

감정평가서

건명	이순자 소유물건 (2024타경54866)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호 (경매 4계)
감정서번호	G2501-32

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

감정평가사사무소 가이아

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김효향

감정평가액	사천삼백구십구만원정 (₩43,990,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이순자 (2024타경54866)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.26 ~ 2025.03.31	2025.03.31		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,309	토지	1,309	-	43,990,000
		이	하	여	백	
	합계				₩43,990,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리, 동면 만천리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건 개요 (소재지: 강원특별자치도 춘천시)

기호	소재지	지번	지목	평가면적(m ²)	용도지역	매각지분
1	남면 발산리	산58	임야	740	농림지역	9284 x 740/9284
2	동면 만천리	산122-23	임야	569	보전녹지, 자연녹지	26447 x 569/26447

3. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

후면 "토지 감정요항표" 참조바람.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.31일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건의 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025.03.31일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토 : 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

I. 감정평가방법의 적용

-대상물건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

-부동산에 대한 평가는 다양한 평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

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

II. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

- 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 공시지가 기준법으로 평가하였음.

2. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

- 토지는 대상토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동율, 생산자물가상승률, 당해토지의 위치, 물건, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 평가하였음.

3. 시산가액 조정 관련사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.그 밖의사항

- 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.
- 본건 토지 지상에 소재하는 입목, 잡목 등은 일반적인 거래관행을 감안하여 본건 토지가치에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(1) 토지 지상에 철거 등이 가능한 "제시외 건물 및 동산 등"이 목측되나, 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- 본건 기호(2) 토지는 토지이용계획확인서상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하나, 자연녹지지역의 면적비율이 현저히 낮아 가치에 미치는 영향이 미미한바, 주된용도지역을 기준으로 평가하였음.
- 본건은 공유지분 토지로 의뢰부분의 위치가 특정되지 않아 지분 비율에 의거 면적사정하여 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였음.
- 본건 토지 현황이 수풀이 우거져 있는 경우에는 분묘 등에 에 대한 전체 조사가 불가능한바, 추후 분묘소재로 인한 분묘기지권이 발생할 수 있는바, 현장방문시 재확인하시기 바라며, 정확한 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

(가) 토지

Ⅲ-1 .공시지가기준법에 의한 시산가액 (주된 방법에 의한 산출내역)

1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세	
A	남면 발산리 649-16	568.0	임야	농림	세장형	3,290
			조림	맹지	급경사	
B	동면 만천리 산1	52,165.0	임야	보전녹지	부정형	2,920
			자연림	맹지	급경사	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 등 공법상 제한·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

해당시군구 (기간, 용도지역)	지가변동률 (시점수정치)	비 고
강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.03.31) (농림)	1.00240	강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.03.31) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.152 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 (1 + 0.00152) * (1 + 0.00079 * 31/28) ≒ 1.00240
강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.03.31) (녹지)	1.00406	강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.03.31) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.282 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.112 (1 + 0.00282) * (1 + 0.00112 * 31/28) ≒ 1.00406

※ 기준시점이 속한 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

본건 기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
1	A	-	1.92	1.35	-	0.98	1.00	2.540
2	B	-	1.15	2.10	-	1.00	1.00	2.415
본건 기호	비교표준지	비 교 내 역						
1	A	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사면의 위치 등)에서 우세, 행정적조건(일부 접도구역 등)에서 열세함.						
2	B	본건은 접근조건(인근 취락 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 격차율 산정식

$$\begin{aligned} \text{사례기준 비교표준지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)} \\ \text{기준시점 비교표준지가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

(3) 인근 평가전례 및 매매사례 등

(가) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

(소재지 : 강원특별자치도 춘천시)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황	단가(원/m ²)	기준시점	비고
가-1	남면 발산리 ***_**	임	330.0	농림 자연림	6,300	2023-08-08	시가참고
나-1	동면 감정리 산***_*	임	1,288.5	보전녹지 자연림	52,000	2024-08-28	법원경매

(나) 인근 유사부동산의 매매사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 kaist]

(소재지 : 강원특별자치도 춘천시)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	단가(원/m ²)	거래시점	비고
A-1	남면 발산리 산***	임야	21,719.0	농림지역	5,525	2022-04-29	토지매매
B-1	동면 장학리 ***_**	임야	459.00	자연녹지	114,662	2024-06-13	"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정 결정

(1) 비교사례 선정

상기 가격자료 중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(가-1, 나-1)을 선택 하였음.

