

# 감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정
건명	이종진 소유물건(2025타경50916)
감정서번호	B250922-113

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 (인)  
 황 아 영

감정평가액	삼억삼천삼백오십삼만팔천사백원정(₩333,538,400.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이종진 (2025타경50916)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.01	2025.10.01	2025.10.10	
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	6,437 46,706x----- 58,590  이	토지	5,131.36  여	65,000  백	333,538,400
	합 계					₩333,538,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  "    별                    지                    참                    조    "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 동면 장학리 소재 "상일사거리" 북동측 근거리에 위치하는 토지에 대한 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가근거

본건의 평가는 『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 2025.10.01 일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.10.01 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 전체 지적중 이중진 지분(58590분의 6437)만의 평가로서, 공유지분자의 위치가 특정되지 아니하여 전체면적을 기준으로 단가산정후 지분면적을 고려하였습니다.
- 본건은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 2이상의 용도지역(보전녹지, 생산녹지, 자연녹지)에 속하는 토지이나, 타용도지역이 차지하는 면적이 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 감정평가하였습니다.
- 본건은 하천구역에 저축되어 지적도상 개략적인 면적을 산정하여 이를 고려하여 감정평가하였습니다.
- 본건 일부 전으로 이용하는 부분에 식재된 수목은 권원미상으로 평가하지 않았습니다.
- 본건 토지 지상에 후첨 '사진'과 같이 분묘가 다수 소재하는 것으로 목측되어 이를 감안하여 감정평가하였습니다.
- 본건 지상에 소재하는 활잡목 등 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 일부 지상에 이동식 컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거가 가능하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 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 재조달원가에 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	동면 장학리 산1-1	46,706 중 5,131.36	임야	보전녹지 생산녹지 자연녹지	부정형	22,800
			자연림 등		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		지세	
A	동면 장학리 산42-1	14,479.0	임	자연녹지	부정형	27,800
			자연림		맹지	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### 1) 지가변동률

(춘천시 녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.10.01	1.01235	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.128 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.106 $(1+0.01128) \times (1+0.00106 \times 31/31)$ $\approx 1.01235$

※ 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	1.13	본건은 비교표준지대비 접근도로의 상태 등 가로조건 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	상호 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	상호 대체로 유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	상호 대체로 유사함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	0.96	본건은 일부 하천구역으로 행정적조건 열세함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	0.98	본건 지상에 소재하는 분묘를 고려함.
<b>격차율 계</b>			<b>1.063</b>	

# 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
㉠	장학리 산3*-**	임	토지임야	자연녹지	72,000	2024.09.04	담보

### 4) 인근지역 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
①	장학리 4**-**	임	27,101	자연녹지	2,520,000,000	92,985	2023.06.02

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 분석

\* 표준지 #A / 전례 #㉔

구분	기호	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정 *1)	지역요인 *2)	개별요인 *3)	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
전례	㉔	72,000	1.02088	1.000	0.827	60,787	2.160
표준지	A	27,800	1.01235	-	-	28,143	

*1) 시점수정	춘천시 녹지지역 (24.09.04~25.10.01)						1.02088
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.						1.00
*3) 개별요인	가로조건	비교표준지는 전례대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세함.					0.95
	접근조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	환경조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	획지조건	비교표준지는 전례대비 경사 등 획지조건 열세함.					0.87
	행정적조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	기타조건	상호 대체로 유사함.					1.00
	누계						0.827

### 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	2.16

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A	27,800	1.01235	1.00	1.063	2.16	64,619	65,000

# 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(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래가액(원)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점
①	장학리 4**_**	임	27,101	자연녹지	2,520,000,000	92,985	2023.06.02

### 나. 사정보정

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

### 다. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비고
①	2023.06.02 ~ 2025.10.01	1.03835	춘천시 녹지지역

### 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	0.80	본건은 거래사례대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건은 거래사례대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.95	본건은 거래사례대비 인근환경 등 환경조건 열세함.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	상호 대체로 유사함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	0.96	본건은 일부 하천구역으로 행정적조건 열세함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	0.98	본건 지상에 소재하는 분묘를 고려함.
<b>격차율 계</b>			0.679	

