감 정 평 가 서

건 명	서민준 외 1명 소유물건 (2025타경831) (경매2계)
의 뢰 인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정평가서 번 호	이목-2025-036

[illegible]

이목감정평가사사무소

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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 주 일

감정평가액	육억팔천이백이십이만일천원정(₩682,221,000.-)		
의 뢰 인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	춘천지방법원 원주지원 경매2계
소 유 자 (대상업체명)	서민준 외 1명 (2025타경831)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.05.21	2025.05.19 ~ 2025.05.21 / 2025.05.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	14,281	토지	14,281	-	676,671,000
	제시외건물	(10)	제시외건물	10	30,000	300,000
	제시외수목	(175주)	제시외수목	175주	-	5,250,000
	합 계					₩682,221,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본 감정평가는 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리(기호1) 및 원주시 흥업면 대안리(기호4~6)에 산재한 토지에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	개별공시지가(원/㎡)
1	안흥리 산221-2	9,605	임야	전 및 임야	보전관리지역	5,590
4	대안리 619-1	795	답	전 및 구거 등	생산관리지역	32,800
5	대안리 619-3	1,389	답	전, 도로, 구거 및 인접건물 부속토지	생산관리지역	32,800
6	대안리 619-4	2,492	답	전 및 인접건물 부속토지	생산관리지역	32,800

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 2025년 05월 19일 ~ 2025년 05월 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 2025년 05월 21일을 기준시점으로 정함.

5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지상에 소재하는 석축, 입목 및 일반적인 수준의 조경수 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 기호(5,6) 지상의 과수목(포도나무)은 별도 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바라며 입찰시 정확한 주수 등은 재확인하시기 바람.

나. 기호(1) 토지상에 쇠파이프조 비닐하우스 2동 및 기호(4) 토지상에 컨테이너 1동이 소재하나 철거·이전이 용이하다고 판단되어 평가에서 제외하였음.

다. 기호(1) 토지 남측 인접지상에 분묘가 소재하는 것으로 목측되나 본건 지상에 소재할 가능성 있으며 정확한 것은 지적측량 등 확인을 요하니 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법

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(6) 일부 지상에 후첨 "지적개황도", "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하여 개략적으로 면적사정하여 평가하였음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

1) 비교표준지 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일:2025년 01월 01일)

일련번호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	지세	형상	도로접면	공시지가(원/㎡)
#845	안흥면 안흥리	산226-2	21223	임	자연림	보전관리	완경사	부정형	세로(불)	5,830
#3249	흥업면 대안리	625	477	전	전	생산관리	완경사	부정형	세로(가)	33,400

※ 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 (25.01.01~25.05.21)	
횡성군 보전관리지역	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.140 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.052 (1 + 0.00140) * (1 + 0.00052 * 51/31) ≒ 1.00226
원주시 생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.247 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.105 (1 + 0.00247) * (1 + 0.00105 * 51/31) ≒ 1.00420

3) 지역요인

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

4) 개별요인

(1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 임야지대

개별요인(임야지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 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
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 농경지대

개별요인(농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
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 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	#845	-	0.80	1.23	-	1.00	1.00	0.984
4	#3249	-	1.00	1.00	0.77	1.00	1.00	0.770
5	#3249	-	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
6	#3249	-	0.80	1.00	0.92	1.00	1.00	0.736

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교치 결정의견

① 기호(1):표준지 대비 접근조건(도로의상태등)에서 열세하나 자연조건(지세등)에서 우세함.

② 기호(4):표준지 대비 획지조건(본건일부구거,형상등)에서 열세함.

③ 기호(5):표준지 대비 획지조건(본건일부도로등)에서 열세함.

④ 기호(6):표준지 대비 접근조건(도로의상태) 및 획지조건(지세등)에서 열세함.

