

# 감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기
건명	김환태 소유물건(2025타경10298)
감정서번호	H056-2-2507

# (토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김경백

감정평가액	삼억오천오백삼십만원정 (₩355,300,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 속초지원		
소유자 (대상업체명)	김환태 (2025타경10298)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.05	2025.08.05	2025. 08. 07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,083 이	토지	2,083 하 여	- 백	355,300,000
	합계					₩355,300,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 속초시 노학동에 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 속초지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

1)기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2)별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

#### 1)감정평가 3방식

부동산에 대한 평가방법에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

#### 2)원가방식

원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3)비교방식

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식을 말합니다.

### 4)수익방식

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

### 5)공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

## 5. 감정평가방법의 적용

본건 토지에 대한 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

## 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 5일로 하였습니다.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

### 1)실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 8월 5일입니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2)실지조사 내용

본건의 자세한 실지조사내용 등은 후첨 "토지 감정평가요항표" 등을 참고하시기 바랍니다.

### 8. 그 밖의 사항

1)본건 토지상에 생육하는 수목에 대하여는 일반적인 부동산 거래관행을 참작 해당 토지가 치에 이를 포함하여 평가하되, 임지상 분묘소재 여부는 미상입니다.

2)본건 토지 중 기호1 토지 서측 일부가 도시계획시설 '일반철도'에 저촉되나 전체에서 차지하는 비율이 미미한 바, 별도의 감가는 고려하지 않았습니다.

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (2024년)	비고
1	속초시 노학동 산80-7	임야	1,587	자연림, 전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	41,800	
2	속초시 노학동 산80-6	임야	496	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	37,800	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 개별평가방법에 의한 감정평가액

### 1. 토지 감정평가액

#### 1)공시지가 기준법의 적용

##### (1)개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

##### (2)비교표준지의 선정

##### 가. 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호의 선정기준 ( ①용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것 ②실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것 ③주위환경 등이 같거나 유사할 것 ④당해 또는 인접 시 군 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것 ) 을 종합적으로 고려하여 가장 적합하다고 판단되는 하기 표준지를 선정하였습니다.

##### 나. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#51210-553	속초시 노학동 산78	임야	2,777	자연림	자연 녹지	맹지	세장형 완경사	43,400	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)시점수정

(속초시 용도지역별 지가변동률)

기 간	속초시 녹지지역	비 고
2025.01.01~2025.06.30	1.490%	2025년 1월부터 6월까지 누계분
2025.06.01~2025.06.30	0.259%	2025년 6월분
누 계(2025.01.01~2025.08.05)	1.805%	$(1+0.01490)*(1+0.00259*36/30)$

※생산자물가지수는 일반경제재에 대한 포괄적인 변동지수로서 본건이 속한 지역의 지가변동추이를 반영하기에는 적절하지 않은 바, 국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 전월 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

(4)지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근 지역에 위치하고 있어, 제반 지역적 가격형성요인 대등합니다.(1.00)

(5)개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교치 결정

대상 토지: 기호1			표준지: #51210-553		
개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.04	토양, 토질 등에서 본건이 우세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴고			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.00	1.040	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상 토지: 기호2			표준지: #51210-553		
개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴고			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.00	1.000	

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6)그 밖의 요인의 보정

가. 취지

공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 통해 가격을 산출함에 있어 당해 가격산출과정에서 반영되지 않은 인근의 평가선례, 정상지가수준 등 제반 사항에 대한 보정으로서, 본건 평가시에는 평가대상 토지가 소재한 지역의 공시지가 수준과 인근지역의 평가선례 및 적정시세를 감안할 때 가격 격차가 인정되므로 이를 그 밖의 요인으로 보정하려는 취지입니다.

나. 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원 판례 2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 19 91.12 28) 등.

다. 인근 거래사례 등 (자료출처 : 국토교통부 KREIC부동산정보체계)

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사례유형	사례시점	용도지역	비고
#1	속초시 노학동 000	임야	170,000	소송	2022.11.01	자연녹지	
#2	속초시 노학동 000	임야	169,242	실거래	2024.04.25	자연녹지	

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 구체적인 지번 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

라. 인근 유사토지의 지가수준

#51210-553:  
비교표준지 주변 녹지지역 내 임야의 시중시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나, 대체로 170,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문됩니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**마. 그 밖의 요인 보정**

상기 자료 중 기호(#1)를 선정 적용하되, 비교표준지와 선정 자료 간의 가격 격차율은 아래와 같이 산정하였습니다.

구분 기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보 정	시점 수정	지역 요인	개별요인								산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 시산
					가로	접근	환/자	획지	행정	기타	소계			
#1	170,000	1.00	1.05810	1.00	-	0.96	0.96	-	1.00	1.00	0.922	165,846	3.754	
#51210-553	43,400	-	1.01805	-	-	-	-	-	-	-	-	44,183		

**\*사정보정**

상기 적용 비교사례는 인근지 지가수준 등을 감안시 정상지가 수준 등을 반영하여 평가된 소송 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

**\*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)**

구분	산정기간	지가변동률	비고
#1	2022.11.01~2025.08.05	1.05810	속초시 녹지지역

**\*지역요인**

비교사례(#1)와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.

