

# 감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정
건명	김민주 소유물건(2025타경50834)
감정서번호	B250804-101

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	삼억이천일백이십삼만원정 (₩321,230,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김민주 (2025타경50834)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.11	2025.08.11	2025.08.13	
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	1,765  이	토지  하	1,765  여	182,000  백	321,230,000
	합 계					₩321,230,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 신동면 증리 소재 "책과인쇄박물관" 남측 인근에 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 2025.08.11 일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.11 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 공부상 지목이 '전'이나 현황 휴경지로서, 본건 지상에 소재하는 활잡목 등 수목은 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 지상 일부에 비닐하우스가 소재하나 이동 및 철거가능하여 이에 구애없이 토지를 정상평가하였습니다.

## 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	신동면 증리 592	1,765.0	전	자연녹지	부정형	70,100
			휴경지		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	신동면 증리 615-2	2,261	전	자연녹지	부정형	77,100
			전	세로(가)	완경사	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### 1) 지가변동률

(춘천시 녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.08.11	1.01068	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.897 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.121 $(1 + 0.00897) * (1 + 0.00121 * 42/30)$ $\approx 1.01068$

※ 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	0.80	본건은 비교표준지대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지대비 교통의 편의성 등 접근조건 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.90	본건은 비교표준지대비 토양, 토질의 양부 등 환경조건 열세함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.85	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	1.00	상호 대등함.
<b>격차율 계</b>			0.551	

# 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
㉞	증리 5**	답	휴경지	자연녹지	285,000	2025.06.16	경매

### 4) 인근지역 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	증리 5**	전	1,019	자연녹지	345,000,000	338,567	2023.02.02

## 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	285,000	1.00230	1.000	1.155	329,932	4.234
표준지	A	77,100	1.01068	-	-	77,923	

*1) 시점수정	춘천시 녹지지역 (25.06.16~25.08.11)						1.00230
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.						1.00
*3) 개별요인	가로조건	비교표준지는 전례대비 접근도로의 상태 등 가로조건 우세함.				1.10	
	접근조건	비교표준지는 전례대비 교통의 편의성 등 접근조건 우세함.				1.05	
	환경조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	획지조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	행정적조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	기타조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	누계					1.155	

### 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	4.23

### 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	77,100	1.01068	1.00	0.551	4.23	181,618	182,000

# 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 인정되는 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	증리 5**	전	1,019	자연녹지	345,000,000	338,567	2023.02.02

### 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	2023.02.02 ~ 2025.08.11	1.04085	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.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건은 거래사례대비 교통의 편의성 등 접근조건 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.85	본건은 거래사례대비 토양, 토질의 양부 등 환경조건 열세함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.85	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	1.00	상호 대등함.
<b>격차율 계</b>			0.549	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	338,567	1.00	1.04085	1.00	0.549	193,466	193,000

### 3. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	182,000	193,000	182,000

#### 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 <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	1,765	182,000	321,230,000	-
합 계			321,230,000	

# 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 <sup>2</sup> ), 수량	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	1,765.0	182,000	321,230,000	기호(1)
합 계			321,230,000	

# 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 신동면 증리	592	전	자연녹지지역	1,765	1,765	182,000	321,230,000	현황 휴경지
<b>합 계</b>								<b>₩321,230,000.-</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 신동면 증리 소재 "책과인쇄박물관" 남측 인근에 위치하고, 주위는 농경지, 단독주택, 임야 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서 휴경지임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연녹지지역(2024-07-05), 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭, 오리, 메추리, 개, 돼지 제한), 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭, 오리, 메추리), 영농여건불리농지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

-본건 지상에 소재하는 활잡목 등 수목은 토지에 포함하여 평가하였음.

-본건 지상 일부에 비닐하우스가 소재하나 이동 및 철거가능하여 이에 구매없이 토지를 정상평가하였음.

# 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

없 음.