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

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	단가(원/㎡)	기준시점	비고
A	송한리 산**-*	임야	계획관리	17,000	2024.10.29	경매평가
B	대안리 ***	전	생산관리	146,000	2024.08.05	담보평가
C	대안리 ****-*	전	생산관리	111,000	2023.03.09	시가참고

※ 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사한 상기 기호(A,B) 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정률의 결정

가. 그 밖의 요인 격차율 산정방식

$$\frac{\text{(사례 기준 표준지 평가)사례가격 x (사정보정) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정)공시지가 x 시점수정}}$$

나. 시점수정

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

사례기호	용도지역	시점수정	기간		
A	횡성군 계획관리	1.00393	2024.10.29	~	2025.05.21
B	원주시 생산관리	1.00964	2024.08.05	~	2025.05.21

다. 지역요인

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

라. 개별요인

(a) 개별요인 비교치

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
#845	A	-	1.35	0.86	-	0.76	1.00	0.882
#3249	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(b) 비교치 결정의견

① 표준지(#845):사례 대비 접근조건(도로의상태등)에서 우세하나 자연조건(지세등) 및 행정적조건(용도지역)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지(#3249):사례와 제반개별요인 유사함.

마. 그 밖의 요인 보정률 결정

사례기호 표준지기호	사례단가 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정률 결정
A	17,000	1.00393	1.00	0.882	15,052	2.576	2.57
#845	5,830	1.00226	-	-	5,843		
B	146,000	1.00964	1.00	1.000	147,407	4.394	4.39
#3249	33,400	1.00420	-	-	33,540		

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	#845	5,830	1.00226	1.00	0.984	2.57	14,776	15,000
4	#3249	33,400	1.00420	1.00	0.770	4.39	113,376	113,000
5	#3249	33,400	1.00420	1.00	0.850	4.39	125,155	125,000
6	#3249	33,400	1.00420	1.00	0.736	4.39	108,369	108,000

2. 거래사례비교법의 적용

1) 비교사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	지구리 ***-*	임야	생산관리	30,797	2021.09.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
나	대안리 ***-**외	답	생산관리	144,044	2024.12.11	일부 도로

(2) 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례(가,나)를 선정함.

2) 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

3) 시점수정

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

사례기호	용도지역	시점수정	기간		
가	횡성군 생산관리	1.03140	2021.09.15	~	2025.05.21
나	원주시 생산관리	1.00509	2024.12.11	~	2025.05.21

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	가	-	0.80	0.65	-	0.94	1.00	0.489
4	나	-	1.00	1.00	0.81	1.00	1.00	0.810
5	나	-	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
6	나	-	0.80	1.00	0.97	1.00	1.00	0.776

(2) 비교치 결정의견

① 기호(1):사례 대비 접근조건(도로의상태등), 자연조건(지세등) 및 행정적 조건(용도지역)에서 열세함.

② 기호(4):사례 대비 획지조건(구거등비율,형상등)에서 열세함.

③ 기호(5):사례 대비 획지조건(도로등비율)에서 열세함.

④ 기호(6):사례 대비 접근조건(도로의상태) 및 획지조건(사례일부도로이나 지세등에서 열세한바 전반적인 획지조건 열세)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	30,797	1.00	1.03140	1.00	0.489	15,532	16,000
4	나	144,044	1.00	1.00509	1.00	0.810	117,269	117,000
5	나	144,044	1.00	1.00509	1.00	0.890	128,851	129,000
6	나	144,044	1.00	1.00509	1.00	0.776	112,347	112,000

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 판단

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

되어 공시지가기준법에 의한 시산가격을 기준으로 토지가격을 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	15,000	16,000	15,000
4	113,000	117,000	113,000
5	125,000	129,000	125,000
6	108,000	112,000	108,000

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)	비고
토지	1,4,5,6	676,671,000	상세내역은 후첨 '명세표'참조
제시외건물등	ㄱ,ㄴ,ㄷ	5,550,000	
감정평가액 합계		682,221,000	

2. 감정평가액의 결정 의견

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

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리	산221-2	임야	보전관리지역	9,605	9,605	15,000	144,075,000	
4	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리	619-1	답	생산관리지역	795	795	113,000	89,835,000	
5	〃	619-3	답	생산관리지역	1,389	1,389	125,000	173,625,000	
6	〃	619-4	답	생산관리지역	2,492	2,492	108,000	269,136,000	
	소 계							₩676,671,000	
(ㄱ)	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리	619-3	(과수목)	(포도나무)	(75주)	1식	식	2,250,000	
(ㄴ)	〃	619-4	(과수목)	(포도나무)	(100주)	1식	식	3,000,000	
(ㄷ)	〃	619-4	(차양)	(쇠파이프조 함석지붕)	(10)	10	30,000	300,000	
	소 계							₩5,550,000	
	합 계			이 하		여	백	₩682,221,000.-	

