

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	춘천지방법원 원주지원
건명	이규섭 소유물건 (2024타경1523)
감정평가서번호	DK242-052402

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](http://www.idab.co.kr)

# (토지)감정평가표

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





감정평가사 강병기   

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사 지사장 강병기 

감정평가액	칠억오천삼백이십팔만칠천사백원정(₩753,287,400.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이규섭 (2024타경1523)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.06.05.	2024.05.28. ~2024.06.05.	2024.06.10.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		70,413	토지	70,413	-	753,287,400
합계						<u>₩753,287,400.-</u>
			-	이 하 여 백	-	

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

심사자: 감정평가사    

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 귀래면 운계리 소재 "운계터널" 남동측 인근(일련번호(1)) 및 원주시 판부면 서곡리 소재 "서곡저수지" 동측 근거리(일련번호(2))에 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 날 짜인 2024.06.05.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.28.~2024.06.05.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 일련번호(1) 토지는 일부 접도구역 저촉이나 전체면적에서 저촉부분이 차지하는 면적이 미미하여 이를 고려하지 않고 감정평가하였음.
5. 본건 토지 지상에 자생하는 경제적 가치가 미미한 자연생 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되므로 토지에 포함하여 평가하였으며, 지상 입목의 반출가능 여부는 입찰시 재확인하시기 바람.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

본건은 인접 토지와 경계가 불분명하고, 임야로서 육안으로 확인치 못한 분묘소재의 가능성이 있는바 입찰시 정확한 경계 및 분묘소재 여부에 대하여 재확인하시기 바람.

## (토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 원주시 귀래면 운계리	산89	임야	농림지역	38,924	38,924	5,600	217,974,400	
2	강원 특별자치도 원주시 판부면 서곡리	산156	임야	농림지역	31,489	31,489	17,000	535,313,000	
합 계								₩753,287,400.-	
- 이 하 여 백 -									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	운계리 산89	임야	38,924	농림지역 자연림	세로(가)	부정형 완경사	1,690
2	서곡리 산156	임야	31,489	농림지역 자연림	맹지	부정형 완경사	9,210
합계			<b>70,413</b>				

※ 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 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
51130-2891(A)	운계리 산121-1	23,011	임야	농림지역	부정형	칠통골마을 남서측 인근	2,500
			자연림	소로한면	급경사		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
51130-2996(B)	홍업리 산15	33,917	임야	농림지역	부정형	두산위브아파트 동측 근거리	4,670
			자연림	맹지	완경사		

### 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 : 2024.01.01. ~ 2024.06.05.
- 대상지역 : 강원특별자치도 원주시
- 용도지역 : 농림지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.04.30.	0.173%	4월까지 누계
2024.05.01. ~ 2024.06.05.	$0.060\% \times 36/30$	4월 지가변동률 : 0.060%
누 계	$0.245\%$ (1.00245)	$(1+0.00173) \times (1+0.00060 \times 36/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 5월, 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 4월 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 (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 사망지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)운계리 산121-1	0.70	1.10	1.00	1.00	0.770
	비교표준지 대비 본건이 자연조건(경사 등)에서 우세하나 접근조건(도로의 폭, 구조 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
2	(B)홍업리 산15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지 대비 제반 비교요인 유사함.					

### 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	귀래리 산***~**	임야	37,704	농림지역, 계획관리 자연림	4,600	경매 2022.04.22	-
2	서곡리 산***~**	임야	41,520.69	농림지역, 계획관리 자연림	19,000	경매 2022.06.24	-

\* 평가사례(1) 토지는 전체면적에서 계획관리 부분이 차지하는 면적이 미미함.

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	귀래리 산***	임야	16,165	농림지역 자연림	59,717,250	3,694	2023.07.10
2	서곡리 산***~**	임야	1,612	농림지역 자연림	25,000,000	15,509	2023.08.24

다. 기타 참고자료

(1) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	운계리 산89	임야	38,924	1,690	65,781,560
2	서곡리 산156	임야	31,489	9,210	290,013,690
합계			<b>70,413</b>		<b>355,795,250</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
강원 원주시	최근1년	임야	36.25	39	총 189건 중

### 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, 2)를 선택하였음.

#### (3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	4,600	1.01822	1.00	1.200	5,621
2	2	19,000	1.01395	1.00	0.900	17,339

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2022.04.22. ~ 2024.06.05.	강원특별자치도 원주시 농림지역	1.822% (1.01822)
평가사례 #2	2022.06.24. ~ 2024.06.05.	강원특별자치도 원주시 농림지역	1.395% (1.01395)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
	사례 대비 본건이 접근조건(도로의 상태 등)에서 우세함.					
2	2	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
	사례 대비 본건이 행정적조건(일부 용도지역 차이 등)에서 열세함.					

