



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	GD06-251013-3003
평가금액	329,049,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 감동 강원지사 / 황인호
서명해쉬 페이지수	총 30 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 감동 강원지사 / 황인호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-27 15:30:00.0
대표	감정평가법인 감동 대구지사 / 김민구	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-27 15:27:00.0
심사자	감정평가법인 감동 대구지사 / 김민구	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-27 15:27:00.0

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

건명 : 강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6 소재
물건 (2025-12884-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 강원지역본부장

감정서번호 : GD06-251013-3003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

항인호

(주)감정평가법인 감동 강원지사 지사장 지찬우

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	삼익이천구백사만구천원정(₩329,049,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	(주)가주건설	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀의뢰목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.27	2025.10.27	2025.10.27		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	15,669	토지	15,669	21,000	329,049,000
	합계					₩329,049,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김민구 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 소재 '수동1리마을회관' 남서측 근거리
에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법
률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장
가치로 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가
액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조
사완료일인 2025년 10월 27일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	■ 사전조사계획의 수립 ■ 실지조사계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상물건의 확인	■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 2개이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 속한 토지로, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 하되, 계획관리지역 및 농림지역 부분의 면적비율 등을 감안하여 감정평가 하였으며 그 면적은 토지이용계획확인서 등에 의거하여 개략적으로 산정하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 토지는 급경사지내 광평수토지이며, 수풀이 우거져 있는 등 물리적 사유로 인해 지표전수조사가 어려우니, 추후 분묘기지권으로 인한 감액 등을 고려하여 업무진행시 참고하시기 바랍니다.(위성지도상 본건 토지 위치상에 분묘가 소재하는 것으로 관측됨)

마. 본건 지상에 자생하는 수목은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지(산지)에 포함 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 토지 위치상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	남산면 수동리 산6	15,669	15,669	임 야	자연림	계획관리 농림지역	부정형 급경사	맹지	3,160

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용
상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A 표준지를 비교표준지로
선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남산면 수동리 산2	50,000	임야	자연림	농림 지역	부정형 급경사	맹지	2,910	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 화천군	농림지역	0.826% (1.00826)	강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.10.27) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.665 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.087 $(1 + 0.00665) * (1 + 0.00087 * 57/31)$ ≈ 1.00826

「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표
하는 비교표준지가 소재하는 지역의 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수
정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A)	1.00826
---------------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지 지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	자연조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 임야지대 [일련번호 1 / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	1.00	본건이 인근 취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	1.00	본건이 경사 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.54	1.00	본건 일부는 용도지역이 계획관리지역으로 행정상의 규제정도 등에서 우세합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호유사합니다.
격 차 율			2.033	1.00	대상/표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “200두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538) 등에 따라 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정 하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가(원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
①	남산면 수동리 〇〇〇	50,000 × 1/2	임야	농림지역	자연림	10,000	2022.12.12	법원경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	거래시점	비고
ㄱ	남산면 수동리 〇〇〇	30,149	임야	농림지역	자연림	370,000,000	12,272	2025.01.02	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 ①>을 선택하여 적용합니다.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
①	남산면 수동리 ○○○	50,000 ×1/2	임 야	농림지역	자연림	10,000	2022.12.12	법원 경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별자치도 춘천시	농림지역	1.960% (1.01960)	강원특별자치도 춘천시 (22.12.12~25.10.27) (농림) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.009 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.260 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.857 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.665 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.087 $(1 + 0.00009 * 20/31) * (1 + 0.00260) * (1 + 0.00857) * (1 + 0.00665) * (1 + 0.00087 * 57/31)$ ≈ 1.01960

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	-	접근	자연	-	행정	기타	
비교표준지A /평가사례 ①	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지가 비교사례와 대등합니다. (비교사례가 비교표준지입니다.)						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
①	10,000	1.01960	1.000	1.000	10,196	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	2,910	1.00826	-	-	2,934	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{10,196}{2,934} = 3.4751$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정하였고, 인근 지역내 대상토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준, 인근 지역내 최근 매매 사례 등을 종합적으로 고려하여 인근 지가수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	3.47	-

