

감정평가서

Appraisal Report

건명: 나경순 소유물건(2025타경783)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

감정서번호: RN250523-01

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

라온감정평가사사무소

TEL. 010-4782-2468 FAX. 050-5182-4782

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

박혜연

(인)

감정평가액	이역사천팔백육십오만원정 (₩248,650,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적		경매	
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매3계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	나경순 (2025타경783)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 06. 09		2025. 05. 31 ~ 2025. 06. 09	2025. 06. 11
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	4,017	토지	4,017	-	226,650,000
	제시외물건	(110)	제시외물건	110	-	22,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩248,650,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 평창군 평창읍 도토리	19-10	전	생산관리지역 계획관리지역	3,841	3,841	58,000	222,778,000	일부 도로
2	상 등	19-11	전	생산관리지역	176	176	22,000	3,872,000	현황 도로
	소 계							₩226,650,000	
	<제외물건>								
㉠	동 소	19-10	수목	소나무 등	(110주)	110주	일괄	22,000,000	
	소 계							₩22,000,000	
	합 계							₩248,650,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 평창읍 도토리 소재 '도토리 마을회관' 복측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 31일 ~ 2025년 6월 9일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 일련번호 (1)은 '생산관리지역' 및 '계획관리지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 주된 용도지역인 '생산관리지역'을 기준하여 감정평가 하되, '계획관리지역'의 면적 비율을 고려하여 행정적 조건에 반영함.
- ② 본건 토지 중 일련번호(1) 일부는 현황 '도로'인 바, 이용상 제한의 정도 등을 감안하여 감정평가하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.
- ③ 본건 토지 중 일련번호(2)는 현황 '도로'인 바, 이용상 제한의 정도 등을 감안하여 감정평가하였음.
- ④ 본건 토지 중 일련번호(1) 일부 지상의 수목(소나무 등)은 수종, 수령, 수량, 규격, 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였으며, 정확한 수량 및 관리상태 등은 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 평창군 평창읍 도둔리 19-10 외 1필지	
토 지	용도지역	생산관리지역, 계획관리지역
	이용상황	전, 도로등
	지 목	전
	면 적	4,017 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	평창읍 도동리 19-10	3,841	전	전, 도로	생산관리 계획관리	세로(가)	부정형 평지	29,400
2	평창읍 도동리 19-11	176	전	도로등	생산관리	세로(가)	부정형 평지	17,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	평창읍 도동리 144-2	711	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 평지	38,600

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 생산관리	0.311	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.06.09) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.252 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.044 $(1 + 0.00252) * (1 + 0.00044 * 40/30) \approx 1.00311$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	1.00	1.00	0.90	1.01	0.96	0.873	농경(전)
2	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330	농경(전)

1:획지조건(형상 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세, 행정적조건(일부 용도지역 등)에서 우세함.

2:기타조건(도로 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	평창읍 대하리 ***	479	생산관리	전 전기타	2025.03.05	법원경매	74,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	평창읍 도둔리 ***.*	생산관리 전/전	83,400,000원 (@ 48,516원/m ²)	2022.05.01 -	1,719m ² -	-
#2	평창읍 천동리 **	생산관리 전/전	110,000,000원 (@ 55,837원/m ²)	2021.10.03 -	1,970m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 경매 동향

용도별	강원 평창군 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	14,405,069,180	6,881,521,789	47.8	282	56	19.9

(출처 : 인포케어)

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	74,000	1.00168	1.000	0.900	66,711	1.722	1.72
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	38,600	1.00311	-	-	38,720		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

²시점수정(2025.03.05 ~ 2025.06.09, 평창군 생산관리지역) : 0.168% (1.00168)

³지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(지반상태 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	38,600	1.00311	1.000	0.873	1.72	58,140	58,000	농경지대 (전)
2	A	38,600	1.00311	1.000	0.330	1.72	21,977	22,000	농경지대 (전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	평창읍 천동리 **	생산관리 전/전	110,000,000원 (@ 55,837원/㎡)	2021.10.03 -	1,970㎡ -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 생산관리	3.257	강원특별자치도 평창군 (21.10.03~25.06.09) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.117 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.196 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.192 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.344 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.198 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.869 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.252 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.044 $(1 + 0.00117 * 29/31) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.01344) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00869) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00044 * 40/30) \approx 1.03257$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#2	-	1.10	1.00	0.97	1.01	0.96	1.035	농경(전)
2	#2	-	1.10	1.00	1.07	1.00	0.33	0.388	농경(전)

1:접근조건(주 도로와의 접근성 등), 행정적조건(일부 용도지역 등)에서 우세, 획지조건(지세에서 우세하나 면적에서 열세), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.

