

감정평가서

Appraisal Report

이 장 원 소유물건

[2025타경50730, (경매1계)]

NE2025-0612-0005

2025-07-01

춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인


전화:033)252-8338


전송:0505)182-4855



(토지) 감정평가표

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


감정평가사
고병남  (인)

(주) 나라 감정평가법인 강원지역본부
본부장 박정관  (서명 또는 인)

감정평가액	칠억팔백구만이천팔백원정 (\708,092,800.-)				
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가 목적	경매		
제출처	경매1계	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	이장원 (2025타경50730)	감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 06. 16	2025. 06. 12~ 2025. 06. 16	2025. 07. 01	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	24,624	토지	24,624	-	708,092,800
		이		하	여	백
	합계					\708,092,800.-

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

심사자 감정평가사 박민기  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 강원특별자치도 인제군 서화면 서흥리 소재 '서흥1리 마을회관' 북동측 근거리[기호1~5, 7~12, 15] 및 강원특별자치도 인제군 남면 정자리 소재 '정자1교' 북서측 근거리[기호6, 13, 14]에 위치하는 부동산(토지)으로서 춘천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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” 으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 본건 토지 기호(5) 일부 및 기호(6, 13, 14) 지상에 목축상 소재하는 자연생 활잡목 및 수목 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 토지 기호(1, 7, 9, 11, 12)는 '군도3호선(서흥리) 도로개설공사'에 포함된 토지로 조사되었으며, 인제군청 문의결과 보상협의 중인 토지로 조사된 바, 경매 진행시 참고하시기 바라며, 정확한 사항은 사업시행자(인제군청)에 별도의 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 기호(1, 7, 10, 12)는 토지이용계획확인서상 전체(기호1) 또는 일부(기호7, 10, 12)가 '접도구역'으로 조사된 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 토지 기호(5) 지상에 목측상 별첨 '사진'과 같이 연고미상의 분묘 2기, 기호(14) 지상에 분묘 1기가 소재하는 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며, 분묘기지권 성립여부 등은 별도의 조사를 요함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 16일자임.

6. 실지조사 • 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 12일자이고, 가격조사완료일은 2025년 06월 16일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 기호(5) 경계 지상에 목측상 별첨 '사진'과 같이 인접 군부대 소유로 탐문조사된 '철제 그물망 울타리'가 소재하나, 본건과 인접필지간 지적경계선이 불분명하여 본건 토지의 편입여부의 확인이 곤란한 바, 본건 평가에서는 이에 구애없이 토지를 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며, 정확한 사항은 별도의 조사를 요함.

나. 본건 토지 기호(5) 일부 및 기호(6, 13) 전체는 목측상 현황 장기간 임야화된 휴경지, 기호(14)는 숲이 울폐된 임야로 조사된 바, 분묘소재 여부에 대한 지표의 전체 조사가 곤란한 바, 경매 진행시 분묘소재 여부 및 분묘기지권 성립여부 등은 별도의 조사를 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

강원특별자치도 인제군 서화면 서흥리 855-1번지 외										
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	
	1	855-1	임야	49	토지임야	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	21,200	
	2	856-5	답	560	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	21,200	
	3	865-1	답	268	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	15,000	
	4	869	답	4,473	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	15,000	
	5	897-6	전	1,441	휴경지 및 일부 분묘소재	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	15,000	
	7	865-5	답	23	답	계획 관리	소로 한면	삼각형 완경사	15,000	
	8	869-4	답	653	답	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	15,700	
	9	869-5	답	1,181	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	15,700	
	10	869-8	도로	26	도로	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	7,920	
	11	869-9	도로	145	도로	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	7,920	
	12	856-16	답	116	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	21,200	
	15	869-2	도로	128	도로	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	7,920	
	합 계				9,063					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

강원특별자치도 인제군 남면 정자리 499번지 외										
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	
		6	499	전	13,752	휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	1,560
		13	500	전	288	휴경지	계획 관리	맹지	사다리 완경사	1,740
		14	501	임야	1,521	자연림 및 일부 분묘소재	생산 관리	맹지	부정형 완경사	1,280
		합 계			15,561	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지 공시지가

[강원특별자치도 인제군]

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	서화면 서흥리 231-9	전	1,126	과수원	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	24,000
#B	서화면 서흥리 895	답	4,341	답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	12,500
#C	남면 정자리 491	전	4,826	토지 임야	계획 관리	맹지	부정형 완경사	1,610
#D	남면 정자리 501	임야	1,521	토지 임야	생산 관리	맹지	부정형 완경사	1,280

※ 비교표준지[#D]는 본건 토지 기호[14]와 동일한 토지임.

