

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 나혜림개명전나금자 소유물건

의뢰인 : 한국자산관리공사 강원지역본부장

감정서번호 : SIU25-0905-001

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)씨브감정평가법인 원주지사

TEL. 033-748-7820

FAX. 033-748-7830

(토지)감정평가표

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

감정평가사

송백천

(주)써브감정평가법인 원주지사 지사장 송백천

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	일억사천구백오십육만오천원정(₩149,565,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장		감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	나혜림개명전나금자		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.14	2025.09.14	2025.09.15	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,301	토지	2,301	-	149,565,000
	합계					₩149,565,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심사자 : 감정평가사 호종일 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 토지에 대한 한국자산관리공사의 공매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 및 감정평가에 관한 규칙, 감정평가 실무 기준, 감정평가 제이론에 의거 평가하였음.

3. 기준시점 및 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 14일임.

(2) 기준가치

감정평가에 관한 규칙 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상부동산의 개황

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	비두리 581	1,937	전	전	생산 관리	맹지	부정형 완경사	28,800	-
2	비두리 574	364	전	전	생산 관리	맹지	부정형 완경사	28,800	-

5. 평가방법

(1) 본건 토지의 감정평가는 감정평가 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등이 유사하다고 인정되는 인근지역 및 동일수급권에 유사지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점수정, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성상의 제요인과 인근지역의 평가사례, 인근지역의 지가수준 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 공시지가 기준법과 거래사례비교법으로 평가한 후 시산가격조정하여 평가하였음.

(2) 본건 토지상에 소재하는 자연생 수목은 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 09월 14일에 실지조사를 시행하였으며 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

8. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

II. 토지의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 전, 답, 임야 등이 소재하는 농경지대임.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량출입 불능하나 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.형상 및 이용상황

본건은 인접 토지 대비 완경사의 부정형의 토지로서 기준시점 현재 목전 등으로 이용중임.

4.도시계획사항

생산관리지역 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 영농여건불리농지임

Ⅲ.공시지가기준법에 의한 토지가격 산출내역

1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정기준

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 용도지역, 이용상황, 지목 등 공법상 제한이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정하였음.

(2) 대상 인근 비교표준지

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	비두리 384	1,762	전	전	생산 관리	세로 (불)	부정형 완경사	48,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

(1) 지가변동률 (강원특별자치도 원주시 생산관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31	0.518%	2025년 07월 누계
2025.07.01. ~ 2025.07.31	0.045%	2025년 07월 변동률
누 계	0.584%	$1.00518 * (1 + 0.00045 * 45/31)$
2025.01.01. ~ 2025.09.14	(1.00584)	≈ 1.00584

3. 지역요인비교

본건은 비교표준지와 인근지역내에 소재하므로 지역요인 동일함.(1.00)

4. 개별요인비교

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한
		장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의
		정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	A	-	0.80	0.80	0.90	1.00	1.00	0.576
접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세이며, 자연조건(관개, 배수 등)에서 열세이며, 획지조건(경사 등)에서 열세임.								

5. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 감정평가의 적정성 및 균형을 위하여 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비고
a	비두리 503	답	1,421	생산관리	전	2022.12.12	110,000,000 (77,410원/㎡)	토지

(3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	비두리 1034	전	2,572	생산관리	전	경매	2021.02.26	67,000원/㎡	토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용사례의 선정

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 상기 평가사례 및 거래사례 중 다음과 같이 선정하였으며, 이를 통하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정에 참고함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
ㄱ	비두리 1034	전	2,572	생산관리	전	경매	2021.02.26	67,000원/㎡	토지

2) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2025.09.14)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

기호	적용사례	기준시점	기간	지가변동률	비고
A	ㄱ	2021.02.26	2021.02.26. ~ 2025.09.14	6.590% (1.06590)	생산관리

3) 지역요인 비교

선정된 사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 주변환경, 접근성 등을 고려하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	-	1.20	1.20	1.10	1.00	1.00	1.584
접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(관개, 배수 등)에서 우세하며, 획지조건(경사 등)에서 우세함.								

