

감정평가서

건명	함준영 소유물건(2025타경 10257)
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경(경매 1계)
감정서번호	G2501-65

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

감정평가사사무소 가이아

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김효향

감정평가액	사천오백오십이만이천원정(W45,522,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 속초지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	함준영 (2025타경10257)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.28	2025.05.23 ~ 2025.05.28	2025.05.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,686	토지	1,686	-	45,522,000
		이	하	여	백	
	합계					W45,522,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 거진읍 화포리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건 개요 (소재지 : 강원특별자치도 고성군 거진읍)

기호	소재지	지번	지목	평가면적(m ²)	용도지역	비고
1	화포리	산26	묘지	1,686.0	계획관리	

3. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

후면 "토지 감정요항표" 참조바람.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.28일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건의 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025.05.27일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

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

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토 : 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

I. 감정평가방법의 적용

-대상물건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

-부동산에 대한 평가는 다양한 평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 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』,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법』,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

II. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

- 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 공시지가 기준법으로 평가하였음.

2. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

- 토지는 대상토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동율, 생산자물가상승률, 당해토지의 위치, 물건, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 평가하였음.

3. 시산가액 조정 관련사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.그 밖의사항

- 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지는 인접지와 의 경계가 불분명한바, 공부 및 항공사진, 목측 등에 의하였으며, 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.
- 본건 토지 지상에 소재하는 입목, 잡목 등은 일반적인 거래관행을 감안하여 본건 토지가치에 포함하여 평가하였음.
- 본건 토지 현황이 수풀이 우거져 있는 경우로, 분묘 등에 대한 전체 조사가 불가능한바, 추후 분묘소재로 인한 분묘기지권이 발생할 수 있는바, 현장방문시 재확인하시기 바라며, 정확한 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

(가) 토지

Ⅲ-1 .공시지가기준법에 의한 시산가액 (주된 방법에 의한 산출내역)

1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세	
A	거진읍 화포리 546-3	3,636.0	임야	계획관리	사다리	14,800
			자연림	맹지	완경사	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 등 공법상 제한·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

해당시군구 (기간, 용도지역)	지가변동률 (시점수정치)	비 고
강원특별자치도 고성군 (25.01.01~25.05.28) (계획관리)	1.01119	강원특별자치도 고성군 (25.01.01~25.05.28) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.906 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.226 $(1 + 0.00906) * (1 + 0.00226 * 28/30)$ ≈ 1.01119

※ 기준시점이 속한 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등, 경관, 조망 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

본건 기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
1	A	-	1.00	1.00	-	1.01	1.00	1.010
본건은 행정적조건(지목 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 격차율 산정식

$$\begin{aligned} \text{사례기준 비교표준지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)} \\ \text{기준시점 비교표준지가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

(3) 인근 평가전례 및 매매사례 등

(가) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

(소재지 : 강원특별자치도 고성군)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	단가(원/m ²)	기준시점	비고
가-1	현내면 죽정리 산**_*	임	364.0	계획관리 자연림	45,000	2024-04-13	법원경매
가-2	거진읍 화포리 산**_*	임	80,926.0	계관,자녹 자연림	16,000 (계획관리 부분단가)	2023-09-13	담보

(나) 인근 유사부동산의 매매사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 kaist]

(소재지 : 강원특별자치도 고성군)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	단가(원/m ²)	거래시점	비고
A-1	현내면 죽정리 산*	임야	934.0	계획관리	29,978	2023-08-31	토지매매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정 결정

(1) 비교사례 선정

상기 가격자료 중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(가-1)을 선택 하였음.

(2) 격차율 산정

구 분		단가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율
비교사례	가-1	45,000	1.03240	1.00	0.567	26,341	1.760
비교표준지	A	14,800	1.01119	-	-	14,965	
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 고성군 (24.04.13~25.05.28) (계획관리)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
-		0.70	0.90	-	0.90	1.00	0.567
표준지는 접근조건(임도배치 등) 및 자연조건(경관 등 및 지세 및 경사면의 위치 등 비교) 및 행정적조건(지구단위계획구역 등)에서 열세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 A : 그 밖의 요인 보정치	1.76
---------------------	------

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	A	14,800	1.01119	1.00	1.010	1.76	26,602	27,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ-2 . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '거래사례 # A-1'를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
'비교사례 # A-1'은 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정요인 없음.	1.00

3. 시점수정

본건 기호	비교사례기호	시점수정치	해당시군구(기간, 용도지역)
1	A-1	1.03925	강원특별자치도 고성군 (23.08.31~25.05.28) (계획관리)

4. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

본건 기호	비교사례기호	가로 조건	접근 조건	환경조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A-1	-	0.92	0.90	-	1.01	1.00	0.836
		본건은 접근조건(임도의 배치 및 교통의 편부 등) 및 자연조건(경관 등 및 경사면의 위치 및 지세 등 비교)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						

6.거래사례비교법에 의한 토지가액

본건 기호	산정단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가(원/m ²)
1	29,978	1.00	1.03925	1.00	0.836	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	27,000	26,000	27,000

2. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

본건 기호	평가면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	1,686.0	27,000	45,522,000	

토지 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 고성군 거진읍 화포리	산26	묘지	계획관리지역	1,686	1,686	27,000	45,522,000	
	합 계			이	하	여	백	₩45,522,000.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 고성군 거진읍 화포리 소재 "화진포교" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 농경지, 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 어려운 것으로 목측되며, 인근 마을주변 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서, 현황은 "자연림"임.(후면 "사진용지" 참고)

(4) 인접 도로상태

지적도상 "맹지"임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2024-10-14), 관광·휴양개발진흥지구(2017-12-18)(화진포관광지), 녹지용지(2017-12-18), 지구단위계획구역(2017-12-18), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역 (조례 확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(2022-12-07)<관광진흥법>, 역사문화환경보존지역(2020-08-21)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

공부상 지목이 "묘지"이나, 현황은 "자연림"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

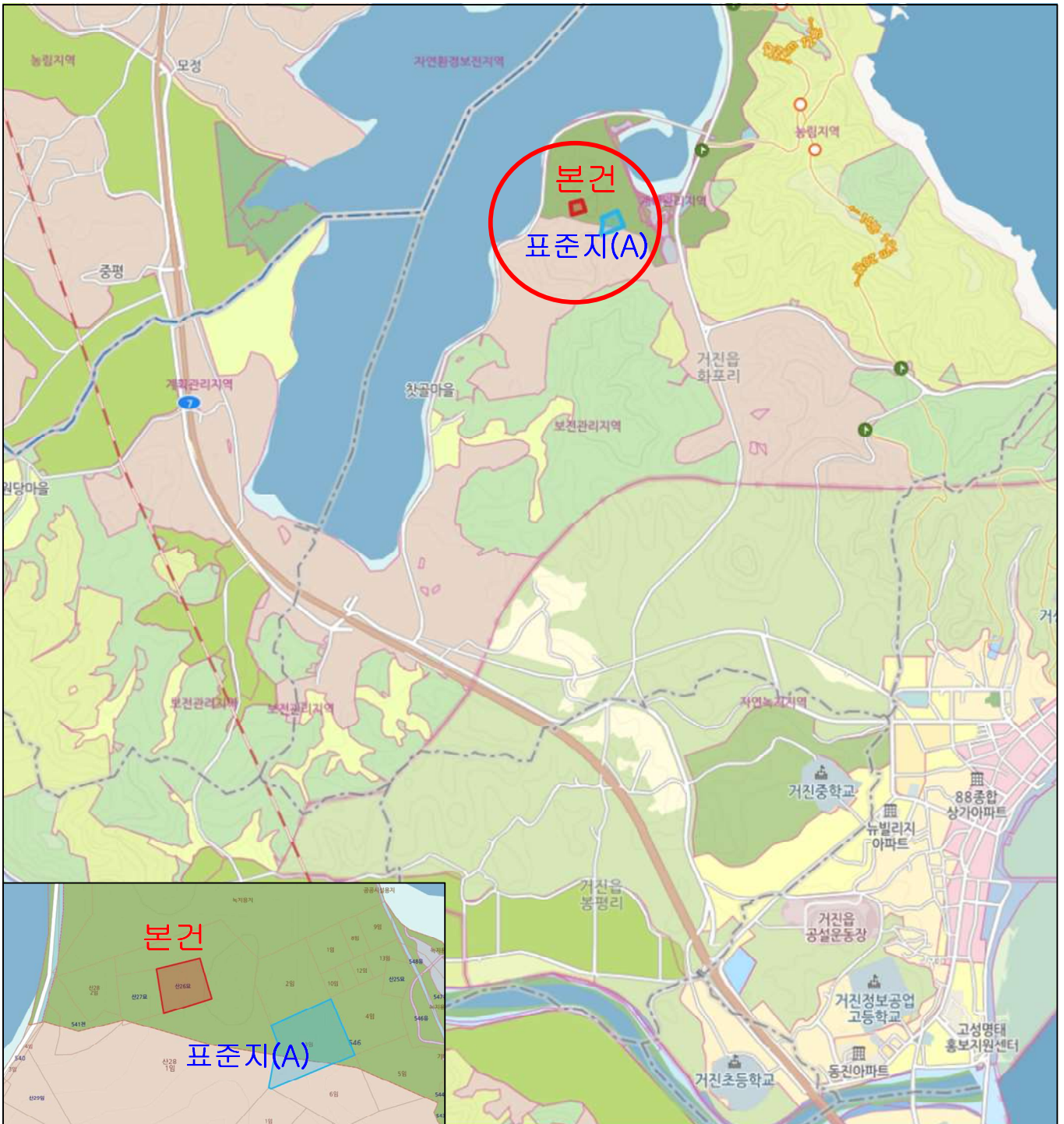
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견-다.-11-4.그 밖의사항" 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지 지상에 소재하는 입목, 잡목 등은 본건 토지가치에 포함하여 평가하였음.

