

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이다현(개명전 이현숙)
소유물건(2025타경20392)

의뢰인: 춘천지법 원주지원 엄정식

감정평가서번호: 250203-403047-0002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

영서감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임근식

감정평가액	일천구백일십팔만오천원정 (₩19,185,000.-)					
의뢰인	춘천지법 원주지원 엄정식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지법 원주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이다현(개명전 이현숙) (2025타경20392)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.05	2025.02.04 ~ 2025.02.05	2025.02.05	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 1,279x-- 10 이	토지	255.8	75,000	19,185,000
	합계		하 여	여	백	₩19,185,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

강원특별자치도 원주시 지정면 월송리 소재 '서원주톨게이트' 남동측 근거리
에 위치하는 부동산(토지)로서 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평
가임.

기준시점 : [2025.02.05] / 결정이유 : 가격조사를 완료한 날짜.

실지조사기간 : [2025.02.04.~2025.02.05] / 내용 : 대상물건조사 및 부동
산 시세조사 등.

II. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을
결정하였음.

III. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관
계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가하였음.

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

① 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건
의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

② 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준
법으로서, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물
건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가
치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이고,

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법을 말함.

③ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 유사하고 거래에 특별한 사정이 개입되지 아니한 토지의 거래사례를 인근지역에서 구하여 거래사례비교법을 적용한 후 공시지가기준법에 의한 가격과 비교·검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 그 밖의 사항

(1) 공유지분에 대한 감정평가로서 그 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 감정평가하고 지분비율에 따라 감정평가액을 결정하였음.

(2) 자연생 수목은 토지가격에 포함하였음.

3. 대상부동산의 개황

일련 번호	소재지	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시 지가 (원/m ²)	비 고
1	원주시 지정면 월송리 453	답	1,279	답	생산 관리	맹지	부정형 완경사	22,100	지분 (10분의 2)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 토지가격

(I) 공시지가기준법

1. 비교표준지의 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 따라 평가대상토지와 용도 지역, 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지 가 (원/㎡)	비 고
51130 -2541	지정면 월송리 1216-11	답	2,300.1	답	생산 관리	세로 (가)	사다리형 완경사	36,500	-

2. 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로 결정하였음.

기 간	용도지역	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.05	원주시 생산관리	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.130 누계 : 0.151%(1.00151)	2025년 1월 이후의 지가변동률은 미고시 되어, 직전월의 변동률 을 연장 적용함.

3. 지역요인

대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(1) 개별요인의 비교치의 산정

일련 번호	지 번	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
1	453	2541	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

표준지공시지가는 인근 유사토지의 정상적인 매매사례 또는 감정평가 선례와의 가격격차가 존재하는 바, 적절한 감정평가액 산정을 위해서는 판례 등에서 인정(대판 2001두9783, 2006두11507 등)된 바에 따라 적정성이 인정되는 ‘매매사례 또는 감정평가 선례 등’(이하 평가선례 등)을 참조하여 그 균형을 검토할 필요가 있음.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

평가선례 등 기준 표준지가액

기준시점의 표준지가액

(3) 인근지역 평가선례 등

기 호	구분	소재지	지목	이용 상황	용도지 역	단가 (원/㎡)	평가 (거래)시점	비고
A	담보	원주시 지정면 월송리 ***-*	전	전	생산 관리	80,000	2024.05.10	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 격차율 산정

① 시점수정

시점수정치는 평가선례 등이 속한 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용 하였음.

기호	기 간	지가변동률	비 고
A	2024.05.10.~2025.02.05	1.00956	원주시 생산관리

② 비교표준지와 평가선례와의 지역요인 비교

상기 평가선례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 제반 지역특성이 동일 또는 유사한 바, 지역요인은 대등한 것으로 봄.(1.00)

③ 평가선례 대비 비교표준지의 개별요인 비교

평가선례 등 토지와 비교표준지와의 개별적 요인을 종합적으로 비교함.

④ 격차율의 산정

기호	선례 단가	시점 수정	지역 요인	-개별요인-							산출 단가	격차율
	공시 지가			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
A	80,000	1.00956	1.00	-	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155	93,283	2.551
2541	36,500	1.00151	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	36,555	

⑤ 보정치의 결정

비교표준지	보정치	결정의견
51130-2541	2.55	감정평가 선례 등의 가격수준, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려하여 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	비교표준지		시점수 정	지역 요인	개별 요인	그밖 의요 인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	일련 번호	공시지가						
1	2541	36,500	1.00151	1.00	0.808	2.55	75,318	75,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(II) 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

대상토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래시점	단가 (원/㎡)	비 고
가	원주시 지정면 월송리 ***-*	전	991	전	생산 관리	2022.04.11	78,708	실거래 신고액