5) 격차율 산정

① 표준지 A

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 ㄱ 기준	67,000	1.06590	1.00	1.584	113,122	2.318
	표준지 A 기준	48,500	1.00584			48,783	

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 검토한 평가사례를 기준하는 비교표준지가격과의 격차율을 참작하고 인근지역의 거래사례, 평가사례 등과의 균형 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.31

6. 토지가격 산출

기호	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	48,500	1.00584	1.00	0.576	2.31	64,696	65,000	-

※산출단가:공시지가*시점수정*지역요인*개별요인*그밖의요인

결정단가:산출단가의 백원단위에서 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

(1) 인근지역 거래사례

기 호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비 고
a	비두리 503	답	1,421	생산 관리	전	2022. 12. 12	110,000,000 (77,410원/㎡)	토지

1) 적용사례의 선정

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 상기 거래사례를 선정하였음.

2) 사정보정

본 사례의 거래에는 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2025.09.14.) 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

적용 사례	거래시점	기 간	지가변동률	비 고
a	2022. 12. 12	2022. 12. 12. ~ 2025. 09. 14	1.943 (1.01943)	생산관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

선정된 사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 주변환경, 접근성 등을 고려하여 지역요인은 대등함. (1.000)

5) 개별요인 비교

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상대
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한
		장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의
		정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	-	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855
접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세이며, 자연조건(관개의 배수 등)에서 열세임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	77,410	1.00	1.01943	1.00	0.855	67,000

V. 토지가격의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 가격과 공시지가기준법에 의한 가격이 서로 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정하였음.

기호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
1	1,937	65,000	125,905,000	-
2	364	65,000	23,660,000	-
합계	2,301		149,565,000	-

토지건물 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 원주시 문막읍 비두리	581	전	생산관리지역	1,937	1,937	65,000	125,905,000	
2	강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리	574	전	생산관리지역	364	364	65,000	23,660,000	
합 계								₩149,565,000.-	
				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

