

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 안성완 소유물건(2025타경50765)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

감정서번호 : EA250626-056

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

은하감정평가사사무소

TEL. 033-252-7759

FAX. 0505-182-3359

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

남 도 형

(인)

감정평가액	일억일천사백육십육만원정(₩114,660,000.-)					
의 퇴 인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	춘천지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	안성완 (2025타경50765)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.09	2025.07.02 ~2025.07.09	2025.07.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	780	토지	780	147,000	114,660,000
	합 계					₩114,660,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

(1) 평가목적 등

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 마곡리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 춘천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

(2) 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

1. 토지의 내역

강원특별자치도 홍천군 서면 마곡리 216-2								
	기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상및 지세
토 지	1	홍천군 서면 마곡리	216-2	780	대	단독주택	계획관리	사다리 완경사
		합계		780				

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 07월 09일임.

(4) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025.07.02. ~ 2025.07.09.에 실지조사를 통하여 현황 및 주위환경을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

(3) 그 밖의 참고사항

1. 본건 토지 지상에 후첨하는 ‘사진’과 같이 제시외건물(경량철골조, 단독주택)이 소재하여 토지의 사용 및 수익에 영향을 미칠 것으로 사료되는바, 경매 진행시 참고 바람.

다만 본건의 평가에 있어서는 평가 목적 등을 고려하여 제시외건물의 소재로 인하여 제한 받는 상태를 기준으로 평가하되, 제시외건물에 구매됨이 없이 평가한 경우 평가액은 후첨하는 ‘토지감정평가명세표’의 비교란에 별도 표시하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

2. 본건 토지 조성을 위한 석축 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

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

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,

본 토지의 평가는 공시지가기준법 및 거래사례비교법을 적용한 각각의 시산가격을 비교하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지 감정평가액 산출과정

(가) 주된 방법에 따른 산출내역(공시지가기준법)

1) 평가개요

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 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 공시지가 표준지 현황

(강원특별자치도 홍천군)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	홍천군 서면 마곡리 158	대	387	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	85,500

② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2025년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 지리적 접근성 등 제반 가격형성요인 유사한 **기호 A)**를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조(지가동향의 조사) 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 **홍천군 계획관리지역**의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.07.09)까지 지가변동률은 아래와 같음. (2025년 05월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.09 (계획관리지역)	0.428 (1.00428)	$(1 + 0.00367) \times (1 + 0.00048 \times 39/31)$ ≈ 1.00428

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

① 기호 1 토지 (표준지 A 대비)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	0.92	본건은 비교표준지대비 가로의 계통 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 비교표준지대비 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.80	본건은 토지의 경사도 및 토지 조성의 정도 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	0.95	본건은 제시외건물의 소재로 인하여 장래의 동향 등 기타조건에서 열세함.
		기타		
격차율 계			0.769	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(강원특별자치도 홍천군)

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비 고	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례1	홍천군 서면 마곡리 ***_*	대	337	23.01.09	181,000	-	경매	계획관리	단독주택	부정형 평 지
거래 사례2	홍천군 서면 마곡리 ***_*	대	306	23.01.16	212,418 (건물포함)	65,000,000 거래금액	실거래 신고액	계획관리	단독주택	부정형 평 지

㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 및 거래사례 중 선례 1 을 표준지 A 와 비교하였음.

㉢ 시점수정

(강원특별자치도 홍천군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.01.09. ~ 2025.07.09 (계획관리지역)	1.921 (1.01921)	평가선례 1 토지

㉣ 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

표준지 A / 평가선례 1

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	표준지 A는 평가선례 1 대비 가로조건에서 대체로 유사함.	1.00
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	대체로 유사함.	1.00
획 지 조 건	표준지는 평가선례 대비 토지의 형상 등 획지조건에서 우세함.	1.04
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	대체로 유사함.	1.00
격차율 계		1.040

