감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이 채 명 소유물건 (2025타경20698)
의 뢰 인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄 정 식
감정평가서 번호	하랑250613-12-216

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.

하랑감정평가사사무소

HARANG 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	일억오백칠십구만이천원정(₩105,792,000.-)			
의 뢰 인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄 정 식	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	이 채 명 소유물건 (2025타경20698)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.06.25	2025.06.20 ~ 2025.06.25	2025.06.30

감정평가내용	공 부(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면 적(㎡) 또는 수량	종 별	면 적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토 지	912	토 지	912	116,000	105,792,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩105,792,000.-	

※ 별 첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리 소재 상해삼대마을 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 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」제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 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 **시장가치**를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.06.25일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 현장방문 및 실지조사는 2025.06.20. ~ 2025.06.25일에 시행하였으며, 대상물건의 현황, 인근지역의 시장가격 수준 및 주변환경 등에 대한 조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상물건 현황

기호	소재지	지번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	흥업면 대안리	142	912	답	자연녹지	휴경지 (전) 등	37,600

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 일부는 현황 도로인 것으로 추정되는 등 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목측에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황 판단에 차이가 따를 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 필요에 따라 측량을 요합니다.

나. 본건 토지 지상에 폐건축자재 등이 산재되어 있고 장기간 휴경 방치된 토지로서 수풀이 우거져 있으며 자생중인 수목이 소재하나 경제적 가치가 미미하고 본건 토지가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ 감정평가 방법

1. 감정평가 방식

감정평가방식은 대상물건의 성격· 평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.

2. 감정평가 방법

가. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식으로 원가법이 있습니다.

나. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식으로 거래사례비교법이 있습니다.

다. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식으로 수익환원법이 있습니다.

라. 공시지가기준법이란 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 방식입니다.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 결정 및 합리성 검토

가. 본건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론을 기준으로 대상물건별 감정평가 방법을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 **공시지가기준법**을 주된 평가방법으로 결정하되, 동규칙 제12조 제2항에 의거 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상	지세	공시지가(원/㎡)	비고(기준년)
A	흥업면 대안리	141	1,699	답	답	자연녹지	세로(가)	부정형	완경사	37,600	2025

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(가) 시점수정 기준

1) 시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

2) 따라서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(나) 시점수정치

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
A	원주시 녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.06.25	0.444%	1.00444	

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.

(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교한 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같습니다.

개별요인 비교(농경지대-답)		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
본건은 표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호, 대법원판례 2002두5054판결(2003.07.25 선고) 및 국토교통부 유권해석[건설부 토정30241- 36538 (1991. 12. 28.)] 등에 근거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례 또는 인근지역의 정상적인 거래사례 등과의 균형 및 인근지역의 적정한 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(나) 그 밖의 요인보정치 산정방식

$$\frac{\text{비교선례(사례) 기준 표준지 단가}}{\text{기준시점의 표준지 단가}} = \frac{\text{선례(사례)단가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가 X 시점수정치}}$$

(다) 참고가격 자료

1) 평가선례

(자료출처: 감정평가정보체계)

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	기준시점	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	비 고
ㄱ	흥업면 대안리	95*-*	전	324	2024.05.30	자연녹지	담보	152,000	선정
ㄴ	흥업면 대안리	5*-*	도	857	2024.04.15	자연녹지	법원경매	123,000	-
ㄷ	흥업면 대안리	9**	전	994	2021.03.18	자연녹지	담보	116,000	-

* 개인정보보호를 위해 지번은 **처리 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	거래시점	용도지역	거래단가 (원/㎡)	비고
가	흥업면 대안리	6*-*	전	1,623	2023.04.18	자연녹지	105,360	
나	흥업면 대안리	1**	답	1,527	2025.04.14	자연녹지	196,460	선정

* 개인정보보호를 위해 지번은 **처리 하였습니다.

3) 인근지역 유사토지의 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
자연녹지	답	100,000~150,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 평가선례(ㄱ)을 비교선례로 선정하였습니다.

