# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| **감정의뢰처** | **춘천지방법원 원주지원** |
| **건 명** | **한상분 소유물건<br>(2025타경20519)** |
| **감정평가서번호** | **DK252-031401** |

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.

감정평가법인
대일감정원 강원지사

26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호(무실동)
TEL : (033)813-9494 | FAX : (033)813-9499 | www.idab.co.kr

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 강 병 기 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사 지 사 장 강 병 기 (인)

| 감정평가액 | 칠천오백삼십칠만팔천원정(₩75,378,000.-) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식 | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 제 출 처 | 경매3계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 한상분 ( 2025타경20519) | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | |
| (기타참고사항) | - | 2025.03.26. | 2025.03.20. ~2025.03.26. | 2025.03.28. | |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금 액(원) |
| 토지 | 1,478 | 토지 | 1,478 | 51,000 | 75,378,000 |
| 합 계 | | | | | ₩75,378,000.- |
| | | - 이 하 여 백 - | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 "비두1교" 남서측 인근 생산관리지역 내에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매를 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.26.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.20.~2025.03.26.중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
   ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
   ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
   ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지 일부 지상에 제시외분묘(약 5기)가 소재하나 이에 구애없이 토지를 정상평가하였으며, 지상 제시외분묘로 인한 정상적인 소유권행사의 제한의 정도를 감안한 단가를 (토지) 감정평가명세표 비고란에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

- 본건 일부 지상에 별첨 사진용지와 같이 파이프조 비닐 및 차광막지붕 단층 구조의 제시외 건물 2동이 소재하나 해체가 용이한 물건으로 본건의 정상적인 소유권행사에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됨.

- 본건은 인접 토지와의 경계가 불분명하므로 입찰시 정확한 경계 등을 재확인하시기 바람.

# (토지)감정평가 명세표

| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조 | 면 적(㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단가(원/㎡) | 금액(원) | |
| 1 | 강원<br>특별자치도<br>원주시<br>문막읍<br>비두리 | 1547 | 전 | 생산관리지역 | 1,478 | 1,478 | 51,000 | 75,378,000 | 제시외분묘<br>소재,<br>제시외분묘<br>감안 단가:<br>@46,000원/㎡ |
| | **합 계** | | | | | | | ₩75,378,000.- | |
| | | | | - 이 하 여 백 - | | | | | |

대일감정원
Daeil Appraisal Board

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

| 일련번호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 용도지역 | 개별공시지가(2024년, 원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 비두리 1547 | 전 | 1,478 | 생산관리 | 21,300 | - |

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

## II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

### 2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

| 일련번호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 용도지역 | 형상 | 지리적 위치 | 공시지가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 이용상황 | 도로교통 | 지세 | | |
| 51130-1349(A) | 비두리 1542 | 1,359 | 답 | 생산관리 | 사다리 | 비두1교 남서측 인근 | 36,700 |
| | | | 전 | 세로(불) | 완경사 | | |

* 비교표준지(A) 토지 일부 소하천구역 저촉임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

## 3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.03.26.
- 대상지역 : 강원특별자치도 원주시
- 용도지역 : 생산관리지역
- 지가변동내역

| 기 간 | 지가변동률<br>(시점수정치) | 비 고 |
|---|---|---|
| 2025.01.01. ~ 2025.02.28. | 0.141% | 2월까지 누계 |
| 2025.03.01. ~ 2025.03.26. | 0.072%×26/28 | 2월 지가변동률 : 0.072% |
| 누 계 | 0.208%<br>(1.00208) | (1+0.00141)×(1+0.00072×26/28) |

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

## 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대(전))

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 |
|---|---|---|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

- 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (A)비두리 1542 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.020 |
| | 비교표준지 대비 본건이 행정적조건(비교표준지 일부 소하천구역 저촉 등)에서 우세함. | | | | | | |

## 6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 평가사례 및 거래사례

### (1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 기준시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 궁촌리 *** | 전 | 916 | 생산관리 전 | 51,000 | 조세 2024.04.01 | - |

### (2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 궁촌리 *** | 답 | 2,608 | 생산관리 답 | 157,800,000 | 60,506 | 2024.06.11 |

## 다. 기타 참고자료

### (1) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

| 일련번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 개별공시지가 (원/㎡) | 금액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 비두리 1547 | 전 | 1,478 | 21,300 | 31,481,400 |

### (2) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

| 소재지 | 기간 | 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰건수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 강원 원주시 | 최근1년 | 전 | 60.77 | 37 | 총 168건 중 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

| | | |
|---|---|---|
| 평가사례기준 대상토지가액 | = | 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 |
| 공시지가기준 대상토지가액 | = | 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 |

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

| 대상토지 일련번호 | 사례토지 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 시점㉠ 수정 | 지역㉡ 요인 | 개별㉢ 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 51,000 | 1.01098 | 1.00 | 1.000 | 51,560 |

