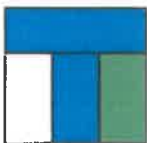


감정평가서

Appraisal Report

건명	장정훈 소유물건 (2025타경50832)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현성
감정평가서번호	통일(강원)U250731-3016호

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.



(주)통일감정평가법인 강원지사
지사장 최우진

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)
TEL.033-911-8444 FAX.033-910-8444

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최우진

최우진

(주)통일감정평가법인 강원지사 지사장 최우진



(서명 또는 인)

감정평가액	일천오백육십칠만오천원정 (₩15,675,000.-)				
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현성	감정평가목적	경매		
제출처	춘천지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장정훈 (2025타경50832)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2025.08.07.	2025.08.07.	2025.08.07.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	986 × $\frac{165}{986}$	토지	165	95,000	15,675,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩15,675,000
심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 이시규</p>				
			이시규		

(토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)		
1	강원 특별자치도 춘천시 삼천동 매각지분	산85-30	임야	자연녹지지역	165 986 × ----- 986	165	95,000	15,675,000		
		갑구4번	장정훈	지분 986분의	165 전부					
합 계								₩15,675,000 .-		
- 이					하		여		백	
							-			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 삼천동 소재 “강원수변공원” 남동측 근거리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 08월 07일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료 일자인 2025년 08월 07일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건 토지 기호(1)는 공유지분 토지로서, 평가대상인 장정훈 지분의 대한 평가이나, 지분별 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 본건 평가에서는 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하였으니 경매진행 시 참고 바랍니다.
- 본건 기호(1)의 토지 지상에 자생하는 임목은 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 분묘의 소재 여부에 의한 분묘기지권 등 성립 여부 등 별도의 확인을 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기 호	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	춘천시 삼천동 산85-30	임야	986중 165	자연림	자연녹지	사다리형 완경사	맹지	36,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『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 대상 토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시,군,구 안의 인근 지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 A를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	춘천시 삼천동 산84-25	임야	661	자연림	자연녹지	세장형 완경사	맹지	36,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비 고
강원 특별자치도 춘천시	녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.08.07.	1.052 (1.01052)	2025.01.01~2025.06.30 : 0.897 2025.06.01~2025.06.30 : 0.121 (1+0.00897)*(1+0.00121*38/30) ≒ 1.01052

※ 2025년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 임야지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
	지세, 방위 등	경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	행정적조건	조장의 정도
국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
기타 규제 등		
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결 정 의 견

▶ 본건 기호(1)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 분석

■ 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적
#1	춘천시 삼천동 산**~**	임야	1,354중 330	자연녹지 (자연림)	정방형 완경사	맹지	87,000	2023.05.03.	경매
#2	춘천시 삼천동 ***~**	임야	1,196중 374	자연녹지 (자연림)	가장형 완경사	맹지	91,000	2022.11.22.	경매
#3	춘천시 삼천동 산**~**	임야	330	자연녹지 (자연림)	사다리형 완경사	맹지	90,000	2022.05.09.	경매

* 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

■ 적용사례 선정

적용 사례	비교표준지 A	사례 #3
적용 사례 선정 의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (사례 #3과의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	90,000	1.06150	1.00	1.000	95,535	2.562
기준 시점 표준지 가격	36,900	1.01052	-	-	37,288	

시점수정 : 1.06150 (2022.05.09 ~ 2025.08.07., 강원특별자치도 춘천시 녹지지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결 정 의 견

▶ 표준지(A)는 평가사례(#3)과 개별요인 비교시 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	지 목	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지	임 야	2.56

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지 단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	36,900	1.01052	1.00	1.000	2.56	95,458	95,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	95,000	986중 165	15,675,000	장정훈 지분
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>15,675,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1)	춘천시 송암동 산***	임야	477	자연녹지 (자연림)	가장형 완경사	소로한면	150,943	2022.06.21.
		▶ 총 거래금액 : 72,000,000원 (토지만의 거래)						

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1	사례 1)
적용사례 선정의견	인근의 거래사례 중 대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상 토지와 비교 가능성이 높다고 인정되는 위 사례를 본건 토지의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