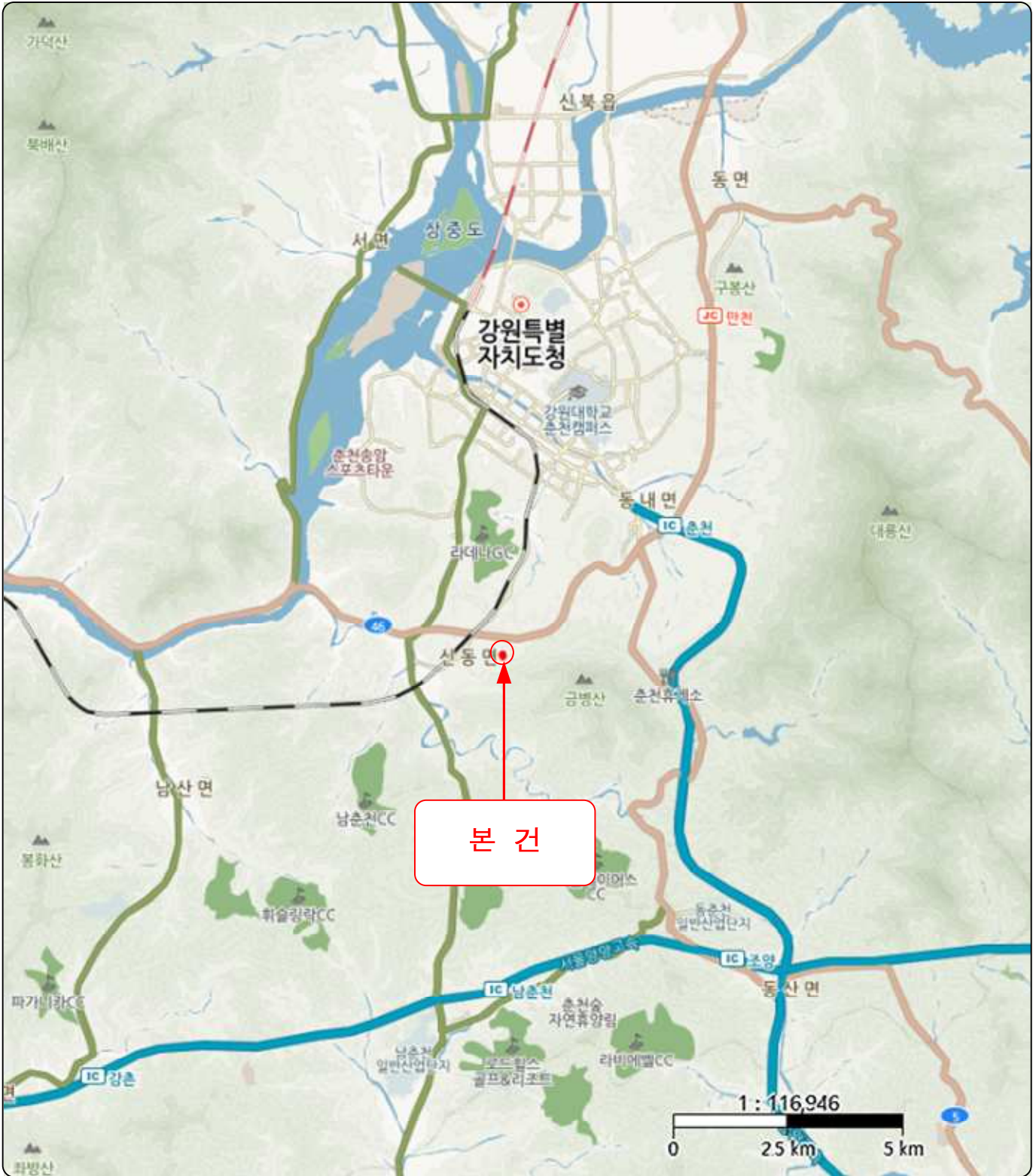
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

