

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김은실 소유물건(2025타경50887)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이현정

감정서번호 : EA250904-025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은하감정평가사사무소

TEL. 033-252-7759

FAX. 0505-182-3359

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

남 도 형

(인)

감정평가액	팔억팔천오백사십이만이천원정(₩885,422,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정	감정평가목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김은실 (2025타경50887)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.08 ~2025.09.10	2025.09.10		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	71,405	토지	71,405	12,400	885,422,000
	합계					₩885,422,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건 개요

### (1) 평가목적 등

본건은 강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 춘천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### (2) 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 산19								
	기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상및 지세
토 지	1	홍천군 남면 양덕원리	산19	71,405	임야	자연림	자연녹지 보전관리 농림지역	부정형 급경사 외
		합계		71,405				

### (3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 10일임.

### (4) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025.09.08. ~ 2025.09.10.에 실지조사를 통하여 현황 및 주위환경을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

없음.

### (3) 그 밖의 참고사항

1. 본건 토지 상에 자생하는 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
2. 본건 토지는 2이상의 용도지역(자연녹지지역, 보전관리지역, 농림지역)에 속한 토지로서 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 및 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가격으로 평가하되, 해당 용도지역의 비율 등은 지적도에 의하여 개략적으로 산출하였음. 다만 농림지역 부분은 그 위치 규모 등으로 보아 가치형성에 미치는 영향이 미미한 바, 인접한 보전관리지역을 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 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 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며,

본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가액 산출과정

### (가) 주된 방법에 따른 산출내역(공시지가기준법)

#### 1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2) 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

###### ① 인근 공시지가 표준지 현황

(강원특별자치도 홍천군)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	홍천군 남면 양덕원리 산20	임야	23,802	자연림	자연녹지	맹 지	부정형 급경사	2,420
B	홍천군 남면 신대리 산214-1	임야	15,372	자연림	보전관리	맹 지	부정형 완경사	1,960

###### ② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2025년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 지리적 접근성 등 제반 가격형성요인 유사한 기호 A) ~ 기호B)를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 시점 수정

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」 제11조(지가동향의 조사) 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 **홍천군 녹지지역 및 보전관리지역**의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.09.10)까지 지가변동률은 아래와 같음. (2025년 07월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.10. (녹지지역)	0.542 (1.00542)	$(1 + 0.00498) \times (1 + 0.00033 \times 41/31)$ $\approx 1.00542$
2025.01.01 ~ 2025.09.10. (보전관리지역)	0.421 (1.00421)	$(1 + 0.00349) \times (1 + 0.00054 \times 41/31)$ $\approx 1.00421$

## 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

기호 1 토지의 자연녹지지역 부분 / 표준지A 대비

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 및 환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	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	1.00	대체로 유사함.
		국 . 도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 1 토지의 보전관리지역 부분/ 표준지B 대비

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자 연 및 환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지대비 경사도 등 자연 및 환경조건에서 열세함.
	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	1.00	대체로 유사함.
		국 . 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.900</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(홍천군 남면)

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례1	남면 양덕원리 산**	임야	18,446	22.06.07	14,000 (나지가격)	-	경매	자연 녹지	자연림 외	맹지 부정형
평가 선례2	남면 신대리 산***_*	임야	1,650	23.08.17	8,200	-	경매	보전 관리	자연림	세로가 사다리
거래 사례3	남면 월천리 산***_*	임야	4,325	21.12.21	25,433	110,000,000 거래금액	실거래 신고액	자연 녹지	자연림	세로(불) 부정형
거래 사례4	남면 신대리 산**_*	임야	16,531	23.09.21	7,561	125,000,000 거래금액	실거래 신고액	보전 관리	자연림	세로(불) 부정형
평가 선례5	남면 양덕원리 산19	임야	71,405	24.10.31	13,700	-	시가 참고	본 건		

#### ㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 및 거래사례 중 평가선례1 ~ 선례2 를 표준지 A ~ 표준지 B 와 각각 비교하였음.

#### ㉢ 시점수정

(강원특별자치도 홍천군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.06.07. ~ 2025.09.10. (녹지지역)	2.664 (1.02664)	평가선례 1 토지
2023.08.17. ~ 2025.09.10. (보전관리지역)	1.204 (1.01204)	평가선례 2 토지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉞ 지역요인 비교