바. 토지단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가							
일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	2,910	1.00826	1.000	2.033	3.47	20,698	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
ㄱ	남산면 수동리 ○○○	30,149	임 야	농림지역	자연림	370,000,000	12,272	2025.01.02	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래사례 ㄱ>을 선택하여 적용합니다.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
ㄱ	남산면 수동리 ○○○	30,149	임 야	농림지역	자연림	370,000,000	12,272	2025.01.02	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정은 불필요합니다.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시정수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 춘천시	농림지역	0.825% (1.00825)	강원특별자치도 춘천시 (25.01.02~25.10.27) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.073 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.047 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.100 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.091 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.128 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.087 $(1 + 0.00073 * 30/31) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00087 * 57/31)$ ≈ 1.00825

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	자연조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 임야지대 [일련번호 1 / 거래사례 ㄱ]

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	사례	
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	1.00	본건이 인근취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	1.00	본건이 경사 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.54	1.00	본건 일부는 용도지역이 계획관리지역으로 본건이 행정상의 규제정도 등에서 우세합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호유사합니다.
격 차 율			1.779	1.00	대상/거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	12,272	1.000	1.00825	1.000	1.779	22,012	22,000

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	15,669	21,000	22,000	21,000	329,049,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

물건의 종류	감정평가액(원)	비고
토 지	329,049,000	-
합 계	329,049,000	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리	산6	임야	계획관리지역 농림지역	15,669	15,669	21,000	329,049,000	
	합 계							₩329,049,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황	(2) 교통상황	(3) 형태,지세
(4) 이용상황	(5) 접면도로상황	(6) 토지이용계획사항 등
(7) 제시목록외의 물건	(8) 공부와의 차이	(9) 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 소재 ‘수동1리마을회관’ 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독 주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다. 2. 교통상황 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리 내에 간선도로 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통 상황은 양호합니다. 3. 형태,지세 급경사지내 부정형의 토지입니다. 4. 이용상황 자연림 상태입니다. 5. 접면도로상황 맹지입니다. 6. 토지이용계획사항 등 계획관리지역 농림지역, 가축사육제한구역(2024-12-12) (닭,오리,메추리,개,돼지 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업용산지(2018-12-28)〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉 7. 제시목록외의 물건 본건 토지는 급경사지내 광평수토지이며, 수풀이 우거져 있는 등 물리적 사유로 인해 지표전수조사가 어려우니, 추후 분묘기지권으로 인한 감액 등을 고려하여 업무진행시 참고하시기 바랍니다.(위성지도상 본건 토지 위 지상에 분묘가 소재하는 것으로 관측됨) 본건 지상에 자생하는 수목은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지(산지)에 포함 감정 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다. 본건 토지 위지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다. 8. 공부와의 차이 --. 9. 기타 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.		