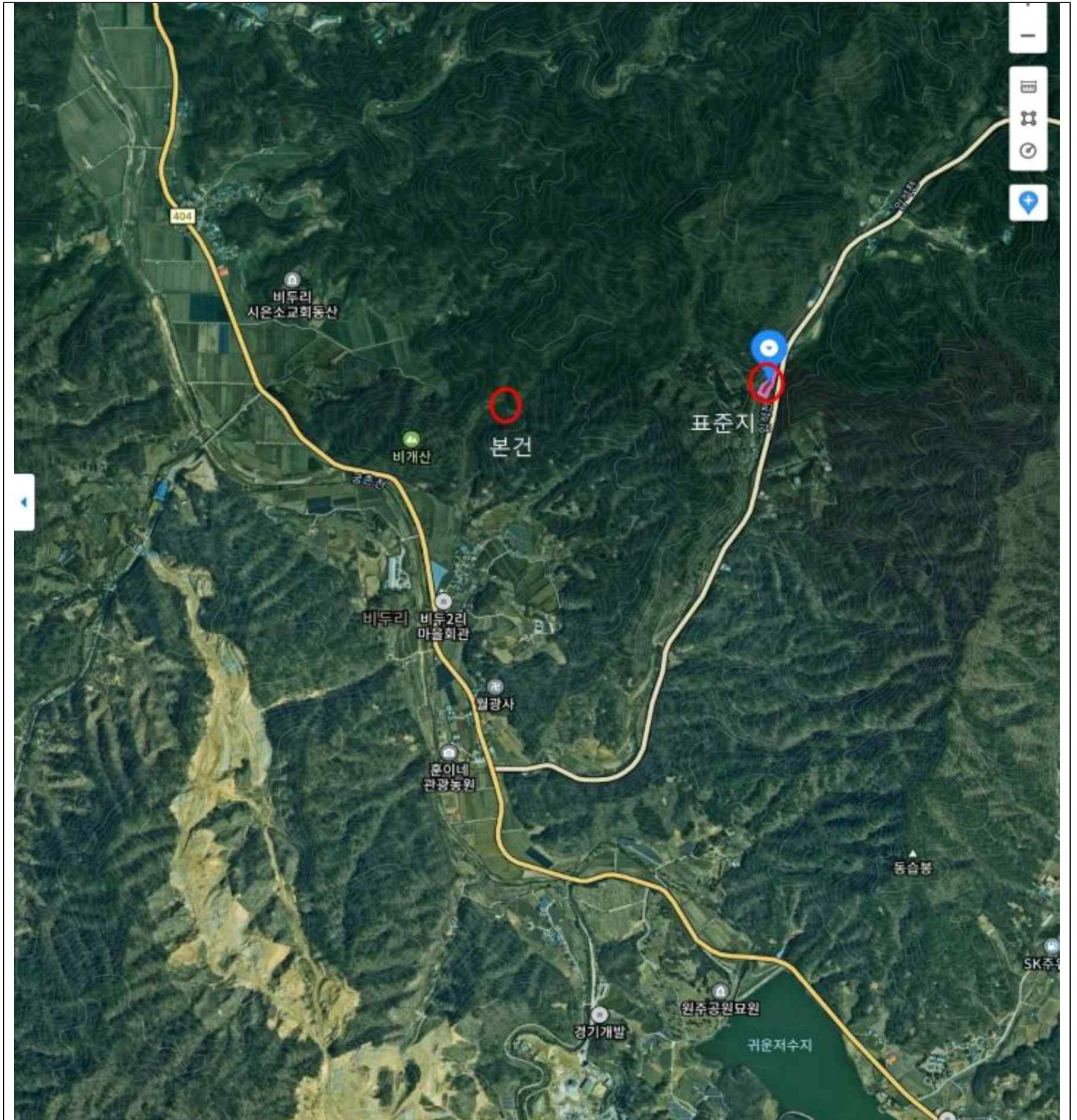
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 토지로서 주위는 농가주택, 전, 답, 임야 등이 소재하는 농경지대임. 2. 교통상황 본건까지 차량출입 불가능하나 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임. 3. 형태, 지세 본건은 인접 토지 대비 완경사의 부정형의 토지임. 4. 이용상황 기준시점 현재 목전 등으로 이용중임. 5. 접면도로상황 맹지임. 6. 토지이용계획사항 등 생산관리지역 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 영농여건불리농지 7. 제시목록외의 물건 없음. 8. 공부와의 차이 본건의 토지상에 소유자 미상의 자연생 수목이 소재함. 9. 기타 임대미상임.
--