㉕ 격차율 산정

인근 평가선례 등을 기준한 표준지가격						
구분	평가선례 등 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A/ 선례1	181,000	1.00	1.01921	1.000	1.040	191,856

표준지 공시지가의 기준시점의 가격					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	85,500	1.00428	1.000	1.000	85,866

평가선례등을 기준한 공시지가액과 공시지가를 시점수정한 기준가액의 격차율			
구분	평가선례등을 기준한 공시지가가격	표준지 공시지가의 기준시점가격	격차율
표준지A	191,856	85,866	2.234

㉖ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 **2.23배**를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	85,500	1.00428	1.000	0.769	2.23	147,249	147,000

(나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하여 검토하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정 및 토지거래단가의 산정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 최근의 거래사례로서 가격형성요인이 유사한 “거래사례 2”를 선정하였음.

다만 거래사례 2는 토지 및 건물의 복합부동산의 거래사례로서 토지만의 가격을 산출하기 위하여 배분법을 적용하여 토지거래가격을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 2	소재지	강원특별자치도 홍천군 서면 마곡리 ***-*			
	구 분	용도지역	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도	연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	306	-	65,000,000
건 물	단독주택	44.42	1950	2023.01.16	
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{ 65,000,000 - (1,150,000 \times 5/50(\text{관찰감가}) \times 44.42) \} / 306$ $\approx 195,725\text{원/m}^2$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$			
토지특성		계획관리, 세로(가), 부정형, 평지			
건물구조		목조 함석지붕 단층			

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시 점 수 정

(홍천군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.01.16 ~ 2025.07.09 (계획관리지역)	1.915 (1.01915)	거래사례 2 에 적용

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

기호 1 / 거래사례 2

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	본건은 거래사례 2 대비 가로의 계통 등 가로조건에서 열세함.	0.92
접 근 조 건	대체로 유사함.	1.00
환 경 조 건	본건은 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세함.	1.10
획 지 조 건	본건은 거래사례 대비 고저 및 토지 조성의 정도 등 획지조건에서 열세함.	0.80
행 정 적 조 건	대체로 유사함.	1.00
기 타 조 건	본건은 제시외건물의 소재로 인하여 장애의동향 등 기타조건에서 열세함	0.95
격차율 계		0.769

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	195,725	1.00	1.01915	1.000	0.769	153,395	153,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 토지평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
기호 1 토지	147,000	153,000	토지단가

2) 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3) 토지평가액의 결정

① 본건 토지상의 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가한 경우

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
기호 1 토지	780	147,000	114,660,000
합 계			114,660,000

② 본건 토지상의 제시외건물에 구매됨이 없이 토지를 평가한 경우

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
기호 1 토지	780	155,000	120,900,000
합 계			120,900,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 홍천군 서면 마곡리	216-2	대	계획관리지역	780	780	147,000	114,660,000	제시외건물에 구매됨이 없이 평가한 경우 평가액 120,900,000 원
합 계								₩114,660,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 마곡리 소재 '충의대교' 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 소규모 차량 접근 가능하나, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정 등은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

북측 하향 완경사지대의 사다리형 토지로서 제시외건물(단독주택)의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건의 북측으로 로폭 약 3미터 내외의 도로에 접하나, 해당 도로 등은 개인소유 토지로서 기준시점 현재 후 첩하는 '사진'과 같이 철문으로 통제하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(서면003), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡미만)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡이상)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젖소), 가축사육제한구역(국가하천-홍천강(100m) - 소(젖소포함),말,양,사슴), 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 후첩하는 '사진'과 같이 경량철골조의 제시외건물(단독주택)이 소재하여 토지의 사용 및 수익에 영향을 미칠 수 있는바, 경매진행시 참고 바람.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