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	2,500	1.00245	1.00	0.770	1,930
2	B	4,670	1.00245	1.00	1.000	4,681

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액 (원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액 (원/㎡)	산출 보정치
1	5,621	1,930	2.912
2	17,339	4,681	3.704

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지를 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	적용 대상토지 (일련번호)
1	운계리 산121-1	평가사례 #1	2.91	1
2	홍업리 산15	평가사례 #2	3.70	2

### 7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)2,500	1.00245	1.00	0.770	2.91	5,615	5,600
2	(B)4,670	1.00245	1.00	1.000	3.70	17,321	17,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	38,924	5,600	217,974,400	-
2	31,489	17,000	535,313,000	-
합계	<u>70,413</u>		<u>753,287,400</u>	

### 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	귀래리 산***	임야	16,165	농림지역 자연림	59,717,250	3,694	2023.07.10
2	서곡리 산****-**	임야	1,612	농림지역 자연림	25,000,000	15,509	2023.08.24

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 2)를 비교 사례 자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	3,694	1.00	1.00444	1.00	1.550	5,800
2	2	15,509	1.00	1.00406	1.00	1.125	18,000

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.07.10. ~ 2024.06.05.	강원특별자치도 원주시 농림지역	0.444% (1.00444)
거래사례 #2	2023.08.24. ~ 2024.06.05.	강원특별자치도 원주시 농림지역	0.406% (1.00406)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.55	1.00	1.00	1.00	1.550
사례 대비 본건이 접근조건(도로의 상태, 주 도로와의 거리 등)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
2	2	1.25	0.90	1.00	1.00	1.125
사례 대비 본건이 자연조건(면적, 형상 등)에서 열세하나 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세하여 제반 비교요인 우세함.						

#### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	38,924	5,800	225,759,200	-
2	31,489	18,000	566,802,000	-
합계	<u>70,413</u>		<u>792,561,200</u>	

### IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	753,287,400	-
거래사례비교법	792,561,200	-

#### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

### 3. 감정평가액의 결정

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

감정평가액(원)	<u>753,287,400</u>
----------	--------------------

# 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

일련번호(1) : 본건은 강원특별자치도 원주시 귀래면 운계리 소재 "운계터널" 남동측 인근에 위치하고, 부근은 자연림, 농경지, 일부 농가주택 등으로 형성된 국도주변 산림지대임.  
 일련번호(2) : 본건은 강원특별자치도 원주시 판부면 서곡리 소재 "서곡저수지" 동측 근거리에 위치하고, 부근은 자연림, 농경지, 일부 농가주택 등으로 형성된 마을주변 산림지대임.

## (2) 교통상황

일련번호(1) : 본건까지 차량의 접근이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중교통사정은 보통임.  
 일련번호(2) : 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 대체로 북서향의 부정형 완경사지로서, 자연림 상태임.  
 일련번호(2) : 대체로 남서향의 부정형 완경사지로서, 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접하고, 서측으로 노폭 약 2미터 내외의 비포장 농로에 접함.  
 일련번호(2) : 임야도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

일련번호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 산림보호구역<산림보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>임.

# 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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

해당사항 없음.

**(7) 공부와의 차이**

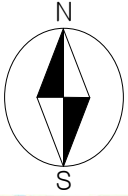
해당사항 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