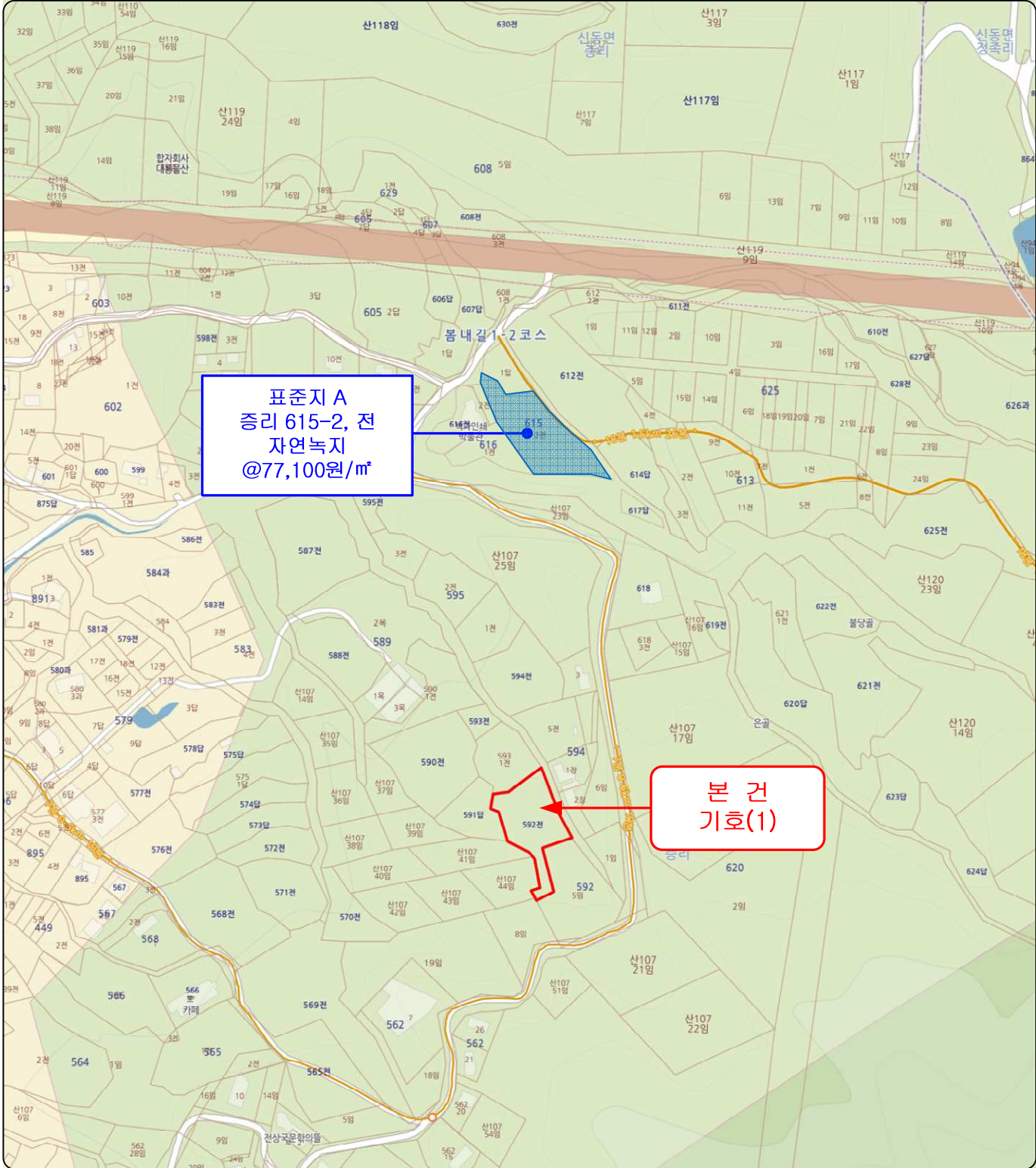
강원특별자치도 춘천시 신동면 증리 592



# 위치도

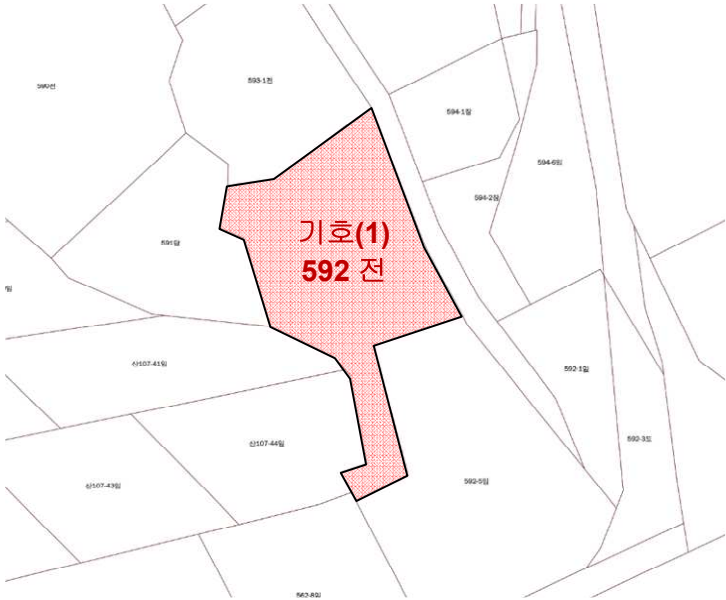
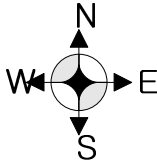
소재지

강원특별자치도 춘천시 신동면 증리 592



# 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



( )