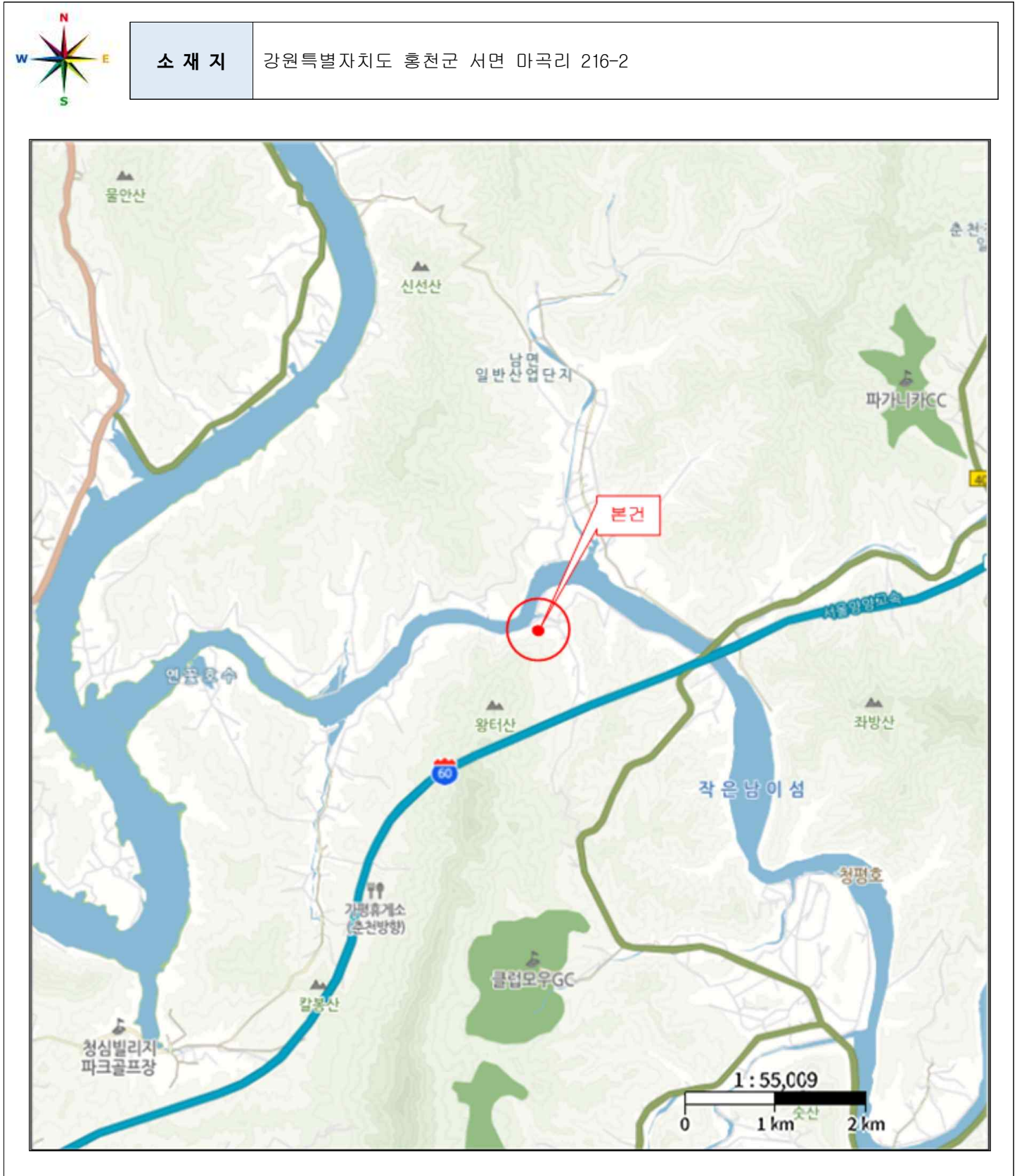
(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 '미상'임.