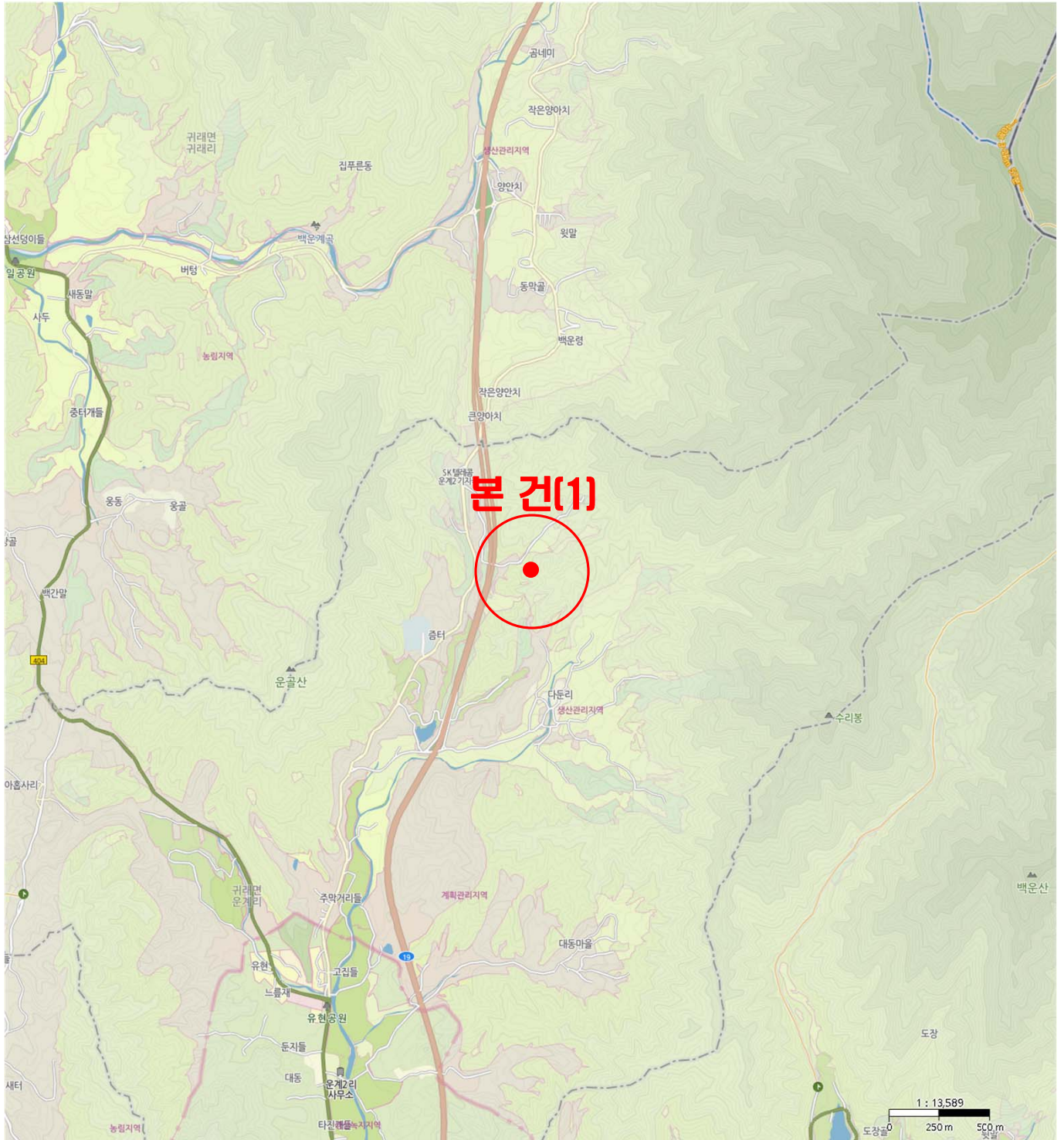
- 임대관계는 미상임.
- 본건은 인접 토지와의 경계가 불분명하고, 임야로서 육안으로 확인치 못한 분묘소재의 가능성이 있는바 입찰시 정확한 경계 및 분묘소재 여부에 대하여 재확인하시기 바람.

# 광역위치도

일련번호 : ( )