2) 그 밖의 요인보정치 산정

적용 대상 토지	사례 / 표준지	사례기준단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정치	1)시점 수정치	2)지역 요인비교치	3)개별 요인비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
1	ㄱ	152,000	-	1.01028	1.00	0.689	105,805	2.802
	A	37,600	-	1.00444	-	-	37,767	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산 정 내 역							
1) 시점수정 : 선례의 기준시점 2024.05.30일부터 본건 기준시점까지의 시점수정으로 아래와 같습니다.							
ㄱ	원주시	녹지지역	2024.05.30	~	2025.06.25	:	1.01028
2) 지역요인 비교 : 표준지는 선례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인 비교치는 대등합니다. (1.00)							
3) 개별요인비교 [표준지/선례(사례)]							

선례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
ㄱ	-	0.90	0.90	0.85	1.00	1.00	0.689

표준지는 선례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(자연환경 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.

3) 그 밖의 요인보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 정상지가 수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	적용 보정치 결정	비고
A	**2.80**	

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	37,600	1.00444	1.00	1.100	2.80	116,322	116,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법입니다.

2. 거래사례의 선정

상기 참고가격 자료의 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지리적 인접성, 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 거래사례(나)를 선정하였습니다.

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	거래시점	용도지역	거래단가 (원/㎡)	비고
나	흥업면 대안리	1**	답	1,527	2025.04.14	자연녹지	196,460	선정

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정 요인이 없습니다.**(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

거래사례의 거래일자부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하되, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

사례 번호	대상 지역	적용기간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
나	원주시 녹지지역	2025.04.14 ~ 2025.06.25	0.169%	1.00169	

5. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.**(1.000)**

6. 개별요인 비교

대상토지	사례기호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	나	-	1.00	0.85	0.70	1.00	1.00	0.595
본건은 사례 대비 자연조건(자연환경 등) 및 획지조건(사례는 조성된 토지)에서 열세합니다.								

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가(원/㎡)	사정 보정치	시점수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	196,460	1.000	1.00169	1.00	0.595	117,091	117,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	116,000	117,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가액의 결정

대상토지 일련번호	토지단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	감정평가액(원)
1	116,000	912	105,792,000

토지 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리	142	답	자연녹지지역	912	912	116,000	105,792,000	
	합 계							₩105,792,000.-	
			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 흥업면 대안리 소재 "상해삼대마을" 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 농경지, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때 대중교통 사정은 다소 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 현황 "휴경지(전) 등" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 본건 북서측으로 인접필지 및 본건 일부를 포함한 로폭 약3미터 내외의 시멘트포장 도로가 소재하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 폐건축자재 등이 산재해 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 "답"이나 현황 "휴경지(전) 및 일부 도로 등" 상태 입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