2. 사정보정

상기의 거래사례는 거래당사자간의 특수한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례인 것으로 판단됨.(1.000)

3. 시점수정

시점수정치는 거래사례가 속한 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

기호	기 간	지가변동률	비 고
가	2022.04.11.~ 2025.02.05	1.02063	원주시 생산관리

3. 지역요인

대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(1) 개별요인의 비교치의 산정

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
대상	사례							
1	가	-	1.00	0.98	0.98	1.00	1.00	0.960

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	단가 (원/m ²)						
1	가	78,708	1.00	1.02063	1.00	0.960	77,118	77,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(III) 토지가격의 결정

1. 토지가격의 결정

(단위 : 원/㎡)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	결정
1	75,000	77,000	75,000

2. 감정평가액의 결정 의견

대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 시점수정 등을 통해 산정한 토지가액이 대상토지와 비교가능성이 높은 거래 사례를 기준으로 산정한 토지가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는바, 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정함.

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 지정면 월송리	453	답	생산관리지역	2 1,279x-- 10	255.8	75,000	19,185,000	매각지분 갑구 1번 이현숙 지분 (10분의 2) 전부
합 계								₩19,185,000.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

강원특별자치도 원주시 지정면 월송리 소재 ‘서원주틀게이트’ 남동측 근거리에 위치하며 주위는 산림지대로 환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량접근이 불가능하며 대중교통은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 부정형 토지로 임야화된 답(목답).

(4) 인접 도로상태

맹지.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

해당사항없음.

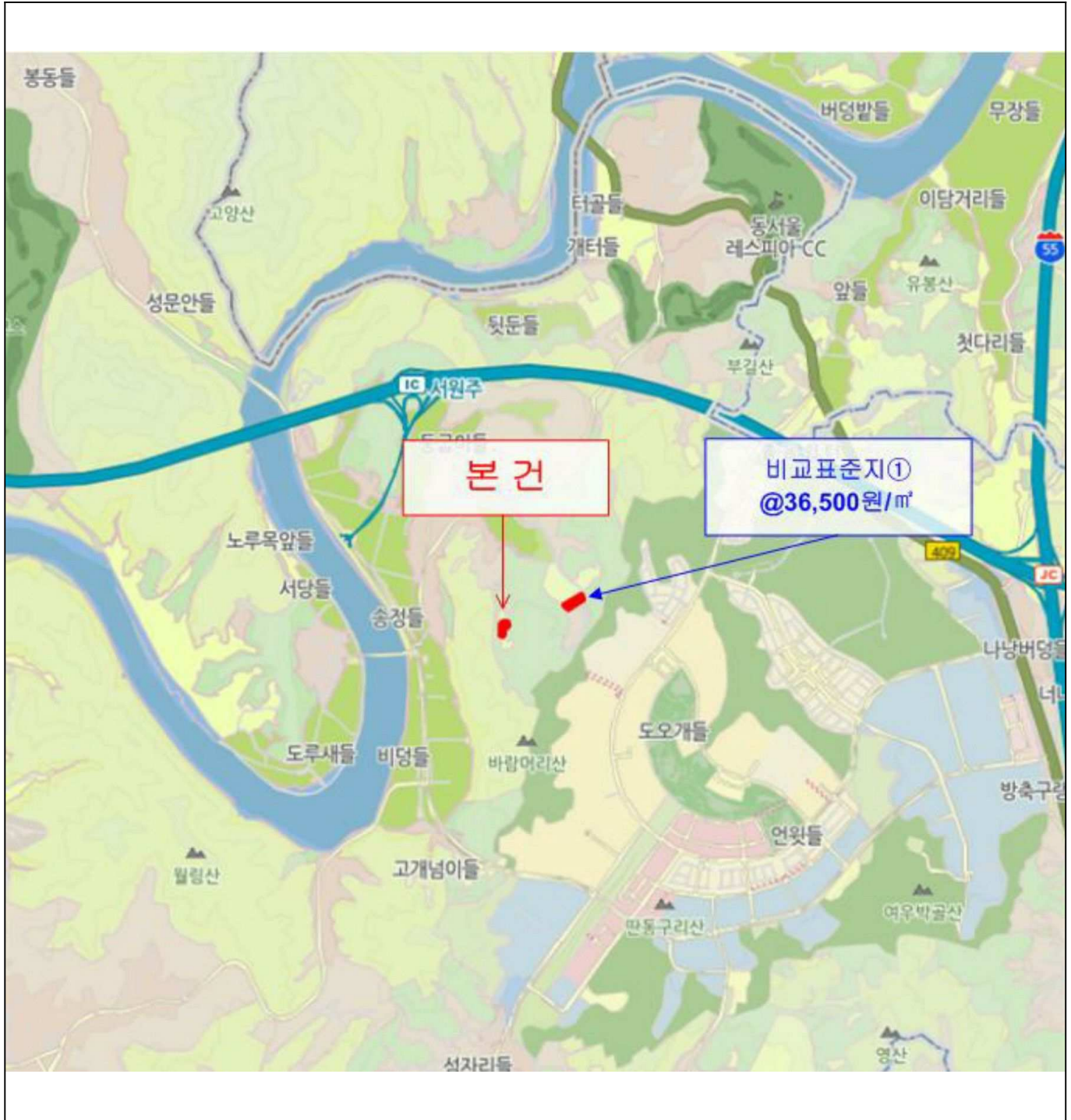
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