소재지	강원특별자치도 원주시 귀래면 운계리 산89
-----	-------------------------

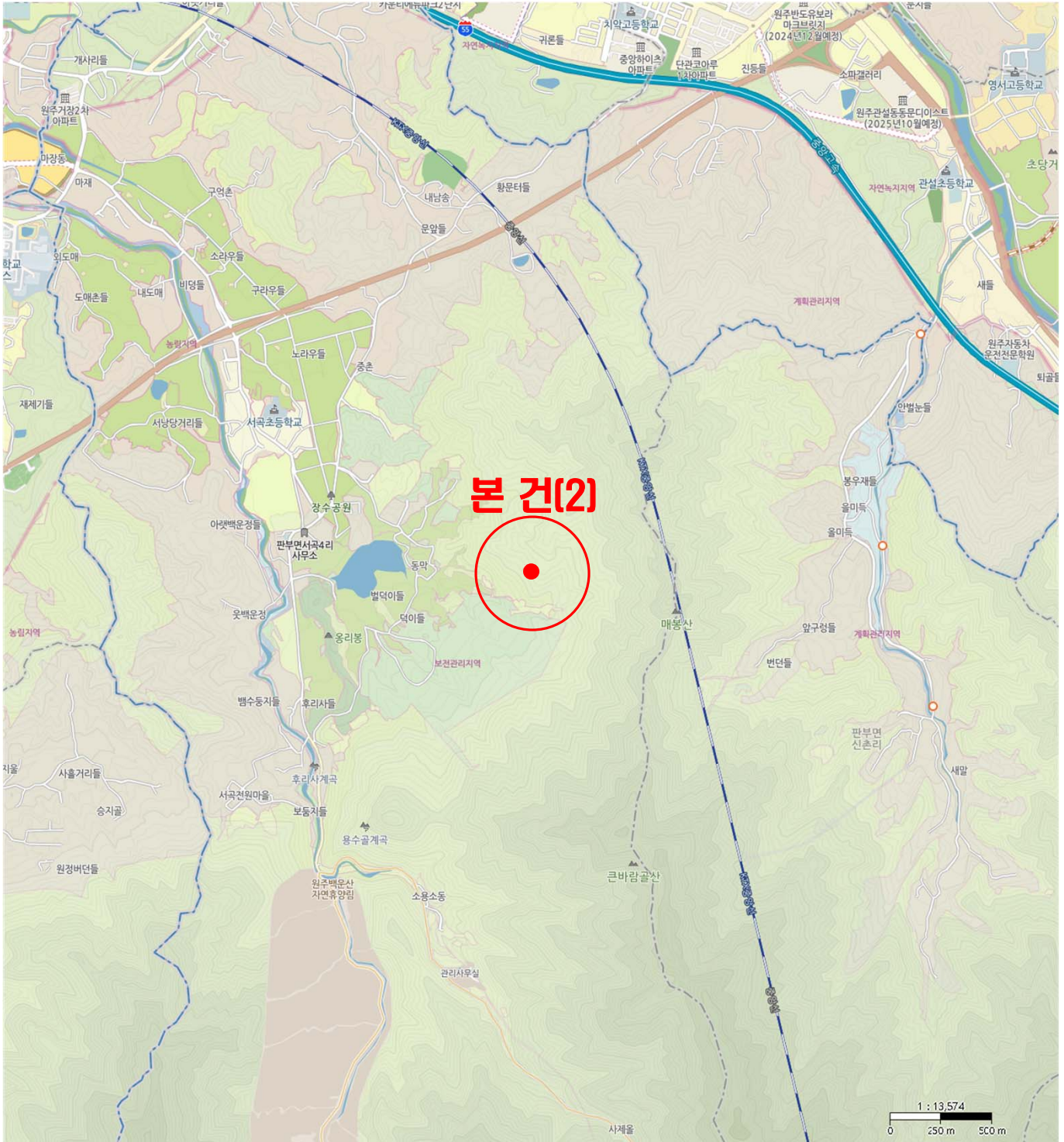


# 광역위치도

일련번호 : ( )