(3) 비교 표준지 선정

표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A~D】를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지가변동률(%)
강원특별자치도 인제군 (25. 01. 01~25. 06. 16) (계획관리지역)
2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 31 : 0. 591 2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 31 : 0. 124
$(1 + 0. 00591) * (1 + 0. 00124 * 16/31) \approx 1. 00655$
※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조. ※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

지가변동률(%)
강원특별자치도 인제군 (25. 01. 01~25. 06. 16) (생산관리지역)
2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 31 : 0. 472 2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 31 : 0. 079
$(1 + 0. 00472) * (1 + 0. 00079 * 16/31) \approx 1. 00513$
※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조. ※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1. 00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(임야지대)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	0.87	0.90	1.00	0.783
2~4, 8, 9	1.00	1.00	0.87	1.01	1.00	0.879
5	1.00	1.00	0.83	1.00	0.95	0.789
6	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
7, 12	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
10	1.00	1.00	0.87	1.00	0.85	0.740
11, 15	1.00	1.00	0.87	1.01	0.85	0.747
13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
14	1.00	1.00	-	1.00	0.80	0.800

결정 의견

- 기호(1): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.
- 기호(2~4, 8, 9): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(비교표준지 일부 접도구역 등)에서 우세함.
- 기호(5): 본건은 비교표준지(#B)와 비교시 획지조건(형상, 경사, 경작의 편부 등), 기타조건(지상 분묘소재 등)에서 열세함.
- 기호(6): 본건은 비교표준지(#C)와 비교시 획지조건(형상 등)에서 열세함.
- 기호(7, 12): 본건은 비교표준지(#A)와 획지조건(경사 등)에서 열세함.
- 기호(10): 본건은 비교표준지(#A)와 획지조건(경사 등), 기타조건(이용상황 등)에서 열세함.
- 기호(11): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(비교표준지 일부 접도구역 등)에서 우세하며, 기타조건에서 보상 대상 토지인 점을 고려하였음.
- 기호(13): 본건은 비교표준지(#C)와 비교시 제요인 유사함.
- 기호(14): 본건은 비교표준지(#D)와 동일한 토지로서 제요인 대등하나, 기타조건(지상 분묘소재 등)에서 열세함.
- 기호(15): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 획지조건(경사 등), 기타조건(이용상황 등)에서 열세하나, 행정적조건(비교표준지 일부 접도구역 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004. 05. 14. 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25. 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#a	서화면 서흥리 XXX-X	전	105	계획관리지역	87,500 (평균단가)	9,187,500	보상
							24. 04. 19
#b	서화면 서흥리 XXX-X	답	813	계획관리지역	48,000 (평균단가)	39,024,000	보상
							24. 04. 19
#c	남면 정자리 XXX-X	전	1,070	계획관리지역	31,000	33,170,000	공매
							23. 10. 05
#d	상남면 하남리 XXXX	임야	1,008	보전관리지역	3,000	3,024,000	시가참고
							23. 05. 04

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

※ 출처: 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	서화면 서흥리 XXX-X	전	2,191	계획관리지역	69,831	153,000,000	23. 10. 08
#2	서화면 서흥리 XXX-X	답	82	계획관리지역	54,439	4,464,000	23. 12. 29
#3	서화면 서흥리 XXX-X	답	82	계획관리지역	54,439	4,464,000	23. 12. 29
#4	상남면 하남리 XXXX	임야	2,291	보전관리지역	2,182	5,000,000	23. 12. 07

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

(3) 표준지 가액과 사례기준 가액과의 격차

① 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가사례 #a, b, d
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 표준지 #A 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#a	87,500	-	1.01975	1.00	1.000	89,228	3.694
#A	24,000	-	1.00655	-	-	24,157	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 인제군 계획관리지역) 2024. 04. 19 ~ 2025. 06. 16						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인	
	조건	조건	조건	조건	조건	비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(#A)는 평가사례(#a)와 비교시 제요인 유사함.							

④ 표준지 #B 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#b	48,000	-	1.01975	1.00	1.000	48,948	3.890
#B	12,500	-	1.00655	-	-	12,582	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 인제군 계획관리지역) 2024. 04. 19 ~ 2025. 06. 16						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인	
	조건	조건	조건	조건	조건	비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(#B)는 평가사례(#b)와 비교시 제요인 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 표준지 #B 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#d	3,000	-	1.01541	1.00	1.376	4,192	2.586
#C	1,610	-	1.00655	-	-	1,621	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 인제군 보전관리지역) 2023.05.04 ~ 2025.06.16						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.05	1.31	1.00	1.376	
	비교표준지(#C)는 평가사례(#D)와 비교시 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목, 용도지역 등)에서 우세함.						

⑥ 표준지 #C 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#d	3,000	-	1.01541	1.00	1.328	4,045	3.143
#D	1,280	-	1.00513	-	-	1,287	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 인제군 보전관리지역) 2023.05.04 ~ 2025.06.16						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	1.05	1.15	1.10	1.00	1.328		
	비교표준지(#D)는 평가사례(#d)와 비교시 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(지세 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A: 3.69, #B: 3.89, #C: 2.58, #D: 3.14
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 269%(#A), 289%(#B), 158%(#C), 214%(#D) 상향 보정함.