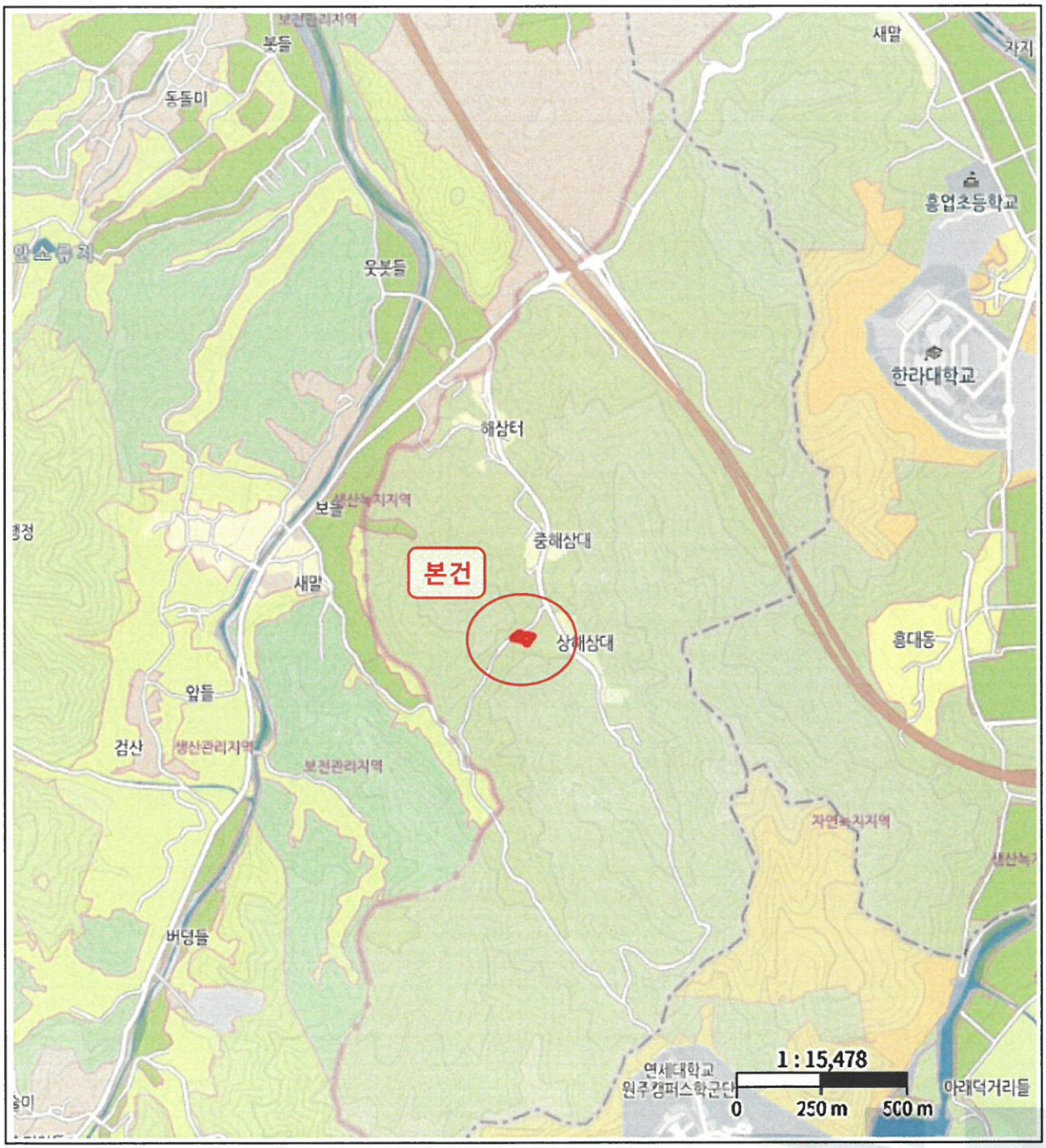
임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리 142번지