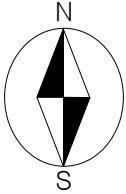


소재지	강원특별자치도 원주시 판부면 서곡리 산156
-----	--------------------------



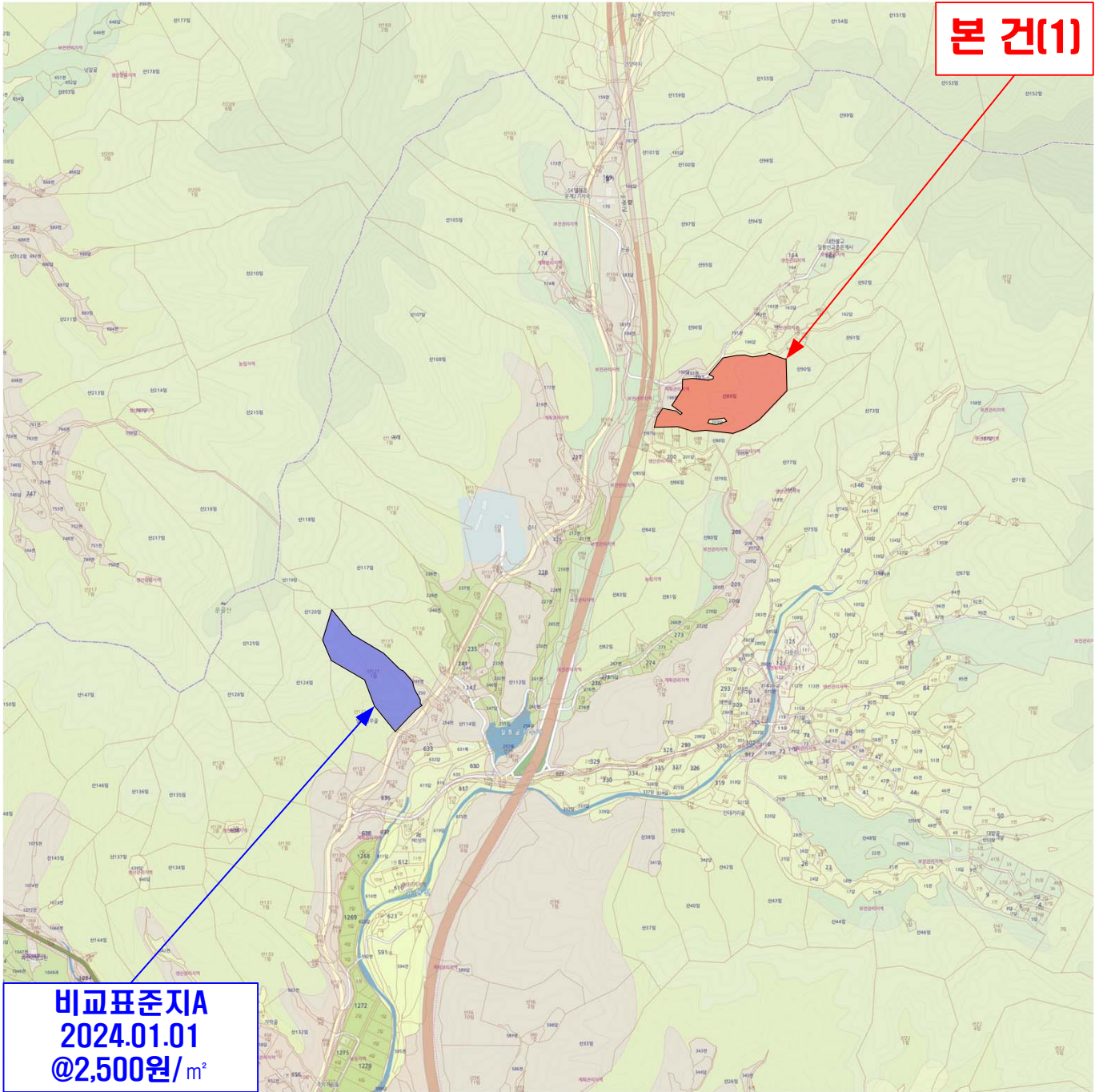
# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지	강원특별자치도 원주시 귀래면 운계리 산89
-----	-------------------------

**본 건(1)**

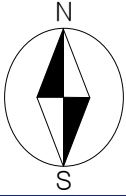


**비교표준지**  
**2024.01.01**  
**@2,500원/m<sup>2</sup>**

<b>범 례</b>	<b>본 건</b>	<b>표준지</b>	<b>평가사레</b>	<b>거래사레</b>
------------	------------	------------	-------------	-------------