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	92,985	1.00	1.03835	1.00	0.679	65,558	66,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법 단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	65,000	66,000	65,000

#### 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.

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	5,131.36	65,000	333,538,400	이종진 소유지분
합 계			333,538,400	

## 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 <sup>2</sup> ), 수량	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	5,131.36	65,000	333,538,400	기호(1)
합 계			333,538,400	

# 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 동면 장학리  매각지분	산 1-1  갑구	임야  12번	보전녹지지역 생산녹지지역 자연녹지지역  이종진 지분	6,437	5,131.36	65,000	333,538,400	분묘소재, 하천저축
					46,706x---- 58,590				
<b>합 계</b>								<b>₩333,538,400.-</b>	
				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 동면 장학리 소재 "상일사거리" 북동측 근거리에 위치하고, 주위는 농경지, 임야, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 자연림으로 일부 분묘가 소재함.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 왕복2차선의 포장도로를 통해 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 보전녹지지역, 생산녹지지역(2024-07-05), 자연녹지지역(2024-07-05), 국가하천(저축), 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한), 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭, 오리, 메추리), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한), 가축사육제한구역(2024-12-12)(젖소 제한), 도로구역, 공익용산지, 준보전산지, 하천구역(2017-07-28), 중점경관관리구역(2019-04-08)임.

# 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 일부 전으로 이용하는 부분에 식재된 수목은 권원미상으로 평가하지 않았음.
- 본건 토지 지상에 후첨 '사진'과 같이 분묘 다수가 소재하는 것으로 목측되어 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 본건 지상에 소재하는 활잡목 등 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 일부 지상에 이동식 컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거가 가능하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 임야이나 일부 지상에 분묘가 소재함.

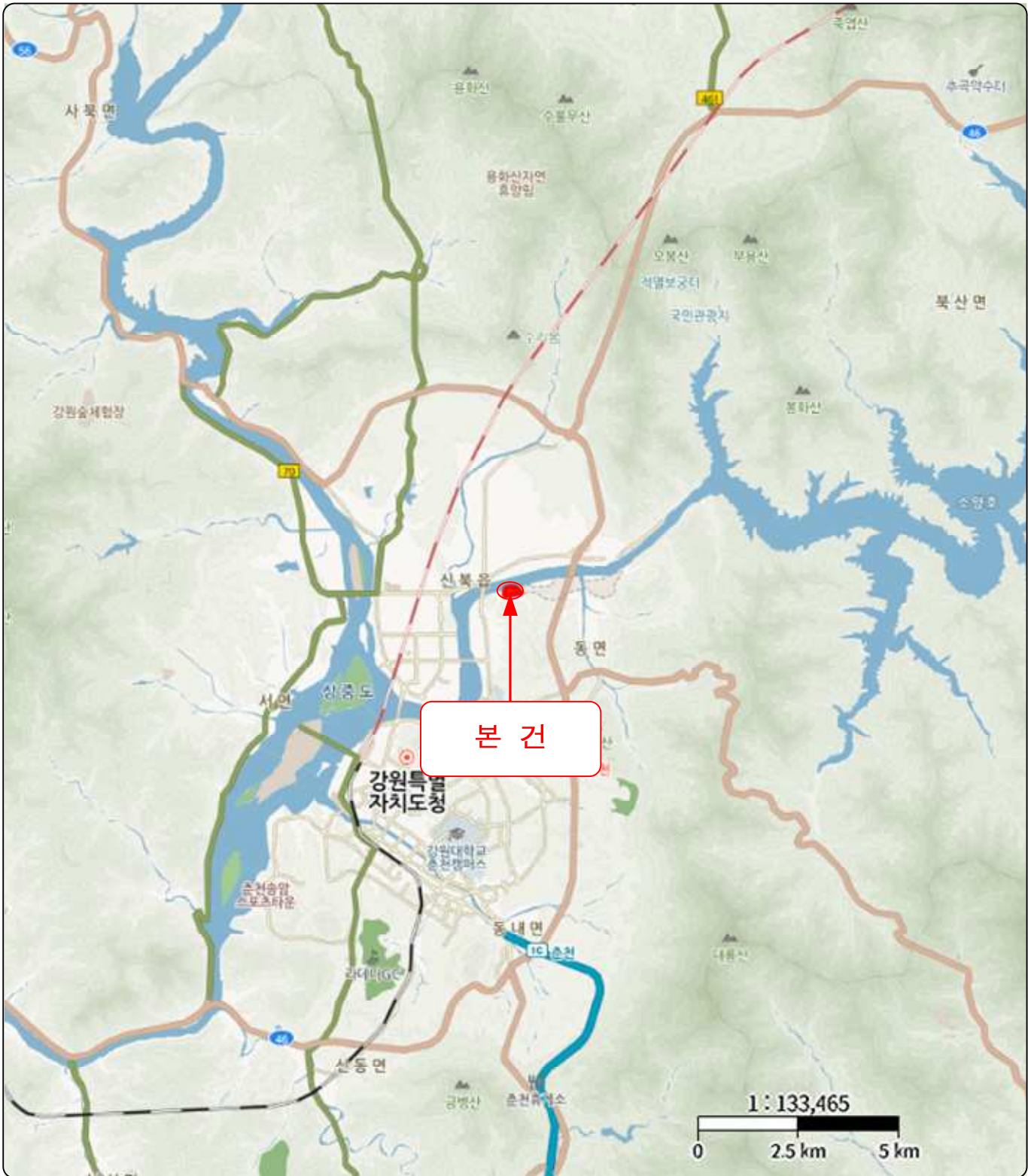
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