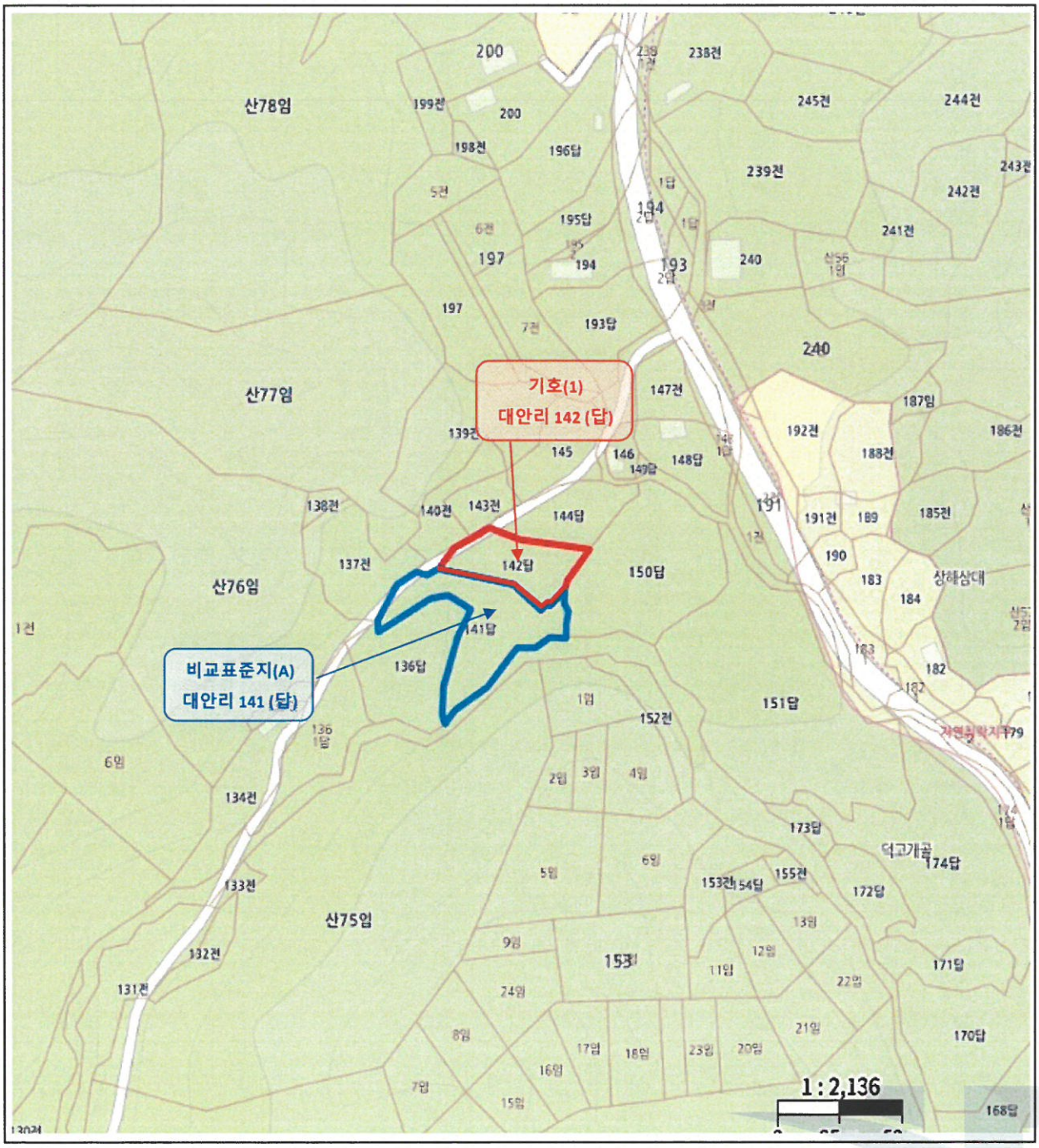


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	강원특별자치도 원주시 흥업면 대안리 142번지

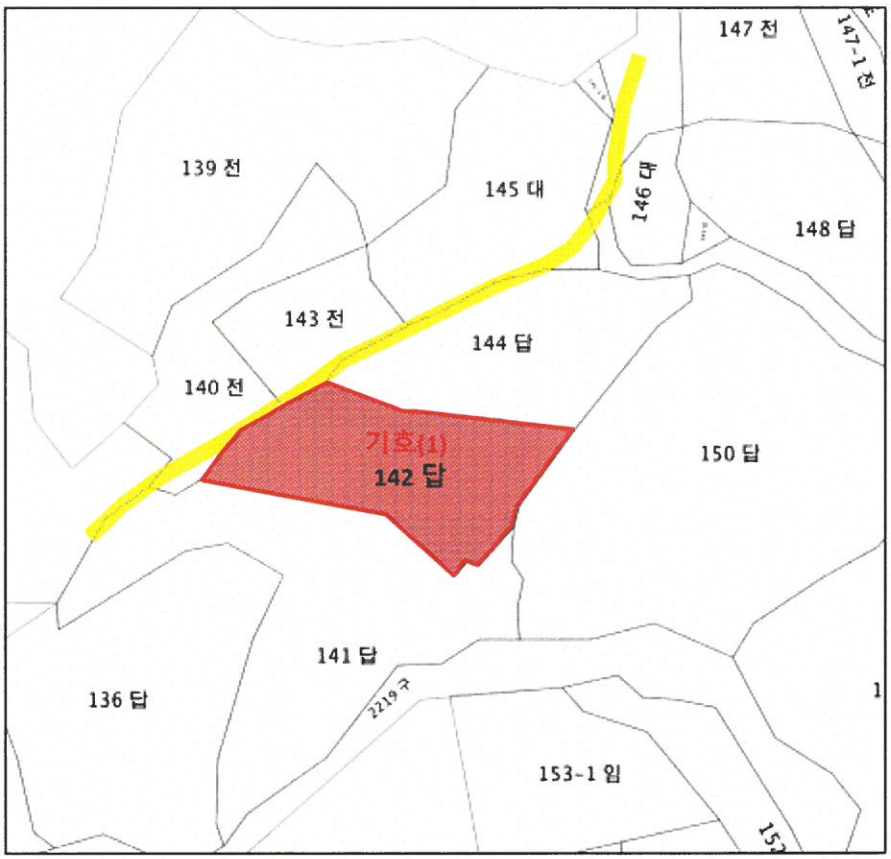


지적 및 건물개황도

N

S

S = FREE SCALE