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

기호(1):강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 소재 안흥고등학교 남서측 근거리에 위치하며 부근은 국도주변 임야지대로 임야 및 일부 산간농경지로 형성되어 있음.
기호(4~6):강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리 소재 대안1리마을회관 남서측 근거리에 위치하며 부근은 마을주변 농경지대로 농경지, 단독주택 및 야산 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1):버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 다소 불편함.
기호(4~6):버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1):완경사 및 일부 급경사의 부정형 토지로서 전 및 임야 상태임.
기호(4):부정형 토지로서 전 및 구거 등으로 이용중임.
기호(5):부정형 토지로서 전 및 일부 '도로, 구거 및 인접한 건물의 부속토지'로 이용중임.
기호(6):부정형의 토지로서 전 및 일부 인접한 건물의 부속토지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1):지적도상 맹지이며 비포장농로를 통해 출입하고 있음.
기호(4):지적도상 맹지이나 동측으로 폭 약3미터 내외의 현황 비포장도로를 통해 출입하고 있음.
기호(5):지적도상 맹지이나 본건 일부 폭 약3미터 내외의 도로로서 북동측으로 현황 비포장도로에 연결되어 있음.
기호(6):지적도상 맹지이며 비포장농로를 통해 출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(젖소:1000㎡이하)), 준보전산지임.
기호(4~6):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 비행안전제3구역(전술), 배출시설설치제한지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(5,6) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 과수목(포도나무)이 소재함.

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)

(7) 공부와의 차이

없음.

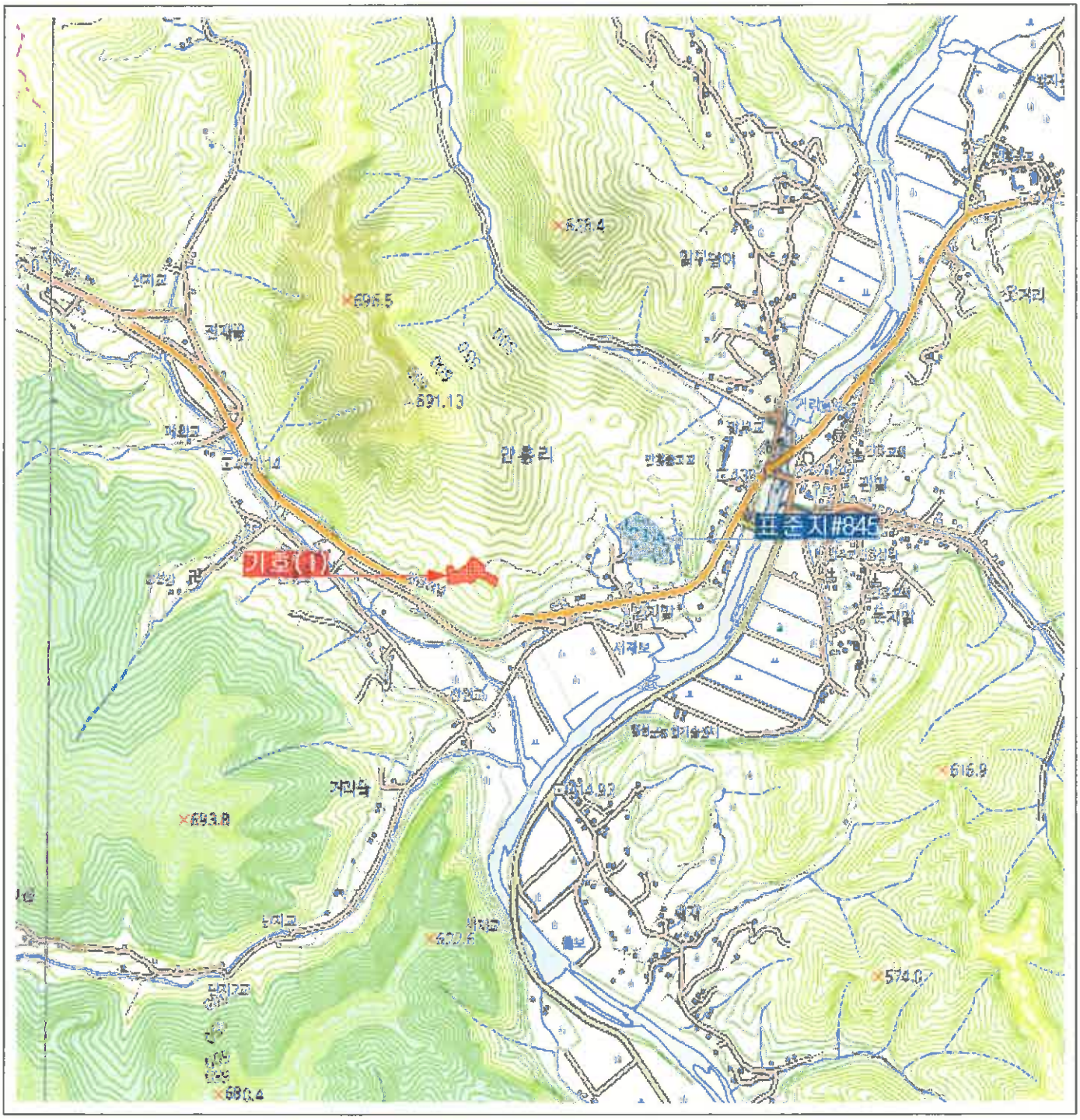
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.임대관계는 미상임.
나.기호(1) 토지 남측 인접지상에 분묘가 소재하는 것으로 목측되나 본건 지상에 소재할 가능성 있으며 정확한 것은 지적측량 등 확인을 요함.