㉠ 시점수정(지가변동률)

| 기 호 | 기 간 | 사례지역 용도지역 | 지가변동률 (시점수정치) |
|---|---|---|---|
| 평가사례 #1 | 2024.04.01. ~ 2025.03.26. | 강원특별자치도 원주시 생산관리지역 | 1.098% (1.01098) |

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉢ 개별요인

| 대상토지 일련번호 | 사례토지 기호 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | 사례 대비 제반 비교요인 유사함. | | | | | | |

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

| 대상토지 일련번호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 36,700 | 1.00208 | 1.00 | 1.020 | 37,512 |

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

| 대상토지 일련번호 | 평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡) | 공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡) | 산출 보정치 |
|---|---|---|---|
| 1 | 51,560 | 37,512 | 1.374 |

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

| 대상토지 일련번호 | 비교표준지 | 사례토지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 비두리 1542 | 평가사례 #1 | 1.37 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 7. 토지단가의 결정

| 일련번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (A)36,700 | 1.00208 | 1.00 | 1.020 | 1.37 | 51,391 | 51,000 |

## 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,478 | 51,000 | 75,378,000 | - |

# III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

## 2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 사례 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 궁촌리 *** | 답 | 2,608 | 생산관리 답 | 157,800,000 | 60,506 | 2024.06.11 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

## 3. 토지단가의 산정

| 일련번호 | 사례기호 | 비교사례 단가(원/㎡) | 사정㉠ 보정 | 시점㉡ 수정 | 지역㉢ 요인 | 개별㉣ 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 60,506 | 1.00 | 1.00908 | 1.00 | 0.856 | 52,000 |

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

| 사례기호 | 기 간 | 사례지역 용도지역 | 지가변동률 (시점수정치) |
|---|---|---|---|
| 거래사례 #1 | 2024.06.11. ~ 2025.03.26. | 강원특별자치도 원주시 생산관리지역 | 0.908% (1.00908) |

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

| 일련번호 | 사례기호 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 0.80 | 1.00 | 1.07 | 1.00 | 1.00 | 0.856 |
| | 사례 대비 본건이 획지조건(형상 등)에서 우세하나 접근조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함. | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적 (㎡) | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,478 | 52,000 | 76,856,000 | - |

## Ⅳ. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

| 평가방법 | 시산가액 (원) | 비 고 |
|---|---|---|
| 공시지가기준법 | 75,378,000 | - |
| 거래사례비교법 | 76,856,000 | - |

### 2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

| 감정평가액(원) | 75,378,000 |
|---|---|

# 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

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 "비두1교" 남서측 인근에 위치하고, 부근은 농경지 및 자연림, 일부 농가주택 등으로 형성된 마을주변 농경지대임.

### (2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중교통사정은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서, 전 및 일부 묘지임.

### (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

### (6) 제시목록 외의 물건

- 본건 일부 지상에 제시외분묘(약 5기)가 소재함.
- 본건 일부 지상에 별첨 사진용지와 같이 파이프조 비닐 및 차광막지붕 단층 구조의 제시외건물 2동이 소재하나 해체가 용이한 물건으로 본건의 정상적인 소유권행사에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됨.

### (7) 공부와의 차이

공부상 지목 전이나 일부 현황 묘지임.

# 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)

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 인접 토지와의 경계가 불분명하므로 입찰시 정확한 경계 등을 재확인하시기 바람.

