

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	춘천지방법원 원주지원
건명	김형준 소유물건 (2024타경3451)
감정평가서번호	DK242-121001

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.

감정평가사 강병기  

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사 지사장 강병기 

감정평가액	육천삼백팔십이만칠천원정(₩63,827,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가목적	법원경매	
제출처	춘천지방법원 원주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김형준 (2024타경3451)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.12.19.	2024.12.19.	2024.12.19.

감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		8,185 × $\frac{1}{4}$	토지	2,046.25	-	63,827,000
합계						<u>₩63,827,000.-</u>
			- 이 하 여 백 -			

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

심사자: 감정평가사  

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 우천면 하궁리 소재 "강원특별자치도 소방본부1항공대" 북측 인근에 위치하는 토지로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매 목적의 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 2024.12.19.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.19.자로 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 할 인하여 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 일련번호(1 ~ 4)는 공유지분 토지로서, 귀 의뢰목록상 "김형준" 지분만을 감정평가 하였으며, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정 하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.
5. 본건 토지 지상에 자생하는 경제적 가치가 미미한 자연생 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되므로 토지에 포함하여 평가하였으며, 지상 입목의 반출가능 여부는 입찰시 재확인하 시기 바람.
6. 본건 토지 지상에 육안으로 확인된 분묘는 없으나 분묘 소재여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고 분묘의 소재여부가 대상토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구 애 없이 토지를 감정평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

(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 횡성군 우천면 하궁리	112	전	계획관리지역	803 ×1/4	200.75	32,000	6,424,000	김형준 지분
2	"	113	답	계획관리지역	377 ×1/4	94.25	32,000	3,016,000	김형준 지분
3	"	114	전	계획관리지역	6,731 ×1/4	1,682.75	30,000	50,482,500	김형준 지분
4	"	115	대	계획관리지역	274 ×1/4	68.5	57,000	3,904,500	김형준 지분
합 계								₩63,827,000.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	하궁리 112	전	200.75	계획관리 전	맹지	사다리형 완경사	16,400
2	하궁리 113	답	94.25	계획관리 전	맹지	사다리형 완경사	12,600
3	하궁리 114	전	1,682.75	계획관리 전	맹지	부정형 완경사	12,600
4	하궁리 115	대	68.5	계획관리 주거나지	맹지	사다리형 완경사	14,500
합계			2,046.25				

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
51730-570(A)	하궁리 133-2	2,086	전	계획관리	부정형	하궁저수지 북동측 근거리	24,000
			전	맹지	완경사		
51730-569(B)	하궁리 34	348	대	계획관리	사다리형	현천4리마을회관 북서측 근거리	52,300
			단독주택	세로(가)	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. ~ 2024.12.19.
- 대상지역 : 강원특별자치도 횡성군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	0.853%	10월까지 누계
2024.11.01. ~ 2024.12.19.	0.108%×49/31	10월 지가변동률 : 0.108%
누 계	1.025% (1.01025)	(1+0.00853)×(1+0.00108×49/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 11월, 12월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 10월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

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, 용자금 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)하궁리 133-2	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(경사도 등)에서 열세함.						
2	(A)하궁리 133-2	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(경사도 등)에서 열세함.						
3	(A)하궁리 133-2	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
4	(B)하공리 34	0.85	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.595
본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(지반상태, 경사도 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	궁중리 ***	답	1,084	계획관리 전	41,000	공매 2022.03.04	-
2	현천리 ***-***	대	741	계획관리 주상용	95,000	법원경매 2024.01.02	-

※ 상기 평가사례의 소재지번호는 개인정보 보호를 위하여 *표 처리하였음.

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	하궁리 ***	전	2,096	계획관리	90,000,000	42,939	2024.09.24
		-		전			-
2	정금리 ****	대	463	계획관리	175,000,000	98,514	2024.05.18
		건물	92.42	주거용			2013.09.17

건물가액 산정 : $92.42 \times 1,400,000(1,800,000 \times 35/45) = 129,388,000$ 원
토지거래단가 산정 : $\{ 175,000,000 - 129,388,000 = 45,612,000 \} \div 463.0 = 98,514$ 원/㎡

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 상기 거래사례의 소재지번호는 개인정보 보호를 위하여 *표 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	하궁리 112	전	200.75	16,400	3,292,300
2	하궁리 113	답	94.25	12,600	1,187,550
3	하궁리 114	전	1,682.75	12,600	21,202,650
4	하궁리 115	대	68.5	14,500	993,250
합계			2,046.25		26,675,750

