



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	U251023-3012
평가금액	39,533,331 원
평가기관 / 평가자	(주)통일감정평가법인 강원지사 / 최우진
서명해쉬 페이지수	총 50 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	(주)통일감정평가법인 강원지사 / 최우진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-05 17:51:00.0
대표	(주)통일감정평가법인 강원지사 / 최우진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-05 17:51:00.0
심사자	통일감정평가법인 강원지사 / 이시규	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-05 17:51:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건 명	강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 외
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장
감정평가서번호	통일(강원)U251023-3012호

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
지 사 장 최 우 진

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL.033-911-8444

FAX.033-910-8444



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

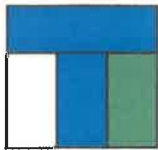
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2511-A-0069	발급일자	2025-11-05
평가의뢰처	한국자산관리공사 강원지역본부장	제 출 처	한국자산관리공사 강원지역본부
평가목적	취득처분	감정서번호	U251023-3012
감정평가액	₩39,533,331.-	담당평가사	최우진
건 명	강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 외		
물건소재지	강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 외		

※ 심사사항

- 1. 감정평가 가격의 적정성
- 2. 감정평가방법의 적정성
- 3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
- 4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통 일 감 정 평 가 법 인
공동대표이사 양 원 진
위 승 환



(토지)감정평가표

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

감정평가사
최우진

(주)통일감정평가법인 강원지사

지사장

최우진

(서명 또는 인)

최우진



감정평가액	삼천구백오십삼만삼천삼백삼십일원정 (₩39,533,331.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가목적	취득처분	
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이제국	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.11.04.	2025.11.04.	2025.11.05.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,630 × 1/3	토지	944.3333	-	39,533,331
	1,203 × 1/3				
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩39,533,331

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사
이시규

이시규



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

토지감정평가명세표

Page. 1

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 남면 발산리	652	전	농림지역	1,630 × 3	543.3333	58,000	31,513,331	이제국 지분 현황 '휴경지'
2	"	655	전	농림지역	1,203 × 3	401	20,000	8,020,000	이제국 지분 현황 '전기타(분묘)'
합 계								₩39,533,331 .-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 소재 “남면행정복지센터” 동측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 강원지역본부에서 진행하는 공매 목적의 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

본건 실지조사기간은 2025년 11월 04일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 04일로 하였습니다.

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 감정평가를 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 있는가라는 ‘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 기호(1) 토지의 공부상 지목은 '전' 이나 현황 '휴경지' 상태입니다.
- 본건 기호(2) 토지의 공부상 지목은 '전' 이나 현황 '전기타(분묘)' 로 이용중입니다.
- 본건 기호(2) 토지 지상에 분묘 11기가 소재하는 바, 그 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며 분묘기지권 등 성립 여부 등 별도의 확인을 바랍니다.
- 본건 기호(1,2) 토지는 공유지분 토지로서, 이제국 지분에 대한 평가이나, 지분별 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 본건 평가에서는 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하였으니 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로접면	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	춘천시 남면 발산리 652	전	1,630중 543.3333	휴경지	농림지역	부정형 완경사	맹지	55,800
2	춘천시 남면 발산리 655	전	1,203중 401	전기타 (분묘)	농림지역	부정형 완경사	맹지	49,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

토지 가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 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 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 A를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

구 분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	춘천시 남면 발산리 648-2	전	1,345	전	농림지역	부정형 완경사	맹지	50,300



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	농림지역	2025.01.01. ~ 2025.11.04.	0.789 (1.00789)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.722 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.057 $(1+0.00722) \times (1+0.00057 \times 35/30)$ ≒ 1.00789

※ 2025년 10월 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

- 전/답지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
2		1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.320
결 정 의 견							

- ▶ 본건 기호(1)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세합니다.
- ▶ 본건 기호(2)는 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 획지조건(경사 등) 및 기타조건(본건 분묘 소재 등)에서 열세합니다.

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

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

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지	본건 인근 지역 내 토지의 시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 다음과 같습니다. 농림지역 전/답 : ㎡당 58,000 ~ 75,000원 내외수준입니다.
---------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 분석

■ 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

구 분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적
#1	춘천시 남면 추곡리 475	답	2,890중 2,770	농림지역 (전)	사다리형 평지	맹지	68,000	2025.06.13.	시가참고
#2	춘천시 남면 가정리 1205	답	2,726	농림지역 (답)	가장형 평지	세로(가)	74,000	2023.07.28.	시가참고

※ 평가사례 #1)의 토지 중 일부가 소하천구역에 저촉되나 그 면적이 극히 미미하여 별도의 감안없이 감정평가 하였습니다.