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

### ㉟ 개별요인 비교

표준지 A / 평가선례 1

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	표준지 A는 평가선례 1 대비 접근조건에서 대체로 유사함.	1.00
자 연 및 환 경 조 건	표준지는 평가선례 대비 토지의 형상 및 고저 등 자연 및 환경조건에서 열세함.	0.95
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.950</b>

표준지 B / 평가선례 2

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	표준지 B는 평가선례 2 대비 인근 도로의 상태 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.	0.80
자 연 및 환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.800</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 격차율 산정

인근 사례를 기준한 표준지가격						
구분	평가선례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A/ 선례1	14,000	1.00	1.02664	1.000	0.950	13,654
표준지B/ 선례2	8,200	1.00	1.01204	1.000	0.800	6,639

표준지 공시지가의 기준시점의 가격					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	2,420	1.00542	1.000	1.000	2,433
표준지B	1,960	1.00421	1.000	1.000	1,968

사례를 기준한 공시지가액과 공시지를 시점수정한 기준가액의 격차율			
구분	사례를 기준한 공시지가가격	표준지 공시지가의 기준시점가격	격차율
표준지A	13,654	2,433	5.612
표준지B	6,639	1,968	3.373

## ㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 5.61배 및 3.37배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡) 비고
1	2,420	1.00542	1.000	1.000	5.61	13,650	자연녹지
	1,960	1.00421	1.000	0.900	3.37	5,970	보전관리
	평균가격	$13,650 \times 0.84 + 5,970 \times 0.16 = 12,421$					<b>12,400</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

### 1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하여 검토하였음.

### 2) 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 대상물건과 유사성이 있어 가격형성요인이 유사한 “거래사례 3” ~ “거래사례 4”를 선정함.

#### 나) 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)

#### 다) 시점수정

(홍천군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.12.21 ~ 2025.09.10 (녹지지역)	3.475 (1.03475)	거래사례 3 에 적용
2023.09.21 ~ 2025.09.10 (보전관리지역)	1.184 (1.01184)	거래사례 4 에 적용

#### 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 개별요인 비교

### 기호 1 토지 자연녹지지역부분 / 거래사례 3 대비

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	본건은 거래사례 3 대비 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.	0.85
자 연 및 환 경 조 건	본건은 거래사례 3 대비 토지의 경사도 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등 자연 및 환경조건에서 열세함.	0.60
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.510</b>

### 기호 1 토지 보전관리지역부분 / 거래사례 4 대비

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
접 근 조 건	본건은 거래사례 4 대비 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.	0.85
자 연 및 환 경 조 건	본건은 거래사례 4 대비 토지의 경사도 등 자연 및 환경조건에서 열세함.	0.80
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
<b>격차율 계</b>		<b>0.680</b>

## 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례가격(원/m <sup>2</sup> ) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례가격 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> ) 비고
1	25,433	1.00	1.03475	1.000	0.510	13,422	자연녹지
	7,561	1.00	1.01184	1.000	0.680	5,202	보전관리
	평균가격	$13,422 \times 0.84 + 5,202 \times 0.16 = 12,106$					<b>12,100</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 감정평가액 결정 의견

### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
기호 1 토지	12,400	12,100	토지단가

### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격이 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### (3) 감정평가액 결정

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
기호 1 토지	71,405	12,400	<b>885,422,000</b>
<b>합 계</b>			<b>885,422,000</b>

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리	산19	임야	자연녹지지역 보전관리지역 농림지역	71,405	71,405	12,400	885,422,000	
	합 계							₩885,422,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 소재 '남면 행정복지센터' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 자연림으로 둘러싸인 순수 산림지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 곤란하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정은 보통 정도임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 남서측 하향 급경사지대(일부 완경사)의 부정형 토지로서 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 '맹지'임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 도시지역, 보전관리지역, 자연녹지지역, 도시계획구역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m 이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내)-돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 임업용산지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

