

# 감정평가서

## Appraisal Report

건 명 : 김성종 소유물건(2025타경20385)

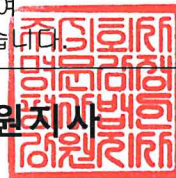
의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

감정서번호 : m10-257020502



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 강원지사



TEL. 033-910-1369 FAX. 033-910-1361

# (토지) 감정평가표

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


(주)명문감정평가법인 강원지사  
 지사장      강원지사장



감정평가사  
 김춘동

*金春東* (Handwritten signature)  


|                  |  |                           |              |                           |              |                |
|------------------|--|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------|
| 감정평가액            | <b>오억구천칠백삼십구만구천원정 (₩597,399,000.-)</b> |                           |              |                           |              |                |
| 의뢰인              | 춘천지방법원 원주지원<br>사법보좌관 신정우               |                           | 감정평가 목적      | 경매                        |              |                |
| 제출처              | 춘천지법 원주지원 경매2계                         |                           | 기준가치         | 시장가치                      |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 김성종<br>(2025타경20385)                   |                           | 감정평가조건       | -                         |              |                |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록                                  |                           | 기준시점         | 조사기간                      | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항       |  |                           | 2025. 02. 11 | 2025. 02. 11              | 2025. 02. 13 |                |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                             |                           | 사정           |                           | 감정평가액        |                |
|                  | 종별                                     | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별           | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 단가           | 금액             |
|                  | 토지                                     | 18,103                    | 토지           | 18,103                    | 33,000       | 597,399,000    |
|                  |  | 이                         | 하            | 여                         | 백            |                |
|                  |  |                           |              |                           |              |                |
|                  |  |                           |              |                           |              |                |
|                  | 합계                                     |                           |              |                           |              | ₩597,399,000.- |

심사확인  
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  
 심사자      이명재  
 감정평가사  
*李明宰* (Handwritten signature)  


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 소재 '소초면행정복지센터' 북서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지법 원주지원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

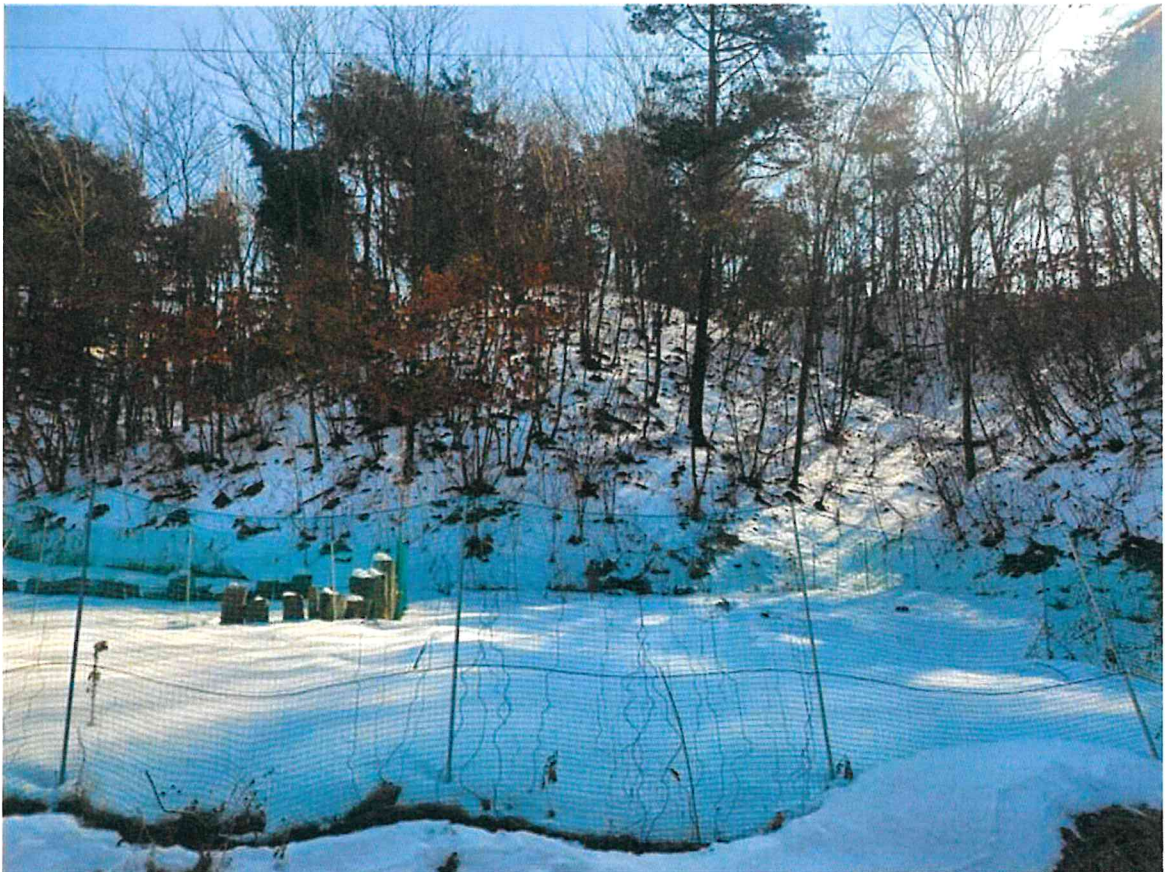
### 2. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.
- 본건의 정확한 지적경계 등은 목측 및 위성지도 등에 의하여 판단하였으니 보다 정확한 사항은 지적 측량 등을 통해 재확인 하시기 바람.
- 본건토지의 대부분은 울폐된 자연림 상태로 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고, 분묘의 소재 여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어, 이에 구매됨이 없이 평가하였는 바, 경매 진행시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 확인조치 바람.
- 본건지상에 자생하는 입목은 토지거래 관행 상 토지와 일체로 거래되는 특성을 감안하여 토지가치에 포함하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