■ 적용사례 선정

적용사례	비교표준지 A	사례 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 평가사례를 선정하였습니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (사례 #1과의 비교)

구 분	사례단가 (원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	68,000	1.00374	1.00	0.900	61,428	1.212
기준 시점 표준지 가격	50,300	1.00789	-	-	50,696	

시정수정 : 1.00374 (2025.06.13. ~ 2025.11.04., 강원특별자치도 춘천시 농림지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/사례	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
결 정 의 견						

▶ 표준지(A)는 평가사례(#1)과 개별요인 비교시 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 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	농림지역	전	1.21

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지 단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	50,300	1.00789	1.00	0.950	1.21	58,276	58,000
2	50,300	1.00789	1.00	0.320	1.21	19,629	20,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	58,000	1,630중 543.3333	31,513,331	이제국 지분 현황 '휴경지'
2	20,000	1,203중 401	8,020,000	이제국 지분 현황 '전기타(분묘)'
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			39,533,331	-

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
#a	춘천시 남면 발산리 554-1	답	515	농림지역 (답)	사다리형 평지	맹지	58,252	2023.02.07.
		▶ 총 거래금액 : 30,000,000원 (토지만의 거래)						
#b	춘천시 남면 발산리 646	답	2,360	농림지역 (전)	사다리형 평지	세로(불)	61,441	2021.05.20.
		▶ 총 거래금액 : 145,000,000원 (토지만의 거래)						

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1, 2	사례 #b
적용사례 선정의견	인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 비교가능성이 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
#b	2021.05.20. ~ 2025.11.04.	농림지역	4.492 (1.04492)	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.174 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.079 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.109 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.218 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.241 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.125 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.126 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.187 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.352 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.260 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.857 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.722 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.057 $(1+0.00174*12/31)*(1+0.00079)*(1+0.0109)*(1+0.00218)*(1+0.00241)*(1+0.0125)*(1+0.00126)*(1+0.00187)*(1+0.01352)*(1+0.00260)*(1+0.00857)*(1+0.00722)*(1+0.00057*35/30)$ ≈ 1.04492

※ 2025년 10월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

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

바. 개별요인 비교

기 호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격 차 율
1	#b	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922
2		0.97	1.00	0.97	1.00	0.33	0.310
결 정 의 견							

- ▶ 본건 기호(1)은 거래사례 #b)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세합니다.
- ▶ 본건 기호(2)는 거래사례 #b)와 개별요인 비교시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 기타조건(본건 분묘 소재 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	61,441	1.00	1.04492	1.00	0.922	59,193	59,000
2	61,441	1.00	1.04492	1.00	0.310	19,902	20,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	59,000	1,630중 543.3333	32,056,665	이제국 지분 현황 '휴경지'
2	20,000	1,203중 401	8,020,000	이제국 지분 현황 '전기타(분묘)'
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>40,076,665</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>39,533,331</u>	-
거래사례비교법	40,076,665	-

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 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지 가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	58,000	1,630중 543.3333	31,513,331	이제국 지분 현황 '휴경지'
2	19,000	1,203중 401	8,020,000	이제국 지분 현황 '전기타(분묘)'
토지 가액(합계)			<u>39,533,331</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	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	944.3333	39,533,331	-
감정평가액(합계)		<u>39,533,331</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 남면 발산리 소재 “남면행정복지센터” 동측 인근에 위치하며 인근은 농가주택, 농경지, 자연림 등으로 형성된 지방도주변 농경지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

기호(1,2) : 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려했을때 일반적인 교통사정은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 현황 휴경지 상태입니다.

기호(2) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 현황 전기타(분묘)로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능합니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1,2) : 농림지역,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)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,농업진흥구역<농지법>

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

6. 제시목록외의 물건
해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이
기호(1) : 공부상 지목은 '전' 이나 현황 '휴경지' 상태입니다.

기호(2) : 공부상 지목은 '전' 이나 현황 '전기타(분묘)' 로 이용중입니다.

8. 임대관계
임대미상입니다.

