

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유영호 소유물건(2025타경1890)

의뢰인: 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정평가서번호: 250910-13-3101

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 강원지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
황혜원

(주)리얼티뱅크감정평가법인 강원지사 지사장 이명주 (서명또는인)

감정평가액	일억일천사백오십사만육천육백원정(₩114,546,600.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유영호 (2025타경1890)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.17	2025.09.17	2025.09.22		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	27,273 이	토지	27,273 하 여	- 백	114,546,600
	합계					₩114,546,600
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이명주			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 두촌면 철정리 소재 '철정보건진료소' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

가. 토지

[강원특별자치도 홍천군 두촌면]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년개별지가 (원/㎡)	비고
1	철정리 산56-2	27,273	보전관리	임	자연림	맹지	부정형 환경사	2,370	-

나. 위치도 및 현장사진

후첨 "위치도" 및 "사진용지" 참조.

3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사완료일인 2025년 09월 17일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 09월 17일에 실시하였으며, 귀 제시목록 및 관련공부에 의거 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 소재하는 자연생 임목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가치에 포함하여 평가하였음.
- 본건 지상 일부 경계에 후첨 '사진용지'와 같이 분묘가 소재하는 것으로 목측되나, 분묘 소재 부분의 위치, 면적 등을 고려할 때 전체 토지가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 바, 이에 구애없이 평가하였으며, 정확한 분묘의 위치는 측량을 요하는 바, 경매진행시 참고바람.
- 본건은 율폐된 자연림 상태로 분묘소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고, 분묘의 소재 여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구애없이 평가하였는 바, 경매 진행시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 기호(가) 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	철정리 산64	7,183	보전관리	임	자연림	맹지	부정형 환경사	2,770	-

2) 위치도

후첨 “광역위치도” 및 “상세위치도” 참조.

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[강원특별자치도 홍천군 보전관리지역 : 2025.01.01. ~ 2025.09.17]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	0.349	2025년 07월까지 누계분
2025.07.01. ~ 2025.07.31.	0.054	2025년 07월분
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.09.17.)	0.433 (1.00433)	$(1 + 0.00349) * (1 + 0.00054 * 48/31)$ ≒ 1.00433

※ 2025년 08월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 07월분을 연장 추정하여 적용함(이하 동일).

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양, 토질의 양부
		조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	기타 규제 등
		장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지(가)와 대체로 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

6.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

6.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

6.3) 가격조사 자료

6.3.1) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	철정리 산00	보전관리	임	자연림	5,200	2023.09.08	시가참고평가
②	철정리 산00-0	보전관리	임	자연림	4,100	2023.04.14	민사소송평가
③	철정리 산00	보전관리	임	자연림	2,700	2021.04.12	민사소송평가
④	철정리 산00-0	보전관리 농림지역	임	자연림	3,512	2022.09.01	토지거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

6.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례①을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

6.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	5,200	1.000	1.01205	1.000	0.808	4,252	1.528
(가)표준지	2,770	-	1.00433	-	-	2,782	
※ 시점수정 (강원특별자치도 홍천군 보전관리지역 지가변동률, 2023.09.08~2025.09.17) : 1.01205							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	가로조건	-					-
	접근조건	비교표준지는 사례 대비 임도의 상태 등에서 열세함.					0.85
	환경(자연)조건	비교표준지는 사례 대비 경사 등에서 열세함.					0.95
	획지조건	-					-
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					0.808

6.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	1.52

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,770	1.00433	1.000	1.000	1.52	4,229	4,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 ④를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	철정리 산00	보전관리	임	자연림	5,200	2023.09.08	시가참고평가
②	철정리 산00-0	보전관리	임	자연림	4,100	2023.04.14	민사소송평가
③	철정리 산00	보전관리	임	자연림	2,700	2021.04.12	민사소송평가
④	철정리 산00-0	보전관리 농림지역	임	자연림	3,512	2022.09.01	토지거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[강원특별자치도 홍천군 보전관리지역 : 2022.09.01 ~ 2025.09.17]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.09.01. ~ 2025.09.17.	1.588 (1.01588)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.089
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.053
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.047
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.018
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.219
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.720
		2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.349
		2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.054
		$(1 + 0.00089) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00720) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00054 * 48/31) \approx 1.01588$

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양, 토질의 양부
		조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	기타 규제 등
		장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	-	0.97	1.15	-	1.06	1.00	1.182
본건은 거래사례④ 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세하나, 자연조건(경사, 인근환경 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.							