|     |                          |                       |
|-----|--------------------------|-----------------------|
| 소재지 | 강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 산135 |                       |
| 토 지 | 용도지역                     | 계획관리지역                |
|     | 이용상황                     | 자연림                   |
|     | 지 목                      | 임야                    |
|     | 면 적                      | 18,103 m <sup>2</sup> |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

| 일련<br>번호 | 소재지                | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세    | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|--------------------|-----------|----|----------|----------|----------|-------------|--------------------------|
| 1        | 소초면<br>평장리<br>산135 | 18,103    | 임야 | 자연림      | 계획관리     | 맹지       | 부정형<br>완경사지 | 7,070                    |

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

| 일련<br>번호 | 소재지                | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세    | 2025년<br>공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|--------------------|-----------|----|----------|----------|----------|-------------|------------------------|
| A        | 소초면<br>평장리<br>산146 | 10,818    | 임  | 자연림      | 계획관리     | 세로(불)    | 부정형<br>완경사지 | 10,900                 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 표준지<br>용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고  |
|-------------|----------|--|
| A<br>계획관리   | 0.177    | 강원특별자치도 원주시 (25.01.01~25.02.11 )<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.131<br><br>( 1 + 0.00131 * 42/31 ) ≒ 1.00177 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견                      | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

| 조 건          | 항목             | 세항목                      | 격차율   | 비고                              |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|---------------------------------|
| 접근 조건        | 교통의 편부 등       | 인근지역과의 접근성               | 0.95  | 본건은 비교표준지 대비 도로의 포장 상태 등에서 열세함. |
|              |                | 인근취락과의 접근성               |       |                                 |
|              |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |                                 |
|              |                | 반출지점까지의 거리               |       |                                 |
|              |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |                                 |
| 자연 조건        | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 1.00  | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.             |
|              | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |                                 |
|              |                | 방위                       |       |                                 |
|              |                | 경사                       |       |                                 |
|              |                | 경사면의 위치                  |       |                                 |
|              |                | 경사의 굴곡                   |       |                                 |
|              | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |       |                                 |
| 행정적 조건       | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 1.00  | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.             |
|              |                | 국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 |       |                                 |
|              |                | 기타규제                     |       |                                 |
| 기타 조건        | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.             |
|              |                | 기타                       |       |                                 |
| 개별요인비교치 (누계) |                |                          | 0.950 | -                               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

| 구 분 | 주위환경      | 도로조건 | 지가수준(원/㎡)     | 기타   |
|-----|-----------|------|---------------|------|
| 임야  | 마을주변 야산지대 | 없음   | 32,000-37,000 | 계획관리 |

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지                | 토지<br>면적(㎡) | 용도지역 | 지목<br>이용상황 | 기준시점       | 평가목적 | 토지단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|--------------------|-------------|------|------------|------------|------|---------------|----|
| (1)      | 소초면<br>평장리<br>산135 | 18,103      | 계획관리 | 임야<br>자연림  | 2022.07.22 | 담보   | 22,000        | -  |

