

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임상진 소유물건(2025타경277)  
의뢰인: 춘천지방법원 속초지원  
사법보좌관 권준기  
감정평가서번호: 세계-150-2025

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



세계 감정평가사사무소

World Appraisal Office

강원특별자치도 강릉시 임영로 117-2, 3층  
TEL. 033-648-1130 FAX. 033-648-1131

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
공기용

감정평가액	팔억이천이백오십일만원정 (₩822,510,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 속초지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임상진 (2025타경277)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.02	2025.09.01 ~ 2025.09.02	2025.09.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	37,934  이	토지  하	37,934  여	-	822,510,000  백
	<b>합계</b>					₩822,510,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 거진읍 화포리 소재 "거진읍화포리마을회관" 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 춘천지방법원 속초지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.02.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.01. ~ 2025.09.02.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

### 1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할수있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 대상물건 감정평가방법의 선정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 3. 일괄 . 구분 . 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 지상에 소재하는 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.
2. 본건 기호2 토지는 보전관리지역, 자연녹지지역의 두 개의 용도지역에 걸쳐 지정되어 있어 각 용도 지역 가중평균한 단가를 적용하였음.
3. 본건 기호1 지상에는 소유자 미상의 분묘 1기가 소재하고 있어 그 불리한 영향을 감안하여 평가하였으며, 기호1~4 지상에는 임야의 특성상 봉분멸실 등으로 확인되지 않은 분묘가 있을 가능성이 있으므로 경매 참여시 참고하시기 바람.

## VII. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

(개별공시지가: 2025년)

대상 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	화포리 산112-1	임야	18,149	보전관리	자연림 및 일부 묘지 등	세로(가)	부정형 완경사	8,150
2	화포리 산123-1	임야	8,727	보전관리, 자연녹지	자연림	세로(가)	부정형 완경사	9,450
3	화포리 산147-1	임야	3,570	자연녹지	자연림	세로(가)	부정형 완경사	14,400
4	화포리 산152-3	임야	7,488	자연녹지	자연림	세로(가)	부정형 완경사	14,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 사항

### 가. 공부와 실체가 상이한 경우 및 그 내용

본건 기호1은 공부상 "임야"이나 현황은 "자연림 및 일부 묘지 등" 으로 이용중 임.

### 나. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없음.

## VIII. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회, 등기부)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
평1	화포리 산125-*	임야	보전관리, 자연녹지	2024.11.08	시가참고	18,000(보관) 53,000(자연)	-
평2	화포리 산16*	임야	보전관리, 자연녹지	2024.11.08	시가참고	21,000(보관) 58,000(자연)	-
평3	화포리 산157-*	임야	자연녹지	2025.06.27	경매	52,000	-
평4	화포리 산8*	임야	자연녹지	2024.11.08	시가참고	58,000	-
거1	화포리 산17*	임야	보전관리, 계획관리	2023.04.11	실거래	21,935	-
거2	화포리 산130-*	임야	보전관리	2020.05.13	실거래	13,757	-
거3	화포리 86-*	임야	자연녹지	2023.03.31	실거래	60,504	-
거4	화포리 산74-*	임야	자연녹지	2021.05.14	실거래	51,426	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## IX. 부동산 감정평가액 산출

### 1. 토지 감정평가액 산출

#### 가. 공시지가기준법의 적용

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 1) 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙임. 다만, 인근지역 내에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음. 비교표준지 선정기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였음.

[공시기준일 : 2025.01.01]

비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	화포리 산115-1	11,207	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	7,290	-
B	화포리 산85	3,383	임야	자연림	자연녹지	소로한면	사다리 완경사	15,900	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 2) 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말하며 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태의 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

비교표준지	시점수정 기간 대상지역	비고
A	강원특별자치도 고성군 (25.01.01~25.09.02 ) (보전관리)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.754 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.126  $( 1 + 0.00754 ) * ( 1 + 0.00126 * 33/31 )$ $\approx 1.00889$
B	강원특별자치도 고성군 (25.01.01~25.09.02 ) (녹지)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.534 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.122  $( 1 + 0.00534 ) * ( 1 + 0.00122 * 33/31 )$ $\approx 1.00665$

## 3) 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

“인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말함.