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,512	1.000	1.01588	1.000	1.182	4,217	4,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,200	4,200	4,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	27,273	4,200	114,546,600	-
	소계	27,273	-	114,546,600	-
합계		-	-	114,546,600	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 홍천군 두촌면 철정리	산56-2	임야	보전관리지역	27,273	27,273	4,200	114,546,600	
합 계								₩114,546,600.-	
				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

강원특별자치도 홍천군 두촌면 철정리 소재 '철정보건진료소' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야 및 농가주택 등이 소재하는 마을 인근 야산지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지로서 타인 토지를 통하여야 마을 안길 등에 접근할 수 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(30m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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) | |

가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(국가하천_홍천강(100m) - 소(젓소포함), 말, 양, 사슴)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(50m이내) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(70m이내) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지'와 같이 본건 토지 일부 경계부분에 분묘가 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

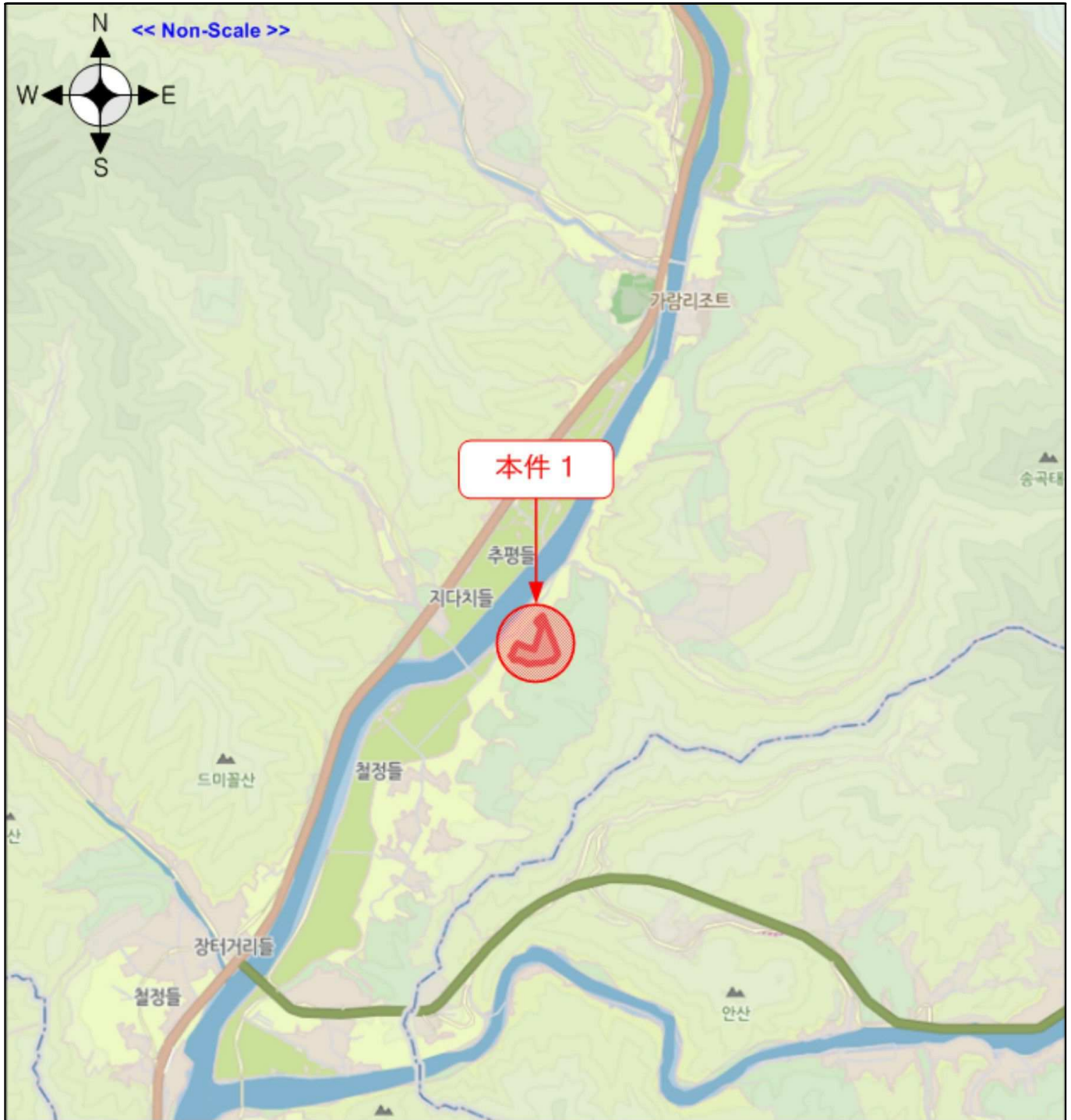
임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건은 율폐된 자연림 상태로 분묘소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고, 분묘의 소재 여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구애없이 평가하였는 바, 경매 진행시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 확인을 요함.