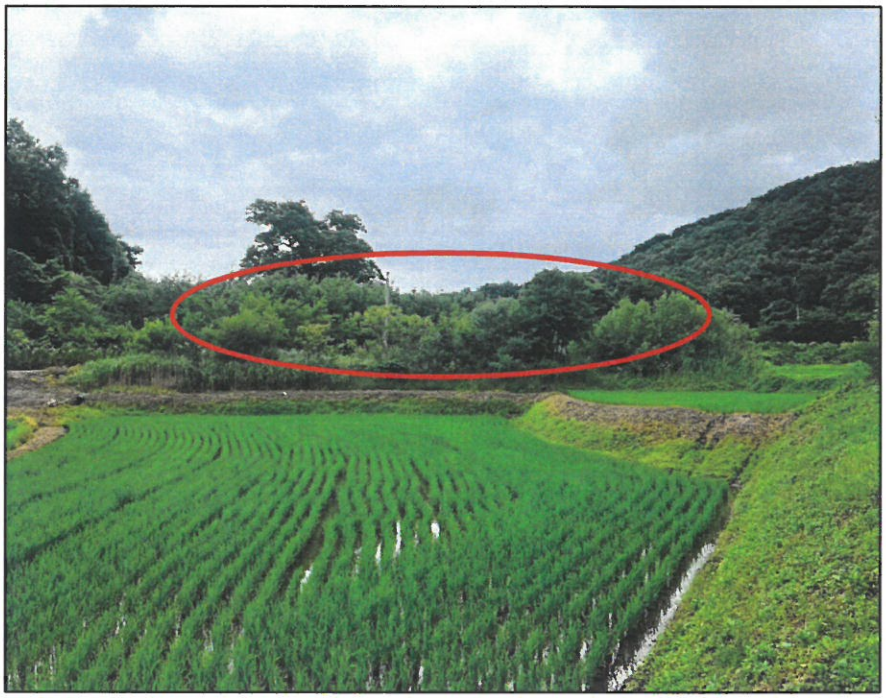
범례					
	현황도로(황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
	계획도로선(적색)		평가건물 2층		평가외 건물(적색)
	용도지역구분선		평가건물 3층이상	→	지시선(적색)

현 장 사 진

【 본건 및 주위환경 】

【 본건 전경 】

현 장 사 진



【 본 건 】

【 본 건 】