광 역 위 치 도

N

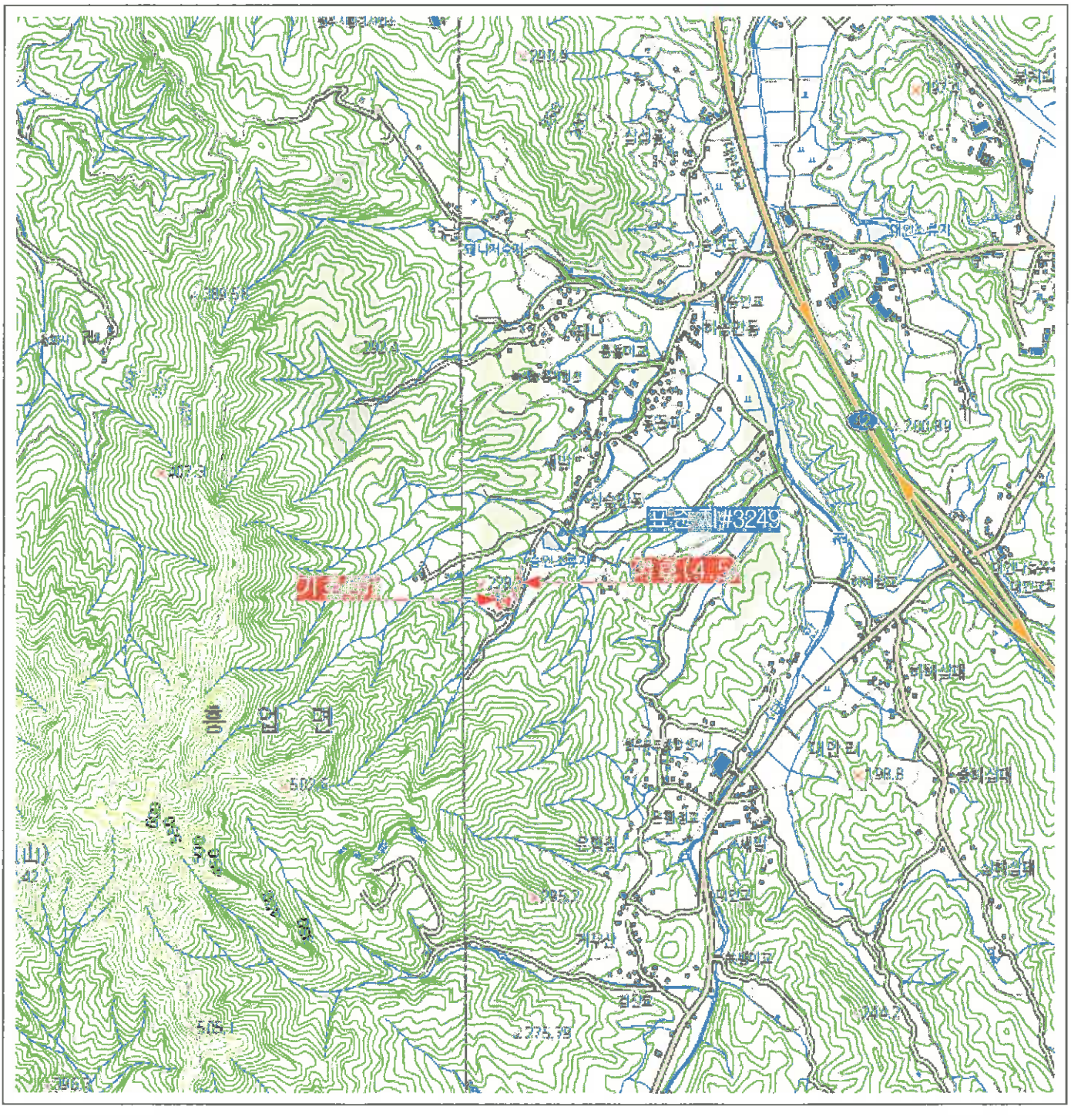
소 재 지	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 산221-2



