

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김영철 소유물건 (2025타경20642)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
감정평가서 번호	지인 제250526-124호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가사무소등은 책임을 지지 않습니다.

지인감정평가사사무소

JEE IN APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666

[토지] 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억이천칠백이십만구천사백이십원정(₩127,209,420.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매4계	
소유자 (대상업체명)	김영철 소유물건 (2025타경20642)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.31	2025.05.30 ~ 2025.05.31	2025.06.19

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	14,678 × $\frac{1}{3}$	토지	4,892.67	26,000	127,209,420	
						이
합 계					₩127,209,420.-	

※ 별첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 궁촌리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거하여 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 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 31일 입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.05.30.~ 2025.05.31일에 시행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

6. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡) (2025.01.01.)
1	문막읍 궁촌리 산94	임야	14,678 × $\frac{1}{3}$	임야 등	생산관리 농림지역	11,600

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균 가격으로 평가하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적 사정하였습니다.
- 나. 본건 토지 지상에 소재하는 자연생 입목 등은 일반적인 거래관행에 따라서 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 본건 토지 일부 지상에 연고 미상의 분묘 3기가 소재하는 것으로 목측상 조사되나, 본건은 현장여건상 분묘소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하여 정확한 분묘소재 여부 및 분묘 수량의 파악이 곤란한 바, 본건 평가시에는 평가목적 등을 감안하여 정상평가하되, 제시외 분묘가 소재하는 경우 본건 토지에 미치는 영향을 감안한 단가를 후첨 “토지 감정평가명세표”상에 별도로 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바라며, 정확한 분묘 소재 여부 및 분묘 수 등은 경매진행시 별도의 확인을 요합니다.
- 다. 본건 토지는 2이상의 용도지역(생산관리지역, 농림지역)에 걸쳐 있는 토지로서 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 구분 산정 후 개략적인 면적비율에 따른 평균가격으로 결정하였습니다.
- 라. 본건 토지 일부 지상에 분묘가 소재하고 있는 것으로 목측되나, 본건은 인접필지와 경계구분 등이 없는 상태로서, 인접토지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목측에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황 판단에 차이가 따를 수 있으므로, 정확한 점유여부 및 면적, 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.
- 나. 토지 평가의 경우 원가방식은 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에 적합하나 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성 존재, 토지임대료 등 자료 및 사례수집이 곤란하여 수익방식의 경우에도 한계가 있습니다.
- 다. 따라서 본건 토지의 평가에 있어서는 대상물건의 성격 및 평가목적 등을 고려하고 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식으로 평가하였습니다.

2. 토지의 감정평가방법 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지의 평가는 감정평가방법 중 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

III. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

“공시지가기준법”은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 비교방식입니다.

2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 표준지공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래와 같은 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
51130-1449	문막읍 궁촌리 산161	3,273	임야	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	4,770
51130-1445	문막읍 궁촌리 산98	248,628	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,660

3. 시점수정

가. 시점수정 기준

- 1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.
- 2) 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 조사·발표된 월별 지가변동률중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정 적용하였습니다.

나. 시점수정 내용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

강원특별자치도 원주시 (단위 : %)

기 간	생 산 관 리	농 립 지 역
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.326	0.217
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.079 × 31/30	0.085 × 31/30
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.31)	0.408(1.00408)	0.305(1.00305)

※ 2025년 5월분 자가변동률이 미고시인바, 2025년 4월분 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인의 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등합니다. (1.00)

5. 개별요인의 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	51130-1449	-	1.05	1.30	-	1.00	1.00	1.365	-
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.								
1	51130-1445	-	1.05	2.50	-	1.00	1.00	2.625	-
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.								