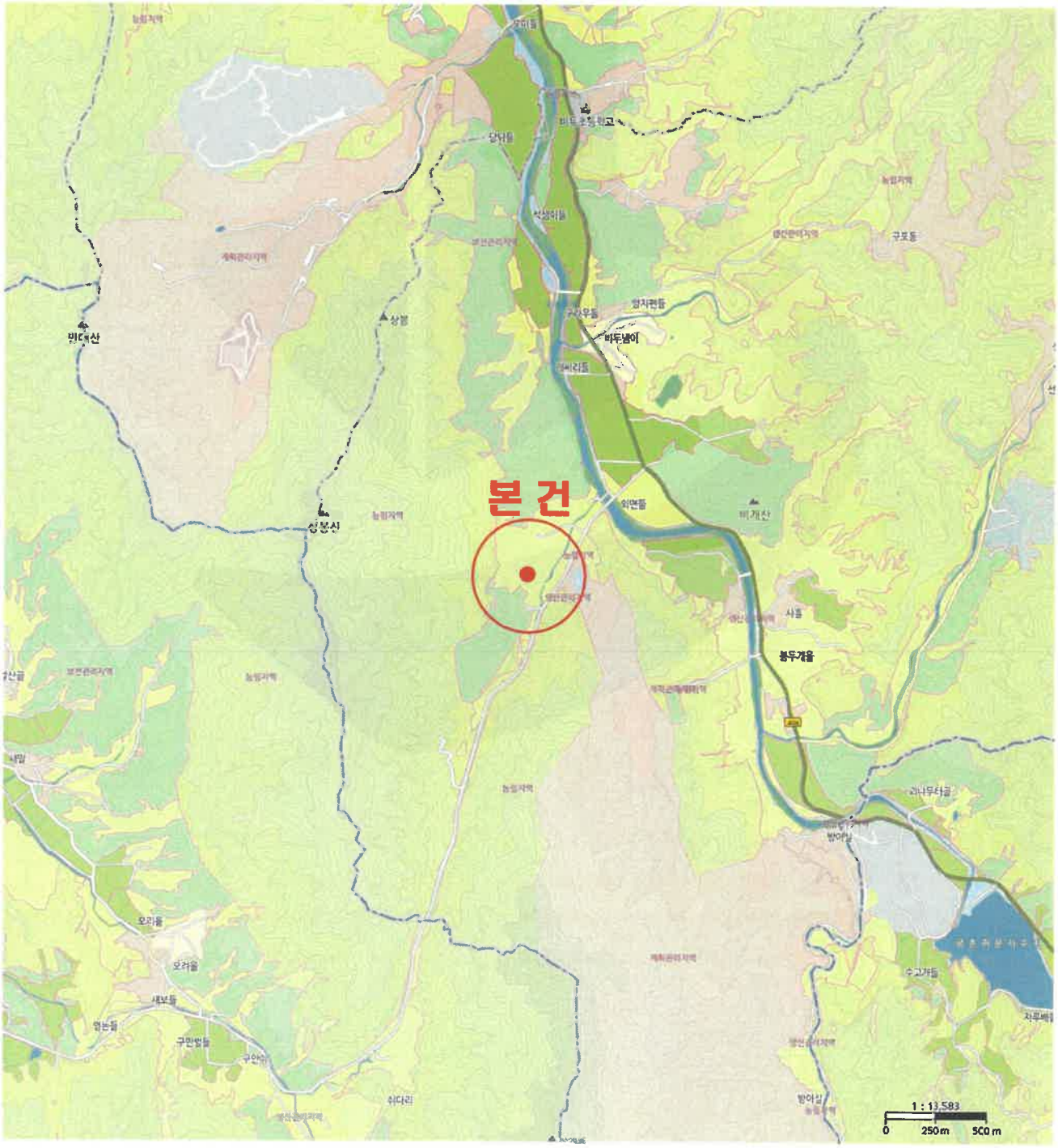
# 광 역 위 치 도

일련번호 : (  )

N

S

| 소재지 | 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 1547 |
|---|---|




대일감정원
Daeil Appraisal Board

DK252-031401(박★윤)

# 위 치 도

일련번호 : (  )

N

S

| 소재지 | 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 1547 |
|---|---|

| 범 례 | 본 건 | 표준지 | 평가사례 | 거래사례 |
|---|---|---|---|---|

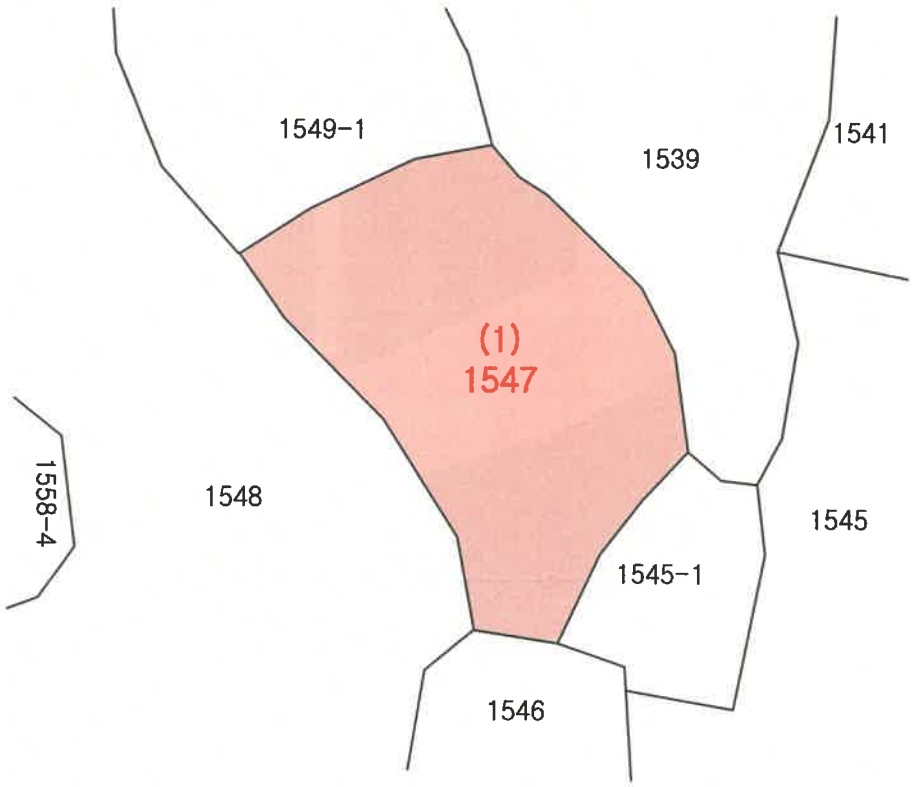
대일감정원
Daeil Appraisal Board

DK252-031401(박★윤)