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	24,000	1.00655	1.00	0.783	3.69	69,797	70,000
2~4, 8, 9	24,000	1.00655	1.00	0.879	3.69	78,354	78,000
5	12,500	1.00655	1.00	0.789	3.89	38,616	39,000
6	1,610	1.00655	1.00	0.950	2.58	3,972	4,000
7	24,000	1.00655	1.00	0.870	3.69	77,552	78,000
10	24,000	1.00655	1.00	0.740	3.69	65,964	66,000
11, 15	24,000	1.00655	1.00	0.747	3.69	66,588	67,000
12	24,000	1.00655	1.00	0.870	3.69	77,552	78,000
13	1,610	1.00655	1.00	1.000	2.58	4,181	4,200
14	1,280	1.00513	1.00	0.800	3.14	3,232	3,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	49	70,000	3,430,000	접도구역
2	560	78,000	43,680,000	-
3	268	78,000	20,904,000	-
4	4,473	78,000	348,894,000	-
5	1,441	39,000	56,199,000	지상 분묘소재
6	13,752	4,000	55,008,000	-
7	23	78,000	1,794,000	일부 접도구역
8	653	78,000	50,934,000	-
9	1,181	78,000	92,118,000	-
10	26	66,000	1,716,000	일부 접도구역
11	145	67,000	9,715,000	-
12	116	78,000	9,048,000	일부 접도구역
13	288	4,200	1,209,600	-
14	1,521	3,200	4,867,200	지상 분묘소재
15	128	67,000	8,576,000	-
합계	24,624	-	708,092,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

나. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	서화면 서흥리 XXX-X	전	2,191	계획관리지역	69,831	153,000,000	23.10.08
#2	서화면 서흥리 XXX-X	답	82	계획관리지역	54,439	4,464,000	23.12.29
#4	상남면 하남리 XXXX	임야	2,291	보전관리지역	2,182	5,000,000	23.12.07

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #1, 2, 4를 비교사례로 선정함.
------------------	--

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정
강원특별자치도 인제군 계획관리지역	2023. 10. 08 - 2025. 06. 16.	2. 367	1. 02367
강원특별자치도 인제군 계획관리지역	2023. 12. 29 - 2025. 06. 16.	2. 206	1. 02206
강원특별자치도 인제군 보전관리지역	2023. 12. 07 - 2025. 06. 16.	1. 518	1. 01518

마. 지역요인비교

지역요인 비교치	1. 00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.12	1.10	0.90	0.89	1.00	0.987
2~4, 8, 9	1.12	1.10	0.90	1.00	1.00	1.109
5	1.00	1.00	0.75	1.00	0.95	0.713
6	1.25	1.00	1.10	1.31	1.00	1.801
7, 12	1.12	1.10	0.90	0.99	1.00	1.098
10	1.12	1.10	0.90	0.99	0.85	0.933
11, 15	1.12	1.10	0.90	1.00	0.85	0.942
13	1.25	1.00	1.16	1.31	1.00	1.900
14	1.31	1.27	-	1.10	0.80	1.464

결정 의견

- 기호(1): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목, 본건 접도구역 등)에서 열세함.
- 기호(2~4, 8, 9): 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세함.
- 기호(5): 본건은 거래사례(#2)와 비교시 획지조건(형상, 경작의 편부 등), 기타조건(지상 분묘소재 등)에서 열세함.
- 기호(6): 본건은 거래사례(#4)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목, 용도지역 등)에서 우세함.
- 기호(7, 12): 본건은 거래사례(#1)와 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등), 행정적조건(본건 일부 접도구역 등)에서 열세함.
- 기호(10): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등), 행정적조건(본건 접도구역 등), 기타조건(이용상황 등)에서 열세함.
- 기호(11): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세하며, 기타조건에서 보상 대상 토지인 점을 고려하였음.
- 기호(13): 본건은 거래사례(#4)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목, 용도지역 등)에서 우세함.
- 기호(14): 본건은 거래사례(#4)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.
- 기호(15): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등), 기타조건(이용상황 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	69,831	1.00	1.02367	1.00	0.987	70,555	71,000
2~4, 8, 9	69,831	1.00	1.02367	1.00	1.109	79,276	79,000
5	54,439	1.00	1.02206	1.00	0.713	39,671	40,000
6	2,182	1.00	1.01518	1.00	1.801	3,989	4,000
7	69,831	1.00	1.02367	1.00	1.098	78,489	78,000
10	69,831	1.00	1.02367	1.00	0.933	66,694	67,000
11, 15	69,831	1.00	1.02367	1.00	0.942	67,338	67,000
12	69,831	1.00	1.02367	1.00	1.098	78,489	78,000
13	2,182	1.00	1.01518	1.00	1.900	4,209	4,200
14	2,182	1.00	1.01518	1.00	1.464	3,243	3,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	49	71,000	3,479,000	접도구역
2	560	79,000	44,240,000	-
3	268	79,000	21,172,000	-
4	4,473	79,000	353,367,000	-
5	1,441	40,000	57,640,000	지상 분묘소재
6	13,752	4,000	55,008,000	-
7	23	78,000	1,794,000	일부 접도구역
8	653	79,000	51,587,000	-
9	1,181	79,000	93,299,000	-
10	26	67,000	1,742,000	일부 접도구역
11	145	67,000	9,715,000	-
12	116	78,000	9,048,000	일부 접도구역
13	288	4,200	1,209,600	-
14	1,521	3,200	4,867,200	지상 분묘소재
15	128	67,000	8,576,000	-
합계	24,624	-	716,743,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	708,092,800	716,743,800	-

나. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	49	70,000	3,430,000	접도구역
2	560	78,000	43,680,000	-
3	268	78,000	20,904,000	-
4	4,473	78,000	348,894,000	-
5	1,441	39,000	56,199,000	지상 분묘소재
6	13,752	4,000	55,008,000	-
7	23	78,000	1,794,000	일부 접도구역
8	653	78,000	50,934,000	-
9	1,181	78,000	92,118,000	-
10	26	66,000	1,716,000	일부 접도구역
11	145	67,000	9,715,000	-
12	116	78,000	9,048,000	일부 접도구역
13	288	4,200	1,209,600	-
14	1,521	3,200	4,867,200	지상 분묘소재
15	128	67,000	8,576,000	-
합계	24,624	-	708,092,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	24,624	-	708,092,800	-
합 계			708,092,800	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 855-1	임야	계획관리지역	49	49	70,000	3,430,000	접도구역
2	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 856-5	답	계획관리지역	560	560	78,000	43,680,000	
3	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 865-1	답	계획관리지역	268	268	78,000	20,904,000	
4	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 869	답	계획관리지역	4,473	4,473	78,000	348,894,000	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
5	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 897-6	전	계획관리지역	1,441	1,441	39,000	56,199,000	지상 분묘소재
6	강원 특별자치도 인제군 남면 정자리 499	전	계획관리지역	13,752	13,752	4,000	55,008,000	
7	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 865-5	답	계획관리지역	23	23	78,000	1,794,000	일부 접도구역
8	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 869-4	답	계획관리지역	653	653	78,000	50,934,000	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
9	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 869-5	답	계획관리지역	1,181	1,181	78,000	92,118,000	
10	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 869-8	도로	계획관리지역	26	26	66,000	1,716,000	일부 접도구역
11	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 869-9	도로	계획관리지역	145	145	67,000	9,715,000	
12	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 856-16	답	계획관리지역	116	116	78,000	9,048,000	일부 접도구역

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
13	강원 특별자치도 인제군 남면 정자리 500	전	계획관리지역	288	288	4,200	1,209,600	
14	강원 특별자치도 인제군 남면 정자리 501	임야	생산관리지역	1,521	1,521	3,200	4,867,200	지상 분묘소재
15	강원 특별자치도 인제군 서화면 서흥리 869-2	도로	계획관리지역	128	128	67,000	8,576,000	
합계							708,092,800.-	
		이	하	여	백			

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

기호(1~5, 7~12, 15): 본건은 강원특별자치도 인제군 서화면 서흥리 소재 '서흥1리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지, 단독주택 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

기호(6, 13, 14): 본건은 강원특별자치도 인제군 남면 정자리 소재 '정자1교' 북서측 근거리에 위치하는 토지로서, 주위는 임야 및 농경지, 농가주택 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호(1~4, 7~12, 15): 본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

기호(5, 6, 13, 14): 본건까지 차량접근 불가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형 완경사지의 토지임야로서, 일시적으로 담으로 이용 중임.

기호(2~4, 9, 12): 부정형 완경사지의 담으로 이용 중임.

기호(5): 부정형 완경사지의 휴경지 및 일부 분묘소재임.

기호(6): 부정형 완경사지의 휴경지임.

기호(7): 삼각형 완경사지의 도로로 이용 중임.

기호(8): 사다리형 완경사지의 담으로 이용 중임.

기호(10, 11): 부정형 완경사지의 도로로 이용 중임.

기호(13): 사다리형 완경사지의 휴경지임.

기호(14): 부정형 완경사지의 자연림 및 일부 분묘소재임.

기호(15): 사다리형 완경사지의 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~4, 7~9, 12): 본건 서측으로 보조간선도로 포함된 왕복3차선 아스콘 포장도로 및 계통이 끊긴 3~4M 내외의 아스콘 포장도로를 통해 출입가능함.

