

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이 상 원 소유물건 (2025타경20499)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신 정 우
감정평가서 번호	지인 제250227-110호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가사무소등은 책임을 지지 않습니다.

지인감정평가사사무소

JEEIN APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666

[토지] 감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일역사천팔백오십만삼천구백육십원정(₩148,503,960.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신청우	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매1계	
소유자 (대상업체명)	이 상 원 소유물건 (2025타경20499)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.01	2025.02.28 ~ 2025.03.01	2025.03.10

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	31,408 × $\frac{337,509}{785,200}$	토지	13,500.36	11,000	148,503,960	
		이	하	여	백	
합 계					₩148,503,960.-	

※ 별첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거하여 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 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 01일 입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.02.28.~ 2025.03.01일에 시행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

6. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01.)
1	안흥면 안흥리 970	전	31,408 × $\frac{337,509}{785,200}$	휴경지 등	자연환경보전 지역	7,030

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균 가격으로 평가하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적 사정하였습니다.
- 나. 본건 토지 지상에 소재하는 입목은 일반적인 거래관행에 따라서 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 본건 토지는 임야화가 진행중인 휴경지 등의 상태로서 현장여건상 본건으로의 진입이 곤란하여 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하니 분묘소재 여부 등은 경매진행시 별도의 확인을 요합니다.
- 다. 본건 토지는 인접필지와 경계구분 등이 없는 상태로서 인접토지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황판단에 차이가 따를 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요합니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.
- 나. 토지 평가의 경우 원가방식은 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에 적합하나 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성 존재, 토지임대료 등 자료 및 사례수집이 곤란하여 수익방식의 경우에도 한계가 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 따라서 본건 토지의 평가에 있어서는 대상물건의 성격 및 평가목적 등을 고려하고 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식으로 평가하였습니다.

2. 토지의 감정평가방법 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지의 평가는 감정평가방법 중 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

III. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

“공시지가기준법”은 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 감정평가방법으로 비교방식입니다.

2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 표준지공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래와 같은 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
51730 -822	안흥면 안흥리 782	5,428	전	전	자연환경	세로(불)	부정형 완경사	14,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 시점수정 기준

- 1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.
- 2) 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 조사·발표된 월별 지가변동률중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정 적용하였습니다.

나. 시점수정 내용

강원특별자치도 횡성군 (단위 : %)

기 간	자 연 환 경 보 전 지 역	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.047	-
2025.02.01 ~ 2025.03.01	$0.047 \times 29/31$	-
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.01)	0.091(1.00091)	-

※ 2025년 2월분 이후 지가변동률이 미고시인바, 2025년 1월분 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인의 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등합니다. (1.00)

5. 개별요인의 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 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

기호	비교 표준지	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	51730 -822	-	0.80	1.00	0.50	1.00	1.00	0.400	-
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.									

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 참고가격자료

1) 인근지역 거래사례 및 평가선례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	기준(거래)시점	용도지역	토지단가(원/㎡)	비고
가	강림면 강림리 235*-*	전	1,755.0	2021.05.27	자연환경	28,490	실거래
나	안흥면 안흥리 76*-*	답	1,785.0	2022.05.31	자연환경	16,500	보상
다	강림면 강림리 23**	전	2,013.0	2021.02.24	자연환경	14,666	보상
라	안흥면 안흥리 87*-*	전	2,403.0	2022.04.15	계획관리	39,000	경매

*개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였습니다.

2) 경매통계분석

[자료: 인포케어]

구분	강원특별자치도			횡성군		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근6개월 평균	25.3	56.2	957	17.1	46.8	33
최근1년간 평균	28.0	56.3	2,081	20.5	47.9	63

[자료: 인포케어]

구분	강원특별자치도 횡성군		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 『전』 평균	13.8	40.6	15
최근1년간 『임야』 평균	21.3	38.8	20

3) 인근지역 유사토지의 지가수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자연환경보전지역내 휴경지	@10,000 ~ 20,000 원/m ² 내,외 수준으로 위치, 지세 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.
---------------	--

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

※ 그 밖의 요인보정치 산정식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{선례(사례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{선례(사례)기준 시산가격}}{\text{공시지가기준 시산가격}}$$

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 기호(나)를 선정하였습니다.

2) 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
나	2022. 05. 31 ~ 2025. 03. 01	0.840%(1.00840)	횡성군 자연환경보전지역

3) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역내에 소재하여 제반지역특성을 공유하므로 지역요인은 대등합니다. (1.00)

4) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하였습니다.

비교표준지	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
51730-822	기호(나)	-	1.05	1.00	1.60	1.00	1.00	1.680	-
비교표준지는 사례와 비교할 때 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (사례/표준지)
사례 (나)기준	16,500	1.00840	1.00	1.680	27,953	1.913
표준지 기준	14,600	1.00091	-	-	14,613	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정	51730-822	1.91
------------	-----------	------

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	14,600	1.00091	1.00	0.400	1.91	11,165	11,000

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 거래사례 기호(가)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(㎡)	거래시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	비 고
가	강림면 강림리 235*-*	전	1,755.0	2021.05.27	자연환경	28,490	-

2. 사정보정

비교거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인이 없습니다.(1.00)

3. 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
가	2021. 05. 27 ~ 2025. 03. 01	2.380%(1.02380)	횡성군 자연환경보전지역

4. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 유사합니다. (1.00)

5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교거래사례의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

기호	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	기호(가)	-	0.85	1.00	0.50	1.00	1.00	0.425	-
본건은 기호(가) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.									