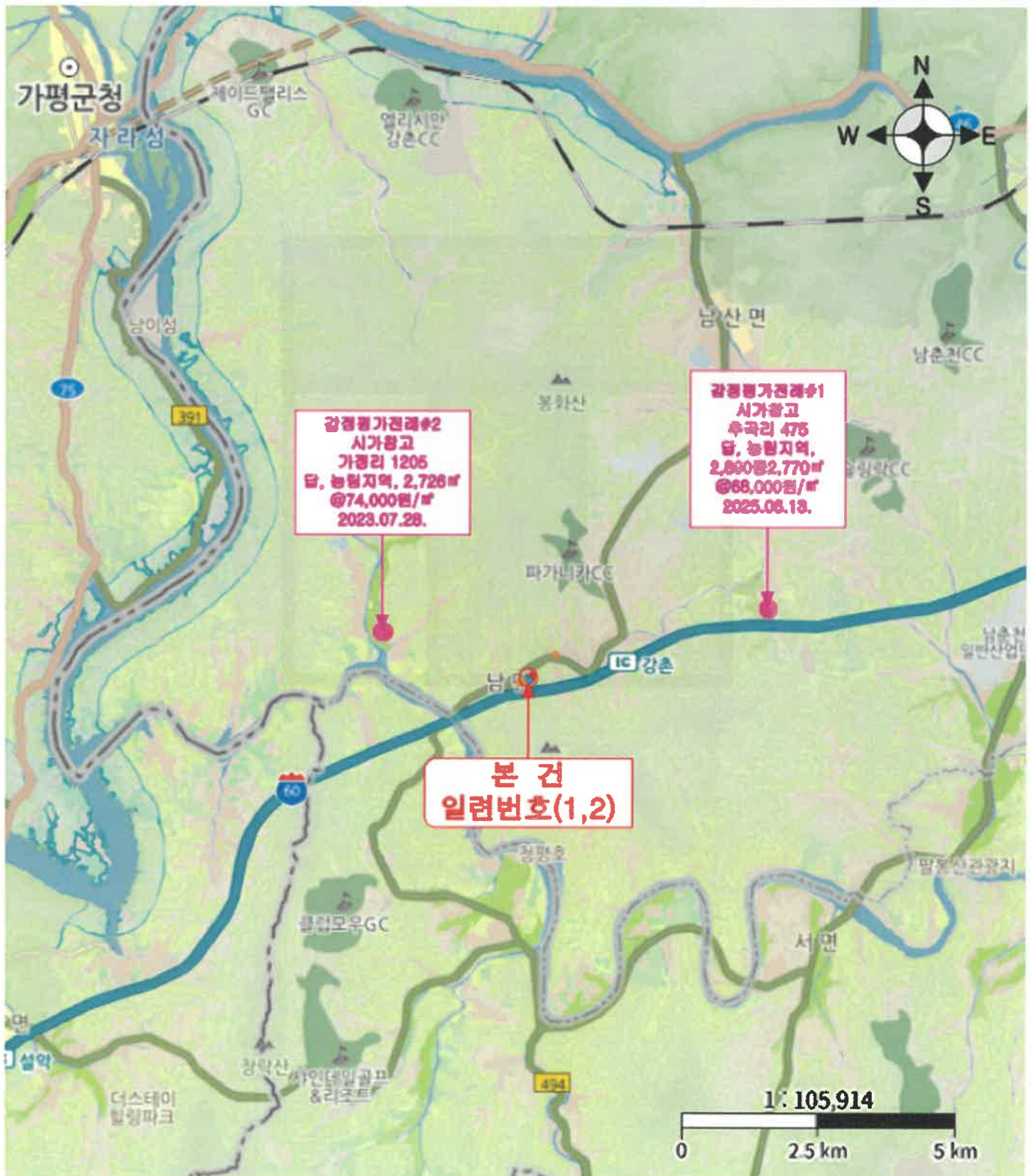
9. 기타 참고사항
본건 기호 (2) 토지 지상에 분묘 11기가 소재하는 바, 그 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며 분묘기지권 등 성립 여부 등 별도의 확인을 바랍니다.

본건 기호(1,2) 토지는 공유지분 토지로서, 이제국 지분에 대한 평가이나, 지분별 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 본건 평가에서는 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하였으니 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도