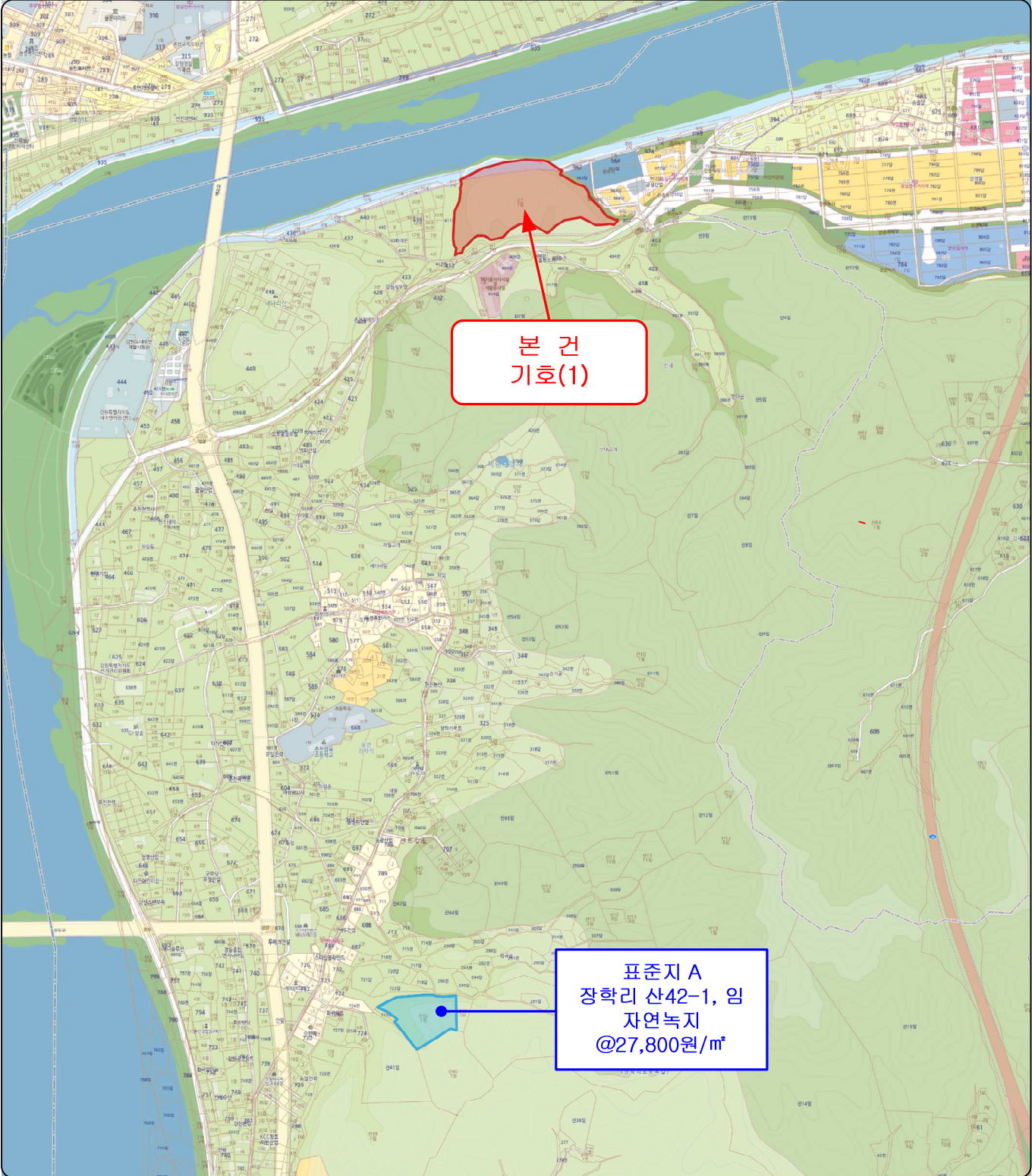
강원특별자치도 춘천시 동면 장학리 산1-1



# 위 치 도

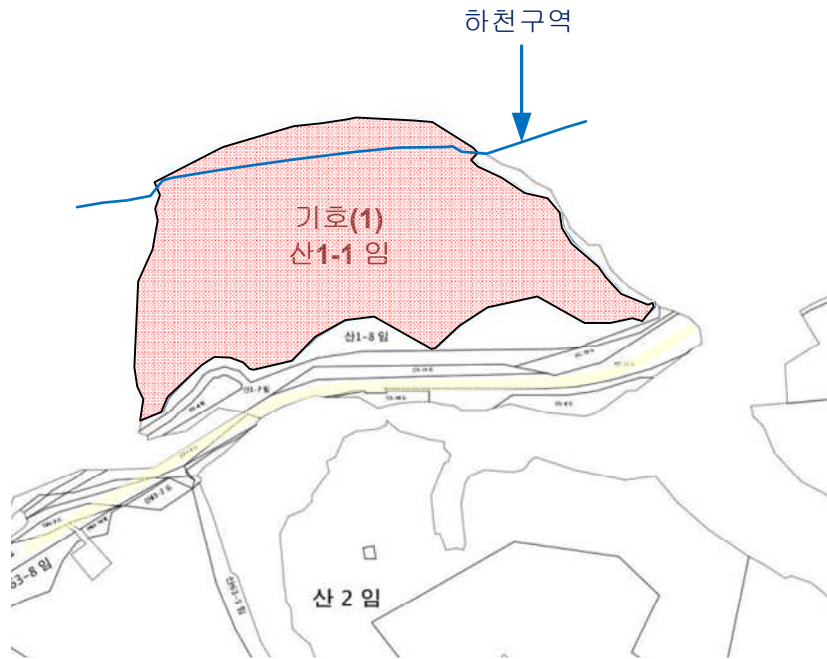
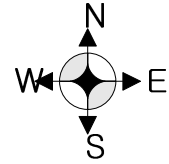
소재지

강원특별자치도 춘천시 동면 장학리 산1-1



# 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 근경

# 사 진 용 지



본건 소재 분묘



본건 소재 분묘

# 사 진 용 지



본건 소재 분묘



본건 소재 분묘

# 사 진 용 지



본건 소재 분묘



본건 소재 분묘

# 사 진 용 지



본건 일부 전으로 이용중인 부분



본건 소재 이동식 컨테이너