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	28,490	1.00	1.02380	1.000	0.425	12,396	12,000

V. 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	11,000	12,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있으며, 대상부동산의 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액으로부터 그 적정성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 토지감정평가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
		공부	사정			
토 지	1	11,000	31,408 × $\frac{337,509}{785,200}$	13,500.36	148,503,960	이상원 지분
평 가 총 액					₩148,503,960	-

토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별 자치도 횡성군 안흥면 안흥리	970	전	자연환경 보전지역	$31,408 \times \frac{337,509}{785,200}$	13,500.36	11,000	148,503,960	이상원 지분전부
				(* 매각지분 갑구1번 이상원 지분(785200분의 337509) 전부)					
	합 계		이	하		여	백	₩148,503,960.-	

(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

본건은 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 소재 "안흥2리 마을회관" 남서측 원거리에 위치하고 있으며, 부근은 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 곤란하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때 대중교통 사정은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 급경사 및 완경사 토지로서, 현황 "임야화된 휴경지 등" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 맹지 상태입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(돼지,개,닭,오리,메추리:2000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역(젖소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공원자연환경지구<자연공원법>, 국립공원<자연공원법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(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) | |

(7) 공부와의 차이

본건은 의뢰목록상 지목이 "전" 이나, 현황은 "임야화된 휴경지 등" 상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상이며, 분묘소재 여부 등은 불분명합니다.
- 2) 본건 토지는 인접필지와의 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황판단에 차이가 따를 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요합니다.

광역 위치도



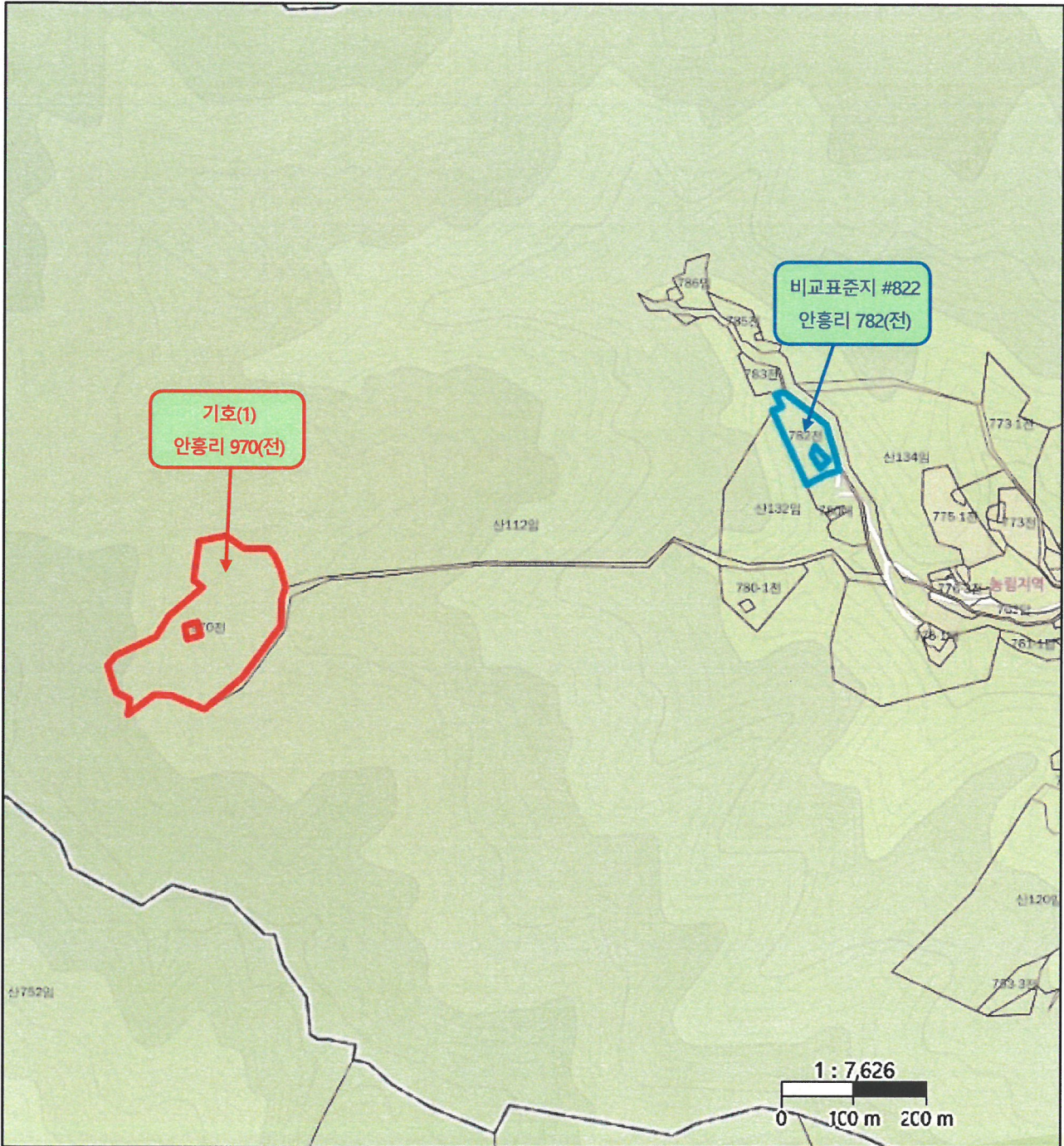
소재지 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 970번지