라. 시점수정

강원특별자치도 춘천시

비교 사례	기 간	용도지역	변동률 (%)	비 고			
1)	2022.06.21. ~ 2025.08.07.	녹지지역	5.609 (1.05609)	2022.06.01~2022.06.30 : 0.341			
				2022.07.01~2022.07.31 : 0.340			
				2022.08.01~2022.08.31 : 0.265			
				2022.09.01~2022.09.30 : 0.284			
				2022.10.01~2022.10.31 : 0.251			
				2022.11.01~2022.11.30 : 0.070			
				2022.12.01~2022.12.31 : 0.059			
				2023.01.01~2023.12.31 : 0.927			
				2024.01.01~2024.12.31 : 2.130			
				2025.01.01~2025.06.30 : 0.897			
				2025.06.01~2025.06.30 : 0.121			
				$(1+0.00341*10/30)*(1+0.00340)*(1+0.00265)*(1+0.00284)*(1+0.00251)*(1+0.00070)*(1+0.00059)*(1+0.00927)*(1+0.02130)*(1+0.00897)*(1+0.00121*38/30)$ ≈ 1.05609			

※ 2025년 07월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기 호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1)	0.70	0.87	1.00	1.00	0.609

결 정 의 견

- ▶ 본건 기호(1)은 거래사례1)과 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지 단가 산정

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	150,943	1.00	1.05609	1.00	0.609	97,080	97,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	97,000	986중 165	16,005,000	장정훈 지분
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>16,005,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	시 산 가 액	비 고
공시지가기준법	<u>15,675,000</u>	-
거래사례비교법	16,005,000	-

본 평가에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 다소 차이가 발생하고 있음. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 을 고려하고 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액 을 결정하였습니다.

나. 토지 가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	95,000	986중 165	15,675,000	장정훈 지분
토지 가액(합계)			<u>15,675,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면 적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	986중 165	15,675,000	-
감정평가액(합계)		<u>15,675,000</u>	-

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원특별자치도 춘천시 삼천동 소재 "강원수변공원" 남동측 근거리에 위치하며 인근은 농경지 및 임야 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능하며, 제반 교통상황은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

사다리형 완경사의 토지로서, 현황 '자연림' 상태입니다.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지입니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

도시지역,자연녹지지역,자연녹지지역(2024-07-05),가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2024-12-12)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통 상황

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

8. 임대관계

3. 형태 및 이용상황

6. 제시목록외의 물건

9. 기타 참고사항

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

없습니다.