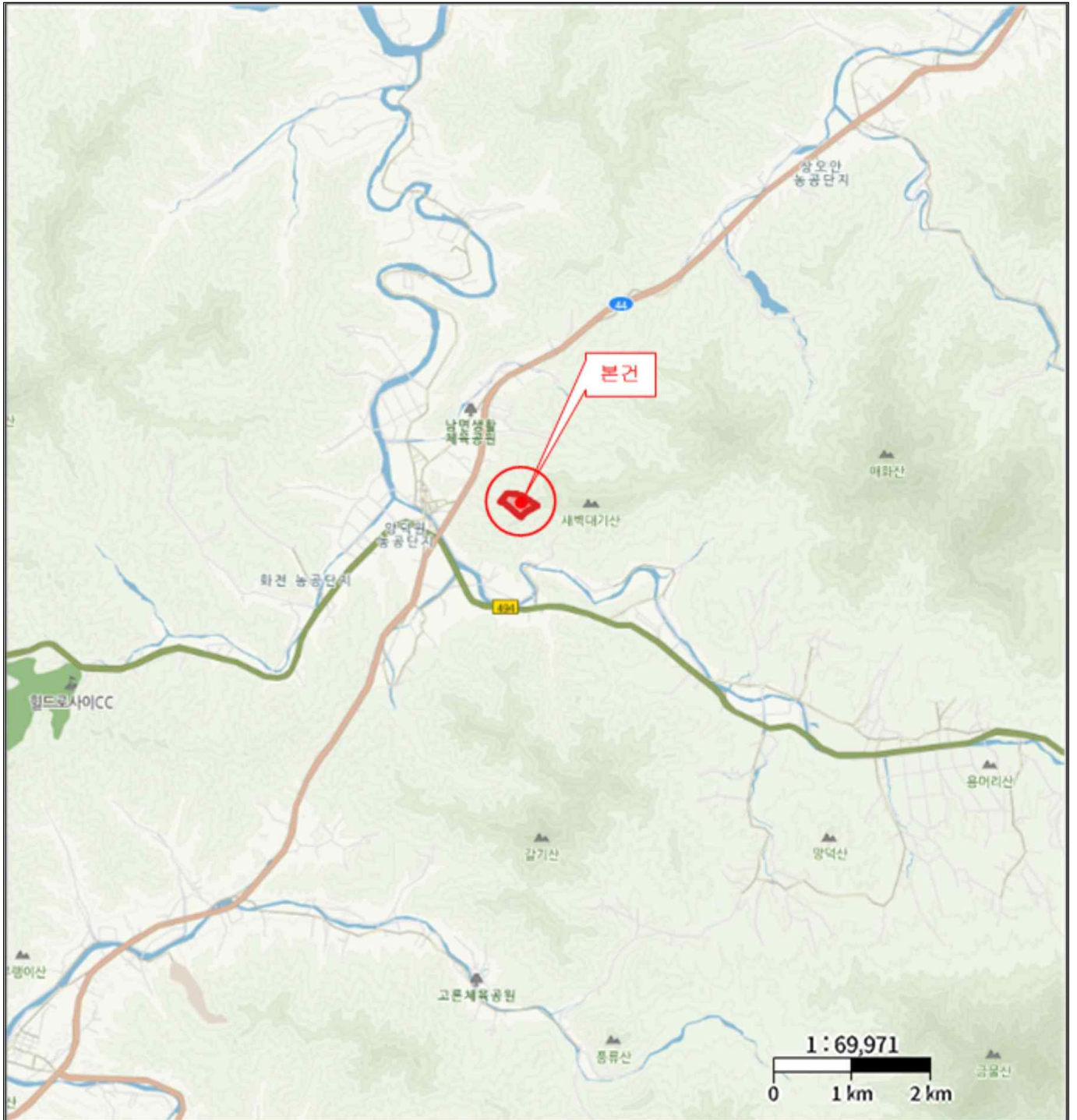
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 '미상'임.