**\*개별요인**

비교표준지는 비교사례(#1) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 열세하고, 여타 개별적 조건은 대등합니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 사. 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 인근지역 적정지가수준 및 격차율 시산치 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 결정하였습니다.

기 호	그밖의 요인 보정치	비 고
#51210-553	3.75	

### (7)공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	#51210-553	43,400	1.01805	1.00	1.040	3.750	172,315	172,000	
2	#51210-553	43,400	1.01805	1.00	1.000	3.750	165,688	166,000	

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2)거래사례비교법의 적용

### (1)개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

### (2)거래사례의 선정

상기 그밖의 요인 보정란의 인근 거래사례중 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인비교의 비교가 가능한 기호(#2)를 선정하였습니다.

### (3)거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

구분	사례	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							결정단가 (원/㎡)
						가로	접근	환/자	획지	행정	기타	소계	
1	#2	169,242	1.00	1.04209	1.00	-	1.00	0.98	-	1.00	1.00	0.980	173,000
2	#2	169,242	1.00	1.04209	1.00	-	1.00	0.94	-	1.00	1.00	0.940	166,000

#### \*사정보정

상기 비교사례는 인근 지가수준 등을 감안시 당사자 간 특수한 사정이나 동기 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

#### \*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)

구분	산정기간	지가변동률	비고
#2	2024.04.25~2025.08.05	1.04209	속초시 녹지지역

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**\*지역요인**

비교사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

**\*개별요인**

본건 토지들은 비교사례(#2) 대비 자연조건(지세 등)에서 열세하고, 여타 가격형성조건은 대  
등합니다.

## 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3)시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 본건 적용 토지단가를 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준단가 (원/㎡)	거래사례 기준단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	172,000	173,000	172,000
2	166,000	166,000	166,000

# 가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
토지	1	172,000	1,587	272,964,000	
	2	166,000	496	82,336,000	
합계				<u>355,300,000</u>	

### 2. 결정의견

상기한 참고가격자료(거래사례, 평가전례, 인근지역의 지가수준) 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 합산하여 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지건물 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 속초시 노학동	산80-7	임야	자연녹지지역	1,587	1,587	172,000	272,964,000	
2	"	산80-6	임야	자연녹지지역	496	496	166,000	82,336,000	
<b>합 계</b>								<b>₩355,300,000.-</b>	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 속초시 노학동 소재 "이목리마을회관" 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 이루어진 마을주변 야산지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근 시내버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안한 대중교통 사정은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1: 부정형 완경사지로서, 현황 "전 및 자연림" 상태입니다.  
기호2: 부정형 완경사지로서, 현황 "자연림" 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

공히 맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호1>  
자연녹지지역, 일반철도(저축),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
준보전산지<산지관리법>

<기호2>  
자연녹지지역,  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
준보전산지<산지관리법>

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 여부 등은 미상입니다.