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

나. 참고가격자료

1) 인근지역 거래사례 및 평가선례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	기준(거래) 시점	용도지역	토지단가(원/㎡)	비고
가	문막읍 궁촌리 15**-*	임야	630.0	2022.05.26	생산관리	73,888	실거래
나	문막읍 궁촌리 11**	임야	774.0	2023.03.04	생산관리	68,000	경매
다	문막읍 궁촌리 산1**	임야	288,694.0	2022.11.16	농림지역	5,700	경매
라	문막읍 비두리 96*~**	임야	295.0	2021.03.03	보전관리	18,000	경매

※개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 경매통계분석

[자료: 인포케어]

구 분	강원특별자치도			원주시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근6개월 평균	22.5	53.7	875	24.3	49.3	177
최근1년간 평균	26.5	56.4	2,078	23.7	52.1	325

[자료: 인포케어]

구 분	강원특별자치도 원주시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 『임야』 평균	20.0	45.1	44

3) 인근지역 유사토지의 지가수준

인근지역내 임야	@5,000 ~ 30,000 원/m ² 내,외 수준으로 위치, 지세, 용도 지역 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.
----------	--

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

※ 그 밖의 요인보정치 산정식

$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{선례(사례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$	$= \frac{\text{선례(사례)기준 시산가격}}{\text{공시지가기준 시산가격}}$
--	---

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(나) 및 (다)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
나	2023. 03. 04 ~ 2025. 05. 31	1.737%(1.01737)	원주시 생산관리지역
다	2022. 11. 16 ~ 2025. 05. 31	1.543%(1.01543)	원주시 농림지역

3) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 제반지역특성을 공유하므로 지역요인은 대등합니다.

(1.00)

4) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하였습니다.

5) 그 밖의 요인보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (사례/표준지)
사례 (나)기준	68,000	1.01737	1.00	0.340	23,522	4.912
표준지 기준	4,770	1.00408	-	-	4,789	
※ 비교표준지는 사례(나)와 개별요인을 비교할 때 접근 및 자연조건에서 열세함.						
사례 (다)기준	5,700	1.01543	1.00	1.050	6,077	3.650
표준지 기준	1,660	1.00305	-	-	1,665	
※ 비교표준지는 사례(다)와 개별요인을 비교할 때 자연조건에서 우세함.						

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 밖의 요인 보정	51130-1449	4.91
	51130-1445	3.65

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,770	1.00408	1.00	1.365	4.91	32,100	32,000
	1,660	1.00305	1.00	2.625	3.65	15,953	16,000
	$32,000 \times 0.61 + 16,000 \times 0.39$						25,760

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 거래사례 기호(가)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	거래시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	비 고
가	문막읍 궁촌리 15***	임야	630.0	2022.05.26	생산물리	73,888	-

2. 사정보정

비교거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인이 없습니다.(1.00)

3. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	기 간	지가변동률	비 고
가	2022. 05. 26 ~ 2025. 05. 31	2.657%(1.02657)	원주시 생산관리지역

4. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 유사합니다. (1.00)

5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교거래사례의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

기호	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	기호(가)	-	0.94	0.45	-	0.80	1.00	0.338	-
본건은 거래사례 기호(가) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세, 자연환경 등) 및 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.									

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	73,888	1.00	1.02657	1.000	0.338	25,638	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	26,000	26,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있으며, 대상부동산의 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액으로부터 그 적정성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 토지감정평가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
		공부	사정			
토 지	1	26,000	$14,678 \times \frac{1}{3}$	4,892.67	127,209,420	김영철 지분
평 가 총 액					₩127,209,420	-

토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별 자치도 원주시 문막읍 궁촌리	산94	임야	농림지역 생산관리	$14,678 \times \frac{1}{3}$	4,892.67	26,000	127,209,420	김영철 지분전부
				(* 매각지분 갑구2번 김영철 지분(3분의 1) 전부)					
				(* 제시외 분묘 등의 소재로 인해 제한받는 경우의 토지단가 @25,000원/㎡)					
	합 계							₩127,209,420.-	
			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 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리에 소재하는 "비두초등학교" 북동측 근거리에 위치하고 있으며, 부근은 농가주택, 축사, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 부근까지 차량접근이 가능하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때 대중교통 사정은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사 토지로서, 현황 "임야 및 일부 묘지 등" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지 상태로서, 본건 일부 남동측으로 배수로 등을 사이에 두고 노폭 약3m 내외의 시멘트 포장도로가 소재하고 있으나, 직접적인 진출입은 곤란한 상태입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> 입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 일부 지상에 연고자 미상의 분묘 수기가 소재하고 있습니다.

