

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김민규 소유물건(2025타경50842)
평가서번호	가온 2508-10-4002
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

강원지사

TEL:(033) 241-6050 FAX:(033) 256-0664



(토지)감정평가표

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

감정평가사
홍윤기



[주]가온감정평가법인 강원지사 지사장 홍태의





감정평가액	일억칠천육백사십삼만육천원정 (₩176,436,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정	감정평가 목적	경매	
채무자	-	제출처	춘천지방법원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	김민규 (2025타경50842)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.08.28	2025.08.28	2025.08.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,572	토지	13,572	13,000	176,436,000
			이하	여백		
합계						₩176,436,000.-

심사확인

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

심사자: 감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 신동면 혈동리 산199번지 소재 토지에 대한 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

2.1 토지

(소재지: 강원특별자치도 춘천시(이하동일))
(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	신동면 혈동리 산199	임야	13,572.0	임야 및 일부 분묘	자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,360

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.08.27 일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.27 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령과 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가하였음.

5. 기준가치

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

5.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가조건

6.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

6.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

7. 감정평가방법

7.1 감정평가 근거 및 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

7.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가 전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7.2.1 토지

토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하되, 임지상의 입목이 관행상 임지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

본건 토지는 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

8. 기타사항

- 그 밖의 사항

- 본건 토지 지상에 별첨 "사진"과 같이 소유자 미상의 분묘 3기가 소재하는 것으로 조사된바, 본건 평가에서는 분묘로 인하여 제한받는 정도를 감안하여 토지를 평가하되, 지상 소재 분묘가 없는 경우의 단가를 별도 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 별도의 소유권, 분묘기지권 성립여부 및 자세한 사항은 재확인을 요함.
- 본건은 인접필지와외의 지적 경계가 불분명한 지역으로서, 지적도면, 항공사진, 목측 등을 통한 현장조사를 실시하였는바, 정확한 지적 경계 등은 별도의 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(공시기준일: 2025.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
2080	신동면 혈동리 산13	임	12,298.0	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	1,970

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지로서, 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(강원특별자치도 춘천시 용도지역별 지가변동률)

기 간	녹지지역 지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	1.020	-
2025.08.01 ~ 2025.08.28	0.123 x 28/31	직전월 연장적용
누 계	1.132 (1.01132)	$(1 + 0.01020) * (1 + 0.00123 * 28/31) \approx 1.01132$

2.3 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 개별요인 비교

【임야지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2080	-	1.10	1.20	-	1.00	0.90	1.188

본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(고저, 지세 등)에서 우세하나, 기타조건(본건 지상소재 분묘 등)에서 고려함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\text{거래사례(감정평가전례)기준 비교표준지가액} = \text{거래사례(감정평가전례)} \times \text{사정보정} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 비교표준지가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{지가변동률}$$

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	신동면 혈동리 산00	임야	자연녹지	12,000	시가 참고	2022.01.11	-
2	신동면 혈동리 산000-0	임야	자연녹지	12,000	경매	2021.06.24	-
3	신동면 혈동리 산199	임야	자연녹지	14,000	경매	2024.04.30	본건전례 (나지기준 금액)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)
					거래시점	
A	신동면 정족리 산00	임야	23,140.0	자연녹지	560,000,000	24,200
					2021.01.27	
B	신동면 혈동리 산000-0	임야	137.0	자연녹지	2,000,000	14,598
					2023.04.21 (지분거래)	

2.5.4 거래사례(감정평가전례) 선정 및 그 이유

본건과 인근지역 내지 동일수급권 내에 소재하며, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 선례로서 비교표준지와 비교가능성이 가장 높은 사례인 기호(1)을 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	신동면 혈동리 산00	임야	자연녹지	12,000	시가 참고	2022.01.11	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	12,000	-	1.07448	1.000	0.830	10,702	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
2080	1,970	1.01132		-	-	1,992	
그 밖의 요인 보정치 산출			10,702 / 1,992			5.372	
시점수정치		강원특별자치도 춘천시 녹지지역(2022.01.11 ~ 2025.08.27) : 1.07448					
지역요인비교치		사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#2080/ 사례#1	-	1.00	0.83	-	1.00	1.00	0.830

비교표준지는 사례와 비교하여 자연조건(고저, 지세 등)에서 열세함.

2.5.6 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	강원특별자치도 춘천시		신동면	
		낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/임야	45.37	26	0	0
최근 6개월간 평균	토지/임야	49.16	9	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
2080	5.37

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

구분	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2080	1,970	1.01132	1.000	1.188	5.37	12,710	13,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)
					거래시점	
A	신동면 정족리 산00	임야	23,140.0	자연녹지	560,000,000	24,200
					2021.01.27	
B	신동면 혈동리 산000-0	임야	137.0	자연녹지	2,000,000	14,598
					2023.04.21 (지분거래)	

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(A)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

(강원특별자치도 춘천시 용도지역별 지가변동률)

기호	기간	녹지지역 지가변동률(%)	비고
A	2021.01.27 ~ 2025.08.27	1.11528	$(1 + 0.00282 * 5/31) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00317) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.00340) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.00365) * (1 + 0.00384) * (1 + 0.00328) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00356) * (1 + 0.03158) * (1 + 0.00927) * (1 + 0.02130) * (1 + 0.01020) * (1 + 0.00123 * 28/31)$ ≈ 1.11528

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

【임야지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	0.80	0.70	-	1.00	0.90	0.504

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(고저, 지세 등)에서 열세하고, 타조건(본건 지상 소재 분묘 등)에서 고려함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

구분	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	24,200	1.000	1.11528	1.000	0.504	13,603	14,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