소재지

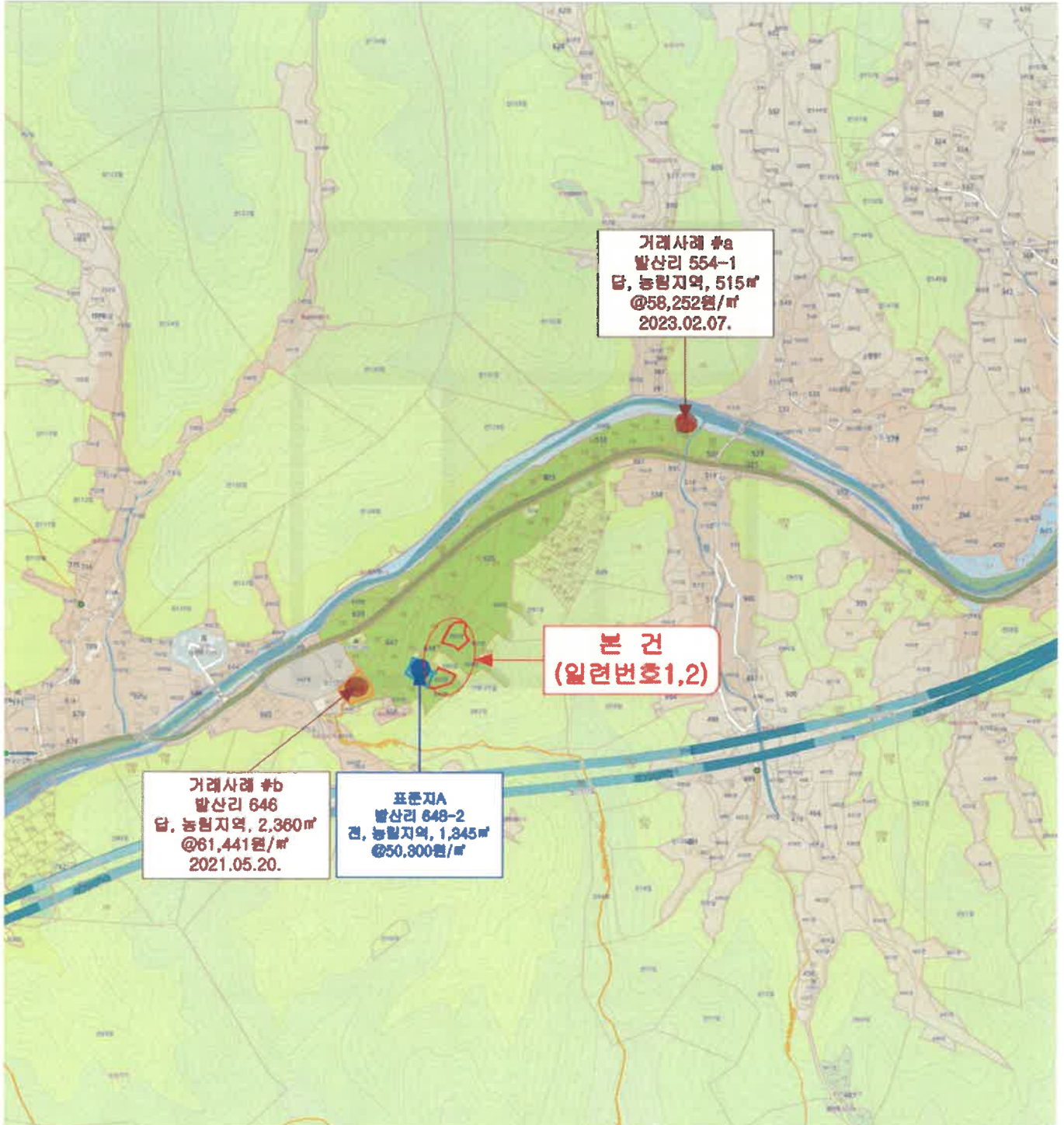
강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 외



위 치 도

소 재 지

강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 외



범 례

본 건	표 준 지	매매사례	답 보	경 매
시가참고	보 상	자산재평가	공 매	취득처분

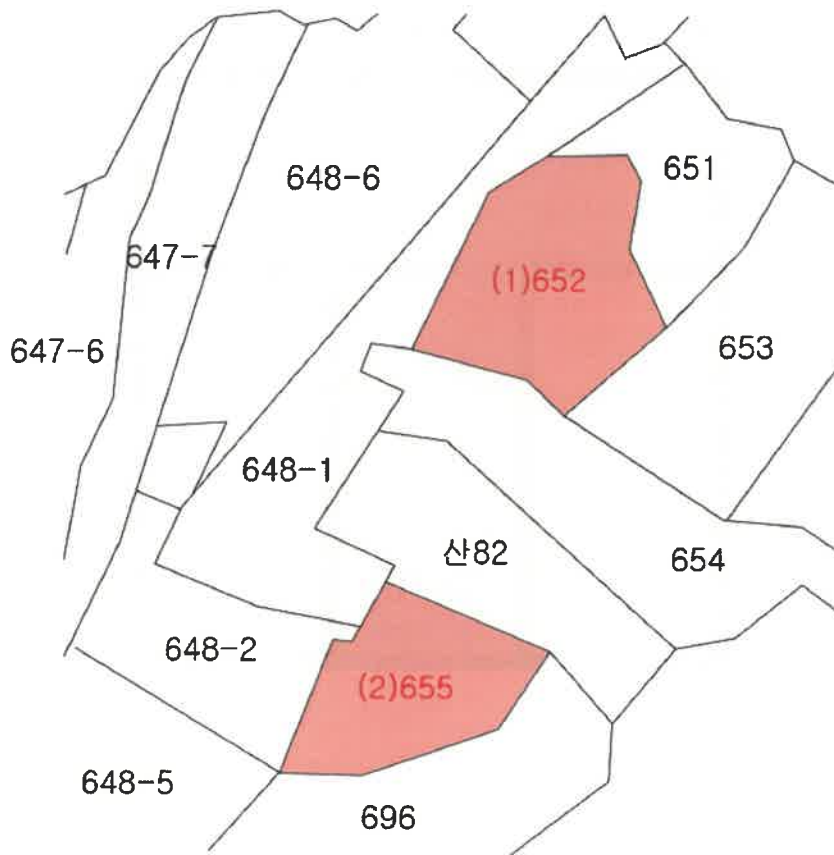
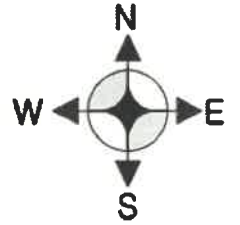
(주)통일감정평가법인