광역위치도

소재지

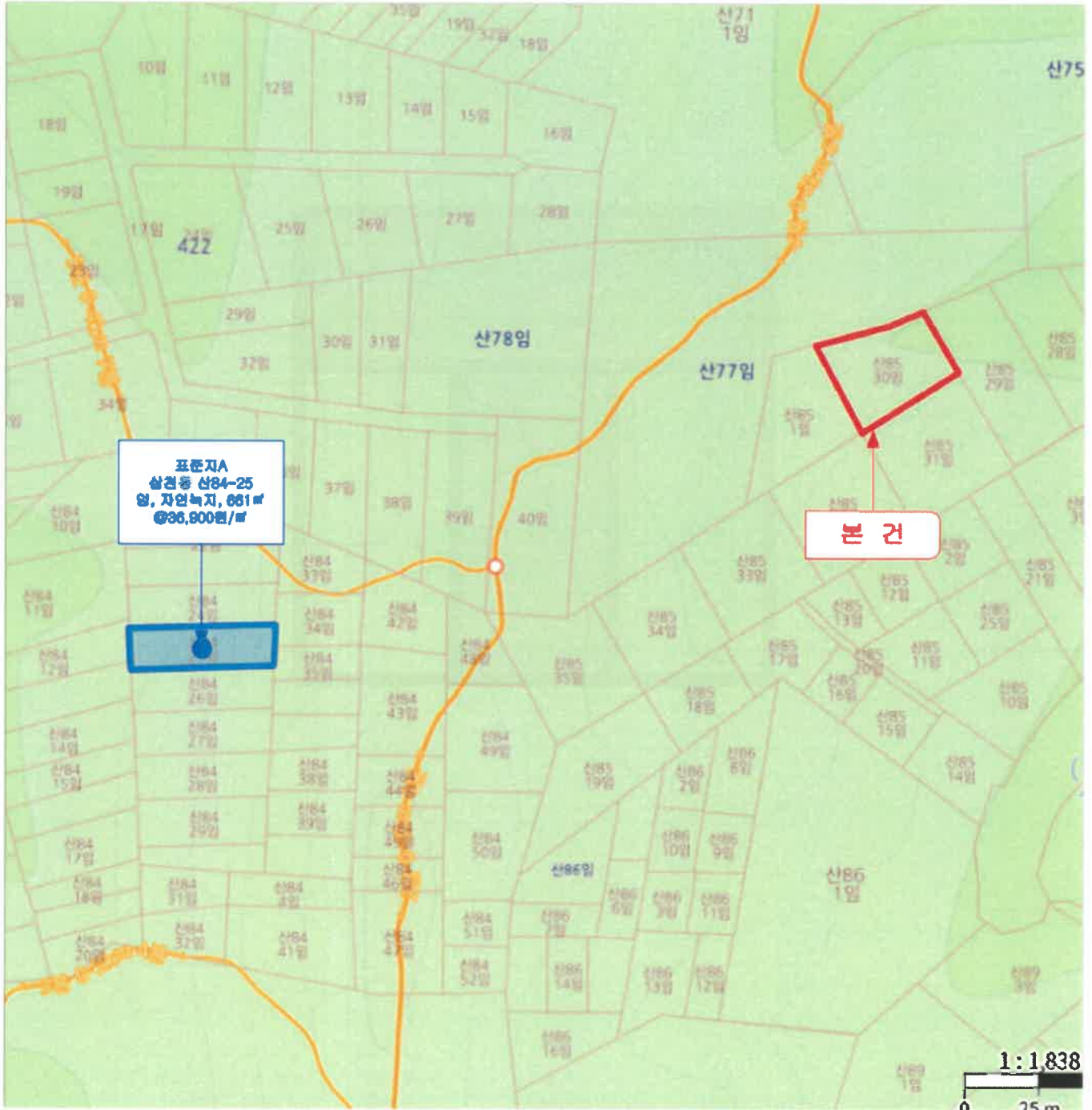
강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30



상세 위치도

소재지

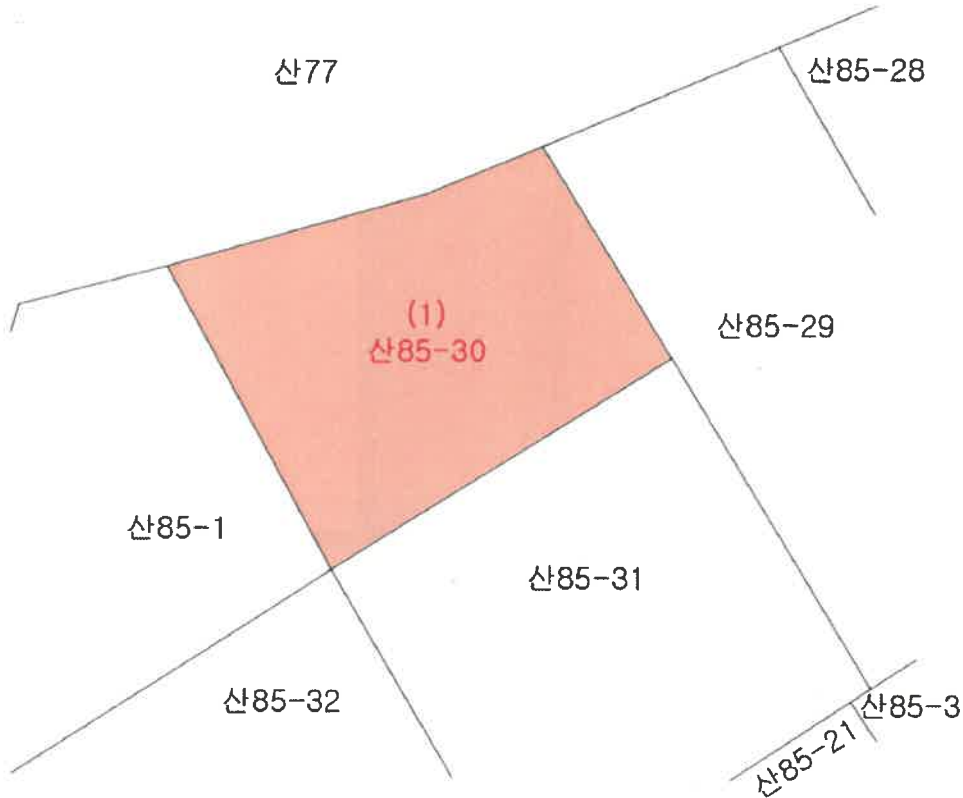
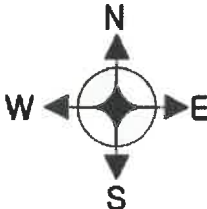
강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30