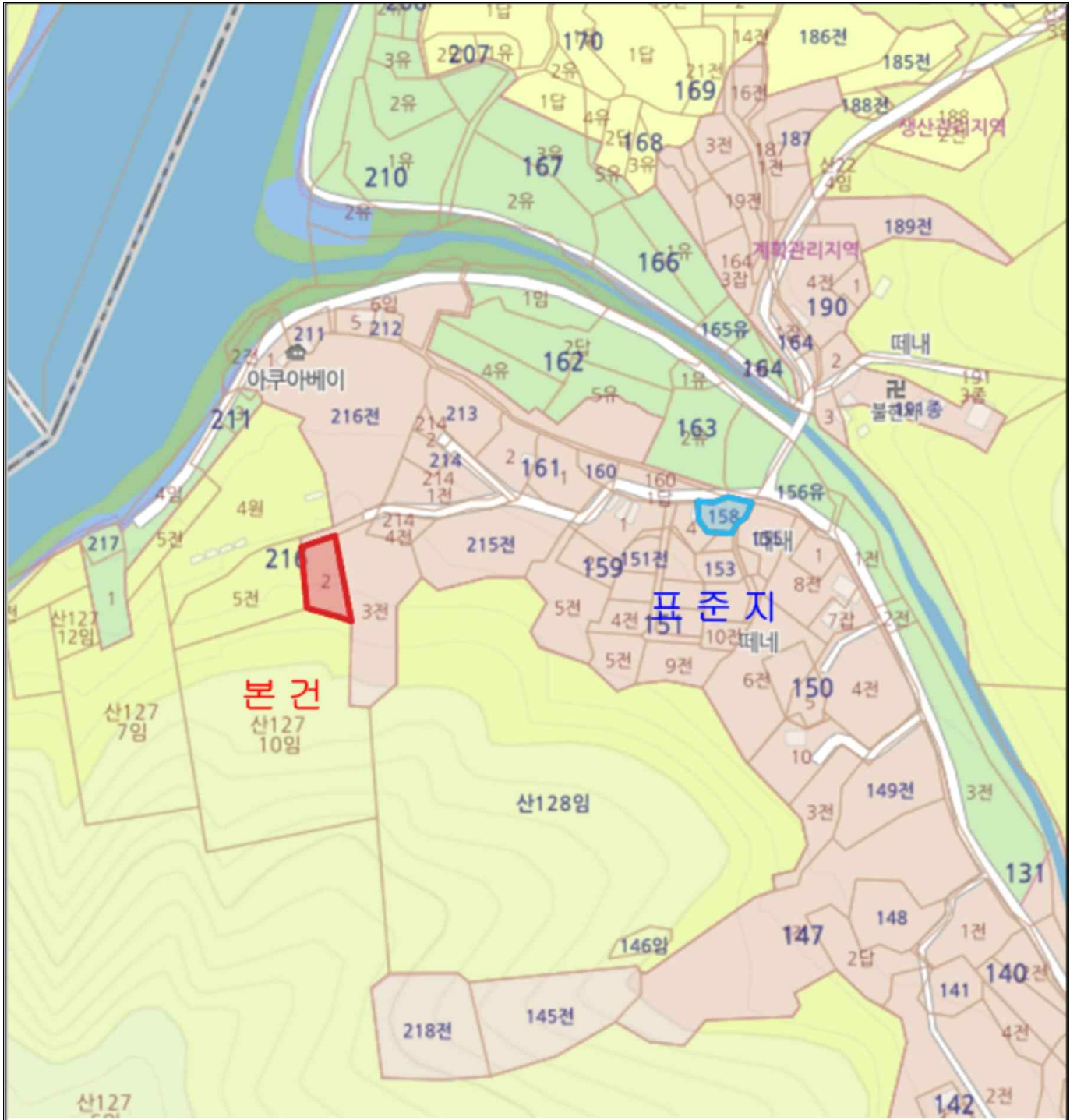
광역위치도



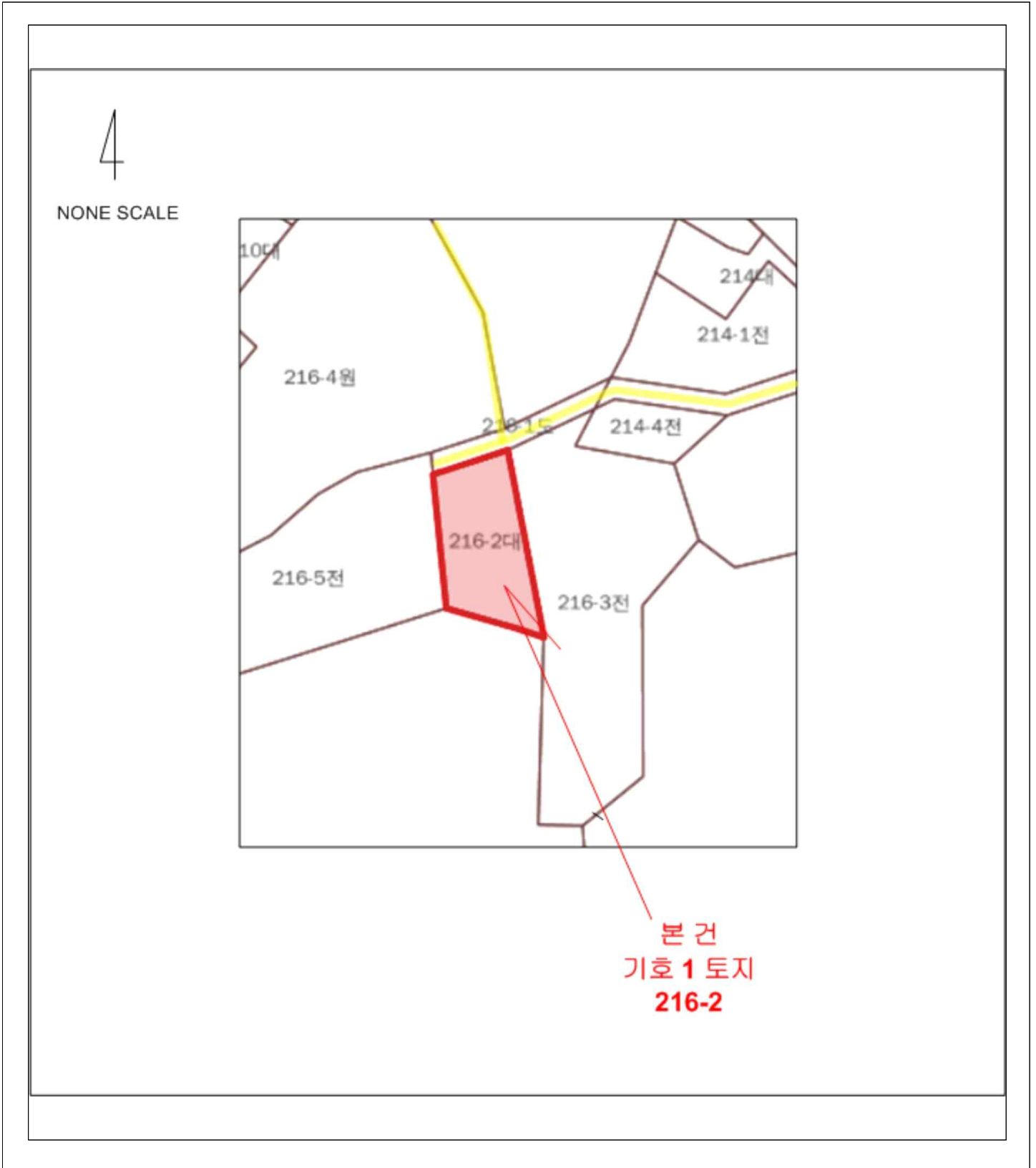
위 치 도



소재지	강원특별자치도 홍천군 서면 마곡리 216-2
-----	--------------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



주위 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 진입도로 제한 장치 등

사 진 용 지



본건 지상의 제시외건물



제시외건물 내부 상태