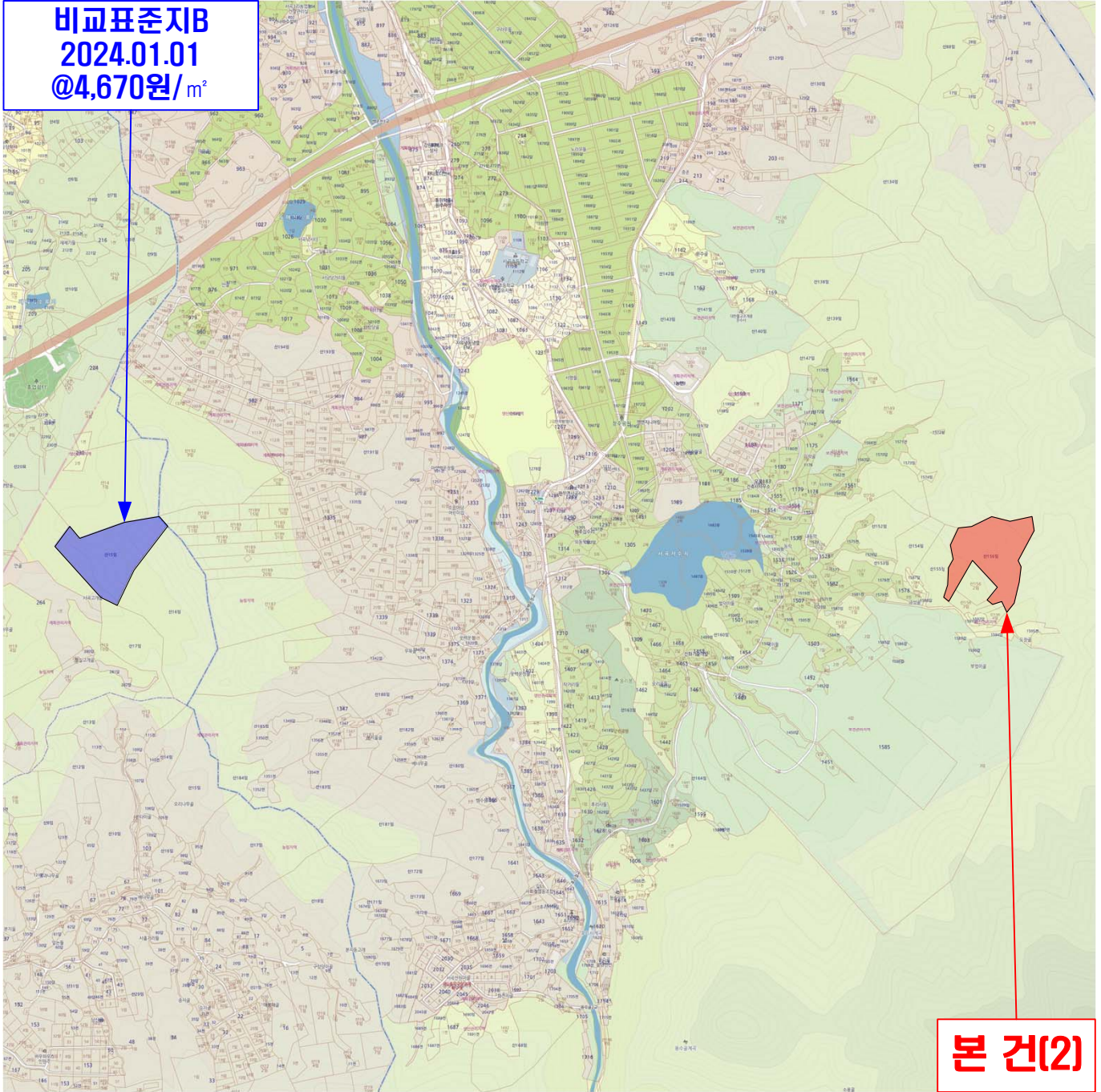
# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지 강원특별자치도 원주시 판부면 서곡리 산156

비교표준지B  
2024.01.01  
@4,670원/㎡

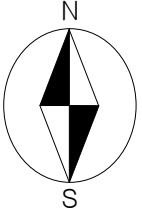


본 건(2)

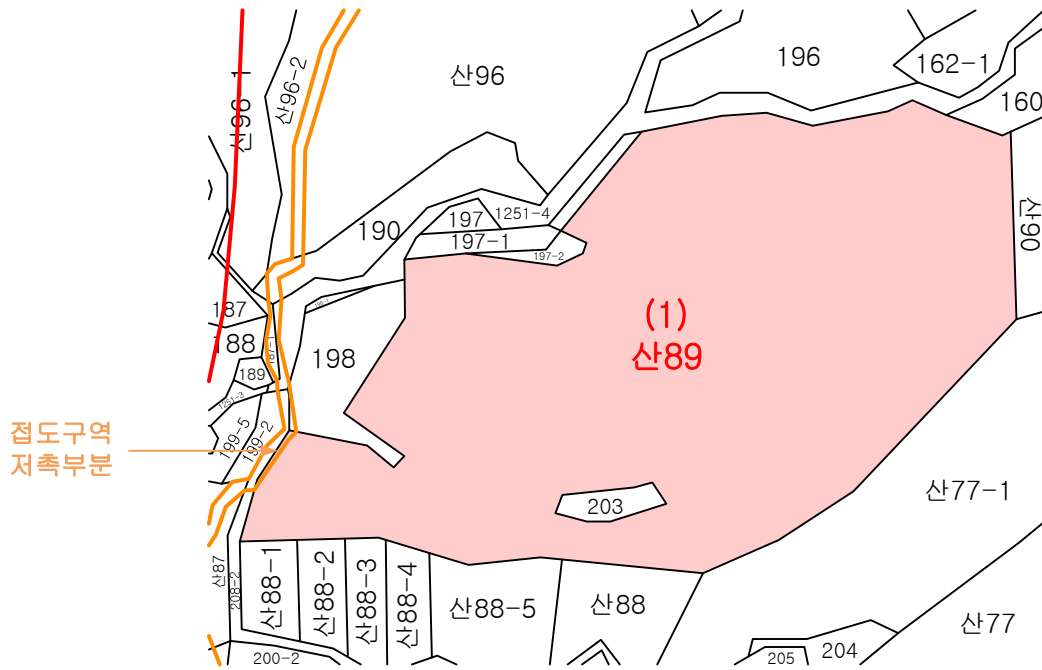
범례	본 건	표준지	평가사례	거래사례
----	-----	-----	------	------