예	본 건	표준지	매매사래	담보	경매
	일반거래	보상	자산처분기	공매	취득처분

지 적 개 황 도

<No Scale>



범 례		감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
		도 로		감정평가건물 1층		감 정 평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		제 시 외 건 물

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 】

사 진 용 지



【 인근 주위환경 】



【 인근 주위환경 】

(주)통일감정평가법인

우 24378 / 강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동) / www.tongilap.com
TEL.033-911-8444 / FAX.033-910-8444 / e-Mail : tonggw@kapaland.co.kr

문서번호: U250731-3016
시행일자: 2025. 08. 07.
수 신: 춘천지방법원 사법보좌관 이현성
참 조: -

선결			지시		
접	일자		결재		
수	번호				
처리과			공람		
담당자					

제 목: 감정평가회보

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.07.31.자 귀 제 『2025타경50832』 호로 의뢰하신 『장정훈 소유물건 (2025타경50832)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 강원지사장
지사장 최우진 (인)



청 구 서

감정평가서번호 : 통일강원U250731-3016호

춘천지방법원 사법보좌관 이현성 귀하

일금 사십오만삼천이백원정 (₩453,200.-)

2025. 07. 31자 귀 제 『2025타경50832』 호로 의뢰하신 『장정훈 소유물건 (2025타경50832)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	300,000	○ 평 가 수 수 료 ○ 5천만원까지 기본수수료 $250,000 \times 1.5 = 375,000$ $375,000 \times 0.8 = 300,000$ ▶공부발급비 토지이용계획확인원 1건 × @1,000, 토지등기사항전부증명서 1건 × @1,000 ----- = 2,000 원 ▶기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
(나) 여 비	106,800	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	2,000	
기 타 실 비	4,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	112,800	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩412,000	
부 가 가 치 세	₩41,200	
총 계	₩453,200	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩453,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U250731-3016)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★
 ◆ 농협은행 301-0148-6738-11 (주)통일감정평가법인

2025년 08월 07일
(주)통일감정평가법인 강원지사

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)
 TEL. 033-911-8444 FAX. 033-910-8444
 공급자(사업자)등록번호 : 221-85-17691



문서확인번호: 1753-9279-5728-7732



발급번호 : 202551110008768521

발행매수 : 1/2

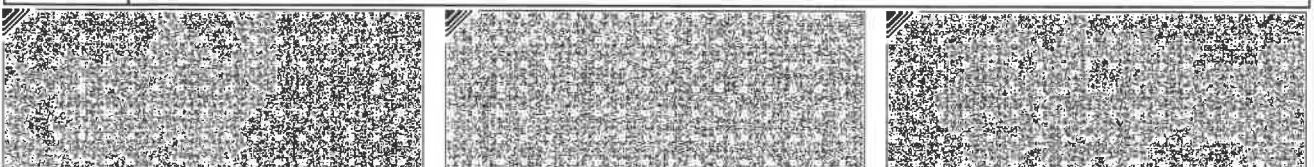
발급일 : 2025/ 07/ 31

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	통일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	강원특별자치도 춘천시 삼천동		산 85-30	임야	986.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2024-07-05) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 준보전산지 ■ 도시지역 ■ 자연녹지지역 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1200
2025/ 07/ 31					수입증지 붙이는곳
강원특별자치도 춘천시					수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