# 광역위치도



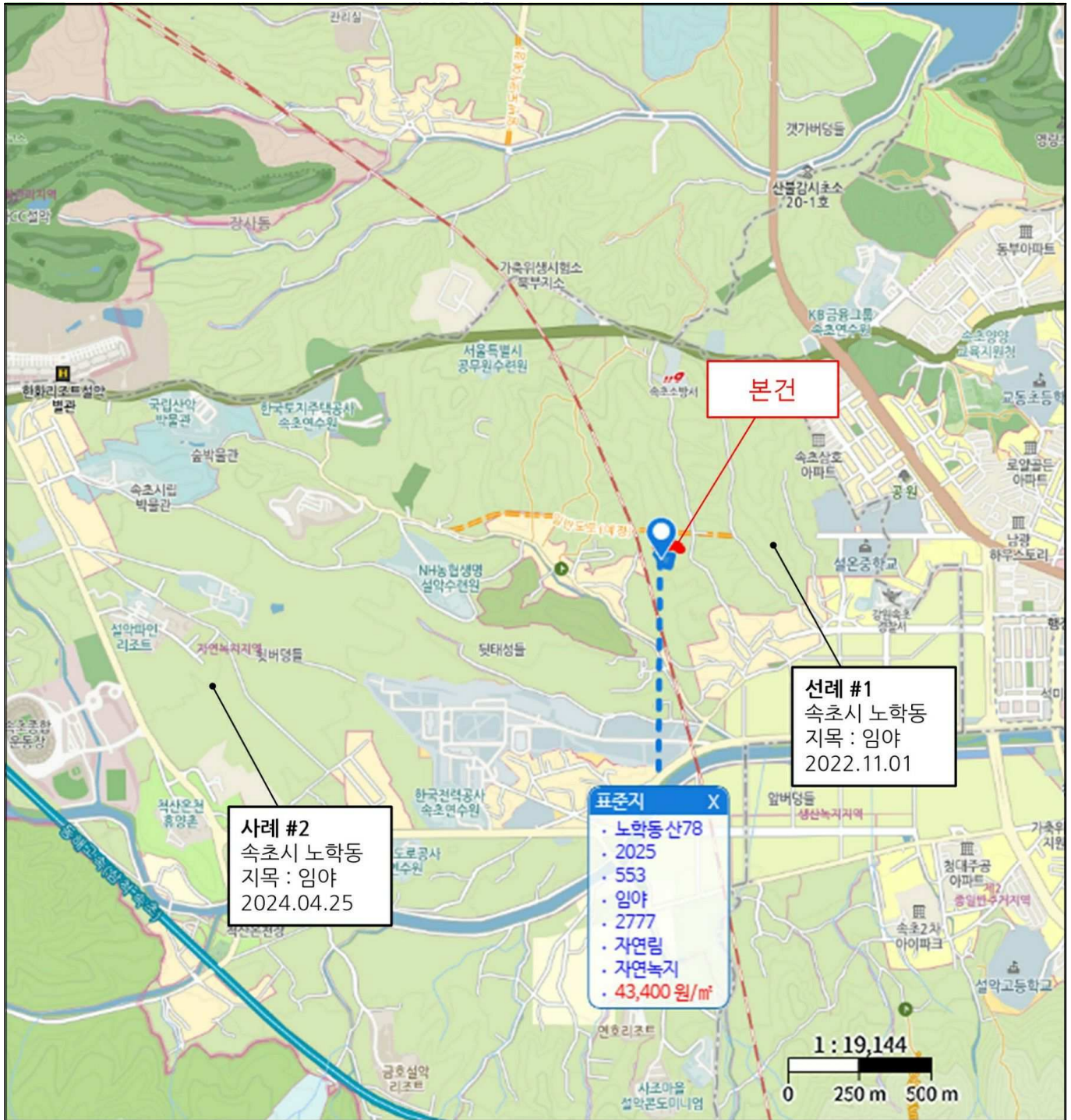
소재지	강원특별자치도 속초시 노학동 산80-7외
-----	------------------------



# 지역 위치도

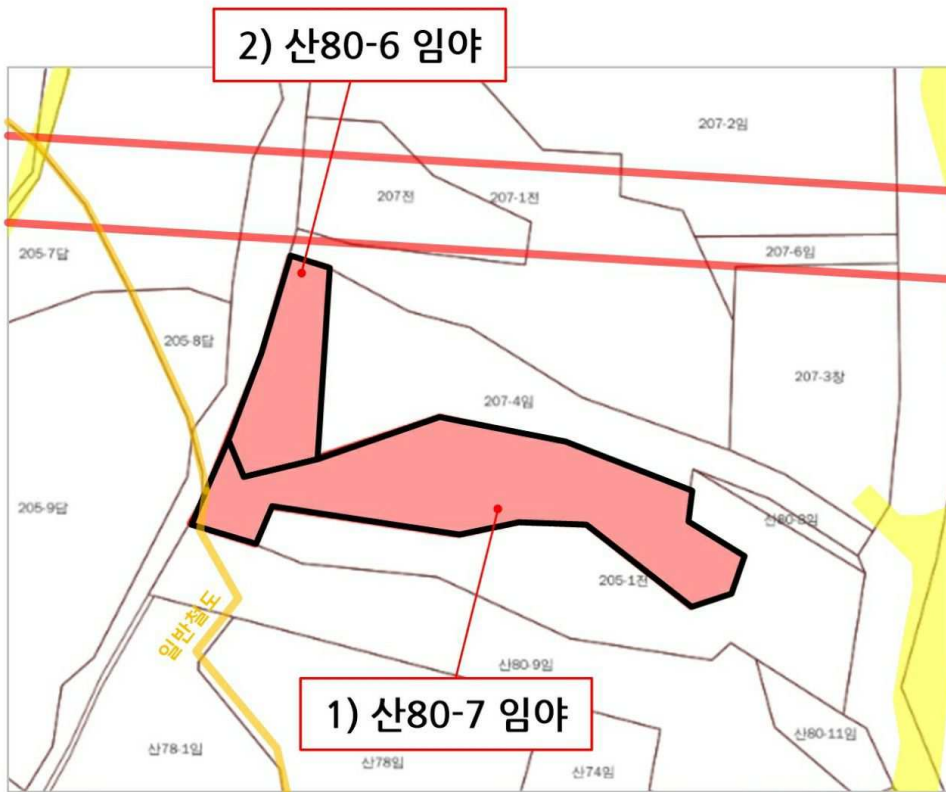


소재지	강원특별자치도 속초시 노학동 산80-7외
-----	------------------------



# 지 적 도

No Scale



범례		본건토지		본건건물3층 이상		현황도로
		본건건물1층		본건건물지하1층 이하		도시계획도로
		본건건물2층		제시외 건물		용도지역구분선

\*본 지적개황도의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

# 사 진 용 지



원경



본건