

감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호
건명	박중빈 소유물건(2025타경50869)
감정서번호	B250818-110

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

봄내감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
 황 아 영 (인)

감정평가액	이천칠백구만원정 (₩27,090,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	법원경매
-----	---------------------	--------	------

채무자	-	제출처	춘천지방법원 경매3계
-----	---	-----	-------------

소유자 (대상업체명)	박중빈 (2025타경50869)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-

목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.08.26	2025.08.26	2025.09.01

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	387	토지	387	70,000	27,090,000
	이	하	여	백		
합 계					₩27,090,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 남산면 창촌리 소재 "거곡교차로" 남동측 원거리에 위치하는 토지에 대한 춘천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가입니다.

2. 감정평가근거

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(시장가치)

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 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

본건 평가에 있어서 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.08.26 일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.26 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건은 인접필지와 지적 경계가 불분명하여, 지적도면, 항공사진, 목측 등을 통한 현장조사를 실시하였으며, 구거와 인접한 토지로서 목측상 정확한 경계 및 포락여부 등의 확인이 곤란한 바, 정확한 경계 및 포락여부 등의 자세한 사항은 별도의 측량을 요합니다.
- 본건 토지 지상에 소재하는 수목은 거래관행 및 경제적 가치 등을 종합하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법

- 1) 부동산에 대한 평가 방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상 물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

- 1) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 동법 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있습니다.
- 2) 본건 대상 물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라, 동법 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

- 1) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

< 대상토지의 개요 >

기호	소재지	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	2025.01.01기준 개별공시지가 (원/㎡)
			이용상황		지세	
1	남산면 수동리 560	387	전	계획관리	부정형	44,900
			휴경지, 구거		완경사	

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황		도로교통	
A	남산면 수동리 551-1	1,770	전	계획관리	사다리	54,400
			전		세로(가)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

1) 지가변동률

(춘천시 계획관리)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.08.26	1.01126	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.040 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101 $(1 + 0.01040) * (1 + 0.00101 * 26/31)$ = 1.01126

※ 지가변동률이 미고시된 기간은 고시된 기간의 지가변동률을 연장 적용하였음.(이하동일)

2) 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조(지가 동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다.

다. 지역요인의 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
(지역요인비교치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

기호 (1) / 비교표준지 A				
조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	상호 대체로 유사함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	상호 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	상호 대체로 유사함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.93	본건은 비교표준지대비 형상, 경작의 편부 등 획지조건 열세함.
		경사		
	고저 등	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	상호 대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	0.70	본건은 일부 구거로서 기타조건 열세함.
격차율 계			0.651	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 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 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액} = \text{평가사례(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{기준시점 비교표준지가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근지역 내의 평가전례

[출처 : 감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	수동리 5**	전	전	계획관리	103,000	2024.03.18	경매

4) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	수동리 7**_*	답	1,170	계획관리	138,000,000	117,948	2025.03.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 분석

* 표준지 #A / 전례 #㉔

구분	기호	단가(원/m ²)	시점수정 *1)	지역요인 *2)	개별요인 *3)	산출단가 (원/m ²)	격차율
전례	㉔	103,000	1.02375	1.000	1.019	107,450	1.953
표준지	A	54,400	1.01126	-	-	55,013	

*1) 시점수정	춘천시 계획관리 (24.03.18~25.08.26)						1.02375
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.						1.00
*3) 개별요인	가로조건	비교표준지는 전례대비 농로의 상태 등 가로조건 열세함.					0.97
	접근조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	환경조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	획지조건	비교표준지는 전례대비 토지이용상황 등 획지조건 우세함.					1.05
	행정적조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	기타조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	누계						1.019

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.95

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	A	54,400	1.01126	1.00	0.651	1.95	69,836	70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 선정기준

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정 되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례<①>를 비교사례로 선정합니다.

2) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	수동리 7**-*	답	1,170	계획관리	138,000,000	117,948	2025.03.15

나. 사정보정

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

다. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비고
①	2025.03.15 ~ 2025.08.26	1.00773	춘천시 계획관리

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호 (1) / 거래사례 ①				
조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	본건은 거래사례대비 농로의 상태 등 가로조건 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	상호 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	상호 대체로 유사함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.93	본건은 거래사례대비 형상, 경작의 편부 등 획지조건 열세함.
		경사		
	고저 등	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	상호 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	0.70	본건은 일부 구거로서 기타조건 열세함.
		격차율 계	0.618	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	117,948	1.00	1.00773	1.00	0.618	73,455	73,000

3. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 단가 (원/m ²)	거래사례비교법 단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	70,000	73,000	70,000

나. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교검토한 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 가액을 본건의 토지가액으로 결정하였습니다.