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지                | 토지<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 용도지역 | 지목<br>이용상황 | 기준시점       | 평가목적 | 토지단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|----------|--------------------|---------------------------|------|------------|------------|------|-----------------------------|----|
| (2)      | 소초면<br>평장리<br>산000 | 11,764                    | 계획관리 | 임야<br>자연림  | 2024.01.26 | 법원경매 | 34,000                      | -  |
| (3)      | 소초면<br>평장리<br>산000 | 15,471                    | 계획관리 | 임야<br>자연림  | 2024.02.01 | 담보   | 35,000                      | -  |

※ 개인정보보호법에 의거하여 구체적인 지번은 기재를 생략하였음.(이하 동일) (출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지                | 용도지역<br>지목/이용상황  | 거래가액<br>(토지단가)                             | 거래시점       | 토지면적                | 비고 |
|----------|--------------------|--|--|------------|---------------------|----|
| #1       | 소초면<br>수암리<br>산000 | 계획관리<br>임야/자연림   | 70,000,000원<br>(@ 31,000원/m <sup>2</sup> ) | 2022.02.12 | 2,269m <sup>2</sup> | -  |
|          | 의견                 | 1) 토지만의 거래사례임.<br>2) 토지가격 : 70,000,000원 / 2,269m <sup>2</sup> ≈ 31,000원/m <sup>2</sup> |  |            |                     |    |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

| 용도별 | 강원 원주시 2024년 02월 ~ 2025년 01월 |                |      |     |      |      |
|-----|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구분  | 낙찰가                          |                |      | 낙찰건 |      |      |
|     | 총감정가                         | 총낙찰가           | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 임야  | 23,095,933,540               | 10,208,242,648 | 44.2 | 187 | 39   | 20.9 |

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡) | 시점 <sup>2)</sup> 수정 | 지역 <sup>3)</sup> 요인 | 개별 <sup>4)</sup> 요인 | 산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
|                   | 34,000                   | 1.01707             | 1.000               | 1.000               | 34,580                   |           |        |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/㎡)               | 시점 수정               | 지역 요인               | 개별 요인               | 산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡) | 3.166     | 3.16   |
|                   | 10,900                   | 1.00177             | -                   | -                   | 10,919                   |           |        |

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.01.26 ~ 2025.02.11, 원주시 계획관리지역) : 1.707% (1.01707)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(2) 대비

| 개별요인 비교치 (임야지대) |       |        |       | 격차율   |
|-----------------|-------|--------|-------|-------|
| 접근 조건           | 자연 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 |       |
| 1.00            | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 1.000 |

비교표준지는 평가사례와 대체로 대등함.

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련<br>번호 | 비교표준지    |                             | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 시산가액<br>(단가)(원/m <sup>2</sup> ) | 비고   |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|------------|-----------------------------|---------------------------------|------|
|          | 일련<br>번호 | 공시지가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |          |          |          |            |                             |                                 |      |
| 1        | A        | 10,900                      | 1.00177  | 1.000    | 0.950    | 3.16       | 32,779                      | 33,000                          | 임야지대 |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

| 거래사례 선정에 관한 의견   | 비교 거래사례 |
|--|---------|
| 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함. | #1      |

| 일련<br>번호 | 소재지                | 용도지역<br>지목/이용상황  | 거래가액<br>(토지단가)                             | 거래시점       | 토지면적                | 비고 |
|----------|--------------------|--|--|------------|---------------------|----|
| #1       | 소초면<br>수암리<br>산000 | 계획관리<br>임/자연림  | 70,000,000원<br>(@ 31,000원/m <sup>2</sup> ) | 2022.02.12 | 2,269m <sup>2</sup> | -  |
|          | 의견                 | 1) 토지만의 거래사례임.<br>2) 토지가격 : 70,000,000원 / 2,269m <sup>2</sup> ≒ 31,000원/m <sup>2</sup> |  |            |                     |    |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