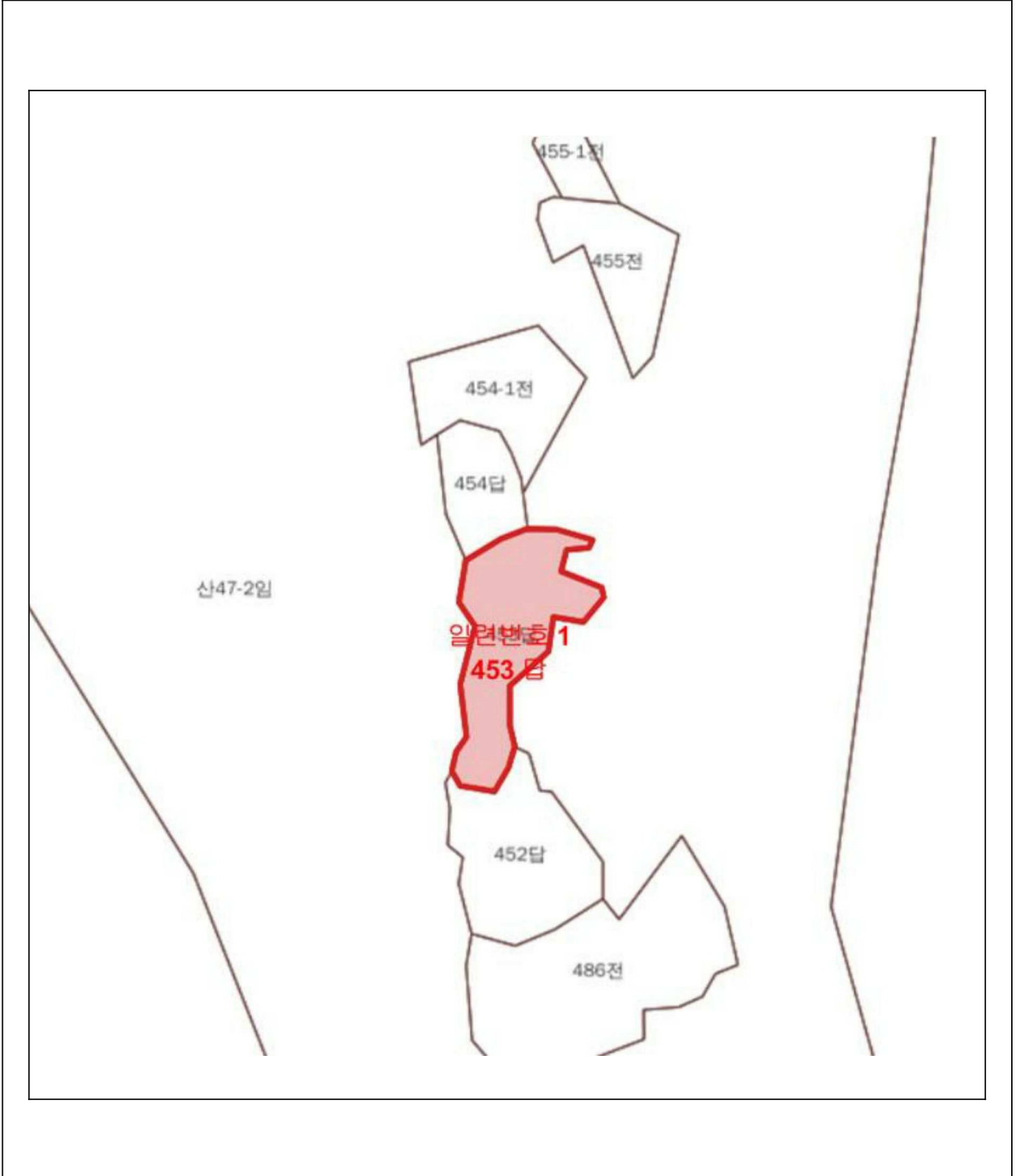
위 치 도



소 재 지	강원특별자치도 원주시 지정면 월송리 453
-------	-------------------------



지 적 도





()



()