TONG IL APPRAISAL CO., LTD

(주) 통일감정평가법인

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 기호(1) 전경 】



【 본건 기호(1) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호(2) 전경 】



【 본건 기호(2) 전경 】



사 진 용 지



【 본건 주위 환경 】

(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@kapalands.co.kr

문서번호: U251023-3012
시행일자: 2025. 11. 05.
수 신: 한국자산관리공사 강원지역본부장
참 조: -

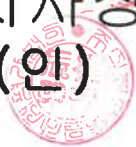
선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

제 목: 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.10.22.자 귀 제 『2025-13544-A01』 호로 의뢰하신 『강원특별자치도
춘천시 남면 발산리 652 외』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기
바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 강원지사장
지사장 최 우 진 (인)



청 구 서

감정평가서번호 : 통일강원U251023-3012호

한국자산관리공사 강원지역본부장 귀하

일금 이십칠만삼천구백원정 (₩273,900.-)

2025. 10. 22자 귀 제 『2025-13544-A01』 호로 의뢰하신 『강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 외』 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	200,000	● 평 가 수 수 료 ● 5천만원까지 기본수수료
(나)	여 비	40,000	▶ 공부발급비 토지이용계획확인원 2건 × @1,000, 토지등기사항전부증명서 2건 × @1,000 ----- = 4,000 원 ▶ 기타실비 사진 5장 × @1,000 = 5,000 원
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	4,000	
	기 타 실 비	5,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	49,000	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩249,000	
부 가 가 치 세		₩24,900	
총 계		₩273,900	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩273,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U251023-3012)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협은행

301-0148-6738-11

(주)통일감정평가법인

2025년 11월 05일

(주)통일감정평가법인 강원지사

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL. 033-911-8444 FAX. 033-910-8444

공급자(사업자)등록번호 : 221-85-17691



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD





문서확인번호: 1761-1779-4296-9947



발급번호 : 202551110009382484

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 10/ 23

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	통일감정평가법인	주소	전화번호		
신청토지	소재지 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리			지 번	지 목	면적(㎡)
				652	전	1,630.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역 [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)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						☐ 임업용산지 ☒ 농림지역 ☐ 농업진흥구역 ☐ 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 10/ 23 강원특별자치도 춘천시					축척 1/1300	
					수입증지 붙이는곳	
					수수료 전자결제 인원	



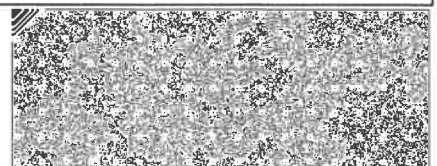
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202551110009382484

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 10/ 23

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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: 1761-1782-6015-2694

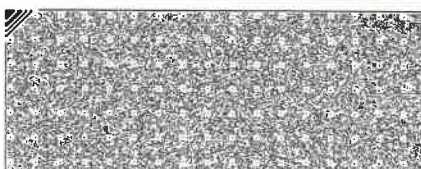
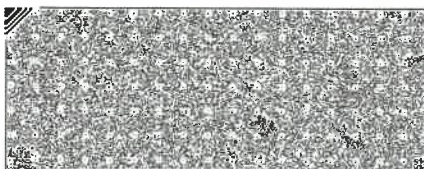


발급번호 : 202551110009382552

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 10/ 23

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	통일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리			지 번	지 목	면적(㎡)
				655	전	1,203.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등	농림지역 [이하공란] 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)(젖소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 - 임업용산지 - 계획관리지역 - 농림지역 - 농업진흥구역 - 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/1300
2025/ 10/ 23						수입증지 붙이는곳
강원특별자치도 춘천시						수 수 료 전 자 결 제 민 원



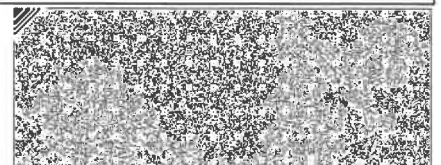
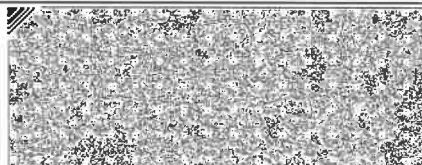
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202551110009382552