대상 기호	표준지기호	지역요인	비고
1,2(보관)	A	1.000	대상은 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역적 격차 없음.
2(자연),3,4	B		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 4) 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

- 개별요인 비교항목

(임야지대)

조건	항목	세부항목
가로조건	접근도로의 상태 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등 임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등 고저, 표고 등 토지이용상황 임상 등	면적, 방위, 형상 고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡 토지이용상황 등 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고(대상토지/표준지)
1	A	1.13	1.00	1.00	0.90	1.00	0.99	1.007	가로조건(임도의 상태 등) 우세. 획지조건(형상 등) 열세. 기타조건(일부 지상분묘 감안평가) 열세.
2 (보관)	A	1.13	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.017	가로조건(임도의 상태 등) 우세. 획지조건(형상 등) 열세.
2 (자연)	B	0.80	0.70	0.90	0.70	1.00	1.00	0.353	가로조건(임도의 상태 등) 열세. 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 열세. 획지조건(경사도, 형상 등) 열세.
3	B	0.80	0.80	0.90	0.70	1.00	1.00	0.403	가로조건(임도의 상태 등) 열세. 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 열세. 획지조건(경사도, 형상 등) 열세.
4	B	0.94	1.00	1.00	0.95	1.01	1.00	0.902	가로조건(임도의 상태 등) 열세. 획지조건(형상 등) 열세. 행정적조건(일부 자연취락지구 등) 우세.

## 5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말하며, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$\text{사례기준 비교표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{기준시점의 비교표준지 가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 나) 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 사례를 선정하여 비교표준지와 비교하였음.

(출처 : 한국감정평가사협회)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
평1	화포리 산125-*	임야	보전관리, 자연녹지	2024.11.08	시가참고	18,000	보전관리지역 가격
평4	화포리 산8*	임야	자연녹지	2024.11.08	시가참고	58,000	-

## 다) 비교표준지 공시지가 격차율 산정

(격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사)

비교 표준지	구분	소재지	선례(사례) 공시지가	사정 보정 *1)	시점수정 *2)	지역 요인 *3)	개별요인 *4)							산정단가 (원/㎡)	격차율
							가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계		
평1	사례기준 표준지 가격	화포리 산125-*	18,000	-	1.01129	1.000	0.89	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.668	12,159	1.653
A	표준지 시점수정 가액	화포리 산115-1	7,290	-	1.00889	-	-	-	-	-	-	-	-	7,354	
평4	사례기준 표준지 가격	화포리 산8*	58,000	-	1.00944	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	58,547	3.658	
A	표준지 시점수정 가액	화포리 산85	15,900	-	1.00665	-	-	-	-	-	-	-	16,005		

\*1) 사정보정: 사례는 감정평가사례이므로 별도 보정사항은 없음.

\*2) 시점수정

사례	대상지역	지가변동률
평1	강원특별자치도 고성군 (24.11.08~25.09.02 ) (보전관리)	1.01129
평4	강원특별자치도 고성군 (24.11.08~25.09.02 ) (녹지)	1.00944

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

\*3) 지역요인: 본건은 표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역적요인 대등함.

\*4) 개별요인

비교표준지	개별요인(표준지/사례)
A	가로조건(임도의 상태 등) 열세. 획지조건(경사도 등) 열세.
B	사례가 비교표준지이므로 대등.

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
A	상기와 같이 사례를 기준한 비교표준지의 가액과 기준시점의 비교표준지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 종합 참작할 때 다음과 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.	1.65
B		3.65

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

(적용단가: 천원 미만 반올림)

대상 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
1	A	7,290	1.00889	1.000	1.007	1.65	12,220	12,000	
2 (보관)	A	7,290	1.00889	1.000	1.017	1.65	12,341	-	
2 (자연)	B	15,900	1.00665	1.000	0.353	3.65	20,622	-	
평균가격		0.81 x 12,341 + 0.19 x 20,622						13,914	14,000
3	B	15,900	1.00665	1.000	0.403	3.65	23,543	24,000	
4	B	15,900	1.00665	1.000	0.902	3.65	52,695	53,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 나. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 1) 거래사례 선정

#### 가) 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것  
다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
- ④ 토지 및 그 정착물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### 나) 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 사례를 선정하였음.