(2) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
강원특별자치도 횡성군	최근1년	전	42.04	12	총 86건 중
		답	89.61	2	총 7건 중
		대지	40.35	3	총 14건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	41,000	1.03220	1.00	0.765	32,375
4	2	95,000	1.01024	1.00	0.595	57,104

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정지)
평가사례 #1	2022.03.04. ~ 2024.12.19.	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역	3.220% (1.03220)
평가사례 #2	2024.01.02. ~ 2024.12.19.	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역	1.024% (1.01024)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	-	0.85	1.00	-	0.90	1.00	1.00	0.765
	본건은 평가사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세함.								
4	2	0.85	1.00	-	1.00	0.70	1.00	1.00	0.595
	본건은 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(지반상태, 경사도 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	24,000	1.01025	1.00	0.850	20,609
4	B	52,300	1.01025	1.00	0.595	31,437

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	32,375	20,609	1.57
4	57,104	31,437	1.816

(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	적용 대상토지 (일련번호)
1	하궁리 133-2	평가사례 #1	1.57	1 ~ 3
4	하궁리 34	평가사례 #2	1.81	4

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)24,000	1.01025	1.00	0.850	1.57	32,356	32,000
2	(A)24,000	1.01025	1.00	0.850	1.57	32,356	32,000
3	(A)24,000	1.01025	1.00	0.800	1.57	30,453	30,000
4	(B)52,300	1.01025	1.00	0.595	1.81	56,902	57,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	200.75	32,000	6,424,000	김형준 지분
2	94.25	32,000	3,016,000	김형준 지분
3	1,682.75	30,000	50,482,500	김형준 지분
4	68.5	57,000	3,904,500	김형준 지분
합계	<u>2,046.25</u>		<u>63,827,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	하궁리 ***	전	2,096	계획관리	90,000,000	42,939	2024.09.24
		-	-	전			-
2	정금리 ***-*	대	463	계획관리	175,000,000	98,514	2024.05.18
		건물	92.42	주거용			2013.09.17

건물가액 산정 : $92.42 \times 1,400,000(1,800,000 \times 35/45) = 129,388,000\text{원}$
 토지거래단가 산정 : $\{ 175,000,000 - 129,388,000 = 45,612,000 \} \div 463.0 = 98,514\text{원/㎡}$

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 상기 거래사례의 소재지번은 개인정보 보호를 위하여 *표 처리하였음.

나. 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	42,939	1.00	1.00303	1.00	0.744	32,000
2	1	42,939	1.00	1.00303	1.00	0.744	32,000
3	1	42,939	1.00	1.00303	1.00	0.700	30,000
4	2	98,514	1.00	1.00724	1.00	0.595	59,000

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.09.24. ~ 2024.12.19.	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역	0.303% (1.00303)
거래사례 #2	2024.05.18. ~ 2024.12.19.	강원특별자치도 횡성군 계획관리지역	0.724% (1.00724)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가문 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	-	0.85	1.00	-	0.85	1.03	1.00	0.744
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세하고, 행정적조건(거래사례 중 일부가 소하천구역에 저촉되므로 본건이 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
2	1	-	0.85	1.00	-	0.85	1.03	1.00	0.744
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세하고, 행정적조건(거래사례 중 일부가 소하천구역에 저촉되므로 본건이 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	자연조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
3	1	-	0.85	1.00	-	0.80	1.03	1.00	0.700
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열세하고, 행정적조건(거래사례 중 일부가 소하천구역에 저촉되므로 본건이 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
4	2	0.85	1.00	-	1.00	0.70	1.00	1.00	0.595
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사도, 지반상태 등)에서 열세함.								

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	200.75	32,000	6,424,000	김형준 지분
2	94.25	32,000	3,016,000	김형준 지분
3	1,682.75	30,000	50,482,500	김형준 지분
4	68.5	59,000	4,041,500	김형준 지분
합계	2,046.25		63,964,000	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	63,827,000	
거래사례비교법	63,964,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

3. 감정평가액의 결정

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

감정평가액(원)	<u>63,827,000</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

본건은 강원특별자치도 횡성군 우천면 하궁리 소재 "강원특별자치도 소방본부1항공대" 북측 인근에 위치하며, 부근은 소규모 공장, 창고, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1, 2) : 각 필지 공히 완경사지의 사다리형의 토지로서, 전으로 이용중임.