위 치 도



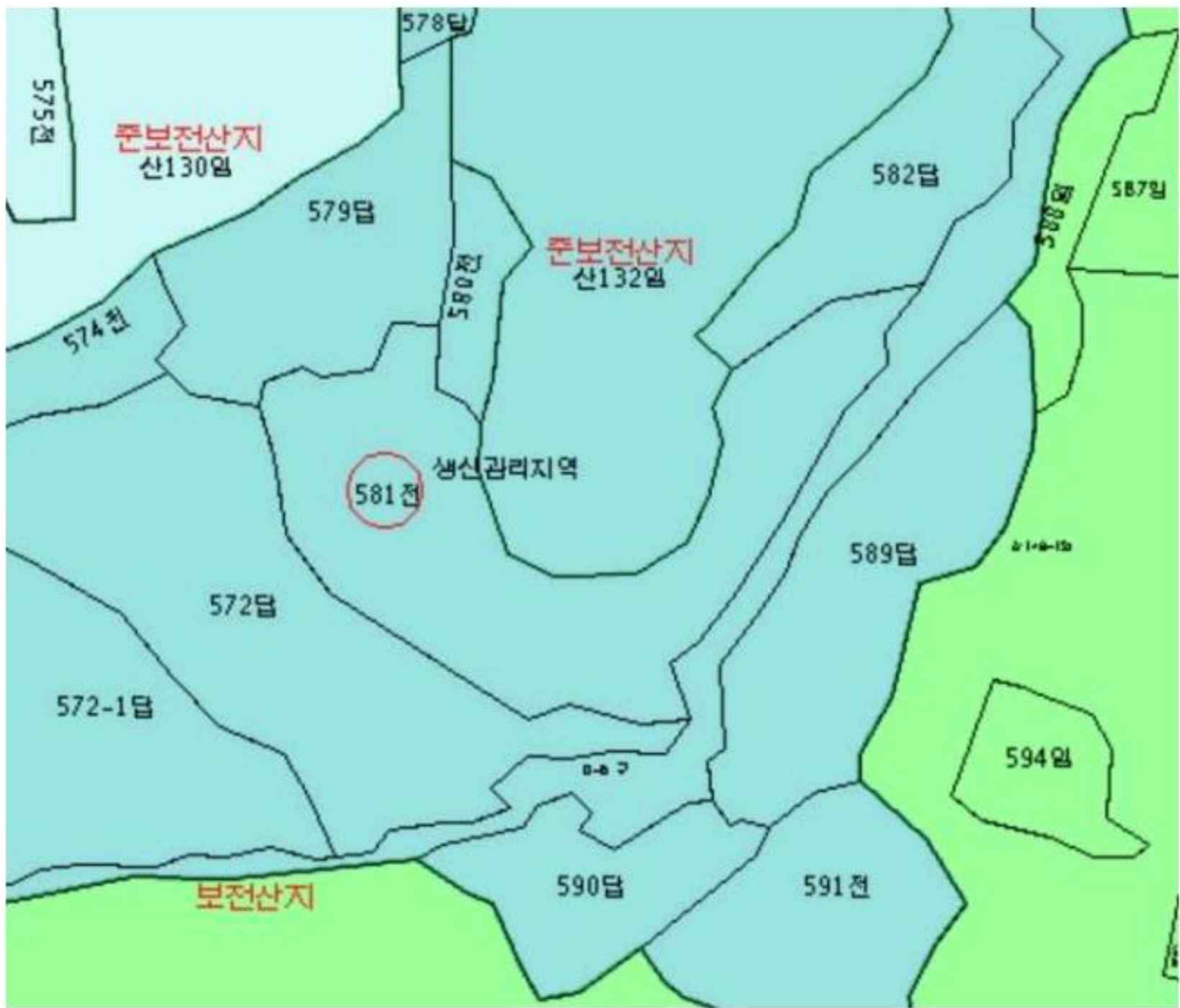
소 재 지

강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 581외



지 적 도(토지 1)

축척 (No Scale)



지 적 도(토지 2)

축척 (No Scale)



사 진 용 지



본건 전경

회보서

우)26397 강원특별자치도 원주시 복원로 1833 2층(무실동)
EMail : serve0701@kapaland.co.kr 홈페이지 : <https://www.appraiser.co.kr>

TEL. 033-748-7820
FAX. 033-748-7830

문서번호 : SIU25-0905-001

시행일자 : 2025-09-15

수신 : 한국자산관리공사 강원지역본부

참조 :

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지		
점	일자 시간		시		
수	번호		결재 · 공람		
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)씨브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-09-05자 귀 제 『2019-05443-A02』호로 의뢰하신 『나혜림개명전나금자 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 회보서 1 부
3. 청구서 1 부

(주)씨브감정평가법인 원주지사
지사장 송 백 천

수수료 청구서

문서번호 : SIU25-0905-001

수신 : 한국자산관리공사 강원지역본부장 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.05 자 귀 제 『 2019-05443-A02 』호로
의뢰하신 『 나혜림(개명전나금자) 소유물건 』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		309,522	200,000+99,565,000 x 11/10,000≒309,522
실	여 비	40,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	1,000	
비	소 계	43,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		352,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		35,200	
합 계		387,200	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		387,200	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

#.신한은행 : 100-027-425871

(주)씨브감정평가법인 원주지사

지사장 송 백 천

TEL. 033-748-7820

FAX. 033-748-7830