# 지 적 개 황 도

일련번호 : (  )

S : 1/800




| 범 례 | 1층 | 2층 | 3층 이상 | 제시외건물 |
|---|---|---|---|---|

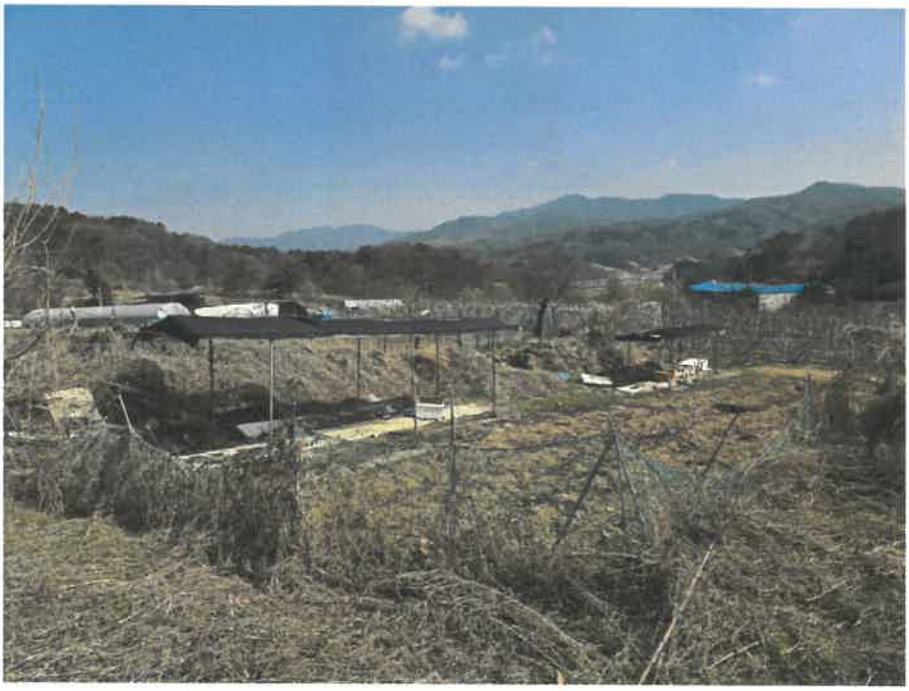
대일감정원
Daeil Appraisal Board

# 현 황 사 진

본건 전경 - 북동측에서 촬영

본건 지상 제시외분묘 소재 부분

# 현 황 사 진



본건 지상 제시외건물

# 수수료 청구서

( 전화: 033-813-9494, FAX: 033-813-9499 )

문서번호 : DK252-031401

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.14 자 귀 제『 2025타경20519 』호로 의뢰하신『 한상분 소유물건(2025타경20519) 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

| 과 목 | | 금 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 평 가 수 수 료 | | **290,000** | 기본수수료<br>≒290,000 |
| 실비 | 여 비 | 106,800 | |
| | 토지조사비 | - | |
| | 물건조사비 | - | |
| | 공부발급비 | 2,000 | |
| | 기타 실비 | 3,000 | |
| | 소 계 | 111,800 | |
| 특 별 용 역 비 | | - | |
| 공 급 가 액 | | 401,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 세 | | 40,100 | |
| 합 계 | | **441,100** | |
| 기납부 착수금 | | - | |
| 정 산 청 구 액 | | **441,100** | |

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

NH농협은행 301-0174-2949-41, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

**(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사**

**지사장 강병기**

대일감정원 Daeil Appraisal Board

# 회 보 서

우)26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호, 504호(무실동)
E-Mail : daeil18@KAPALAND.CO.KR
TEL. 033-813-9494
FAX. 033-813-9499

문서번호 : DK252-031401

시행일자 : 2025-03-31

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 선결 | | | 지시 | | |
| 접수 | 일자 시간 | | 결재·공람 | | |
| | 번호 | | | | |
| 처 리 과 | | | | | |
| 담 당 자 | | | | | |

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.14자 귀 제 『2025타경20519』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『한상분 소유물건(2025타경20519)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

**(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사**

**지사장 강병기**

대일감정원
Daeil Appraisal Board