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 10/ 23

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



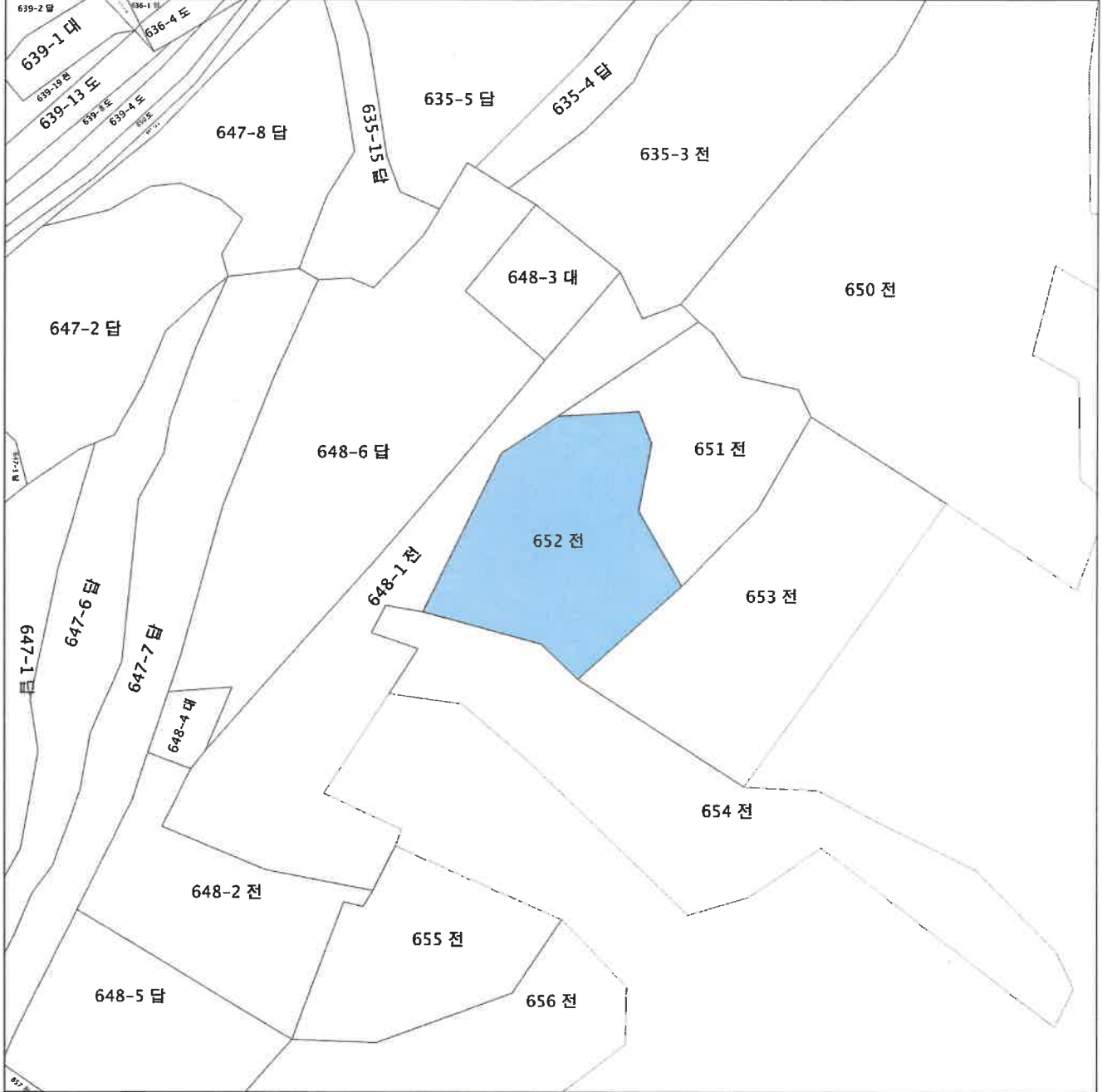


문서확인번호 : 1761-1779-8722-5220



지적도 등본

발급번호	202551110009382493	처리시각	09시 06분 26초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 춘천시 남면 발산리	지번	652번지	축척	1/1200



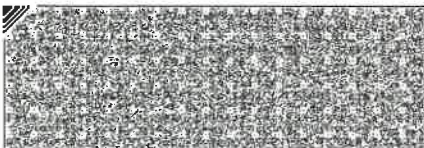
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

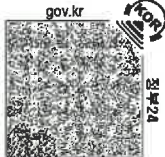
2025년 10월 23일

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.





토지 대장

고유번호	5111034024-10652-0000			도면번호	37	발급번호	20251110-00938-2496
토지소재	강원특별자치도 춘천시 남면 발산리			장 번호	1-1	처리시각	09시 06분 37초
지 번	652	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소			등 록 번 호
			변 동 원 인	성명 또는 명칭				
(01) 전	*1,630*	(47) 1958년 02월 01일 지적복구	1999년 04월 01일	대구 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이동 201호				
(01) 전	*1,630*	(50) 1992년 02월 01일 춘성군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	이제국 외 2인	520123-1*****			
(01) 전	*1,630*	(51) 1995년 01월 01일 춘천군 남면에서 행정관할구역변경	--- 이하 여백 ---					
(01) 전	*1,630*	(50) 2023년 06월 11일 강원도 춘천시에서 행정구역명칭변경						
등급수정 년월일	1980년 06월 24일 수정	1984년 07월 01일 수정	1987년 08월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수량등급)	37	78	80	92	98	102	106	111
개별공시지가(원/㎡)	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/㎡)	51,700	54,000	58,100	62,100	56,600	55,700	55,800	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 23일