# 광역 위치도



소재지	강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 산19
-----	-------------------------

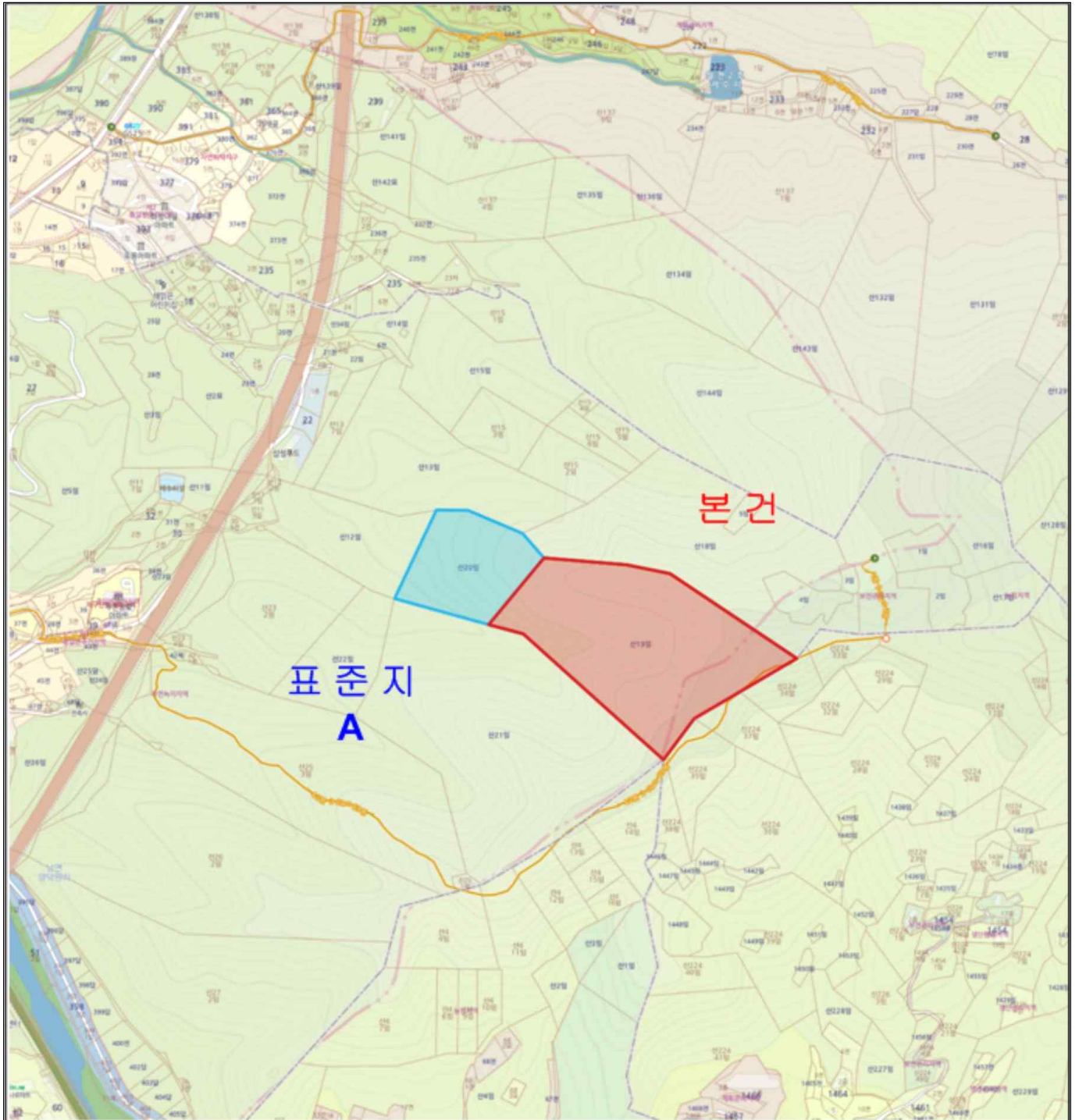


# 위 치 도



소재지

강원특별자치도 홍천군 남면 양덕원리 산19



# 위 치 도



소재지

강원특별자치도 홍천군 남면 신대리 산214-1 (표준지B)





# 사 진 용 지



본건 전경



주위 전경