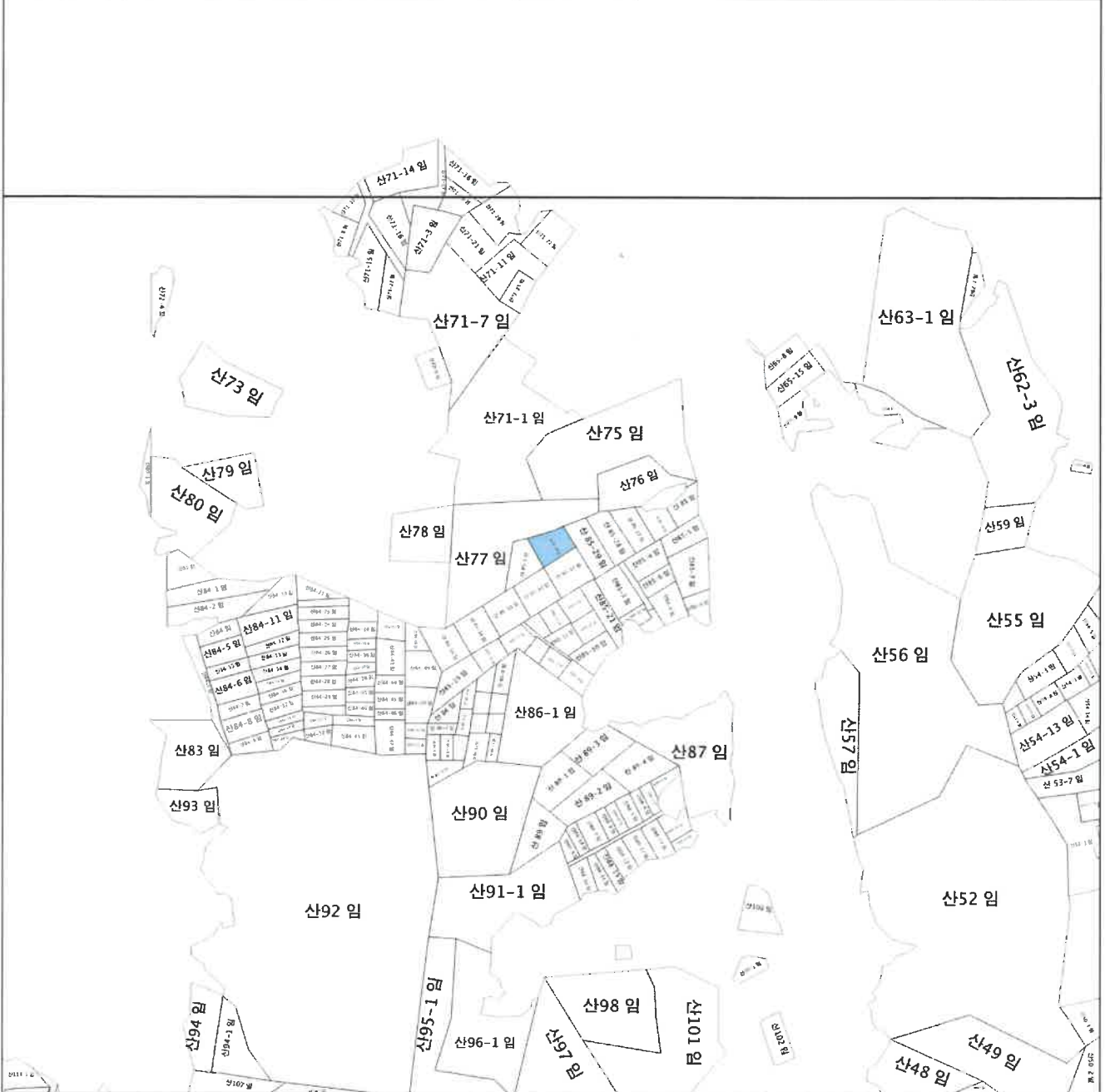


문서확인번호 : 1753-9278-9732-7648



임야도 등본

발급번호	202551110008768515	처리시각	11시 11분 33초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 춘천시 삼천동	지번	산 85-30번지	축척	수직축척: 1/6000 수평축척: 1/6000