강원특별자치도 춘천시

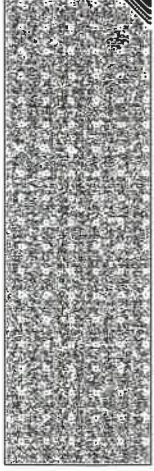
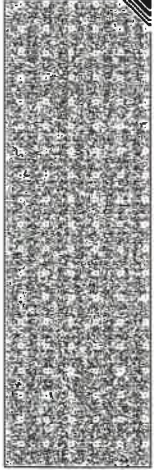
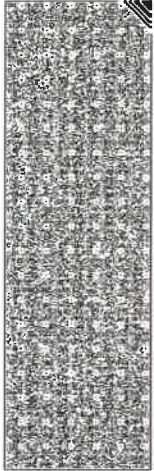
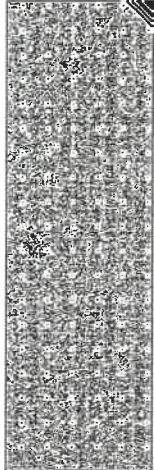
시장인인

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 23일



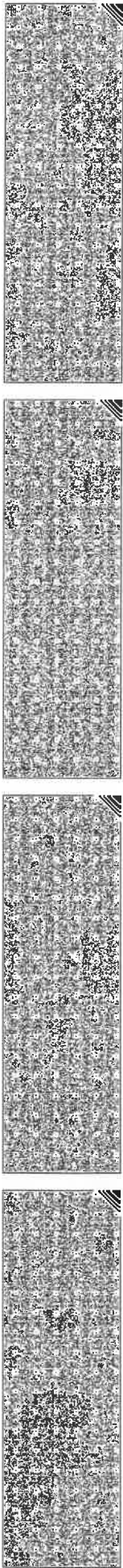
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



공유제 연명부

고유번호		511034024-10652-0000			장 번호		1	
토지소재		강원특별자치도 춘천시 남면 발산리			지번		652	
순번		변 동 일 자		소유권 지분		소유자		
변 동 원 인								
000009	1999년 04월 01일		1/3	대구 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이동 201호		등록번호 성명 또는 명칭		
	(03) 소유권이전							
	이제국							
000010	1999년 10월 27일		1/3	서울 강동구 명일동 312-56		680223-1***** 이제철		
	(03) 소유권이전							
	이제철							
000011	2006년 01월 13일		1/3	서울 강남구 대치동 988-4 대치효성아파트 101-1204		600928-1***** 이제창		
	(03) 소유권이전							
	이제창							
				--- 이하 여백 ---				

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(090. 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.





문서확인번호 : 1761-1782-4238-6312



토지 대장

토지 표시				토지 대장					도면번호 37		발급번호 20255110-00938-2529	
축척 1:1200									장 번호 1-1		처리시각 09시 09분 57초	
				소유자					비고		발급자 인터넷민원	
지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		주소		등록번호			
			변동원인									
(01)	*1,203*	(47) 1958년 02월 01일	1999년 04월 01일	대구 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이동 201호								
전		지적복구	(03) 소유권이전	이제국 외 2인				520123-1*****				
(01)	*1,203*	(50) 1992년 02월 01일		---	이하 여백	---						
전		춘성군에서 행정구역명칭변경										
(01)	*1,203*	(51) 1995년 01월 01일										
전		춘천군 남면에서 행정관할구역변경										
(01)	*1,203*	(50) 2023년 06월 11일										
전		강원도 춘천시에서 행정구역명칭변경										
등급수정 년월일	1980년 06월 24일	1984년 07월 01일	1987년 08월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일				
(기준수확량등급)	40	86	87	92	98	102	106	108				
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/㎡)	44,000	46,000	49,400	53,300	49,000	49,600	49,700					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 23일

강원특별자치도 춘천시

장

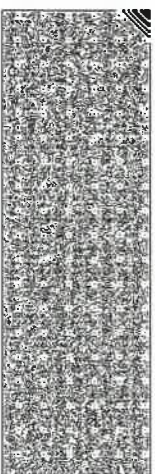
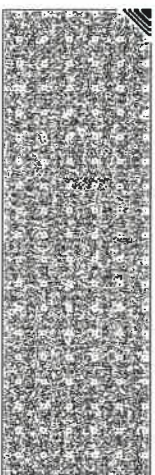
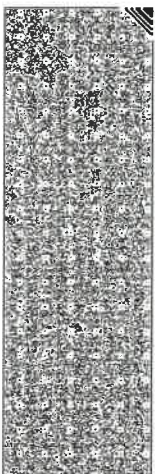
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 23일