2:접근조건(주 도로와의 접근성 등), 획지조건(면적, 지세 등)에서 우세, 기타조건(도로 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	55,837	1.000	1.03257	1.000	1.035	59,673	60,000
2	#2	55,837	1.000	1.03257	1.000	0.388	22,370	22,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	58,000	60,000	-
2	22,000	22,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	226,650,000
	제시외	22,000,000
	합 계	248,650,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려 할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 평창군 평창읍 도동리 소재 "도동리 마을회관" 북측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 농가주택 등으로 형성된 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 간선도로까지의 거리 및 노선버스 운행빈도 등을 고려할 때 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 지세 평탄한 부정형의 토지로서 전 및 일부 도로로 이용 중임.

일련번호(2) : 지세 평탄한 부정형의 토지로서 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1)은 본건을 관통하는 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접하며, 일련번호(2)는 본건이 노폭 약 3m의 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(상대제한지역(축종별 마릿수제한 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

일련번호(2) : 생산관리지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(1) 일부 지상에 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 수목이 소재하는바 경매 진행시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

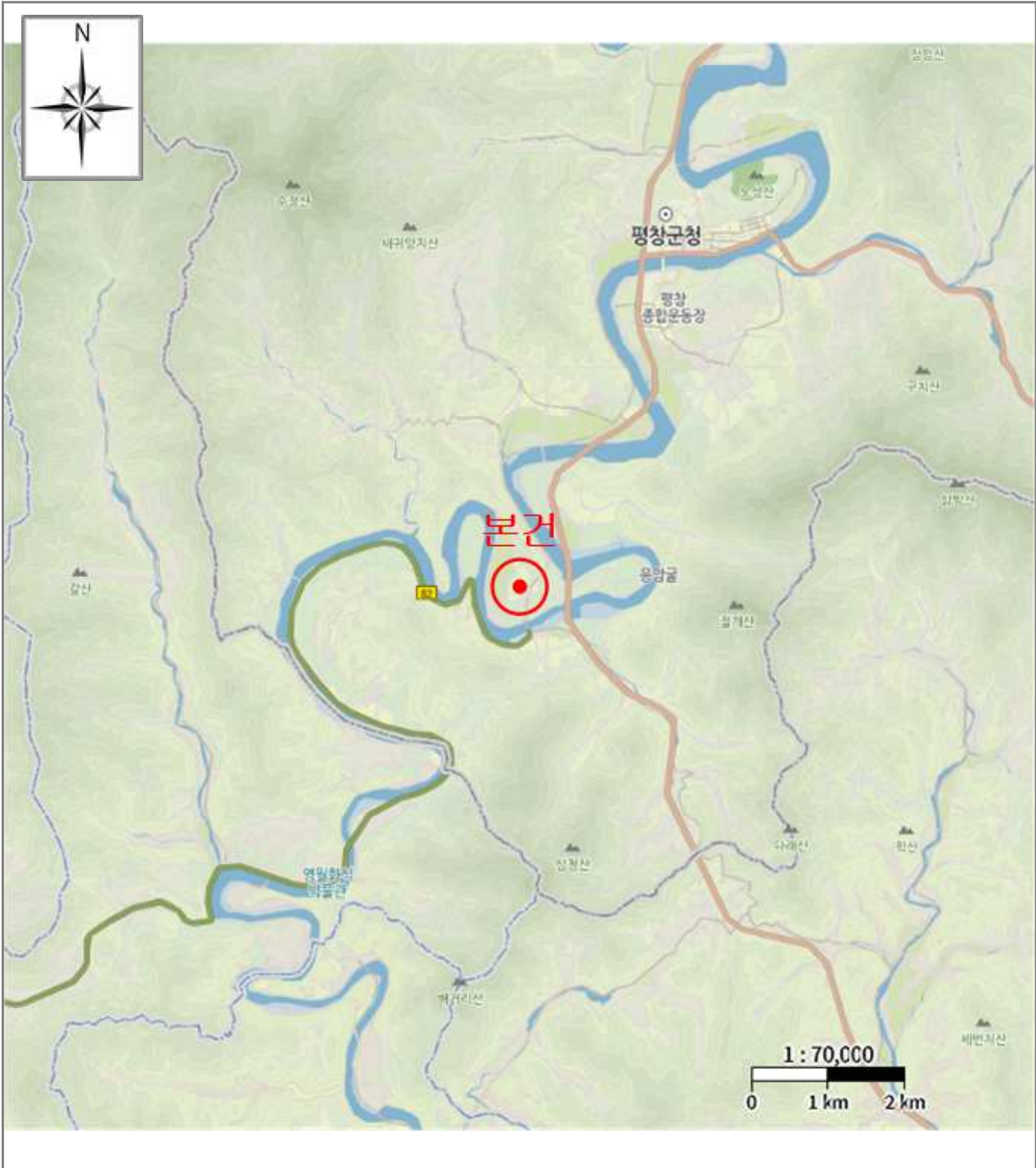
공히 공부상 지목은 '전'이나, 일련번호(1)은 일부 도로, 일련번호(2)는 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