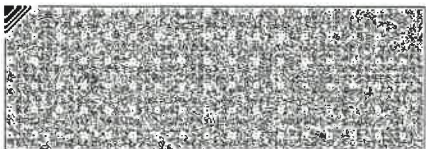
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 07월 31일

강원특별자치도 춘천시 **시장인**



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





고유번호	5111012500-20085-0030			도면번호	2	발급번호	202551110-00876-8531
토지소재	강원특별자치도 춘천시 삼천동			장 번호	1-1	처리시각	11시 16분 30초
지번	산 85-30	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

임야 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			축척	1:6000	변동 일자	변동 원 인	성명 또는 명칭	주 소			
(05) 임야	*986*	(21) 2010년 07월 14일 산 85-1번에서 분할			2010년 08월 17일		서울특별시 영등포구 당산동57가 4-2 현대아파트 2-505				770128-1*****
(05) 임야	*986*	(50) 2023년 06월 11일 강원도 춘천시에서 행정구역명칭변경					김일태 외 2인				
		---- 이하 여백 ----					---- 이하 여백 ----				
등급수정 년월일											
토지등급 (기준수확량등급)											
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등			
개별공시지가(원/㎡)	32,000	33,500	36,000	38,000	36,500	36,700	36,900				

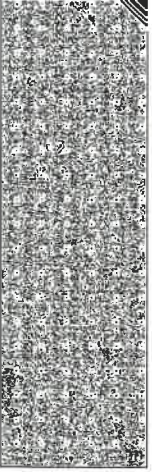
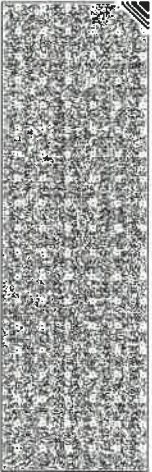
임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 31일

강원특별자치도 춘천시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1401-2010-002935



[토지] 강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2010년7월15일	강원도 춘천시 삼천동 산85-30	임야	986㎡	분할로 인하여 강원도 춘천시 삼천동 산85-1에서 이기
2		강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30	임야	986㎡	2023년6월11일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	2006년1월3일 제293호	2005년12월21일 매매	공유자 지분 4분의 1 나용훈 741028-***** 서울 은평구 갈현동 492-7 지분 4분의 1 나정기 761110-***** 서울 은평구 응암동 715-14 지분 4분의 1 나현정 790415-***** 서울 은평구 갈현동 492-7 지분 4분의 1 나수철 810226-***** 서울 은평구 갈현동 492-7 분할로 인하여 순위 제1번 등기를 강원도 춘천시 삼천동 산85-1에서 전사 접수 2010년7월15일 제34029호
2	공유자전원지분전부	2010년7월22일	2010년6월15일	소유자 주식회사합계이루는소망

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 140202W0Y01205070010100311000002911100013550001112