광 역 위 치 도

N

소 재 지	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리 619-1외



위 치 도

4

소 재 지	강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 산221-2

위 치 도

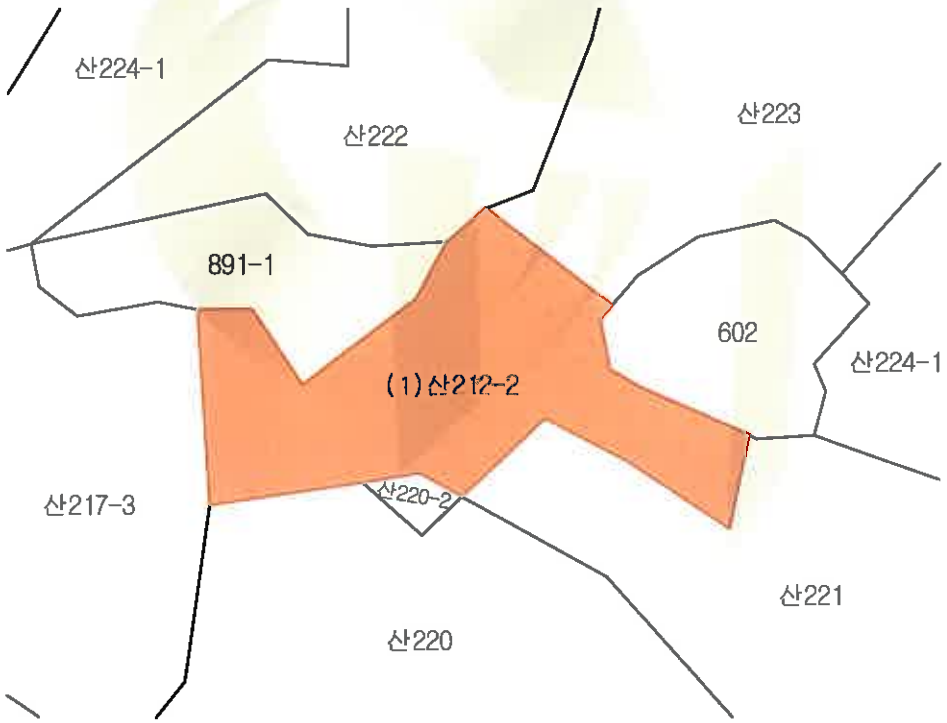
N

소 재 지	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리 619-1외

지 적 개 황 도

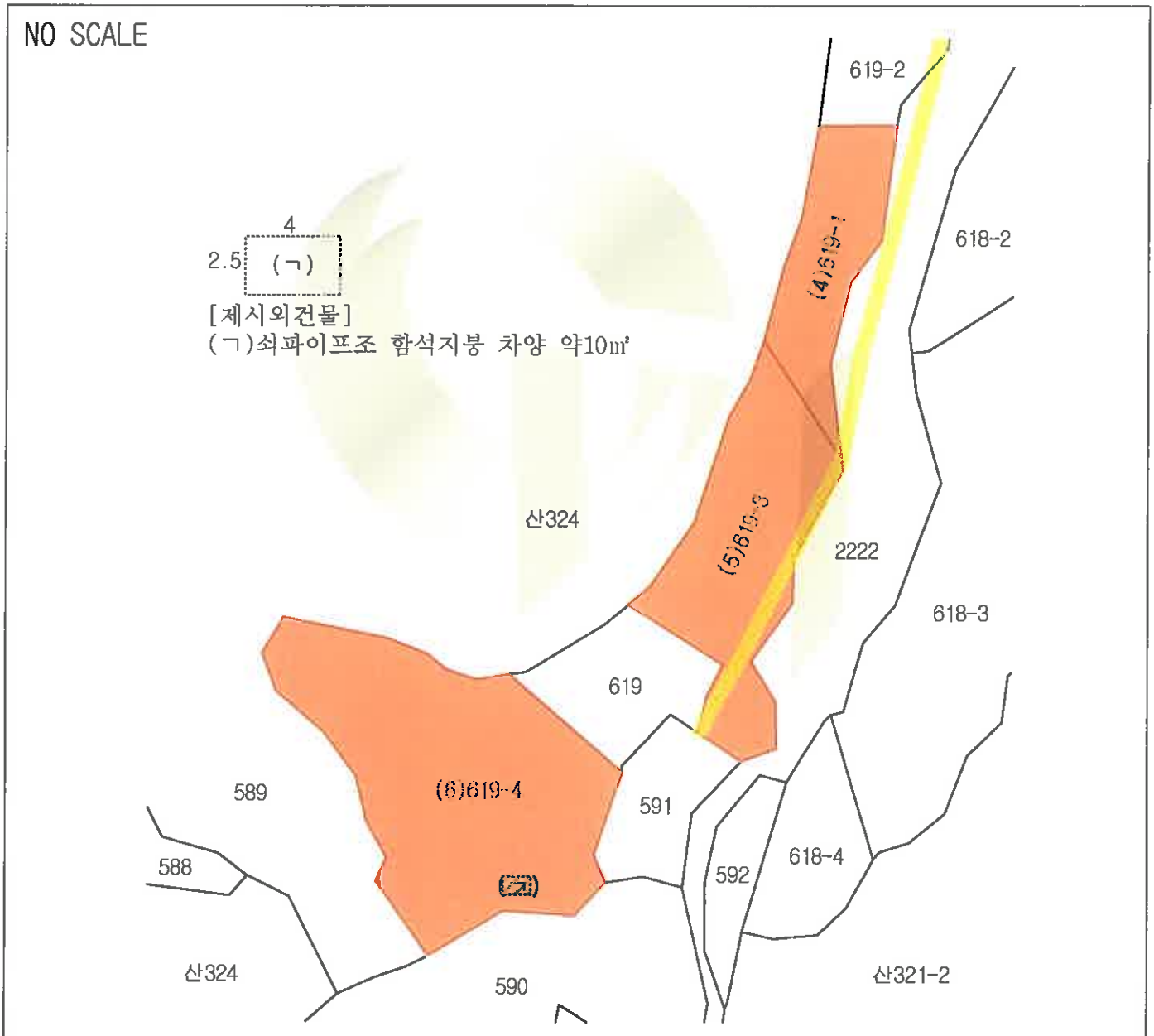
N

NO SCALE



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

지 적 개 황 도


N
NO SCALE
4
2.5
(ㄱ)
[제시외건물]
(ㄱ)쇠파이프조 함석지붕 차양 약10㎡
619-2
618-2
(4)619-1
(5)619-3
산324
2222
618-3
619
589
(6)619-4
591
592
618-4
588
산324
590
산321-2
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(1)

사 진 용 지

기호(1)

기호(1)

기호(1) 남측
경계부근 분묘

사 진 용 지

	기호(4)
	기호(4)
	기호(4)

사 진 용 지

	기호(5) 및 과수목
	기호(5)
	기호(5)

사 진 용 지

	기호(6)
	기호(6)
	기호(6) 및 과수목

사 진 용 지

	기호(6)
	기호(6)
	제시외건물(ㄱ)