(출처 : 등기부)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
거2	화포리 산130-*	임야	보전관리	2020.05.13	실거래	13,757	-
거4	화포리 산74-*	임야	자연녹지	2021.05.14	실거래	51,426	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 2) 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말함.

사례기호	사정보정치	비고
거2	1.000	거래사례는 인근 유사토지의 가격수준 등으로 판단할 시 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기 등이 개입되어 있지 아니하여 별도 보정요인이 없는 것으로 판단함.
거4		

## 3) 시점수정

“시점수정”이란 거래시점일의 거래가격을 기준시점으로 적정화하는 것을 말하며 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 거래사례가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태의 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

사례기호	대상지역	지가변동률(시점수정치)
거2	강원특별자치도 고성군 (20.05.13~25.09.02 ) (보전관리)	1.10650
거4	강원특별자치도 고성군 (21.05.14~25.09.02 ) (녹지)	1.08122

## 4) 지역요인

사례기호	대상기호	지역요인	비고
거2	1,2(보관)	1.000	대상은 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역적 격차 없음.
거4	2(자연),3,4		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## 5) 개별요인

- 조건, 항목, 세항목은 공시지가기준법의 표 내용과 동일함.

기호	표준지 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	요인설명(대상토지/사례)
1	A	1.19	0.80	1.00	1.00	1.00	0.99	0.942	가로조건(임도의 상태 등) 우세. 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세. 기타조건(일부 지상분묘 감안평가) 열세.
2 (보관)	A	1.19	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.952	가로조건(임도의 상태 등) 우세. 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세.
2 (자연)	B	1.00	0.70	0.70	0.80	1.00	1.00	0.392	접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 열세. 획지조건(경사도 등) 열세.
3	B	1.00	0.80	0.70	0.85	1.00	1.00	0.476	접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 열세. 획지조건(경사도 등) 열세.
4	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010	행정적조건(일부 자연취락지구 등) 우세.

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(적용단가: 천원 미만 반올림)

대상 기호	사례 기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
1	거2	13,757	1.000	1.10650	1.000	0.942	14,339	14,000	
2 (보관)	거2	13,757	1.000	1.10650	1.000	0.952	14,491	-	
2 (자연)	거4	51,426	1.000	1.08122	1.000	0.392	21,796	-	
평균가격		0.81 x 14,491 + 0.19 x 21,796						15,878	16,000
3	거4	51,426	1.000	1.08122	1.000	0.476	26,466	26,000	
4	거4	51,426	1.000	1.08122	1.000	1.010	56,158	56,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-09-02 )

## X. 감정평가액의 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였음.

대상번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 결정가액(원)
1	12,000	14,000	12,000
2	14,000	16,000	14,000
3	24,000	26,000	24,000
4	53,000	56,000	53,000

# 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 고성군 거진읍 화포리	산112-1	임야	보전관리지역	18,149	18,149	12,000	217,788,000	
2	"	산123-1	임야	보전관리지역, 자연녹지지역	8,727	8,727	14,000	122,178,000	
3	"	산147-1	임야	자연녹지지역	3,570	3,570	24,000	85,680,000	
4	"	산152-3	임야	자연녹지지역	7,488	7,488	53,000	396,864,000	
<b>합 계</b>								<b>₩822,510,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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

<기호1~3>

본건은 강원특별자치도 고성군 거진읍 화포리 소재 "거진읍화포리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 대부분 임야, 일부 산간 농경지 등으로 형성된 지역임.

<기호4>

본건은 강원특별자치도 고성군 거진읍 화포리 소재 "거진읍화포리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

<기호1,2>

본건까지 비포장 임도가 있어 다소 불편하기는 하나 차량 접근이 가능하고, 시내버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼 때 대중교통사정은 불편시 됨.