| 사정보정에 관한 의견                         | 사정보정치 |
|-------------------------------------|-------|
| 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.00  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 거래사례<br>용도지역  | 지가변동률(%) | 비 고                              |
|---|----------|----------------------------------|
| #1<br>계획관리  | 5.076    | 강원특별자치도 원주시 (22.02.12~25.02.11 ) |
|   |          | 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.297  |
|   |          | 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.319  |
|   |          | 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.287  |
|   |          | 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.404  |
|   |          | 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.312  |
|   |          | 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.242  |
|   |          | 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.254  |
|   |          | 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.233  |
|   |          | 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.202  |
|   |          | 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.111  |
|   |          | 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.052  |
|   |          | 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.629  |
|   |          | 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.566  |
|   |          | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.131  |
| $( 1 + 0.00297 * 17/28 ) * ( 1 + 0.00319 ) * ( 1 + 0.00287 ) * ( 1 + 0.00404 ) * ( 1 + 0.00312 ) * ( 1 + 0.00242 ) * ( 1 + 0.00254 ) * ( 1 + 0.00233 ) * ( 1 + 0.00202 ) * ( 1 + 0.00111 ) * ( 1 + 0.00052 ) * ( 1 + 0.00629 ) * ( 1 + 0.01566 ) * ( 1 + 0.00131 * 42/31 ) \approx 1.05076$ |          |                                  |

### 라. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견                       | 지역요인 비교치 |
|--------------------------------------|----------|
| 본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

| 조 건          | 항목             | 세항목                      | 격차율   | 비고  |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|---|
| 접근 조건        | 교통의 편부 등       | 인근지역과의 접근성               | 1.05  | 본건이 사례 대비 임도의 배치 등에서 열세하나 인근취락과의 접근성 등 우세로 전반적으로 우세함. |
|              |                | 인근취락과의 접근성               |       |   |
|              |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |   |
|              |                | 반출지점까지의 거리               |       |   |
|              |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |   |
| 자연 조건        | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 0.97  | 본건이 사례 대비 자연조건(면적 등)에서 열세함.                           |
|              | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |   |
|              |                | 방위                       |       |   |
|              |                | 경사                       |       |   |
|              |                | 경사면의 위치                  |       |   |
|              |                | 경사의 굴곡                   |       |   |
|              | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |       |   |
| 행정적 조건       | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 1.02  | 본건이 사례 대비 행정조건(사례 일부 접도구역)에서 우세함.                     |
|              |                | 국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 |       |   |
|              |                | 기타규제                     |       |   |
| 기타 조건        | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.                                      |
|              |                | 기타                       |       |   |
| 개별요인비교치 (누계) |                |                          | 1.039 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련<br>번호 | 거래사례     |                             | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 시산가액<br>(단가)(원/m <sup>2</sup> ) |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|---------------------------------|
|          | 일련<br>번호 | 토지단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |          |          |          |          |                             |                                 |
| 1        | #1       | 31,000                      | 1.000    | 1.05076  | 1.000    | 1.039    | 33,843                      | 34,000                          |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

| 일련번호 | 공시지가기준법<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 거래사례비교법<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|----|
| 1    | 33,000                         | 34,000                         | -  |

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

|       |  |             |
|-------|--|-------------|
| 감정평가액 | 토 지  | 597,399,000 |
|       | 합 계  | 597,399,000 |
| 결정의견  | 경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함. |             |

## (토지) 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                          | 지번   | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고 |
|----------|------------------------------|------|------------|------------------|---------|--------|-----------|-----------------------|-----|
|          |                              |      |            |                  | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액                   |     |
| 1        | 강원특별자치도<br>원주시<br>소초면<br>평장리 | 산135 | 임야         | 계획관리지역           | 18,103  | 18,103 | 33,000    | 597,399,000           |     |
|          | <b>합 계</b>                   |      |            |                  |         |        |           | <b>₩597,399,000.-</b> |     |
|          |                              |      |            | 이                | 하       | 여      | 백         |                       |     |

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 강원도 원주시 소초면 평장리 소재 "소초면행정복지센터" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야, 단독주택 등으로 형성된 마을주변 야산지대임.

### (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중 교통사정은 다소 불편함.

### (3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 완경사의 부정형 토지로서, '자연림' 상태임.

### (4) 인접 도로상태

임야도상 맹지이나 남서측으로 노폭 2~3미터의 비포장도로에 연결되어 있음.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-06), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역<수도법>