구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	387	70,000	27,090,000	-
합 계			27,090,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면 적(m ²), 수량	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	387	70,000	27,090,000	기호(1)
합 계			27,090,000	

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 춘천시 남산면 수동리	560	전	계획관리지역	387	387	70,000	27,090,000	현황 휴경지 및 구거
합 계								₩27,090,000.-	
				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 춘천시 남산면 창촌리 소재 "거곡교차로" 남동측 원거리에 위치하고, 주위는 농경지, 단독주택, 임야 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서 휴경지, 일부 구거임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 로폭 약5미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한), 가축사육제한 구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리), 가축사육 제한구역(2024-12-12)(소,말,양(염소),사슴 제한), 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한)임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 활잡목 등 수목은 토지에 포함하여 평가하였음.

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

본건은 공부상 지목이 '전'이나, 현황 휴경지이며 일부 구거로 목측됨.

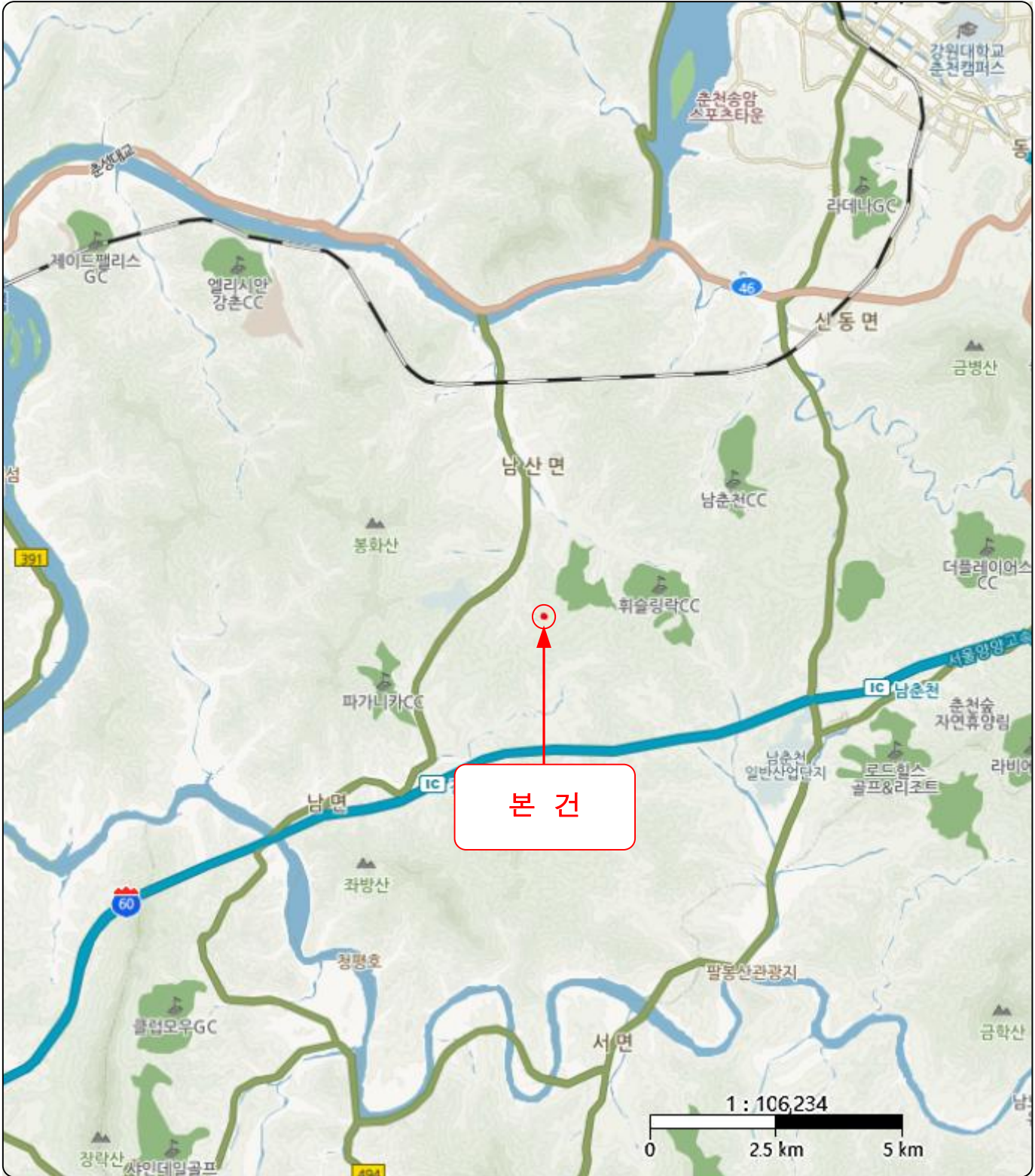
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 인접필지와 지적 경계가 불분명하여, 지적도면, 항공사진, 목측 등을 통한 현장조사를 실시하였으며, 구거와 인접한 토지로서 목측상 정확한 경계 및 포락여부 등의 확인이 곤란한 바, 정확한 경계 및 포락여부 등의 자세한 사항은 별도의 측량을 요함.