토지 감정평가요항표

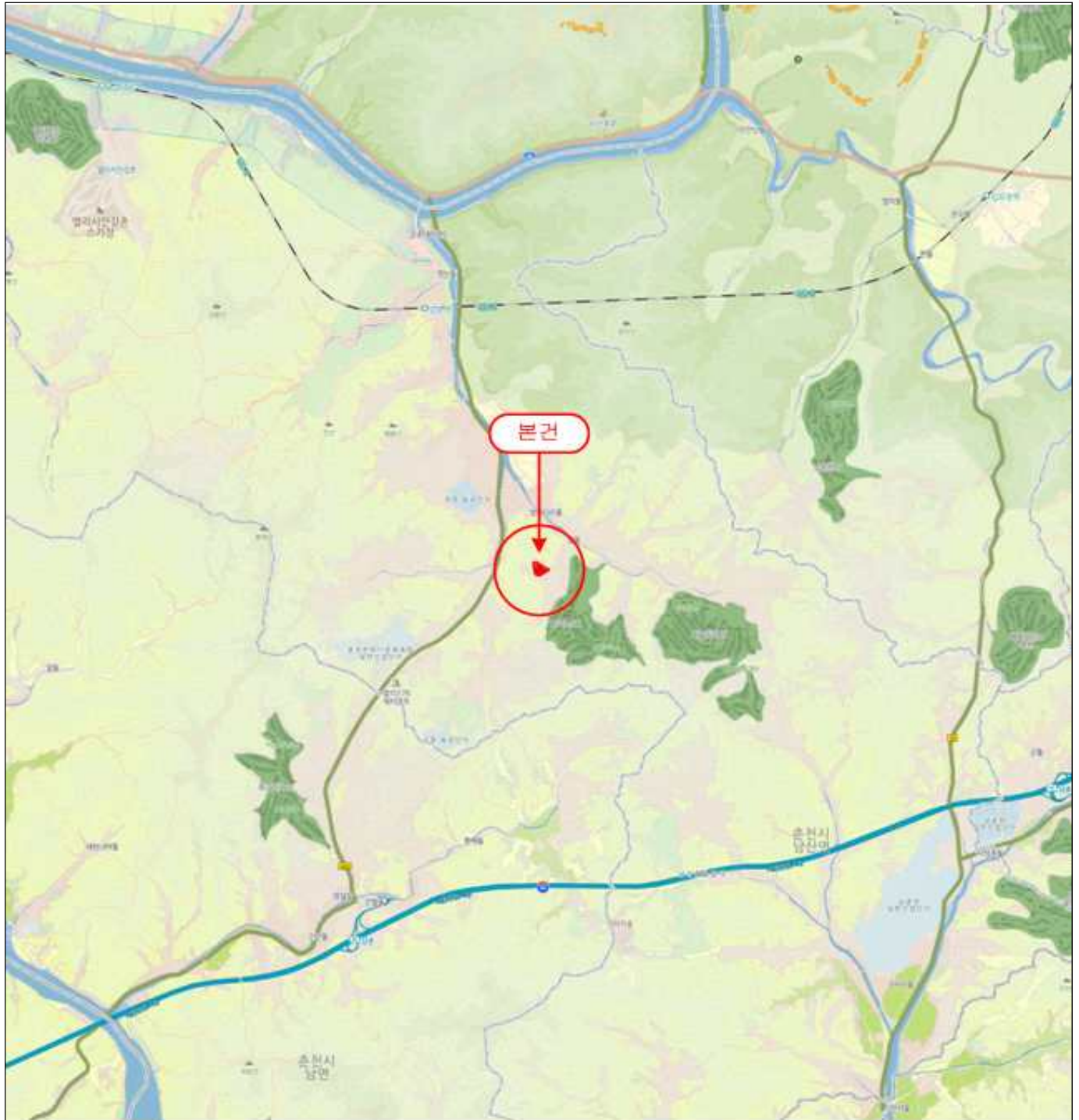
(1) 위치 및 부근의 상황	(2) 교통상황	(3) 형태,지세
(4) 이용상황	(5) 접면도로상황	(6) 토지이용계획사항 등
(7) 제시목록외의 물건	(8) 공부와의 차이	(9) 기타
본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 업무진행시 참고하시기 바랍니다. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 2개이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 속한 토지로, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 하되, 계획관리지역 및 농림지역 부분의 면적비율 등을 감안하여 감정평가 하였으며 그 면적은 토지이용계획확인서 등에 의거하여 개략적으로 산정하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.		