### (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

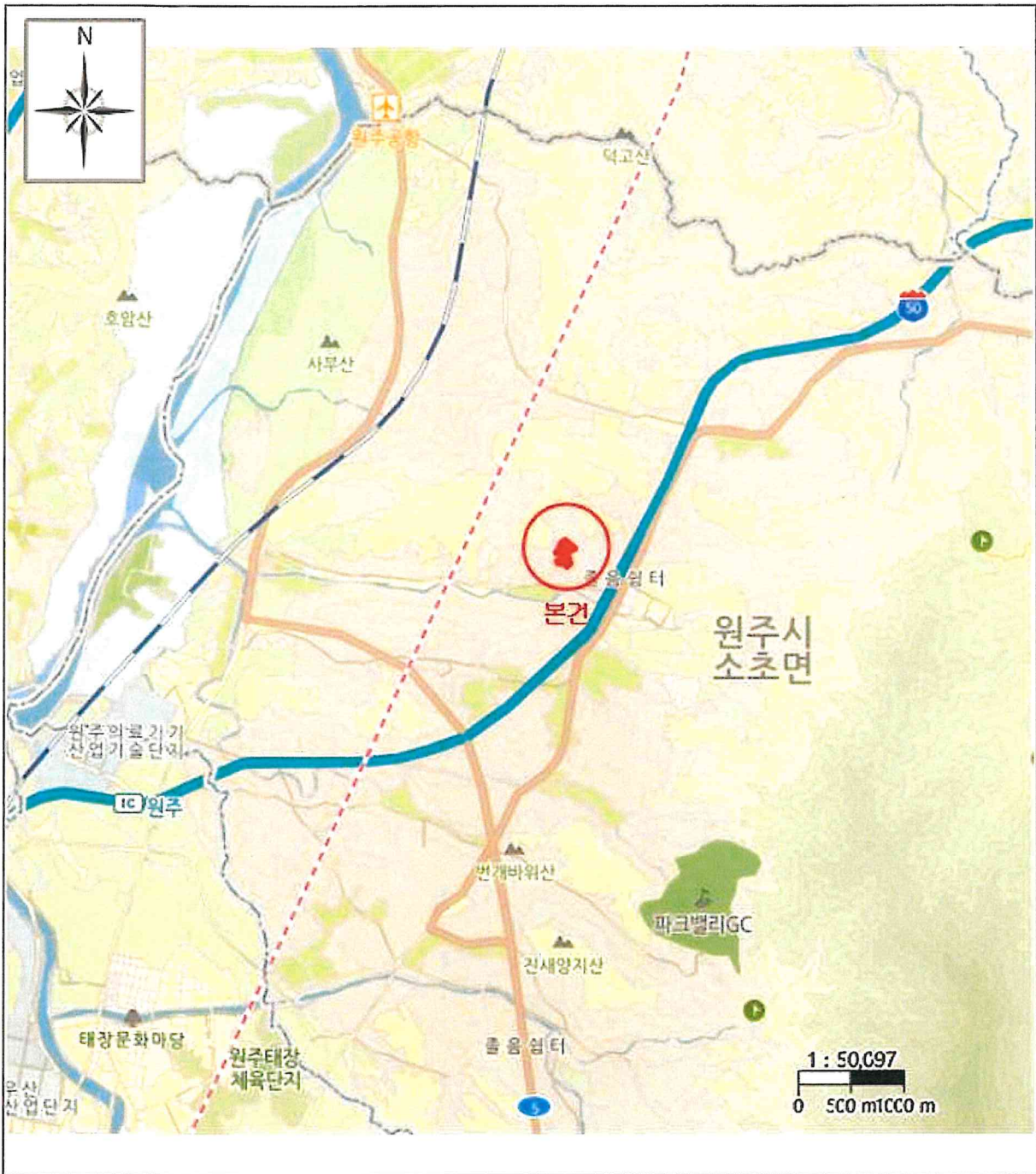
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지 강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 산135