(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) | |

(7) 공부와의 차이

본건은 의뢰목록상 지목이 "임야" 이나, 현황 "일부 묘지 등" 상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

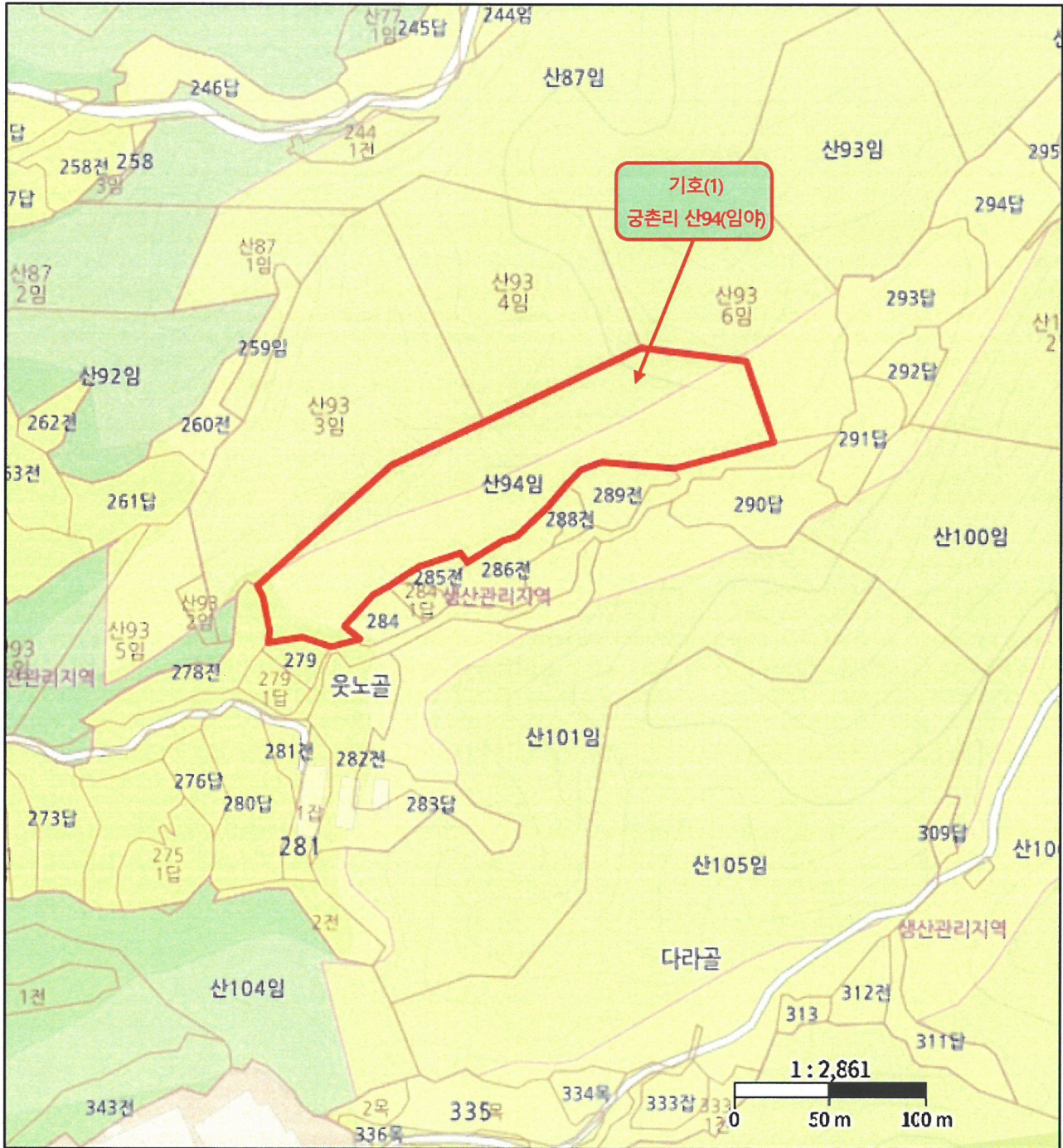
- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 본건 토지는 인접필지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황판단에 차이가 따를 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요합니다.