상세 위치도

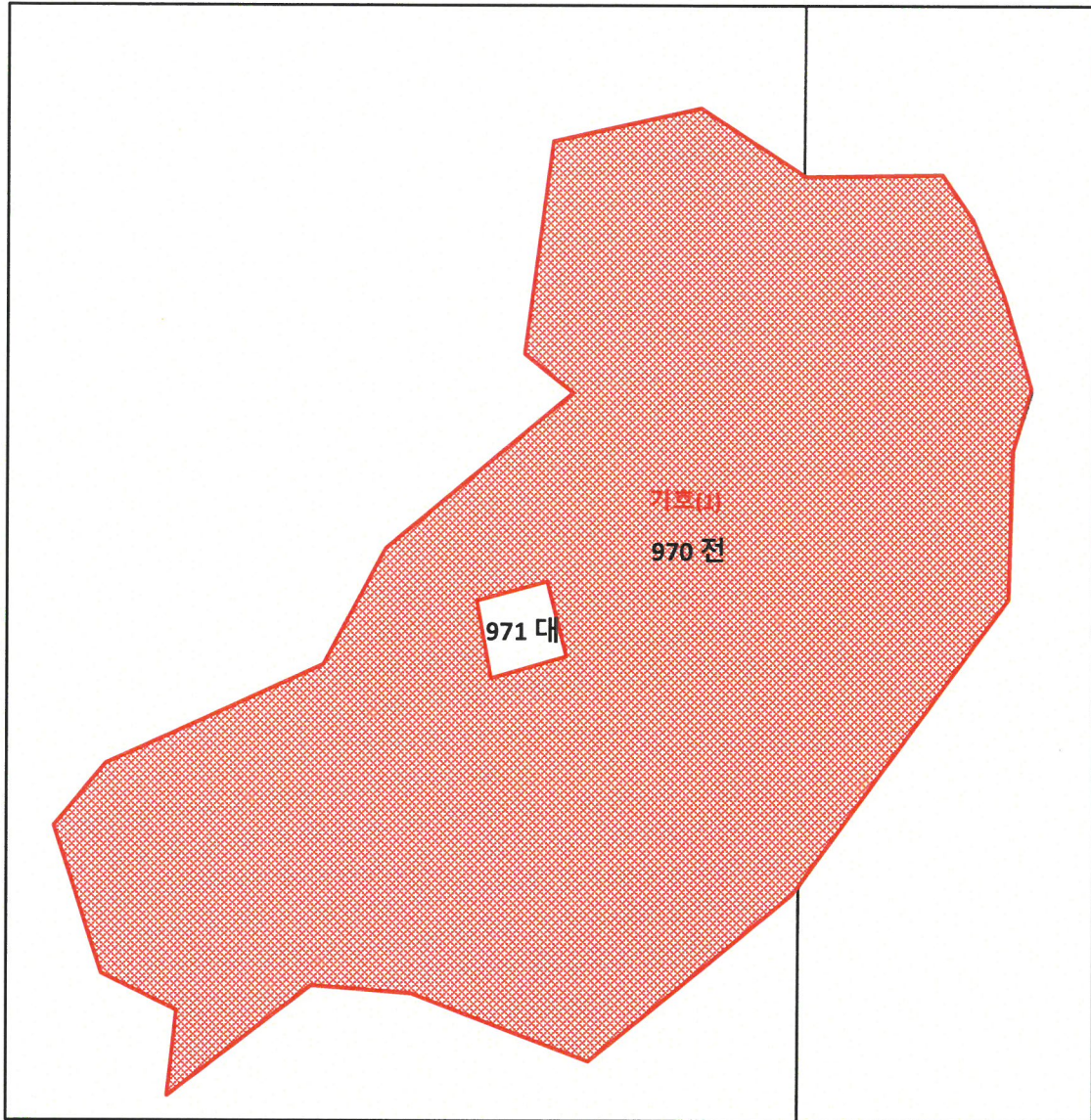


소재지 강원특별자치도 횡성군 안흥면 안흥리 970번지








지적 및 건물개황도

S = FREE SCALE



※ 본 지적 및 건물개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이므로, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

면 례	 현황도로 (황색)	 평가건물 1층	 평가제외 건물(적색)
	 계획도로선 (적색)	 평가건물 2층	 평가외 건물(적색)
	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상	 지시선(적색)

현장 사진



【 주 위 환경 】



【 본 건 】