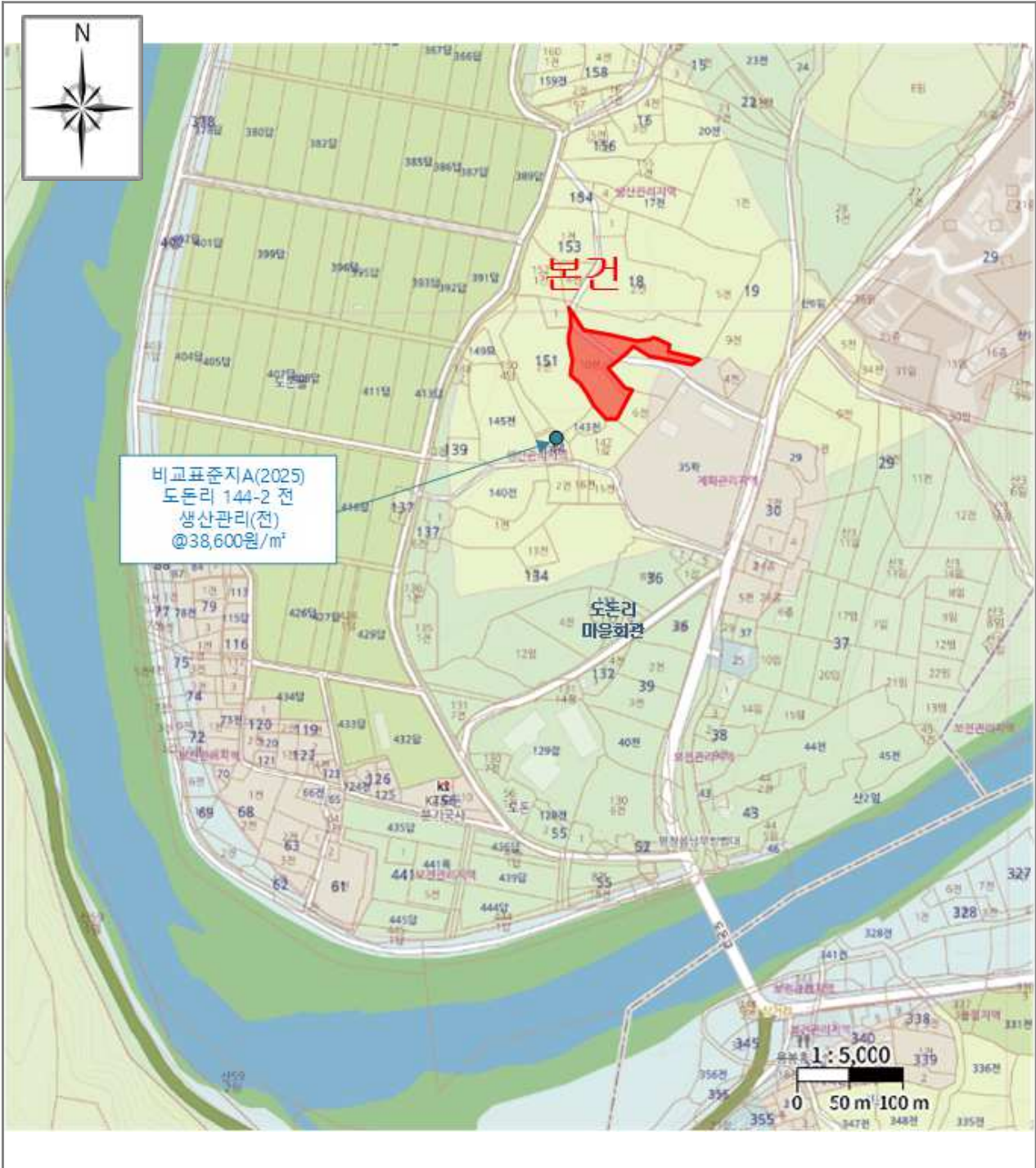
소재지	강원특별자치도 평창군 평창읍 도둔리 19-10 외
-----	-----------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	강원특별자치도 평창군 평창읍 도둔리 19-10 외
-----	-----------------------------