<기호3,4>

본건까지 콘크리트 포장도로가 있어 차량 접근이 가능하고, 시내버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼 때 대중교통사정은 보통이하 및 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1~4 공히 부정형상의 토지로서 현황 자연림 및 묘지(기호1 일부)로 이용중이며, 지상에 는 중경목 정도의 소나무 및 잡목이 생립하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

<기호1,2>

본건 남서측으로 임도를 이용하여 접근 가능함.

<기호3>

본건 남서측으로 로폭 약 3미터 내외의 도로를 이용하여 접근 가능함.

<기호4>

본건 남서측으로 로폭 약 6미터 내외의 도로를 이용하여 접근 가능함.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호1>

보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(개 400m이상 지역 - (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 650m 이상 지역 50,000마리이상 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

<기호2>

도시지역(2016-11-18) , 보전관리지역(2024-10-14) , 자연녹지지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(개 400m이상 지역 - (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 250m이상 지역, 닭·오리·메추리 250~450m 지역(조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소·말 300m이상 지역 100마리 이상 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

<기호3>

도시지역(2016-11-18) , 자연녹지지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

<기호4>

도시지역 , 자연녹지지역(2024-10-14) , 자연취락지구 , 소로3류(폭 8m 미만)(점합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호1 지상에 분묘 약 1기가 소재하고 있음.

# 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

본건 기호1은 공부상 "임야"이나 현황은 "자연림 및 일부 묘지 등" 으로 이용중 임.

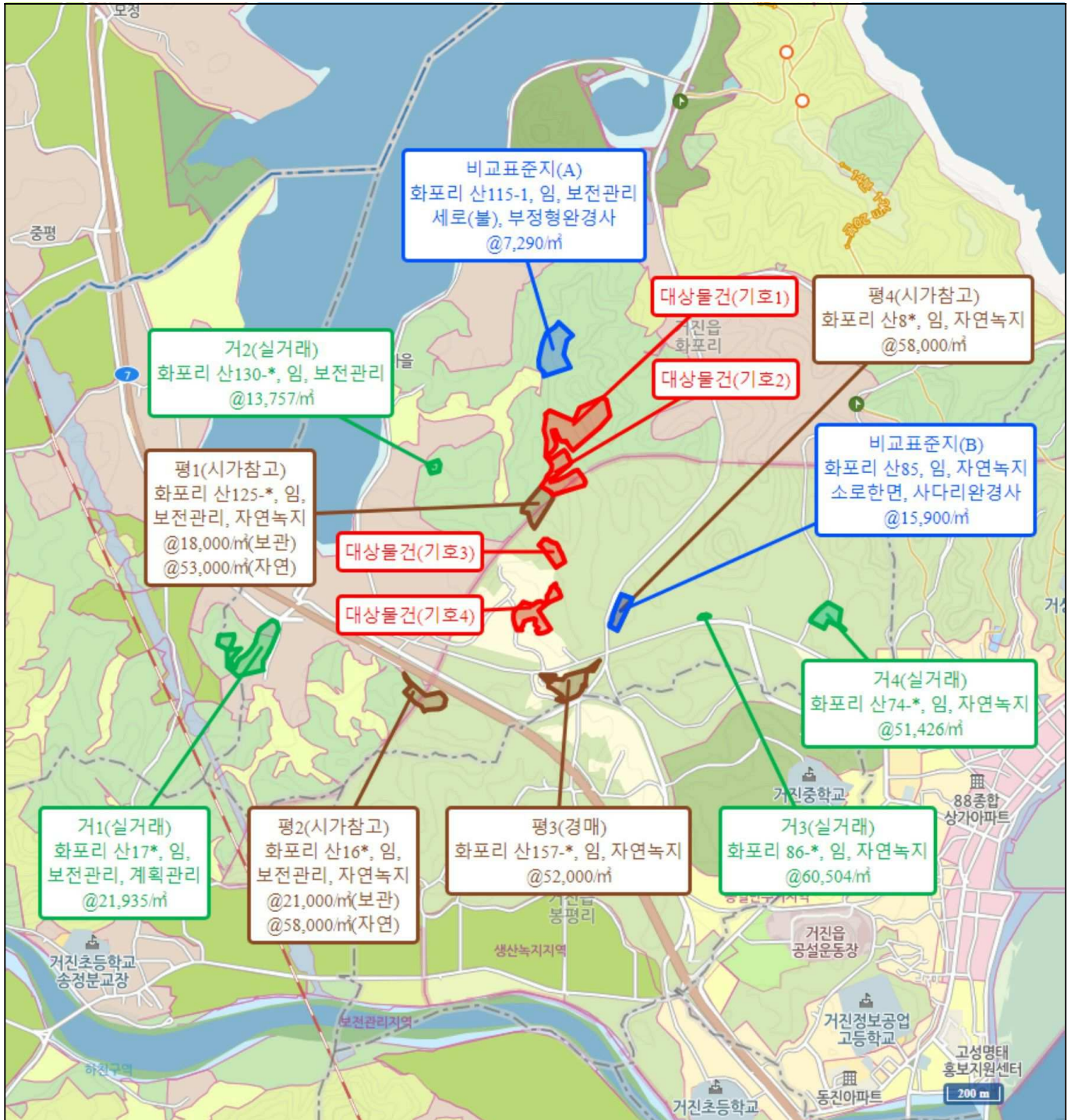
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