# 지 적 개 황 도

일련번호 : ( )



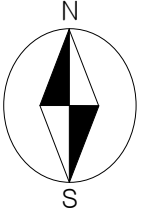
S : 1/3,000



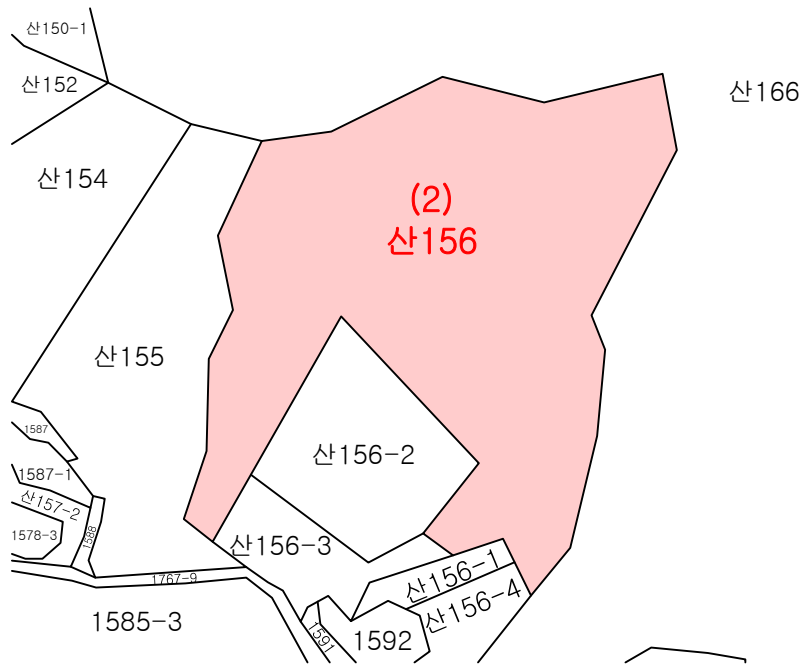
범례	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물
----	--	--	---	---

# 지 적 개 황 도

일련번호 : (                    )



*S : 1/3,600*



<b>범 례</b>	 <b>1층</b>	 <b>2층</b>	 <b>3층 이상</b>	 <b>제시외건물</b>
------------	---	---	--	--

## 현 황 사 진



일련번호(1) 토지 전경 - 북서측 인근에서 촬영



일련번호(2) 토지 전경 - 남측 인근에서 촬영

# 수수료 청구서

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

문서번호 : DK242-052402

수신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.05.24 자 귀 제 『 2024타경 1523 』 호로

의뢰하신 『 이규섭 소유물건(2024타경1523) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	1,107,551	
실비	213,600	(695,000+253,287,400 x 9/10,000)x 1.5배x 0.8배 = 1,107,551
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	4,000	
공부발급비	2,000	
기타 실비	219,600	
비소계	219,600	
특별용역비	-	
공급가액	1,327,000	1,000원 미만 절사
부가세	132,700	
합계	1,459,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,459,700	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사  
지사장 강병기

# 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 : DK242-052402

시행일자 : 2024-06-11

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.05.24자 귀 제 『2024타경1523』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이규섭 소유물건(2024타경1523)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 강병기