일련번호(3) : 본건은 완경사지의 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

일련번호(4) : 본건은 완경사지의 사다리형의 토지로서, 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1 ~ 3) : 각 필지 공히 맹지임.

일련번호(4) : 남서측으로 지적도상 도로와 접하나, 미개설 상태로 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1 ~ 4) : 각 필지 공히 계획관리지역,
 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(돼지, 개, 닭, 오리,
 메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 장애물제한표면구역<공항시설법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

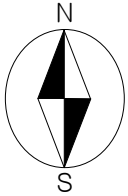
해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

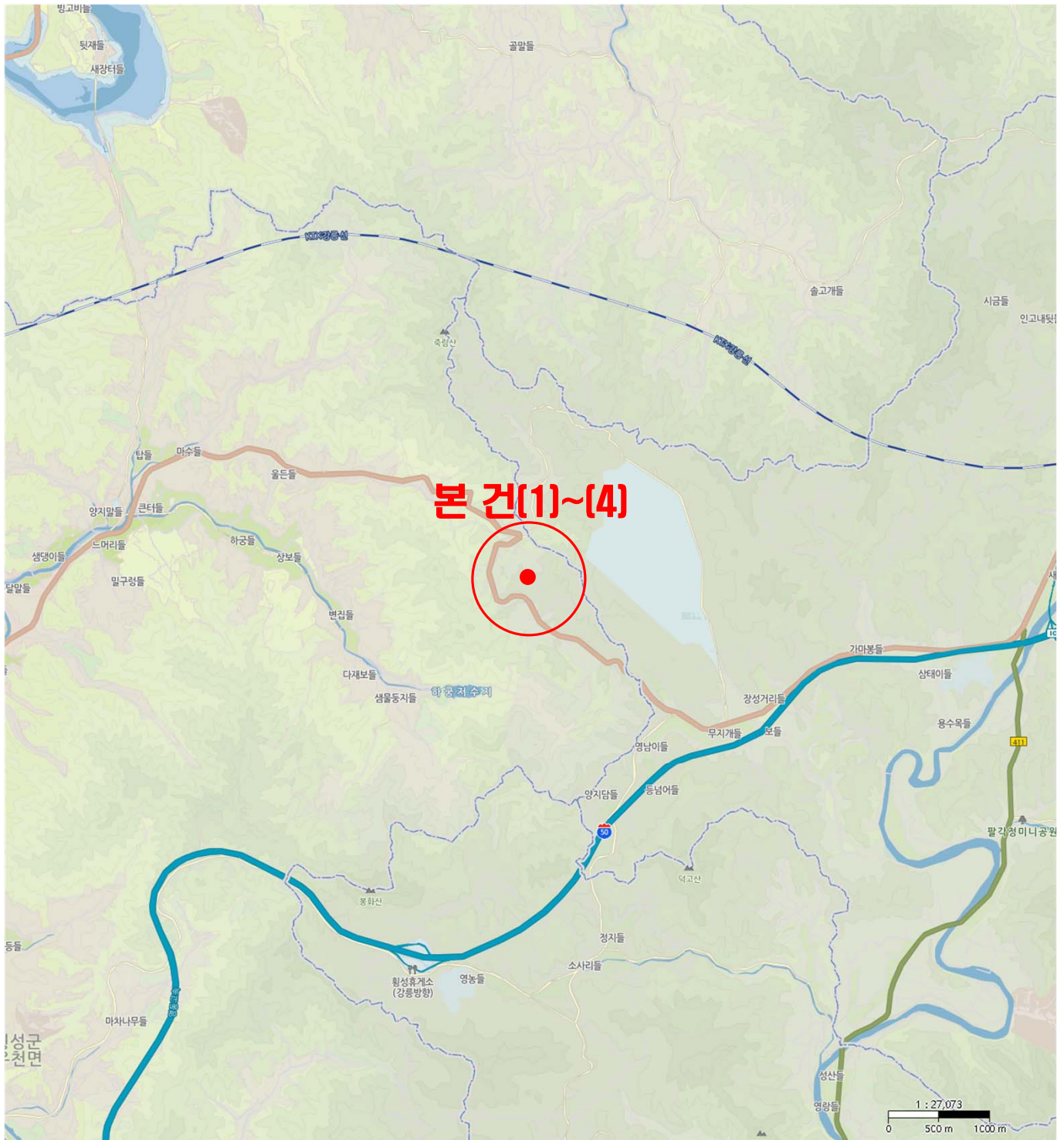
임대관계 미상임.

