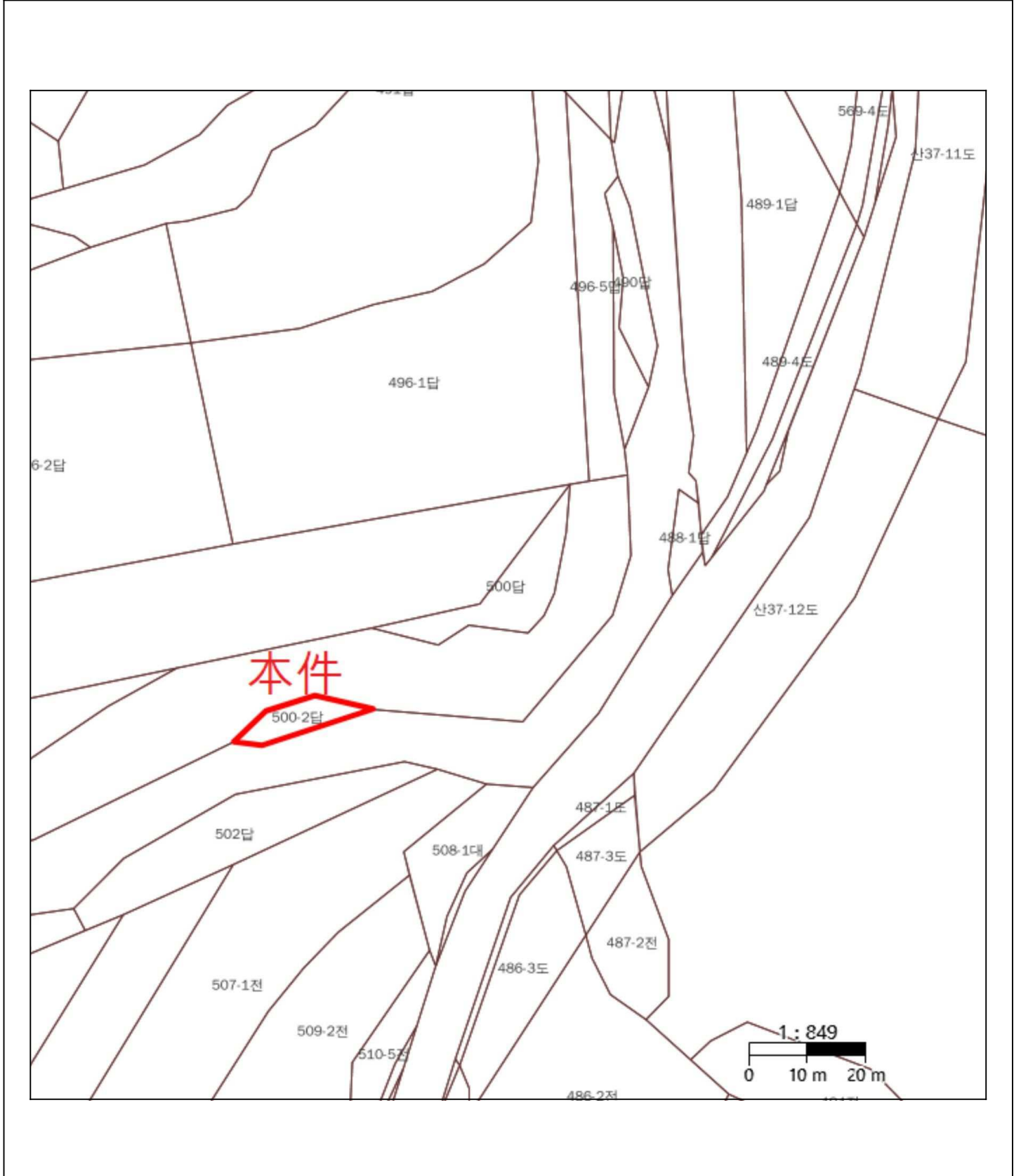
소재지	강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 500-2
-----	---------------------------



지 적 도



지 적 도





[-]



[-]



[]