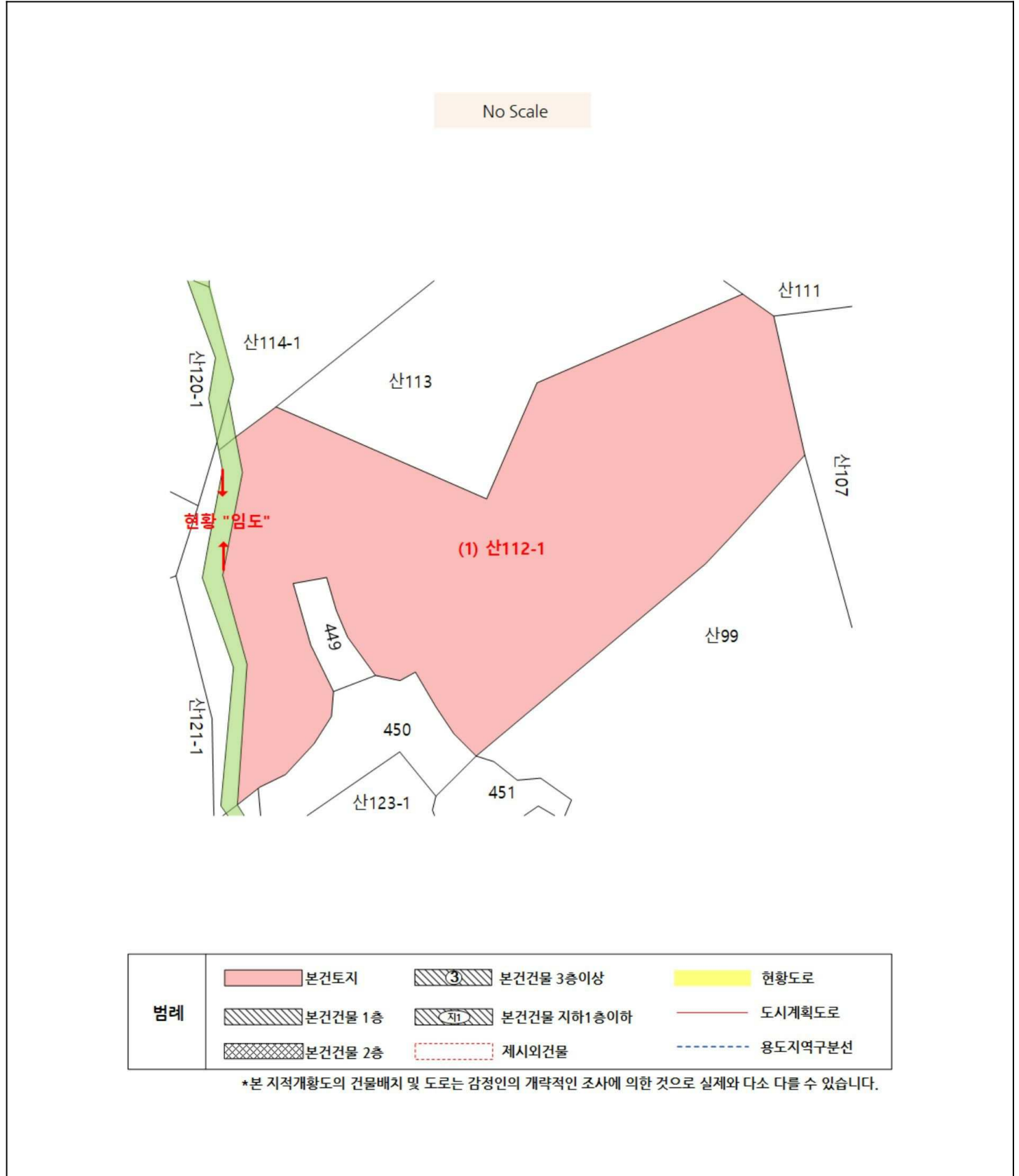
# 위치도



**소재지** 강원특별자치도 고성군 거진읍 화포리 산112-1 외

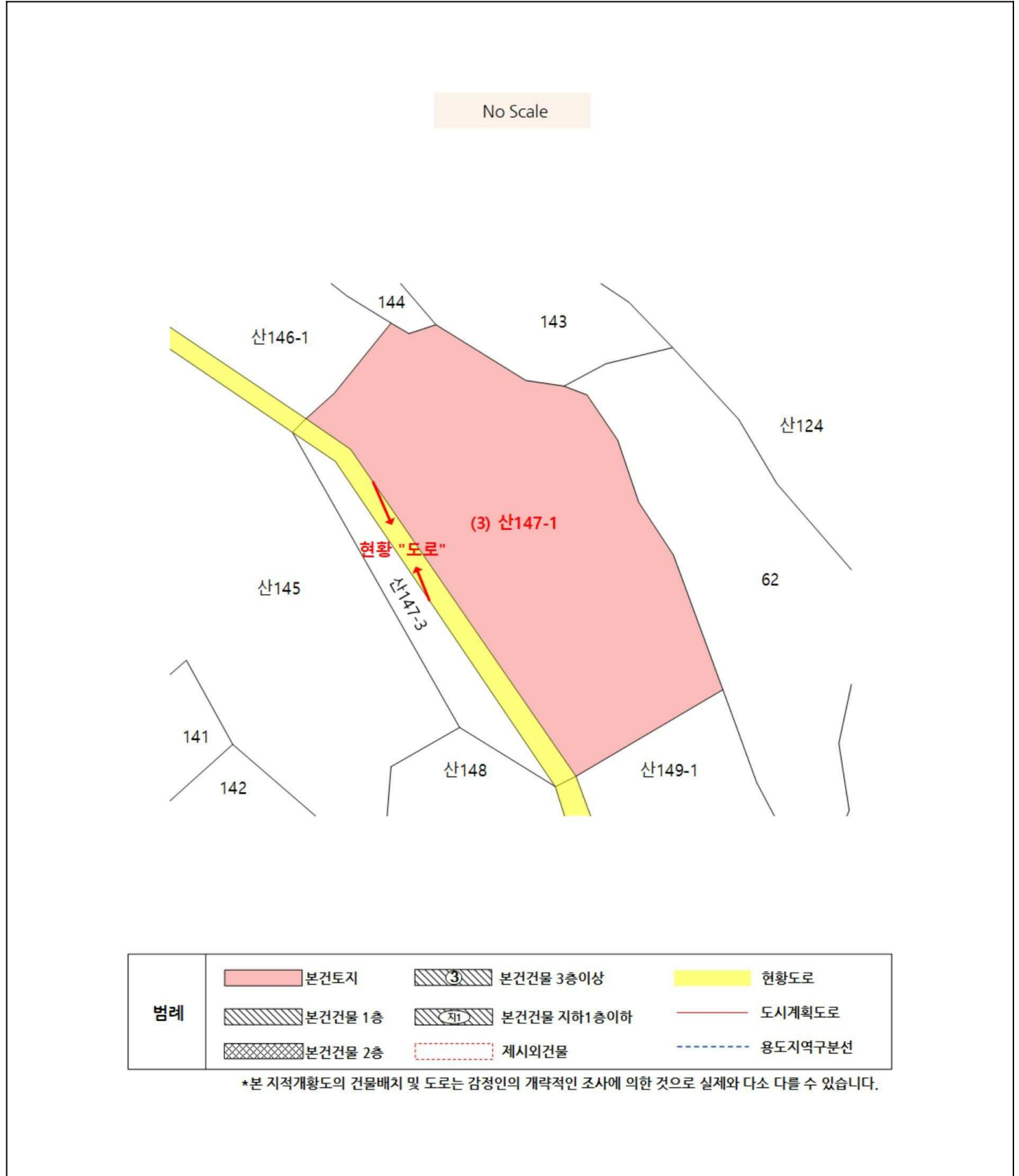