발급확인번호 AAOH-XHYI-9356

발행일 2025/07/31

[토지] 강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	이전	제35426호	매매	110111-4077205 서울특별시 강남구 역삼동 646-14 주안빌딩 4층 매대목록 제2010-1045호
3	소유권일부이전	2010년8월17일 제39752호	2010년8월13일 매매	공유자 지분 986분의 496 김일태 770128-***** 서울특별시 영등포구 당산동5가 4-2 현대아파트 2-505 거래가액 금74,970,000원
4	2번주식회사합계이 루는소망지분493분 의245 중 일부(986분의165)이 전	2010년8월27일 제41591호	2010년8월13일 매매	공유자 지분 986분의 165 장정훈 670403-***** 인천광역시 동구 만석동 122 만석비치타운주공아파트 109-902 거래가액 금25,500,000원
5	2번주식회사합계이 루는소망지분전부이 전	2010년11월26일 제58755호	2010년11월22일 매매	공유자 지분 986분의 325 김혜원 761217-***** 경기도 수원시 영통구 매탄동 1211 한국아파트 102-306 거래가액 금48,980,400원
6	4번장정훈지분가압 류	2025년1월21일 제2721호	2025년1월21일 청주지방법원의 가압류 결정(2025카단3 225)	청구금액 금299,779,259 원 채권자 주식회사우리금융저축은행 150111-0000682 충청북도 청주시 상당구 남사로 135(남문로2가, 우리금융저축은행)
7	4번장정훈지분압류	2025년7월23일 제3837028호	2025년7월23일 압류(징세과-티 96222)	권리자 국 처분청 화성세무서장
8	4번장정훈지분강제 경매개시결정(6번가 압류의 본압류로의 이행)	2025년7월28일 제3931434호	2025년7월28일 춘천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경508 32)	채권자 주식회사우리금융저축은행 150111-0000682 충청북도 청주시 상당구 남사로 135(남문로2가, 우리금융저축은행)(강남금융 센터)



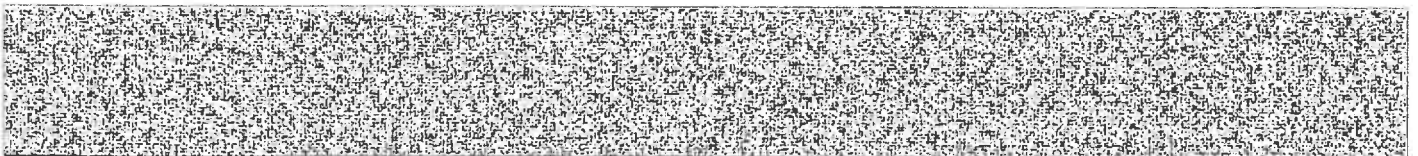
[토지] 강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2010-1045			
거래가액	금473,990,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-1	4	2010년6월15일 매매	
2	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-30	2	2010년6월15일 매매	
3	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-31	2	2010년6월15일 매매	
4	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-32	2	2010년6월15일 매매	
5	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-33	2	2010년6월15일 매매	
6	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-34	2	2010년6월15일 매매	
7	[토지] 강원도 춘천시 삼천동 산85-35	2	2010년6월15일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30

관할등기소 춘천지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 31일

법원행정처 등기정보중앙관리소

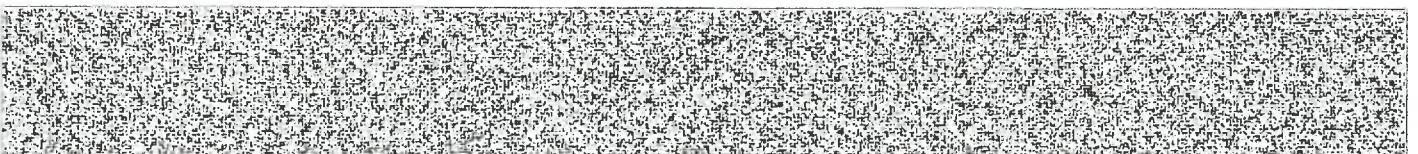
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 감구, 울구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 140202WOY01205070010100311000002911100043550001112

발급확인번호 AAOH-XHYI-9356

발행일 2025/07/31

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1401-2010-002935

[토지] 강원특별자치도 춘천시 삼천동 산85-30 임야 986㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김일태 (공유자)	770128-*****	986분의 496	서울특별시 영등포구 당산동5가 4-2 현대아파트 2-505	3
김혜원 (공유자)	761217-*****	986분의 325	경기도 수원시 영통구 매탄동 1211 한국아파트 102-306	5
장정훈 (공유자)	670403-*****	986분의 165	인천광역시 동구 만석동 122 만석비치타운주공아파트 109-902	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2025년1월21일 제2721호	청구금액 금299,779,259 원 채권자 주식회사우리금융저축은행	장정훈
7	압류	2025년7월23일 제3837028호	권리자 국	장정훈
8	강제경매개시결정	2025년7월28일 제3931434호	채권자 주식회사우리금융저축은행	장정훈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 7월 31일 오전 11시11분50초