기호(5): 본건 동측으로 노폭 2~3M 내외의 지목도로와 접하며, 목측상 현황 타인 소유의 토지를 통해 본건을 관통하는 노폭 2~3M 내외의 콘크리트 포장 도로를 통해 출입가능함.

기호(10, 11, 15): 본건이 계통이 끊긴 노폭 3~4M 내외의 아스콘 포장도로임.

기호(6, 13, 14): 지적도상 맹지임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>.
- 기호(2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(3, 15): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(4, 9, 11): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(5): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 (육계제외) 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역: 25km) (2020-01-15)<군사기지 및 군사시설 보호법>.
- 기호(6, 13): 계획관리지역, 영농여건불리농지.
- 기호(7): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.
- 기호(8): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(10): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.
- 기호(12): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-05-22) (일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-05-22) (주거밀집 외 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.
- 기호(14): 생산관리지역, 준보전산지<산지관리법>.

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

- 1) 본건 토지 기호(5) 지상에 목측상 별첨 '사진' 과 같이 연고미상의 분묘 2기, 기호(14) 지상에 분묘 1기가 소재하는 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며, 분묘기지권 성립여부 등은 별도의 조사를 요함.
- 2) 본건 토지 기호(5) 경계 지상에 목측상 별첨 '사진' 과 같이 인접 군부대 소유로 탐문조사된 '철제 그물망 울타리'가 소재하나, 본건과 인접필지간 지적경계선이 불분명하여 본건 토지의 편입여부의 확인이 곤란한 바, 본건 평가에서는 이에 구애없이 토지를 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며, 정확한 사항은 별도의 조사를 요함.

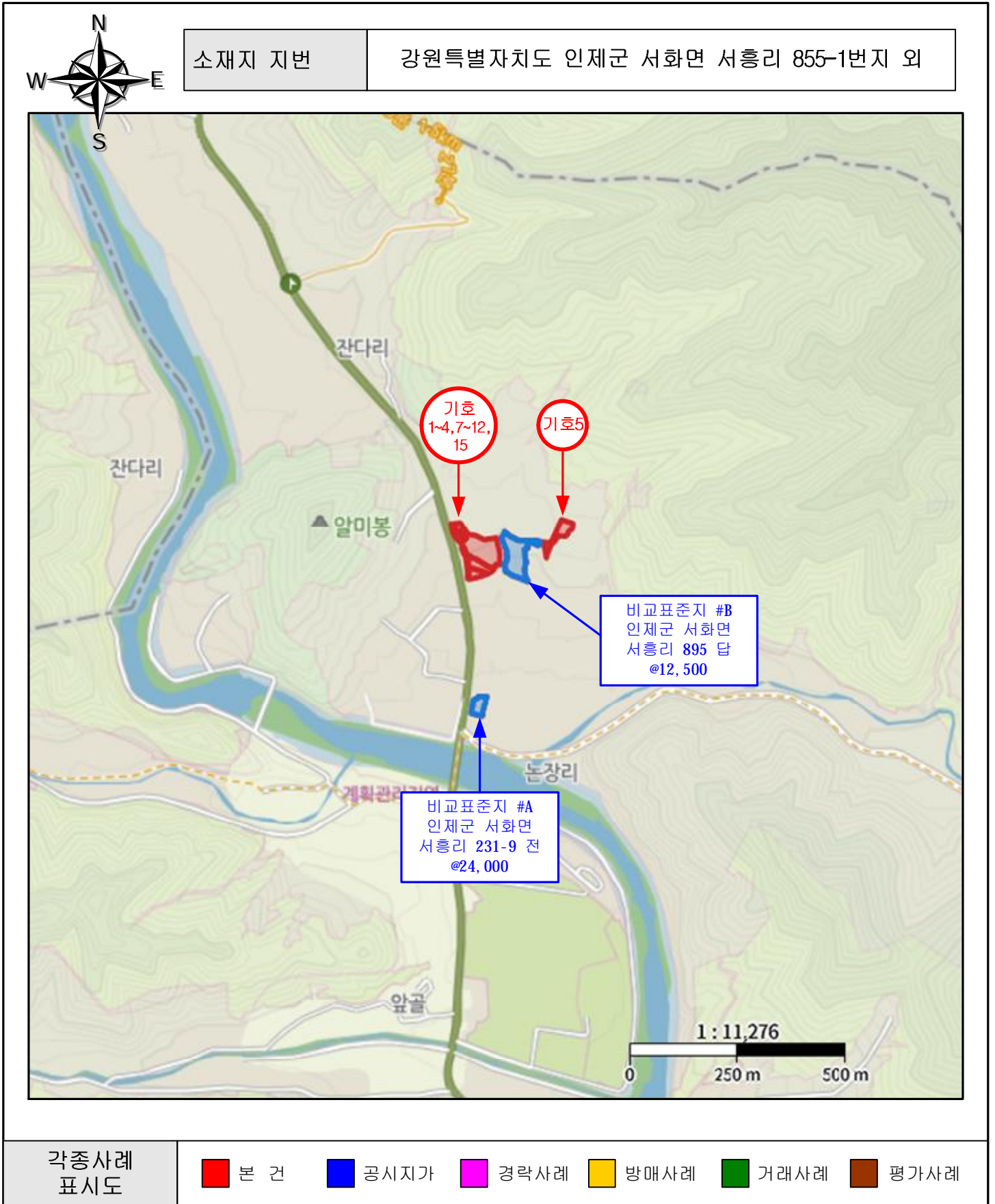
(7) 공부와의 차이

없음.