# 지 적 개 황 도



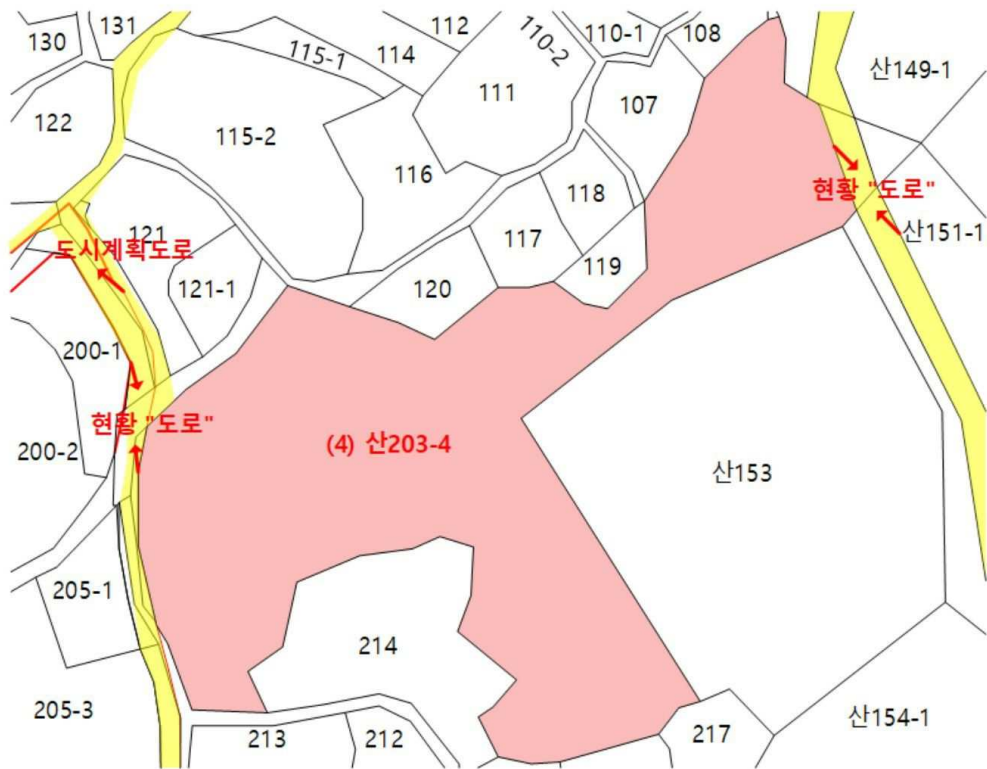


# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도

No Scale



범례	본건토지	본건건물 3층이상	현황도로
	본건건물 1층	본건건물 지하1층이하	도시계획도로
	본건건물 2층	제시외건물	용도지역구분선

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



1



1



2



2



3



3



4