광역위치도

일련번호 : ()

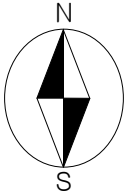


소재지	강원특별자치도 횡성군 우천면 하궁리 112 외
-----	---------------------------



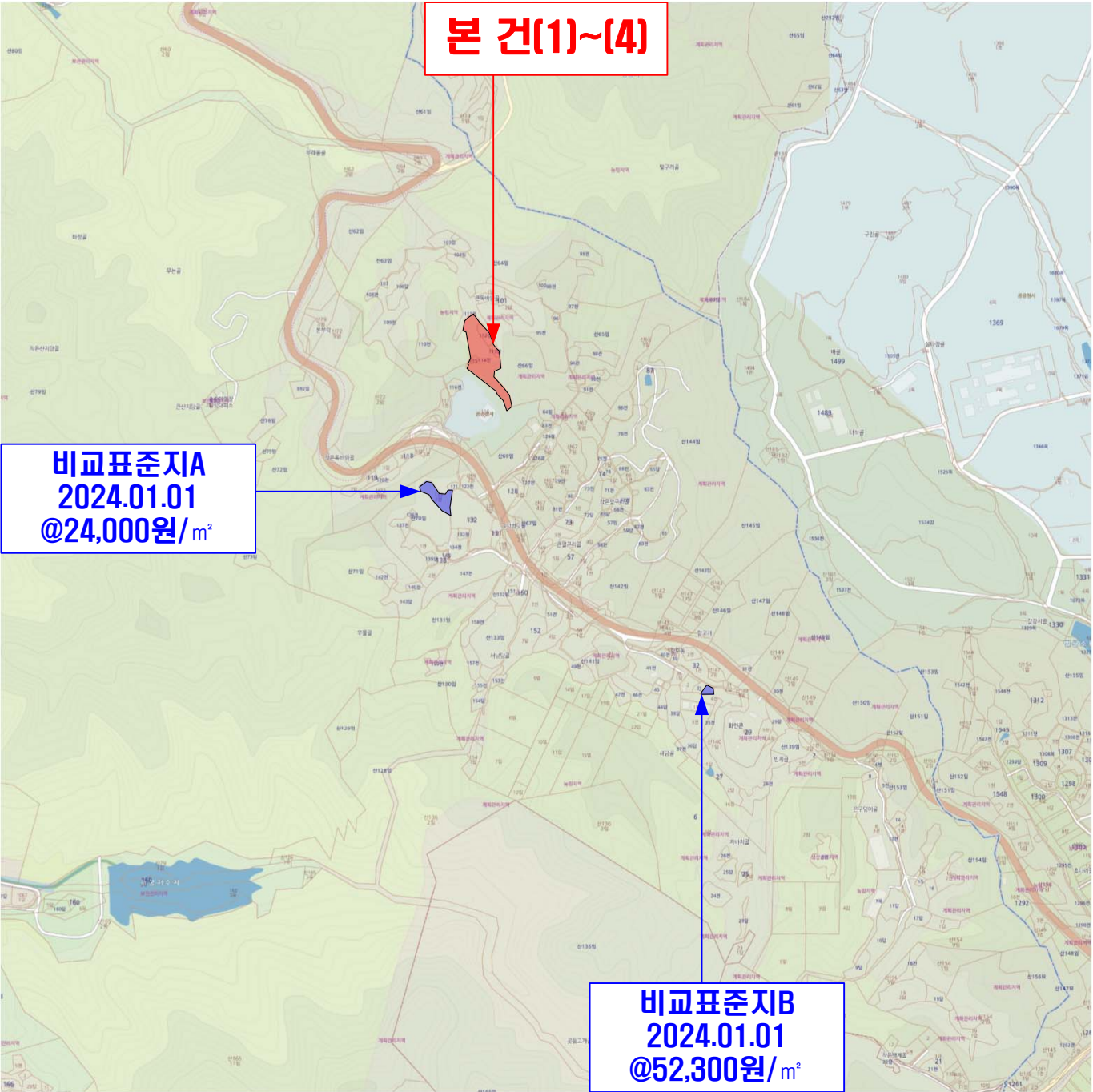
위 치 도

일련번호 : ()