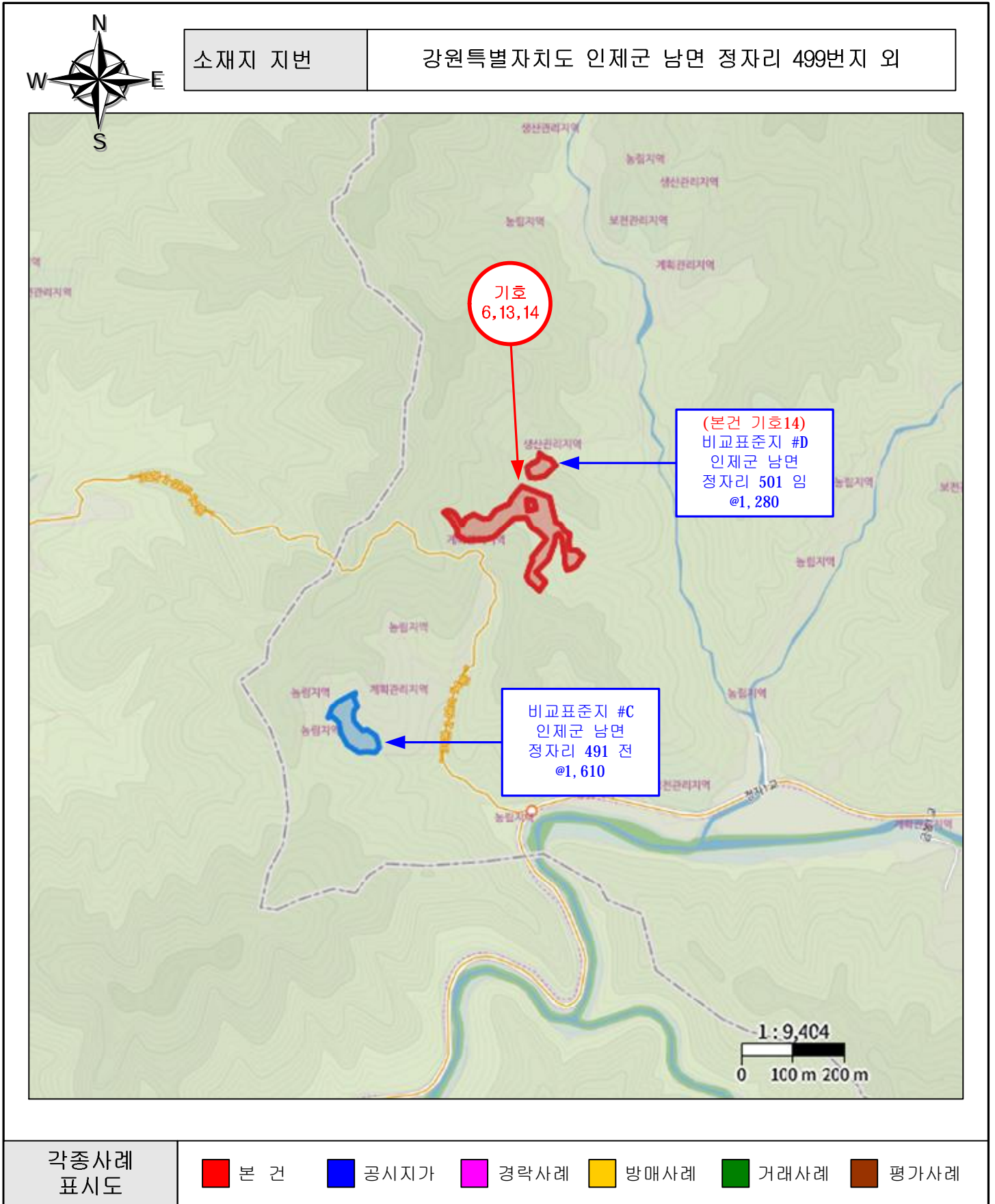
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1~15): 임대관계는 미상임.