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 1401-1996-802269



[토지] 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년4월1일	강원도 춘천시 남면 발산리 652	전	1630㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 10월 08일 전산이기
2		강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652	전	1630㎡	
					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 1)	소유권보존	1970년12월22일 제20497호		공유자 지분 3분의 1 이효진 대구시 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이-201 지분 3분의 1 이인영 서울 중랑구 면목동 163-61 지분 3분의 1 이인용 서울시 강동구 명일동 312-56
2 (전 2)	이효진지분전부이전	1999년4월1일 제13181호	1999년3월27일 증여	공유자 지분 3분의 1 이재국 520123-***** 대구시 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이-201
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

[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 140202LUV0119510S010968230000002290600016945001112

발급확인번호 AAON-XFJP-2692

발행일 2025/10/23

[토지] 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 10월 08일 전산이기
3	1번이인용지분전부 이전	1999년10월27일 제41797호	1999년10월18일 증여	공유자 지분 3분의 1 이제철 680223-***** 서울 강동구 명일동 312-56
4	1번이인영지분전부 이전	2006년1월13일 제1707호	2005년12월14일 증여	공유자 지분 3분의 1 이제창 600928-***** 서울 강남구 대치동 988-4 대치효성아파트 101-1204
5	3번이제철지분압류	2007년10월9일 제47161호	압류(징수과-12107)	권리자 서울시 처분청 강동구청
6	5번압류등기말소	2009년3월20일 제13685호	2009년3월18일 해제	
7	2번이재국지분압류	2024년6월12일 제20626호	2024년6월12일 압류(징세과-티23189)	권리자 국 처분청 동대구세무서장

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 10월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- * 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '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 140202LUV0119510S010968230000002290600026945001112 발급확인번호 AAON-XFJP-2692 발행일 2025/10/23

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 1401-1996-802269

[토지] 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 652 전 1630㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이재국 (공유자)	520123-*****	3분의 1	대구시 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이 -201	2
이제창 (공유자)	600928-*****	3분의 1	서울 강남구 대치동 988-4 대치효성아파트 101-1204	4
이제철 (공유자)	680223-*****	3분의 1	서울 강동구 명일동 312-56	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2024년6월12일 제20626호	권리자 국	이재국

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1401-1996-101934



[토지] 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 655

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년4월1일	강원도 춘천시 남면 발산리 655	전	1203㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 10월 08일 전산이기
2		강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 655	전	1203㎡	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 1)	소유권보존	1970년12월22일 제20497호		공유자 지분 3분의 1 이효진 대구시 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이-201 지분 3분의 1 이인영 서울 중랑구 면목동 163-61 지분 3분의 1 이인용 서울시 강동구 명일동 312-56	
2 (전 2)	이효진지분전부이전	1999년4월1일 제13181호	1999년3월27일 증여	공유자 지분 3분의 1 이제국 520123-***** 대구시 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이-201	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 10월 08일	

[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 140202TON0119510G010961230000001990600013431001112

발급확인번호 AAON-XFJB-9340

발행일 2025/10/23

[토지] 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 655

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				전산이기
3	1번이인용지분전부 이전	1999년10월27일 제41797호	1999년10월18일 중여	공유자 지분 3분의 1 이제철 680223-***** 서울 강동구 명일동 312-56
4	1번이인영지분전부 이전	2006년1월13일 제1707호	2005년12월14일 중여	공유자 지분 3분의 1 이제창 600928-***** 서울 강남구 대치동 988-4 대치효성아파트 101-1204
5	2번이제국지분압류	2024년6월12일 제20626호	2024년6월12일 압류(징세과-티 23189)	권리자 국 처분청 동대구세무서장
6	2번이제국지분가압 류	2025년4월4일 제1475164호	2025년4월4일 대구지방법원의 가압류 결정(2025카단1 2595)	청구금액 금13,938,418 원 채권자 현대카드주식회사 110111-0377203 서울특별시 영등포구 의사당대로 3 (여의도동, 현대카드빌딩1관)
7	6번가압류등기말소	2025년5월2일 제2108375호	2025년4월30일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 10월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '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 140202TON0119510G010961230000001990600023431001112

발급확인번호 AAON-XFJB-9340

발행일 2025/10/23

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1401-1996-101934

[토지] 강원특별자치도 춘천시 남면 발산리 655 전 1203㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이제국 (공유자)	520123-*****	3분의 1	대구시 동구 방촌동 852-8 원빌라 에이-201	2
이제창 (공유자)	600928-*****	3분의 1	서울 강남구 대치동 988-4 대치효성아파트 101-1204	4
이제철 (공유자)	680223-*****	3분의 1	서울 강동구 명일동 312-56	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2024년6월12일 제20626호	권리자 국	이제국

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 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.