(2) 격차율 산정

구 분		단가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율	
비교사례	가-1	6,300	1.01419	1.00	1.265	8,082	2.451	
비교표준지	A	3,290	1.00240	-	-	3,297		
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.						
	시점수정	강원특별자치도 춘천시 (23.08.08~25.03.31) (농림)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
		-	1.10	1.15	-	1.00	1.00	1.265
표준지는 접근조건(취락과의 접근성 및 교통의 편부 등) 및 자연조건(경사면의 위치 등)에서 우세함.								

구 분		단가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율	
비교사례	나-1	52,000	1.01296	1.00	0.396	20,858	7.116	
비교표준지	B	2,920	1.00406	-	-	2,931		
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.						
	시점수정	강원특별자치도 춘천시 (24.08.28~25.03.31) (녹지)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
		-	0.66	0.60	-	1.00	1.00	0.396
표준지는 접근조건(취락과의 접근성 및 교통의 편부 등) 및 자연조건(경사면의 위치 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 A : 그 밖의 요인 보정치	2.45
표준지 B : 그 밖의 요인 보정치	7.11

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	3,290	1.00240	1.00	2.540	2.45	20,522	21,000
2	B	2,920	1.00406	1.00	2.415	7.11	50,341	50,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ-2 . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '거래사례 # A-1, B-1'를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
'비교사례 # A-1, B-1'은 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정요인 없음.	1.00

3. 시점수정

본건 기호	비교사례기호	시점수정치	해당시군구(기간, 용도지역)
1	A-1	1.02145	강원특별자치도 춘천시 (22.04.29~25.03.31) (농림)
2	B-1	1.01824	강원특별자치도 춘천시 (24.06.13~25.03.31) (녹지)

4. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

본건 기호	비교사례기호	가로 조건	접근 조건	환경조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A-1	-	2.40	1.55	-	0.99	1.00	3.683
2	B-1	-	1.00	0.60	-	0.70	1.00	0.420
본건 기호	비교표준지	비 교 내 역						
1	A-1	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사면의 위치 등)에서 우세, 행정적조건(일부 접도구역 등)에서 열세함.						
2	B-1	본건은 자연조건(지세, 경사면의 위치 등)에서 획지조건(용도지역 및 행정상 제한 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액

본건 기호	산정단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가(원/m ²)
1	5,525	1.00	1.02145	1.00	3.683	21,000
2	114,662	1.00	1.01824	1.00	0.420	49,000

라. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	21,000	21,000	21,000
2	50,000	49,000	50,000

2. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

본건 기호	평가면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	740.0	21,000	15,540,000	매각지분
2	569.0	50,000	28,450,000	매각지분
합 계	1,309.0		43,990,000	

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 남면 발산리	산58	임야	농림지역	740 9284x----- 9,284	740	21,000	15,540,000	
	매각지분 (갑구	17번	이순자	지분 9284분의	740 전부)				
2.	강원특별자치도 춘천시 동면 만천리	산122 -23	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	569 26447x----- 26,447	569	50,000	28,450,000	
	매각지분 (갑구 갑구 합 계	30번 56번	이순자 이순자	지분 26447분의 지분 26447분의	403 전부, 166 전부)			₩43,990,000.-	
				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

본건 기호(1)은 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 소재 "강촌IC" 남서측 원거리에 위치하며, 주위환경은 주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역임.

본건 기호(2)는 강원특별자치도 춘천시 동면 만천리 소재 "구봉산 전망대휴게소" 남동측 원거리에 위치하며, 주위환경은 근린생활시설, 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건(기호1) 및 본건 인근(기호2)까지 차량 접근하는 것으로 목측되며, 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서, 현황 "자연림"인 것으로 목측됨.

기호(2): 부정형의 토지로서, 현황 "자연림"인 것으로 목측됨.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 북측 인근 도로를 이용하여 접근하는 것으로 목측되며, 필요시 측량을 요함.

기호(2): 지적도상 "맹지"임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) :

농림지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 접도구역(2020-01-03)<도로법>, 임업용산지<산지관리법>.

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) | |

기호(2) :

도시지역, 보전녹지지역, 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>, 공익용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역(2019-04-08).

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) : 철거 등이 가능한 "제시외 건물 및 동산 등"이 소재함.(후면 "사진용지" 참고)

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견-다.-II-4.그 밖의사항" 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지 지상에 소재하는 입목, 잡목 등은 본건 토지가치에 포함하여 평가하였음.

광역위치도

N
4
S

소재지

강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 산58 외



사 진 용 지



본건 기호(1) 전경 (북동측에서 촬영)



본건 기호(1) 전경

사진용지



본건 기호(1) 전경



본건 기호(1) 토지 일부 (이동 등이 가능한 것으로 목측되는 제시외 건물 등 소재)

사 진 용 지



본건 기호(2) 원거리 전경 (남서측에서 촬영)



본건 기호(2) 원거리 전경 (북서측에서 촬영)