광역위치도



소재지

강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6

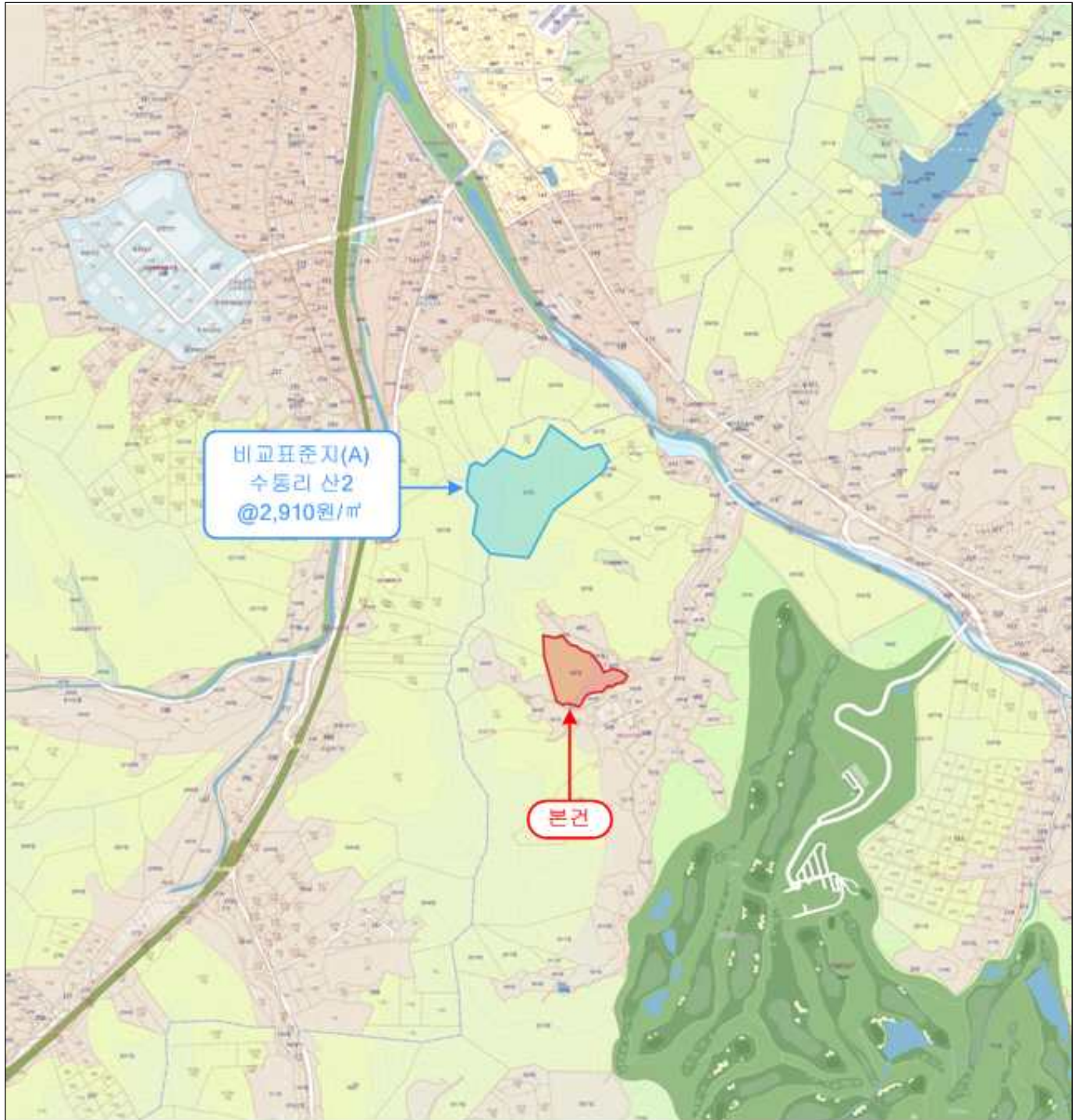


위 치 도



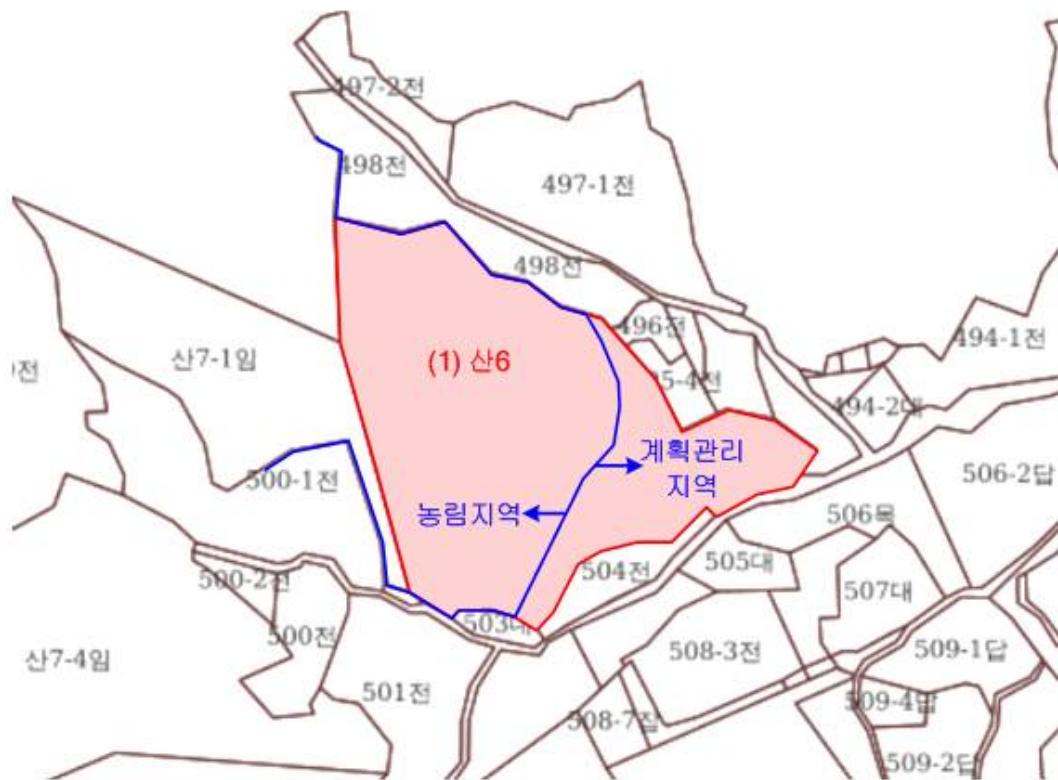
소 재 지

강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6



지 적 도

4
No Scale



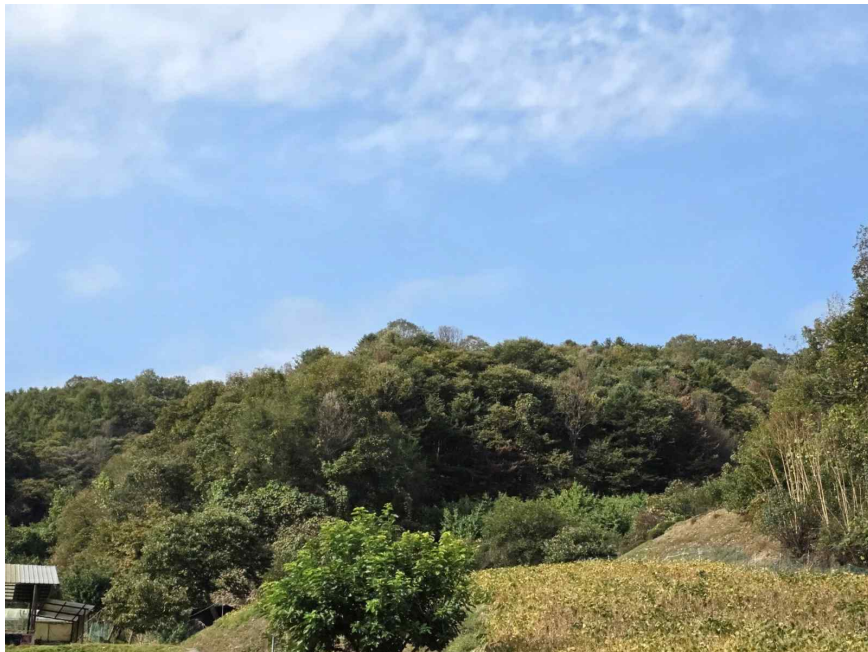
본 건 [강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

회보서

우)24437 강원특별자치도 춘천시 충훈길52번길 10 드림타워 3층 305호

TEL. 033-244-2444
FAX. 0505-182-4448

문서번호 : GD06-251013-3003

시행일자 : 2025-10-27

수신 : 한국자산관리공사 강원지역본부

참조 : --

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
			공		
			람		
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)감정평가법인 감동의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-10-13자 귀 제 『2025-12884-A01』호로 의뢰하신 『강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6 소재 물건 (2025-12884-A01)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 감동 강원지사
지사장 지찬우

수수료 청구서

문서번호 : GD06-251013-3003

수 신 : 한국자산관리공사 강원지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.13 자 귀 제 『 2025-12884-A01 』호로
의뢰하신『 강원특별자치도 춘천시 남산면 수동리 산6 』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		506,954	200,000+279,049,000 x 11/10,000≒506,954
실	여 비	40,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	2,090	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	46,090	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		553,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		55,300	
합 계		608,300	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		608,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 : 317-0026-1442-71 (예금주:(주)감정평가법인감동 강원지사)

(주)감정평가법인 감동 강원지사

지사장 지찬우

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448