

감정평가서

Appraisal Report

정 광 모 소유물건

[2025타경50939, (경매1계)]

NE2025-1015-0004

2025-11-21

춘천지방법원 사법보좌관 이현정

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:033)252-8338

전송:0505)182-4855



(토지) 감정평가표

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

감정평가사 박정관 (인)

(주) 나라 감정평가법인 강원지역본부 본부장 박정관 (서명 또는 인)

감정평가액	일역사천팔십삼천원정 (\140,803,000.-)		
-------	-----------------------------	--	--

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정	감정평가목적	경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	정광모 (2025타경50939)	감정평가조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 11. 13	2025. 10. 15~ 2025. 11. 13	2025. 11. 21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,476	토지	8,476	-	140,803,000
		이		여	백	
	합계					\140,803,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 박민기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 강원특별자치도 양구군 국토정중앙면 가오작리 소재 '가오작1리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 춘천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 본건 토지 지상에 소재하는 자연생 입목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 13일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 • 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 10월 15일
자이고, 가격조사완료일은 2025년 11월 13일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건
을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

강원특별자치도 양구군 국토정중앙면 가오작리 246번지 외									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	246	전	3,825	임야화 된 휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,860
	2	247	전	955	임야화 된 휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,860
	3	248	전	407	임야화 된 휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,860
	4	251	전	3,289	임야화 된 휴경지	계획 관리	맹지	사다리 완경사	7,860
	합 계				8,476	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준 법에 의한 시산가액

가. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지 공시지가

[강원특별자치도 양구군]

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	국토정중앙면 가오작리 233	전	2,833	전	계획 관리지역	세로 (가)	부정형 완경사	13,300
#B	국토정중앙면 가오작리 859	전	707	전	계획 관리지역	세로 (불)	사다리 평지	17,000

(3) 비교 표준지 선정

표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지가변동률(%)
강원특별자치도 양구군 (25. 01. 01~25. 11. 13) (계획관리지역) 2025. 01. 01 ~ 2025. 10. 31 : 0. 564 2025. 10. 01 ~ 2025. 10. 31 : 0. 095 $(1 + 0. 00564) * (1 + 0. 00095 * 13/31)$ $\approx 1. 00604$
※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조. ※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1. 00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~3	0.50	1.00	0.79	1.00	1.00	0.395
4	0.45	1.00	0.79	1.00	1.00	0.356
결정 의견	- 기호(1~3): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함. - 기호(4): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004. 05. 14. 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#a	가오작리 ***	전	2,268	계획관리지역	34,000	77,112,000	경매
							25.09.09
#b	가오작리 ***	전	2,698	계획관리지역	34,000	91,732,000	경매
							25.09.09
#c	야촌리 ***_*	전	889	계획관리지역	48,000	42,672,000	경매
							24.08.06
#d	가오작리 ***	전	1,686	계획관리지역	15,000	25,290,000	공매
							21.04.01

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

※ 출처: 감정평가정보체계

② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	야촌리 ***_*	전	2,040	계획관리지역	39,215	80,000,000	25.03.06

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 표준지 가액과 사례기준 가액과의 격차

① 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가사례 #a
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#a	34,000	-	1.00164	1.00	1.288	43,864	3.278
#A	13,300	-	1.00604	-	-	13,380	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 양구군 계획관리지역) 2025.09.09 ~ 2025.11.13						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.25	1.00	1.03	1.00	1.00	1.288	
비교표준지(#A)는 평가사례(#a)와 비교시 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지 조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A: 3.27
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 227% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	13,300	1.00604	1.00	0.395	3.27	17,283	17,000
4	13,300	1.00604	1.00	0.356	3.27	15,576	16,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,825	17,000	65,025,000	-
2	955	17,000	16,235,000	-
3	407	17,000	6,919,000	-
4	3,289	16,000	52,624,000	-
합계	8,476	-	140,803,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

나. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	야촌리 ***_*	전	2,040	계획관리지역	39,215	80,000,000	25.03.06

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #1을 사례로 선정함.
------------------	--

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

라. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
강원특별자치도 양구군 계획관리지역	2025.03.06 - 2025.11.13	0.482	1.00482

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

바. 개별요인비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~3	0.60	1.00	0.74	1.00	1.00	0.444
4	0.55	1.00	0.74	1.00	1.00	0.407
결정 의견	- 기호(1~3): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함. - 기호(4): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	39,215	1.00	1.00482	1.00	0.444	17,495	17,000
2	39,215	1.00	1.00482	1.00	0.407	16,037	16,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,825	17,000	65,025,000	-
2	955	17,000	16,235,000	-
3	407	17,000	6,919,000	-
4	3,289	16,000	52,624,000	-
합계	8,476	-	140,803,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	140,803,000	140,803,000	-

나. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	3,825	17,000	65,025,000	-
2	955	17,000	16,235,000	-
3	407	17,000	6,919,000	-
4	3,289	16,000	52,624,000	-
합계	8,476	-	140,803,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	8,476	-	140,803,000	-
합 계			140,803,000	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 양구군 국토 정중앙면 가오작리 246	전	계획관리지역	3,825	3,825	17,000	65,025,000	
2	강원 특별자치도 양구군 국토 정중앙면 가오작리 247	전	계획관리지역	955	955	17,000	16,235,000	
3	강원 특별자치도 양구군 국토 정중앙면 가오작리 248	전	계획관리지역	407	407	17,000	6,919,000	
4	강원 특별자치도 양구군 국토 정중앙면 가오작리 251	전	계획관리지역	3,289	3,289	16,000	52,624,000	
	합 계						140,803,000. -	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

기호(1~4)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 양구군 국토정중앙면 가오작리 소재 '가오작1리 마을회관' 북동측 근거리에 소재하는 토지로서, 주위는 농경지 및 임야 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하며, 제반 교통상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

공히 부정형 완경사지로서, 임야화된 휴경지임.

(4) 인접 도로상태

공히 지적도 상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-09-19)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