[ 범례 ]    ■ 본 건    ■ 표준지    ■ 평가전례    ■ 거래사례

# 상세 위치도

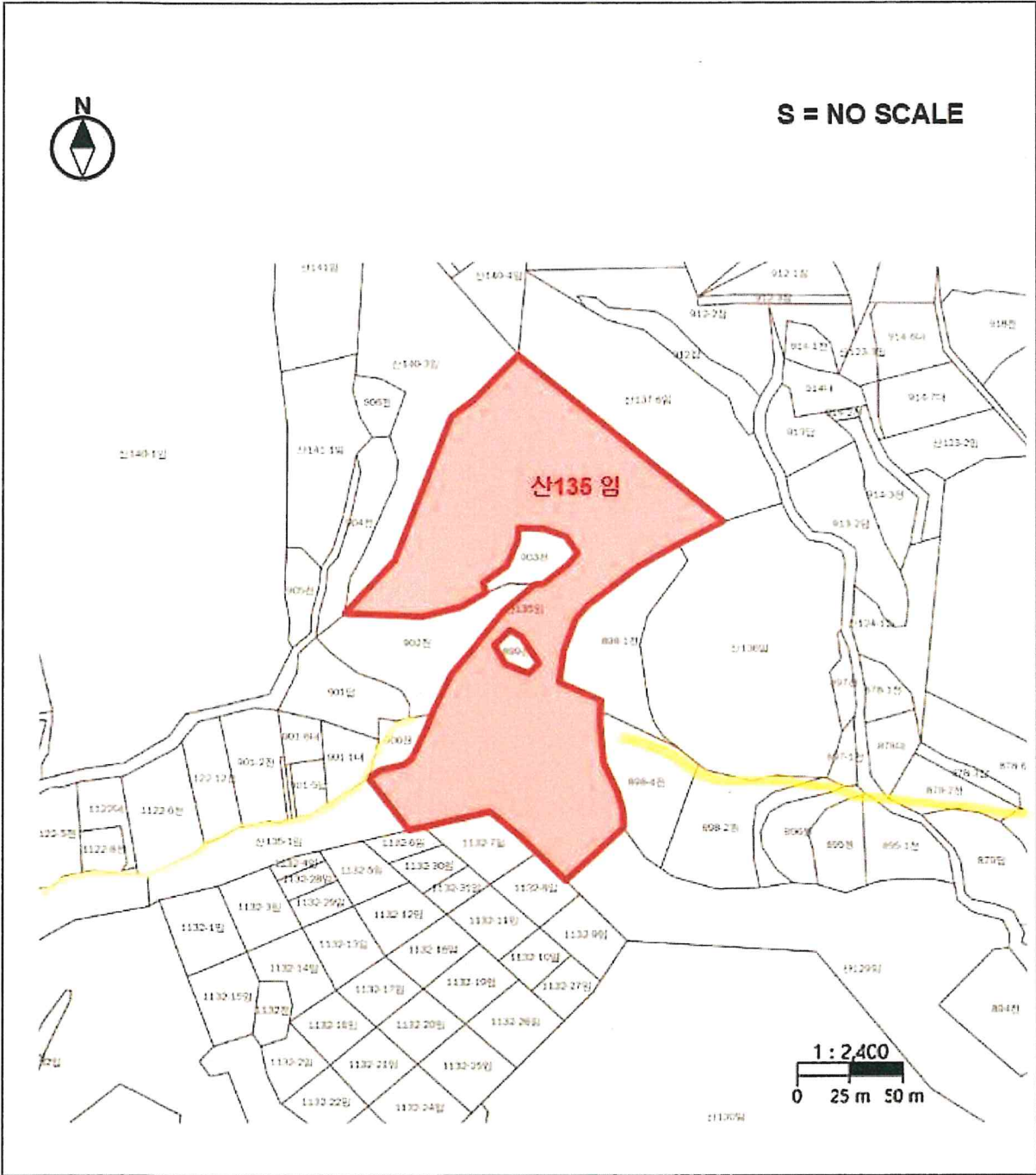
소재지 강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 산135



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

# 지 적 개 황 도

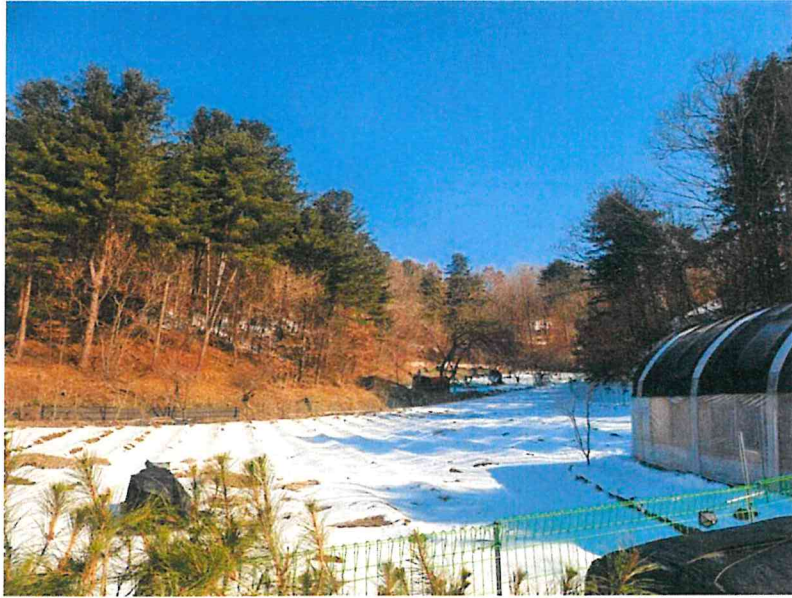
소재지 강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 산135



# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 산135



본건 근경



본건 원경