광역위치도



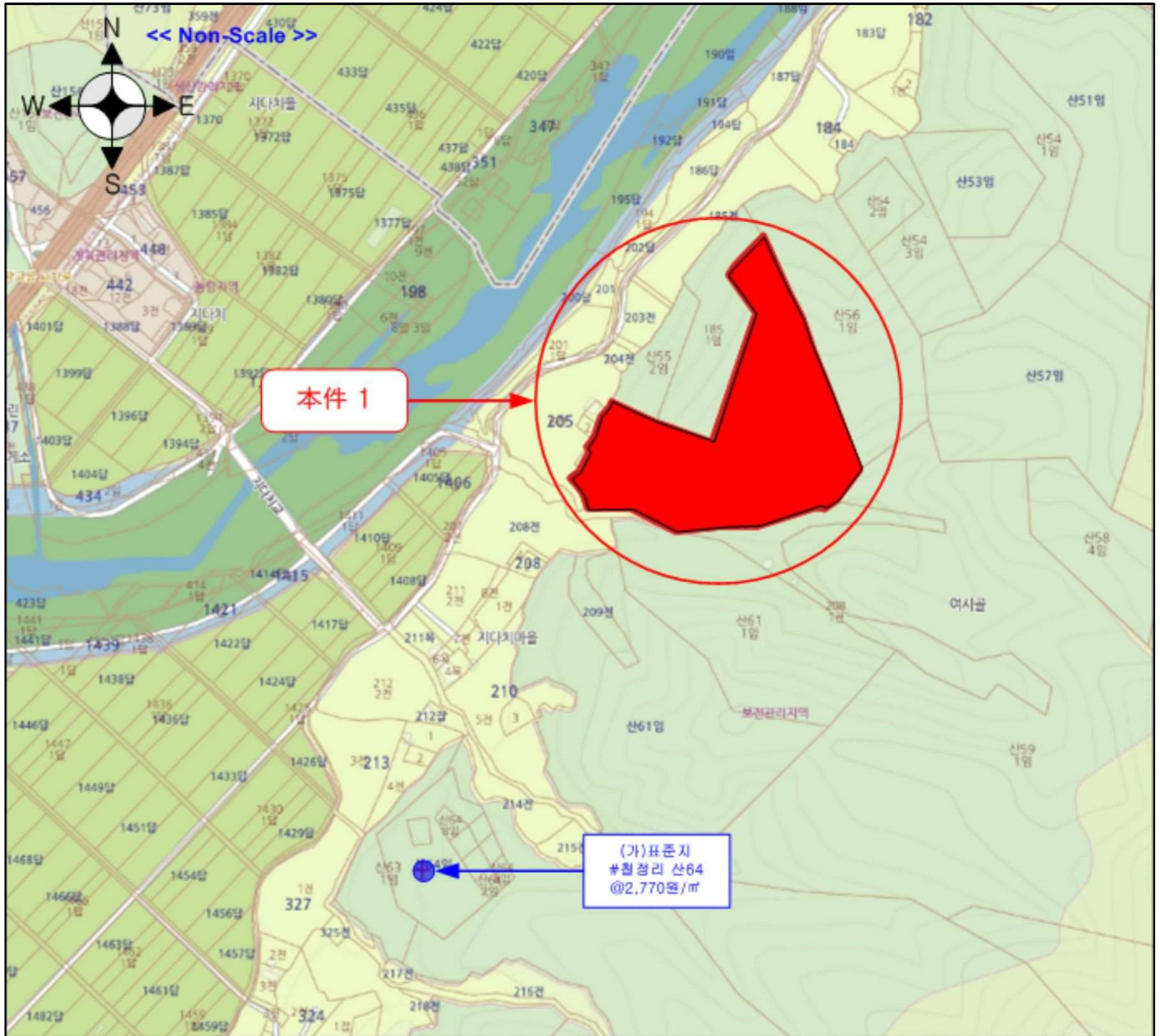
소재지 강원특별자치도 홍천군 두촌면 철정리 산56-2



위치도

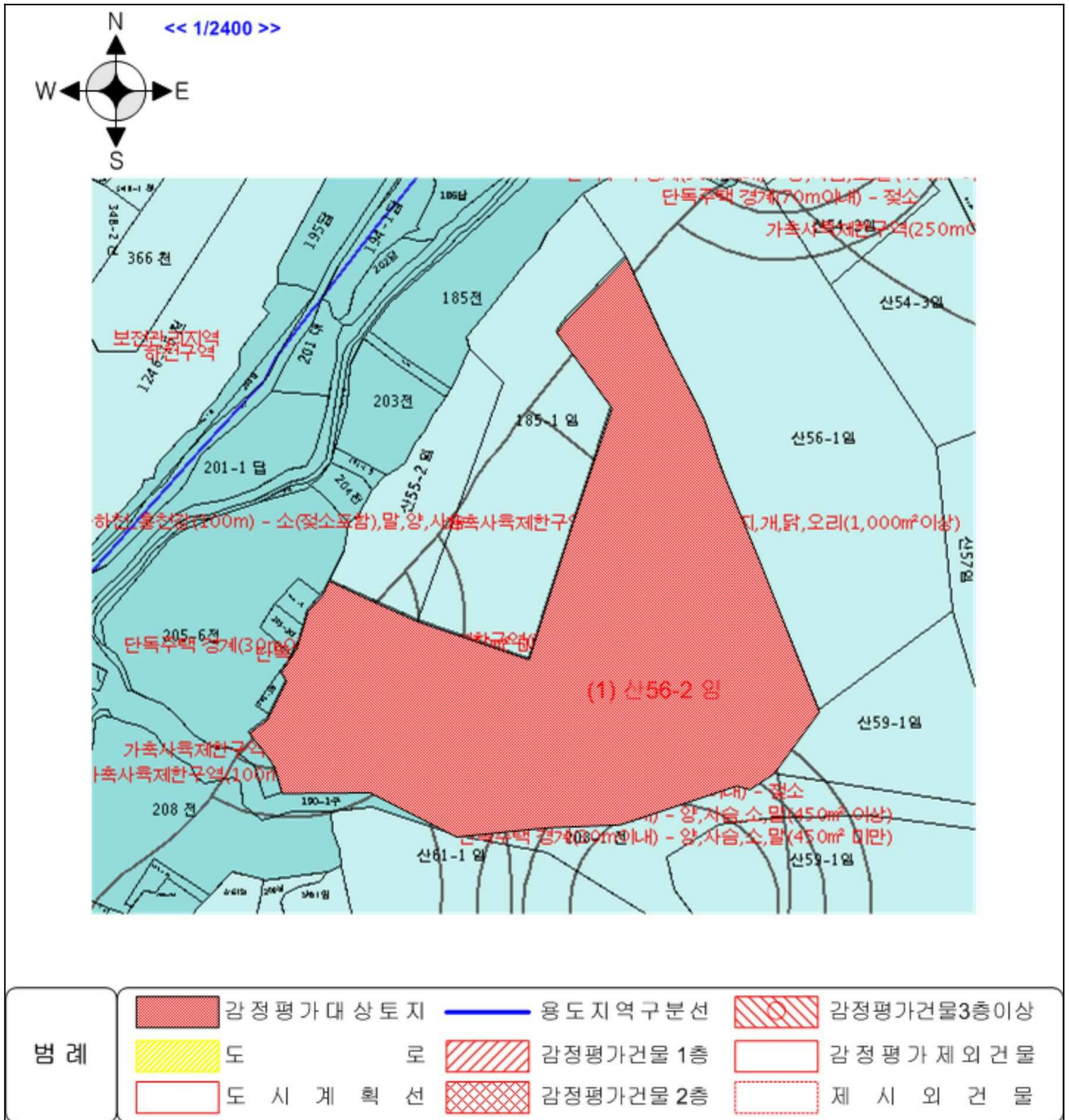


소재지 강원특별자치도 홍천군 두촌면 철정리 산56-2



명 레	본 건	표 준 지	거 래 사 례	담 보	경 매
	일 반 거 래	보 상	자 산 재 평 가	공 매	취 득 처 분

지 적 도





(2)