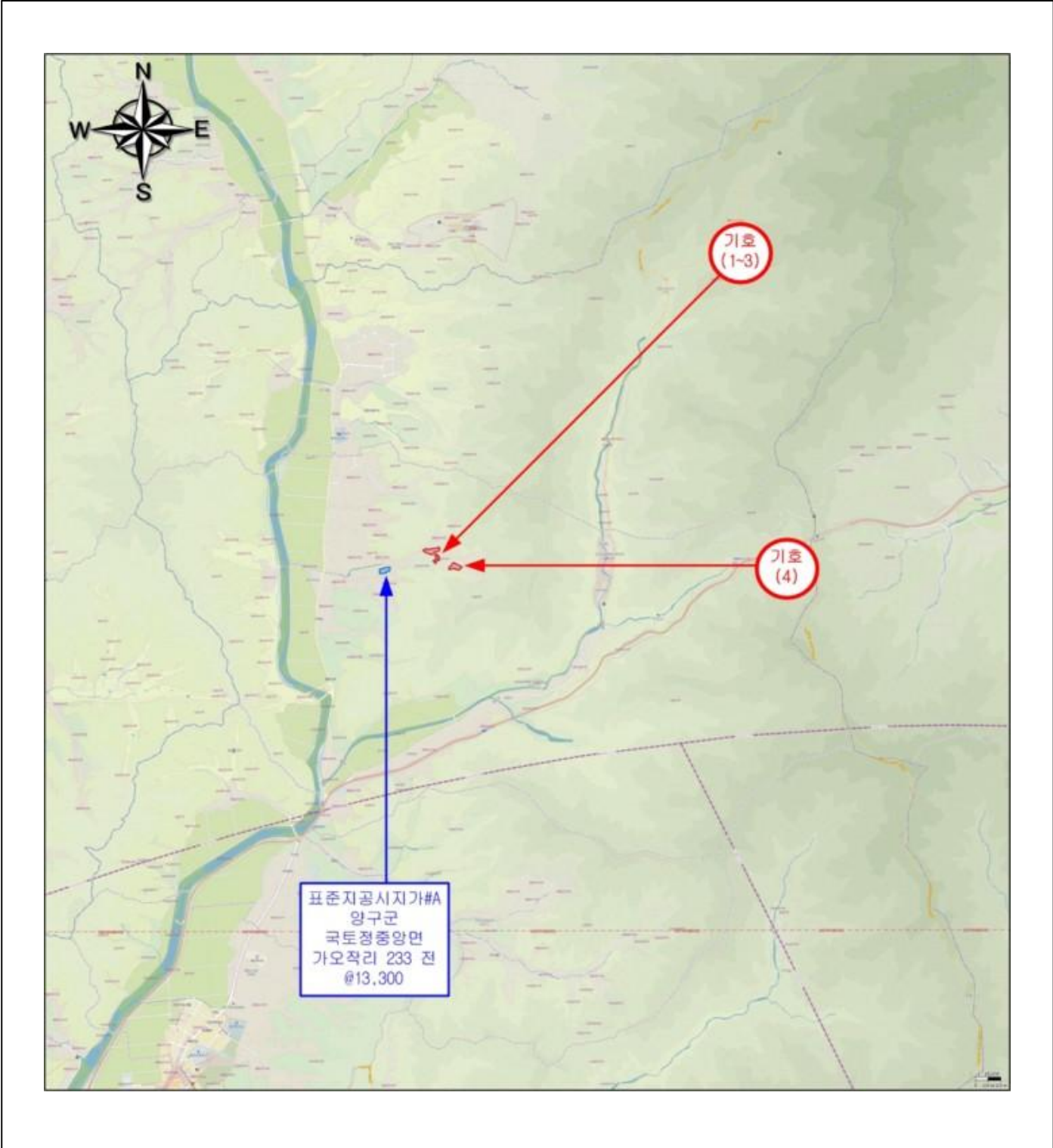
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