광역위치도

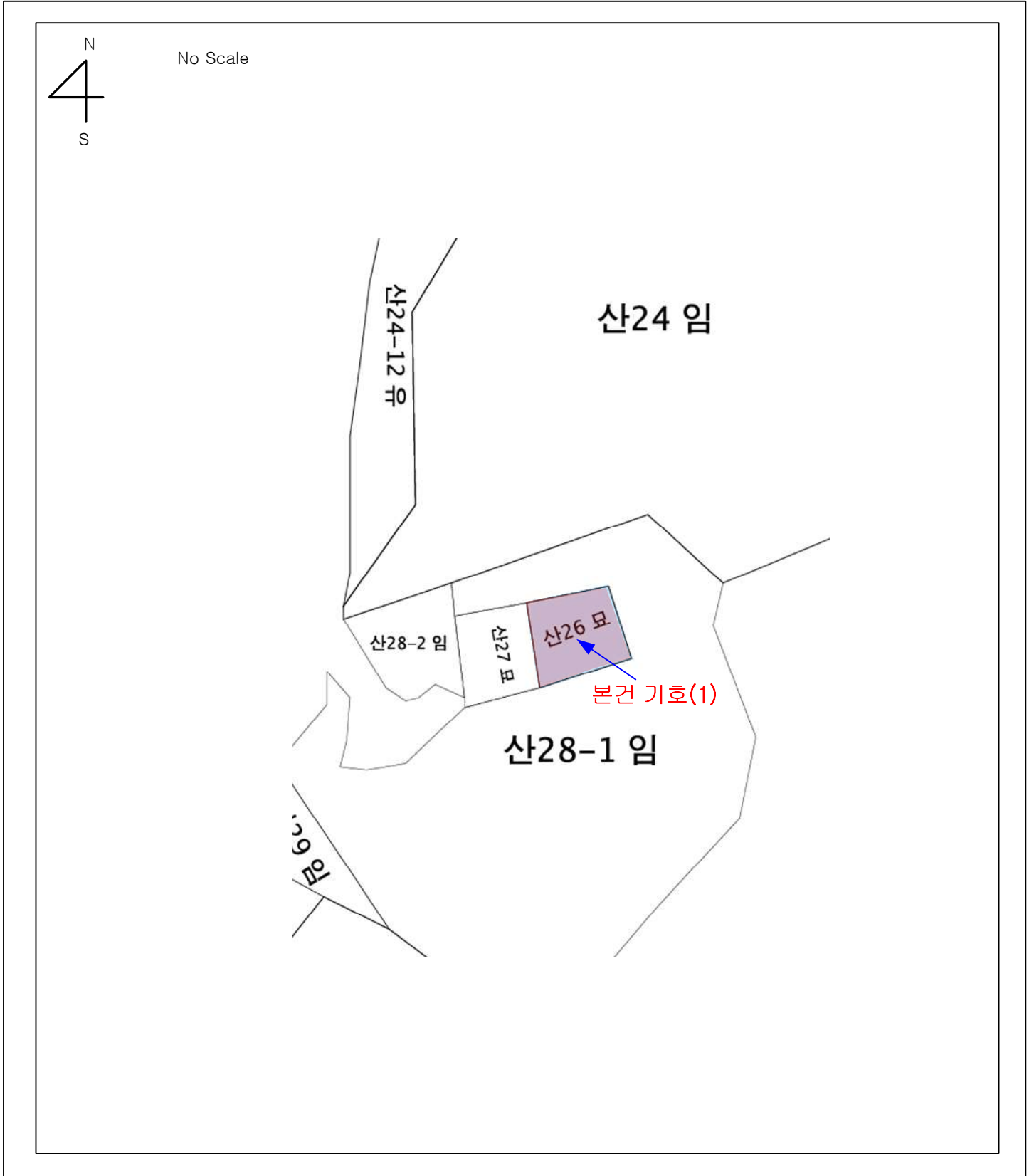


소재지

강원특별자치도 고성군 거진읍 화포리 산26



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 원거리 전경 (서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 원거리 전경 (동측에서 촬영)