광역위치도

소재지

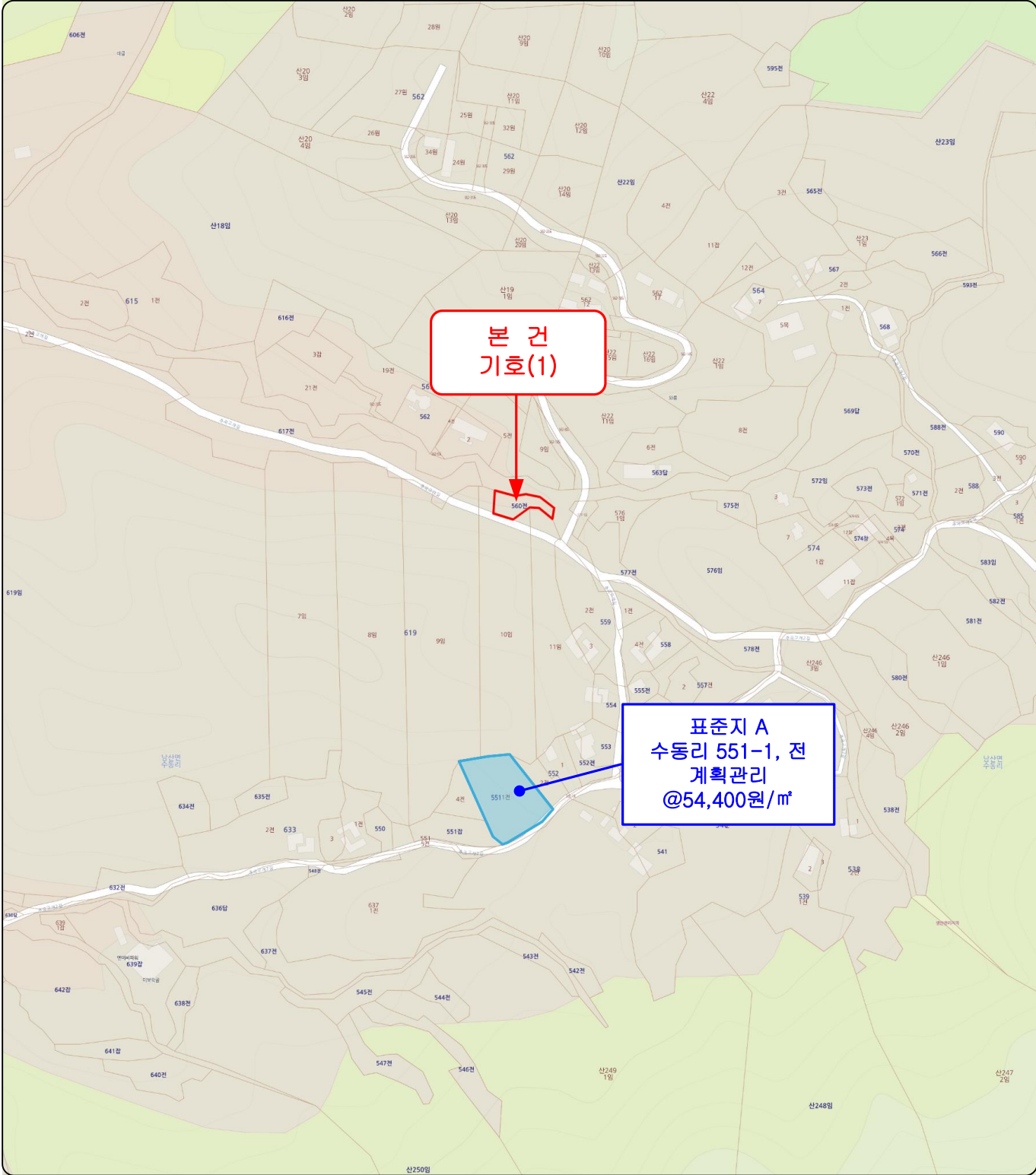
강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 560