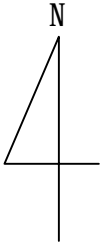
위치도



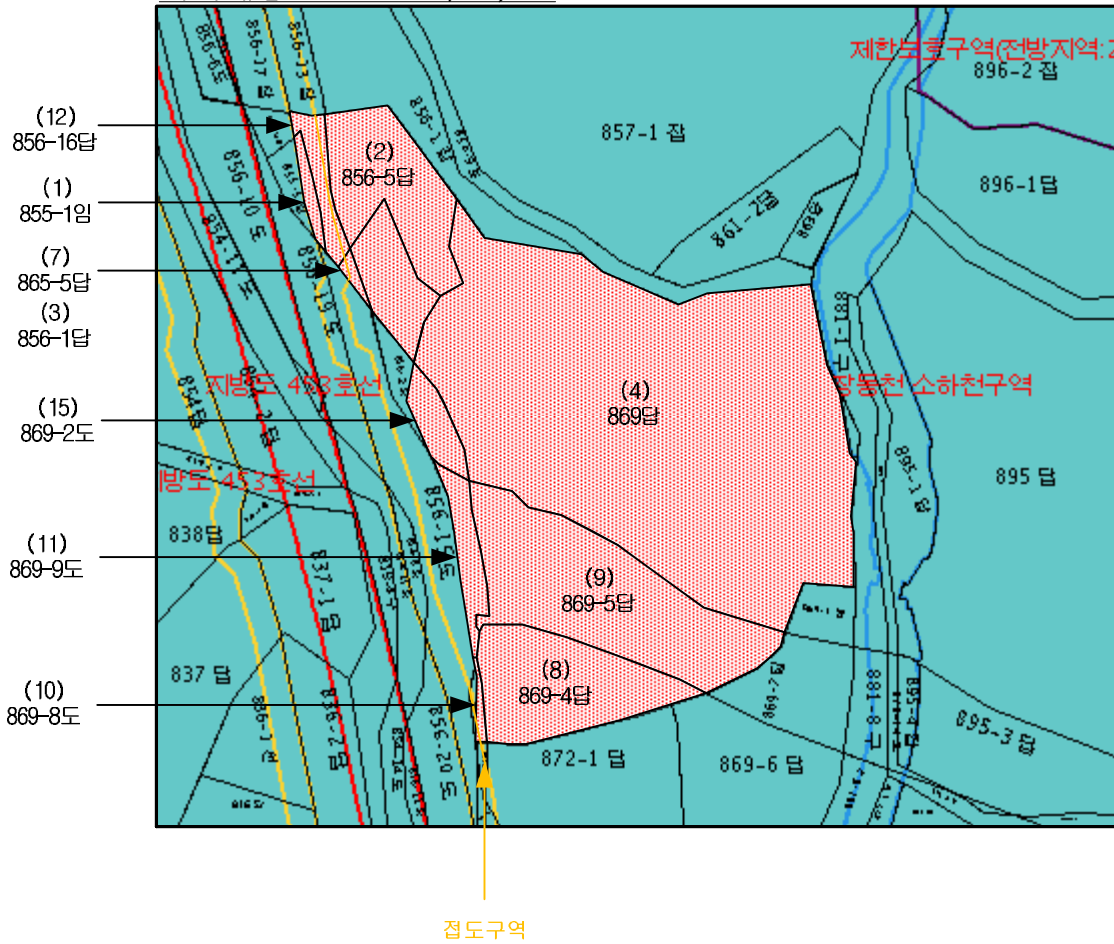
위 치 도



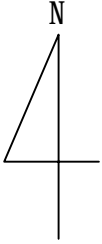
지 적 개 황 도



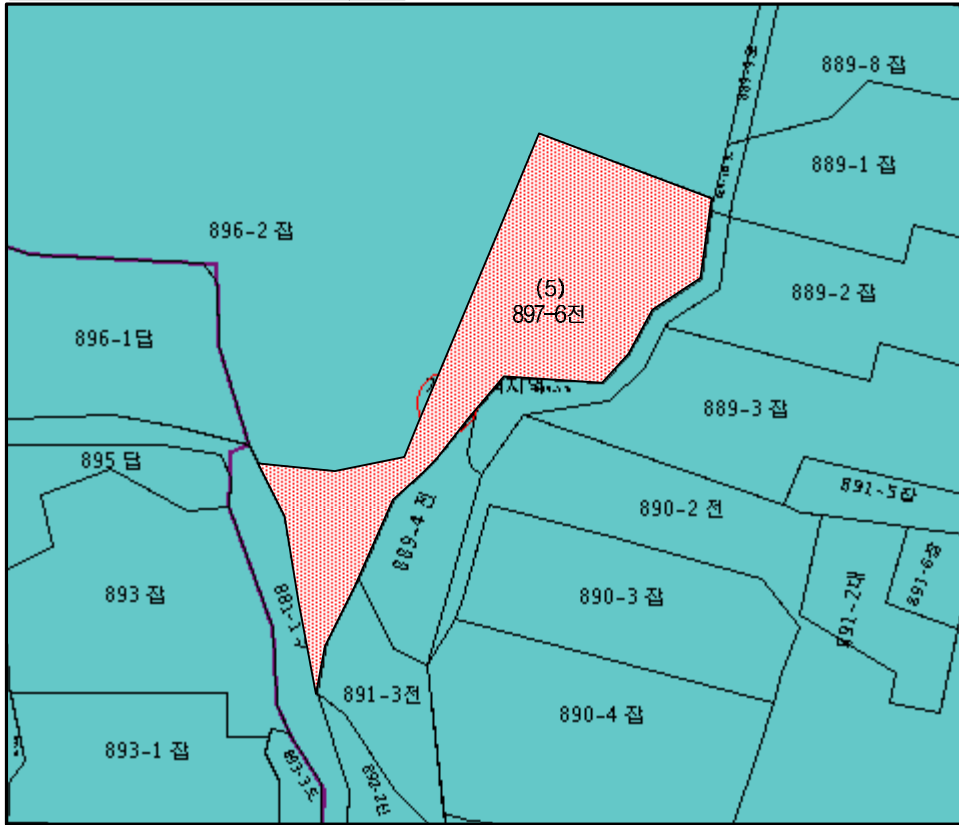
지적개황도: S = 1 / 1,500



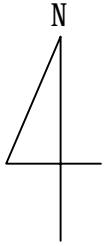
지적개황도



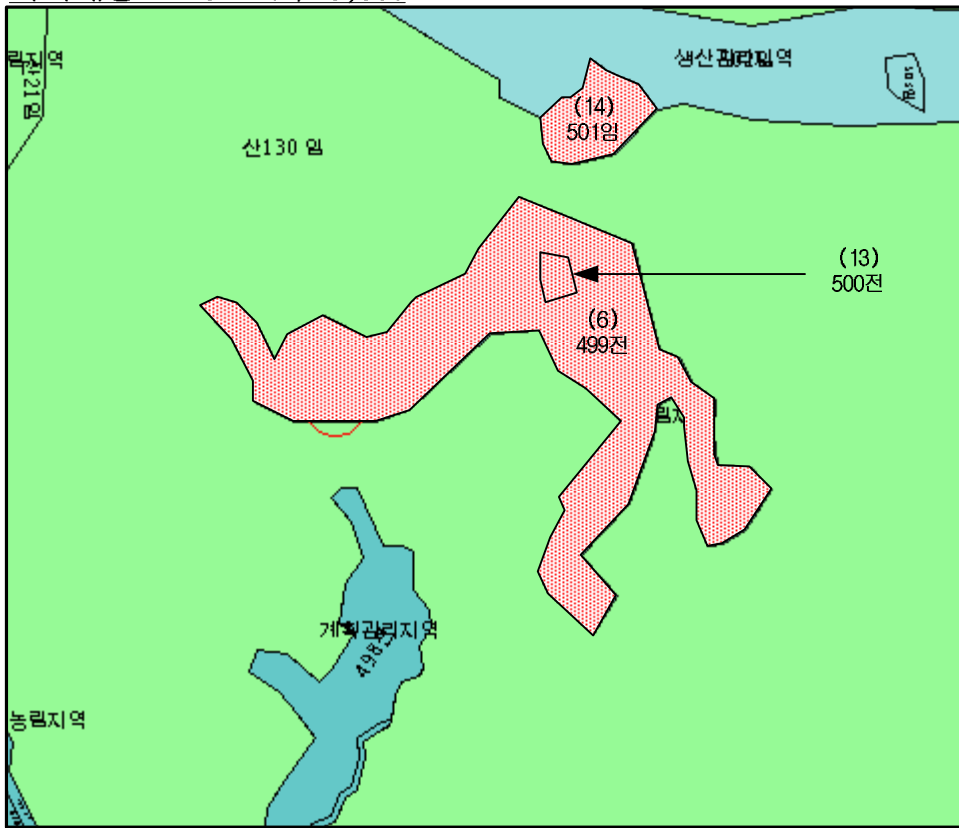
지적개황도: S = 1 / 1,200



지적개황도



지적개황도: S = 1 / 3,500



사 진 용 지



본건전경(기호 1~3, 7, 12)



본건전경(기호 4)

사 진 용 지



본건전경(기호 4)



본건전경(기호 5)

사 진 용 지



본건전경(기호 5)



기호(5) - 지상 소재 분묘(1)

사 진 용 지



기호(5) - 지상 소재 분묘(2)



기호(5) - 경계 지상 소재 철제 그물망 울타리

사 진 용 지



본건전경(기호 6)



본건전경(기호 6, 13)

사 진 용 지



본건전경(기호 8)



본건전경(기호 9)

사 진 용 지



본건전경(기호 10)



본건전경(기호 11, 15)

사 진 용 지



본건전경(기호 14)



기호(14) - 지상 소재 분묘