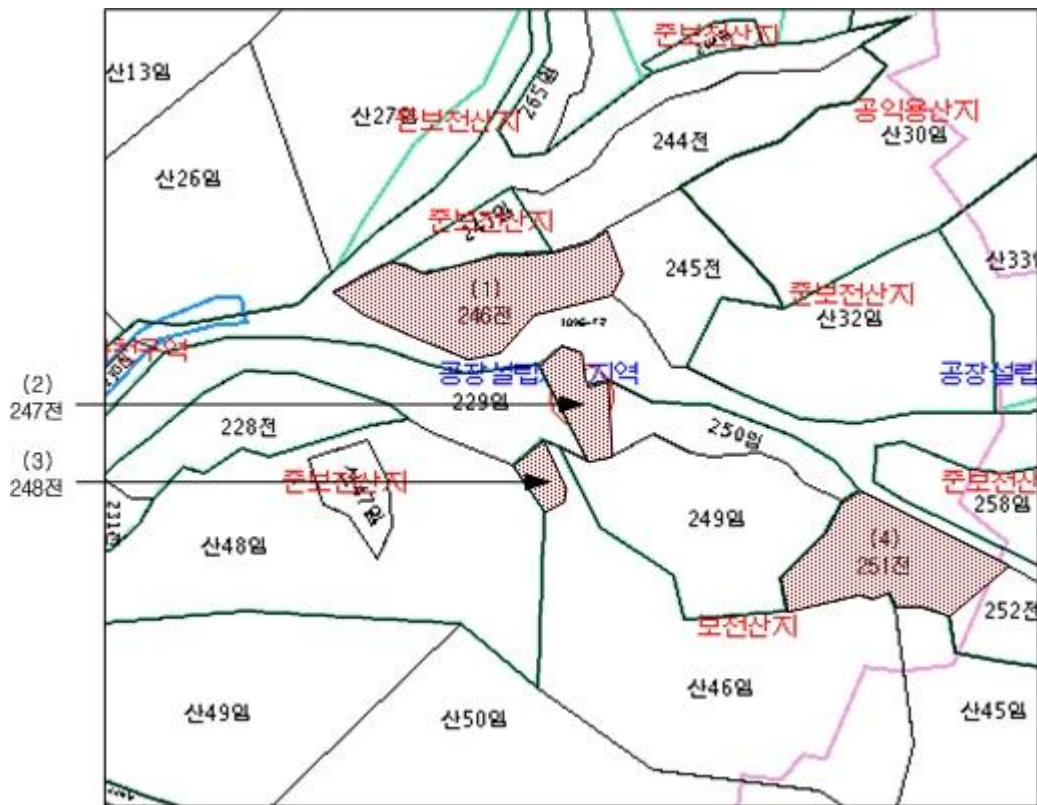
소재지 강원특별자치도 양구군 국토정중앙면 가오작리 246번지 외



범 레	■ 본 건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
-----	--	--	---	--	---	---

지 적 개 황 도

SCALE : 1/3,600

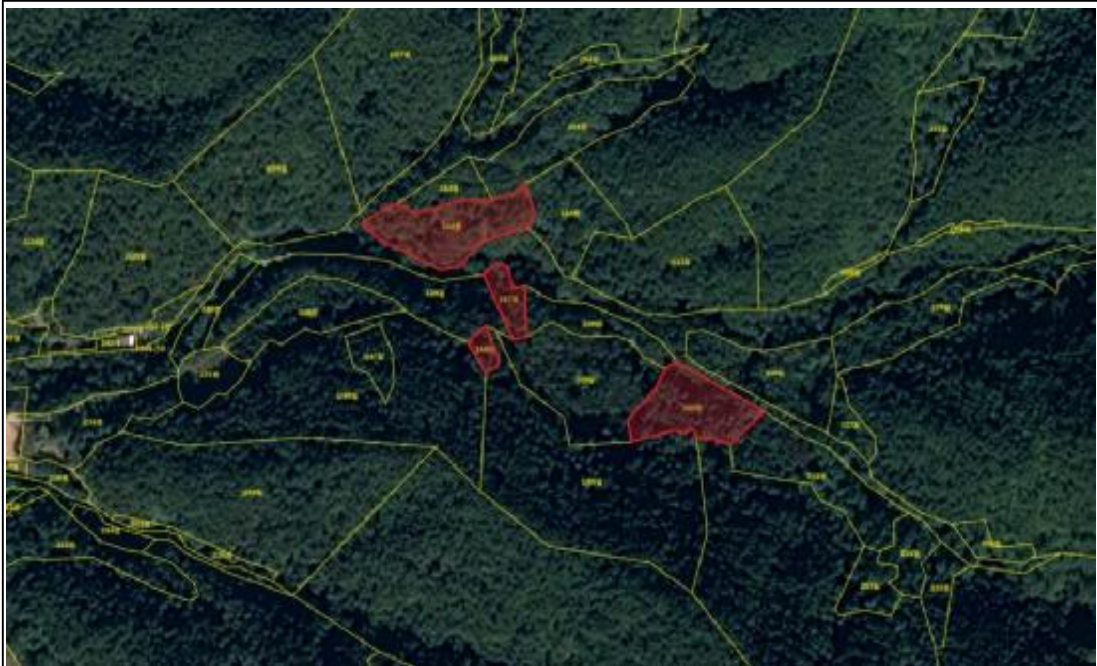


범 례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제 시 외		평가제외건물		도 로		계 획 도 로 선 용도지 구분선

사 진 용 지



본건 북서측 인근에서 촬영



본건 위성사진