

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최숙경 소유물건
(2025타경244)

의뢰인: 춘천지방법원 속초지원
사법보좌관 정호경(경매2계)

감정평가서번호: 25-0613-01-001

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.

해뜨는감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이재홍 (인)

감정평가액	삼억구천이백이만오천원정 (₩392,025,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최숙경 (2025타경244)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.16	2025.06.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,227 이	토지	5,227 하 여	75,000 백	392,025,000
	합계					₩392,025,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 현내면 대진리 소재 '대진우체국' 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 '춘천지방법원 속초지원'의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 대상물건이 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 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 실지 조사기간 및 기준시점 결정

가. 실지조사기간

본건의 실지조사는 2025년 06월 16일에 실시하였으며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 06월 16일로 함.

5. 그 밖의 사항

-본건 토지에 자생하는 경제적가치가 미미한 자연생 임목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지 가치에 포함하여 감정평가 하였음.

-본건 토지 중 북서측 일부는 현황 도로로 이용중인바 이를 고려하여 감정평가 하였으며, 도로 부분의 정확한 위치 및 경계 등은 별도의 측량을 요하는 바. 경매 진행 시 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-본건 토지는 현장 조사시 목측되는 분묘가 소재하지 않으나, 일부 울폐된 자연림 상태로 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고 분묘의 소재 여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 평가하였는바, 경매 진행 시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 확인조치 바람.

-본건 토지 남서측 경계 지상에 별첨 사진과 같이 제시외 건물이 소재하나, 감정평가 목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였으며, 제시외 건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 "토지 감정평가명세표"상에 기재하였으니 경매 진행 시 참조 바람, 제시외 건물의 정확한 위치 및 경계 등은 별도의 측량을 요함.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용 하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래 된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비 교법으로 합리성을 검토하였음.

3. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2025)(원/㎡)	비고
1	대진리 산75	5,227	계획관리	임	자연림 등	세로(가)	부정형 급경사등	36,200	-

2) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 기호(가) 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	대진리 189-15	1,000	계획관리	임	자연림	소로각지	사다리 완경사	49,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 위치도

후첨 “광역위치도” 및 “상세위치도” 참조.

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 자가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 적용함.

시점수정 기간 및 산식	자가변동률(%)	비 고
강원특별자치도 고성군 (25.01.01~25.06.16) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.906 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.226 $(1 + 0.00906) * (1 + 0.00226 * 47/30) \approx 1.01263$	(1.263%) 1.01263	-

※ 2025년 05월 이후 자가변동률이 미고시되어 최종 발표일 자가변동률을 연장 추정하여 적용함.

5) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

6.1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

6.2) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	0.89	0.82	1.00	0.96	0.701
본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(임도의 상태 등) 및 자연조건(경사, 재해의 위험성 등), 기타조건(일부 이용상황 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 그 밖의 요인 보정

7.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

7.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

7.3) 가격조사 자료

7.3.1) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	대진리 산7*	계획관리	임	74,000	2022.05.11.	경매
②	대진리 산75	계획관리	임	74,000	2024.05.07.	경매
③	대진리 산3-***	계획관리	임	75,438	2024.01.26.	거래사례
④	대진리 산6*	계획관리	임	80,645	2024.02.16.	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

7.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례 ①을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

7.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	74,000	1.000	1.05383	1.000	1.388	108,241	2.164
(가)표준지	49,400	-	1.01263	-	-	50,024	
※ 시점수정 (강원특별자치도 고성군 계획관리 지가변동률, 2022.05.11.~2025.06.16) : 1.05383							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 임도의 상태 등에서 우세함.					1.25
	자연조건	비교표준지는 사례대비 경사, 주위환경 등에서 우세함.					1.11
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					1.388

7.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	2.16

8) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	49,400	1.001263	1.000	0.701	2.16	74,894	75,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례④를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
④	대진리 산6*	계획관리	임	80,645	2024.02.16.	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

적용 사례	시점수정기간 및 산식	시점수정치	비고
④	<p>강원특별자치도 고성군 (24.02.16~25.06.16) (계획관리)</p> <p>2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.152 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.159</p> <p>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.188 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.140</p> <p>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.161 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.274</p> <p>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.272 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.267</p> <p>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.332 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.278</p> <p>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.242 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.906</p> <p>2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.226</p> <p>$(1 + 0.00152 * 14/29) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00906) * (1 + 0.00226 * 47/30) \approx 1.03706$</p>	(3.706%) 1.03706	

※ 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 발표월 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양, 토질의 양부
		조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	기타 규제 등
		장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	1.12	0.82	1.02	0.96	0.899
본건은 거래사례④ 대비 접근조건(임도의 상태에서 열세하나, 취락, 교통시설 등과의 접근성을 고려시 우세함), 행정적조건(사례 일부 접도구역)에서 우세하나, 자연조건(경사, 재해의 위험성 등), 기타조건(일부 이용상황 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	80,645	1.000	1.03706	1.000	0.899	75,187	75,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	75,000	75,000	75,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	5,227.0	75,000	392,025,000	-
합계		5,227.0	-	392,025,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

토지 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 현내면 대진리	산75	임야	계획관리지역	5,227	5,227	75,000	392,025,000	
		<제시외	건물이	영향을 미칠	경우의	토지단가:	@74,000>		
합 계								₩392,025,000.-	
				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

본건은 강원특별자치도 고성군 현내면 대진리 소재 '대진우체국' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 상업용 건물, 자연림 등이 혼재하는 마을주변 야산지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 대체로 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 급경사지 등으로, 자연림 및 일부 경사지, 현황 도로, 제시외 건부지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약4m 내외의 포장도로와 접하며, 서측으로 노폭 약4m의 현황 도로를 이용하여 남서측 도로와 연계되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2023-10-18), 계획관리지역(2024-10-14), 녹지용지(2023-04-07), 주거용지(2023-04-07)(근린생활시설용지), 주거용지(2023-04-07)(단독연립주택용지), 지구단위계획구역(2023-10-18), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-04-07)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역(조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 100m에서 250m 지역 250마리 미만(조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 사방지 지정필지-해당부서별도확인바람.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 남서측 일부 지상으로 별첨 '사진'과 같이 제시외건물(단독주택등)이 소재하는바, 경매 진행시 참조바람.

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 지목이 '임야'이나, 토지의 일부는 현황 도로 및 제시외 건부지 등으로 이용중인바, 경매 진행시 참조바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 고성군 현내면 대진리 산75
-----	-------------------------



위치도



소재지	강원특별자치도 고성군 현내면 대진리 산75
-----	-------------------------