소재지	강원특별자치도 횡성군 우천면 하궁리 112 외
-----	---------------------------

본 건(1)~(4)



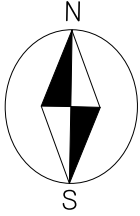
비교표준지A
 2024.01.01
 @24,000원/m²

비교표준지B
 2024.01.01
 @52,300원/m²

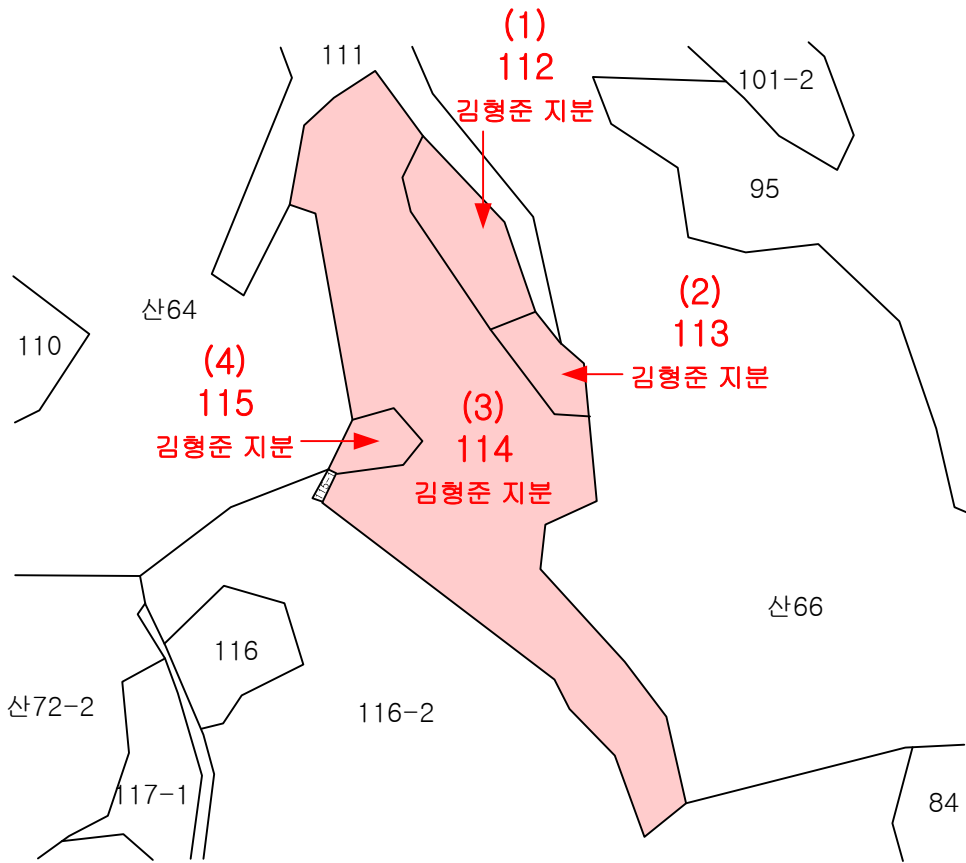
범 례	 본 건	 표준지	 평가사례	 거래사례
------------	---	--	--	---

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



S : 1/2,000



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

현 황 사 진



일련번호(1, 2) 전경



일련번호(3) 전경

현황 사진



일련번호(3) 전경



일련번호(4) 전경

수수료 청구서

(전화: 033-813-9494, FAX: 033-813-9499)

문서번호 : DK242-121001

수신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.10 자 귀 제 「 2024타경3451 」 호로

의뢰하신 「 김형준 소유물건(2024타경3451) 」 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
평가수수료	290,000	
실비	여비	127,100
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	8,000
	기타 실비	4,000
비	소계	139,100
특별용역비	-	
공급가액	429,000	1,000원 미만 절사
부가세	42,900	
합계	471,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	471,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(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 : DK242-121001

시행일자 : 2024-12-19

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.12.10자 귀 제 「2024타경3451」호로 저희 법인에 의뢰하신 「김형준 소유물건(2024타경3451)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 강병기