구분	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	13,572.0	13,000	176,436,000	14,000	190,008,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)	비고
1	13,572.0	13,000	176,436,000	현황: 임야 및 일부 분묘
	분묘가 소재하지 않을시 @14,000원/㎡			
합계			176,436,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	13,572.0	13,000	176,436,000	-
합 계			176,436,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	강원특별 자치도 춘천시 신동면 혈동리	산199	임야	자연녹지지역	13,572	13,572	13,000	176,436,000	현황:임야 및일부분묘
		(※ 분묘가	소재하지	않을시	단가:	@14,000 원/㎡)			
	합 계			이	하	여	백	₩ 176,436,000.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 6. 제시목록 외의 물건 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 신동면 혈동리 소재 "혈동2리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 임야, 단독주택, 골프장 등이 소재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 버스정류장까지의 거리, 운행횟수 등으로 보아 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

부정형 급경사지의 임야 및 일부 분묘임.

4. 인접 도로상태

임야도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 6. 제시목록 외의 물건 |

6. 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 별첨 "사진"과 같이 소유자 미상의 분묘 3기가 소재하는 것으로 조사된바, 본건 평가에서는 분묘로 인하여 제한받는 정도를 감안하여 토지를 평가하되, 지상 소재 분묘가 없는 경우의 단가를 별도 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 별도의 소유권, 분묘기지권 성립여부 및 자세한 사항은 재확인을 요함.

7. 공부와의 차이

제시목록 및 공부상 지목 "임야"이나, 현황 "임야" 및 일부 "분묘"임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

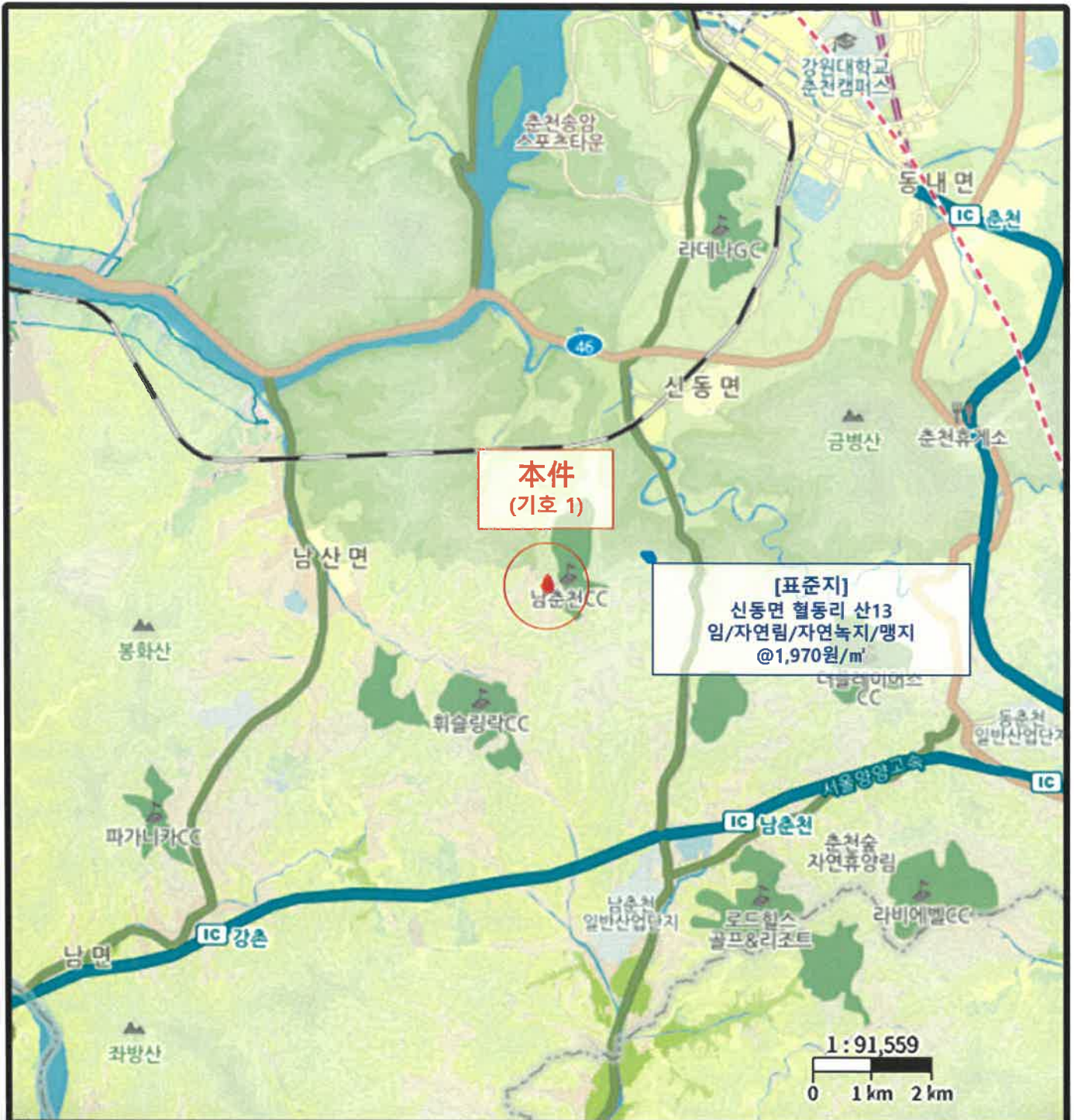
임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

강원특별자치도 춘천시 신동면 혈동리 산199
(기호 1)



사 진 용 지



본건전경



본건 지상소재 분묘