상세위치도



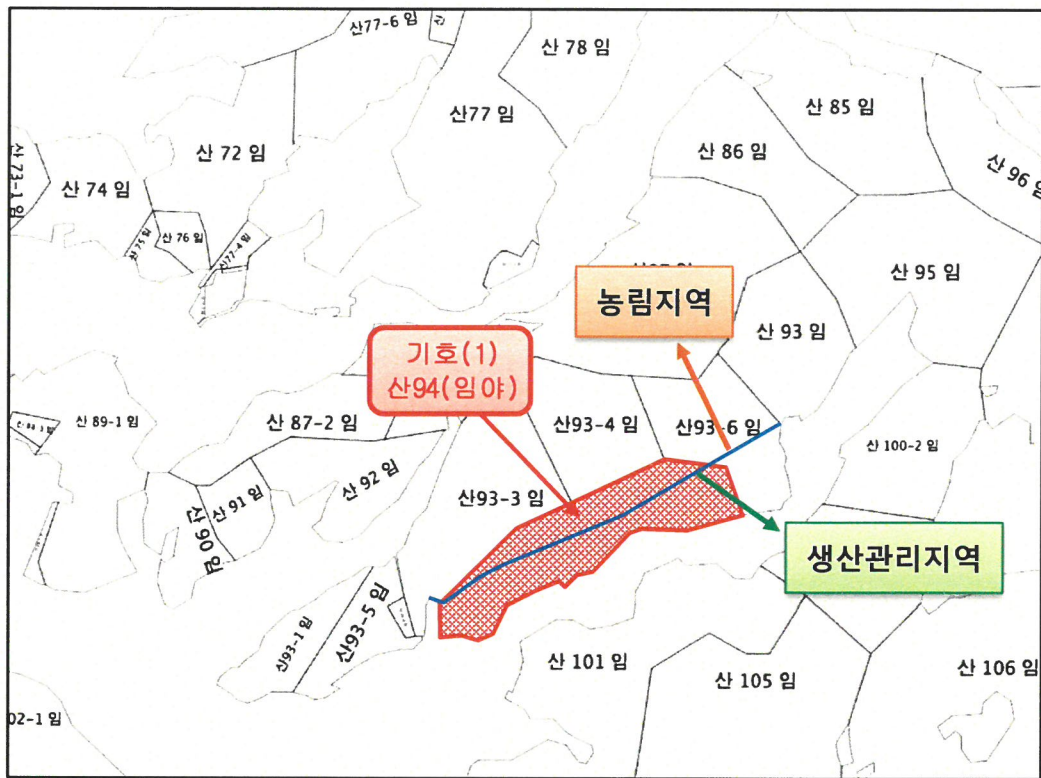
소재지

강원특별자치도 원주시 문막읍 궁촌리 산94



지적 및 건물개황도

S = FREE SCALE



※ 본 지적 및 건물개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이므로, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

범 례		현황도로(황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
		계획도로선(적색)		평가건물 2층		평가외 건물(적색)
		용도지역구분선		평가건물 3층이상		지시선(적색)

현장 사진



【주위 환경】



【본건 전경】

현장 사진



【본건】



【본건】

현장 사진



【 본건 일부 지상의 분묘 】



【 본건 일부 지상의 분묘 】