[범례]

■ 본건

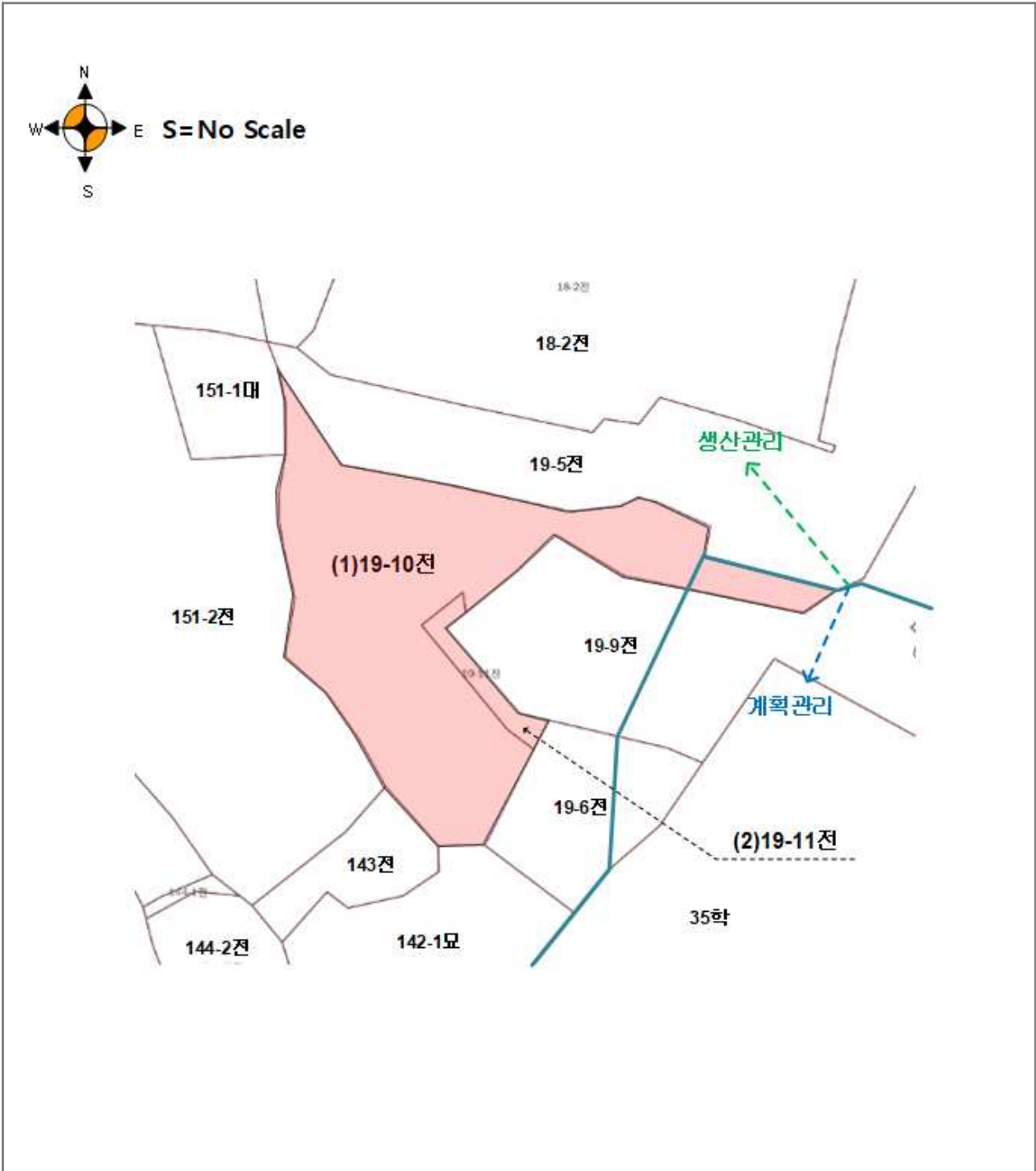
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 개 황 도

소재지	강원특별자치도 평창군 평창읍 도둔리 19-10 외
-----	-----------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 평창읍 도동리 19-10 외



일련번호(1)



일련번호(2) 및 일련번호(1) 남측 일부



일련번호(1) 지상의 제시외 수목