위치도

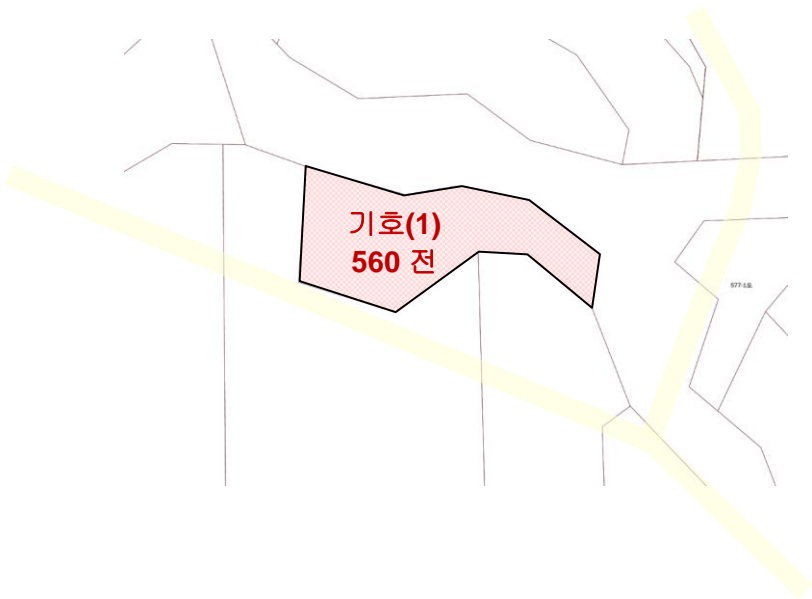
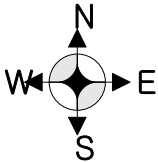
소재지

강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 560



지 적 개 황 도

< No Scale >

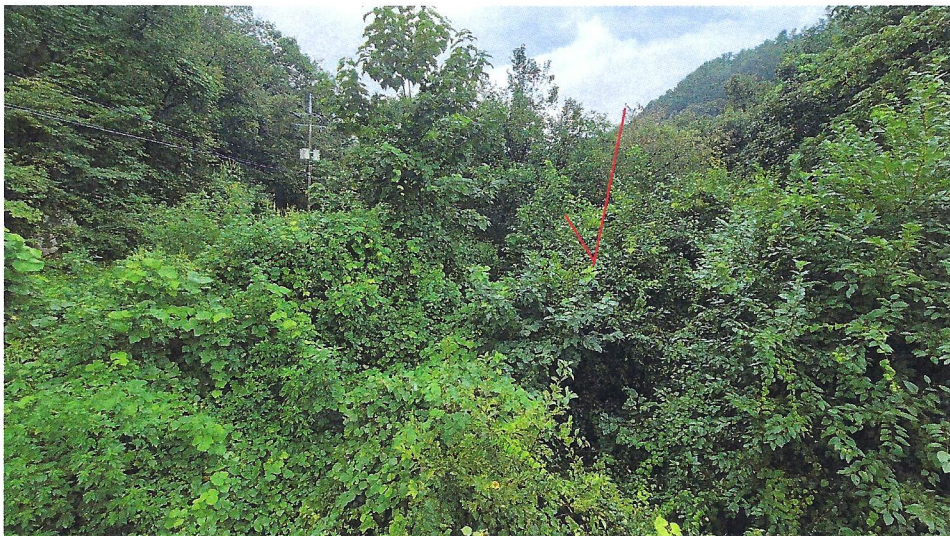


범 례		감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
		도 로		감정평가건물 1층		감 정 평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		제 시 외 건 물

사 진 용 지



본건 전경



본건 구거로 목측되는 부분