

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조대형 소유물건
(2025-05366-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 강원지역본부장

감정평가서번호: 25-0723-02-001

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.

해뜨는감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이재홍

감정평가액	사천육백팔십사만이천원정 (₩46,842,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조대형	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀의뢰목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.25	2025.07.29		
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	1,257	토지	1,428	-	46,842,000
	토지	171 1,224x----- 1,224	하	여	백	
	이					
합 계					₩46,842,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 유포리 소재 "동매교" 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 강원지역본부의 구매 목적 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 실지 조사기간 및 기준시점 결정

가. 실지조사기간

본건의 실지조사는 2025년 07월 25일에 실시하였으며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 07월 25일로 함.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 평가하였음.
- 본건 기호2토지는 공유지분 중 조대형氏 지분만의 감정평가로서, 해당 지분의 위치확인이 곤란한 바 전체 면적을 기준으로 평균단가를 산정하였으며, 귀 제시 지분비율에 의거 면적사정 하였음.
- 본건 토지에 자생하는 경제적 가치가 미미한 자연생 임목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지 가치에 포함하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지는 현장 조사시 목측되는 분묘가 소재하지 않으나, 임야화가 진행된 상태로 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고 분묘의 소재 여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였는바, 공매 진행 시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 확인조치 바람.

II. 대상물건의 개황

1. 토지

[강원특별자치도 평창군 봉평면]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년개별지가 (원/㎡)	비고
1	유포리 63-46	1,257	생산관리	전	휴경지	맹 지	사다리 완경사	44,300	-
2	유포리 63-51	1,224 중 171	생산관리	전	휴경지	맹 지	부정형 완경사	42,200	

2. 위치도 및 현장사진

후첨 “위치도”, “사진용지” 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용 하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준평가법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비 교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 기호(가) 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	유포리 373-1	1,653	생산관리	전	전	맹 지	부정형 완경사	23,800	-

2) 위치도

후첨 “위치도” 참조바람.

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

지가변동률(%)	1.00389 (0.389%)
지역 및 기간 (용도지역)	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.07.25) (생산관리)
시점수정 산식	$\begin{aligned} & 2025.01.01 \sim 2025.06.30 : 0.358 \\ & 2025.06.01 \sim 2025.06.30 : 0.037 \\ & (1 + 0.00358) * (1 + 0.00037 * 25/30) \approx 1.00389 \end{aligned}$

* 2025년 07월 이후 지가변동률의 미고시로 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

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	경사, 면적 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

5.2) 개별요인 비교

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치	비 고
1	가	0.95	0.92	0.85	1.00	1.00	0.743	본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(재해의 위험성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.
2	가	0.95	0.92	0.60	1.00	1.00	0.524	건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(재해의 위험성 등), 획지조건(경사, 형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

6.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

6.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

6.3) 가격조사 자료

6.3.1) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	유포리 4**외	생산물리	전	42,362	2024.12.18.	거래사례
②	유포리 3**외	생산물리	전	49,728	2024.12.17.	거래사례
③	유포리 6*-**	생산물리	전	37,000	2024.06.11	경매
④	유포리 6*-**	생산물리	전	26,000	2024.06.11.	경매

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

6.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례①로 선정하였음.

6.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	42,632	1.000	1.00416	1.000	1.074	45,956	1.923
(가)표준지	23,800	-	1.00389	-	-	23,893	
※시점수정(강원특별자치도 평창군 생산관리지역 지가변동률, 2024.12.18.~2025.07.25) : 1.00416							
※지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 농로의 상태 등에서 열세함.					0.95
	자연조건	대체로 대등함.					1.00
	획지조건	대체로 대등함.					1.00
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	비교표준지는 사례대비 일부 이용상황 등에서 우세함.					1.13
	계	-					1.074

6.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	1.92

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	23,800	1.00389	1.000	0.743	1.92	34,084	34,000
2	23,800	1.00389	1.000	0.524	1.92	24,038	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례②를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
②	유포리 3**외	생산관리	전	49,728	2024.12.17.	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1,000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

지가변동률(%)	1.00418 (0.418%)
지역 및 기간 (용도지역)	강원특별자치도 평창군 (24.12.17~25.07.25) (생산관리)
시점수정 산식	$\begin{aligned} & 2024.12.01 \sim 2024.12.31 : 0.059 \qquad 2025.01.01 \sim 2025.06.30 : 0.358 \\ & 2025.06.01 \sim 2025.06.30 : 0.037 \\ & (1 + 0.00059 * 15/31) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00037 * 25/30) \\ & \qquad \qquad \qquad = 1.00418 \end{aligned}$

* 2025년 07월 이후 지가변동률의 미고시로 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

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	경사, 면적 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

5.2) 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비 고
1	㉔	0.90	0.92	0.85	1.00	1.00	0.704	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(재해의 위험성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.
2	㉔	0.90	0.92	0.60	1.00	1.00	0.497	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(재해의 위험성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	49,728	1.00	1.00418	1.000	0.704	35,155	35,000
2	49,728	1.00	1.00418	1.000	0.497	24,818	25,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	결정단가(㎡/원)
1	34,000	35,000	34,000
2	24,000	25,000	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,257.0	34,000	42,738,000	-
	2	171.0	24,000	4,104,000	조대형氏 지분평가
합계		1,428.0	-	46,842,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

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 평창군 봉평면 유포리	63-46	전	생산관리지역	1,257	1,257	34,000	42,738,000	현황 휴경지
2	동 소	63-51	전	생산관리지역	171 1,224x---- 1,224	171	24,000	4,104,000	현황 휴경지 조대형氏 지분평가
합 계								₩46,842,000.-	
				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 평창군 봉평면 유포리 소재 "동매교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 단독주택 등이 소재하는 마을 인근 야산지대임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량진입이 가능하며, 대체로 개별 운송수단을 이용하여 출입함.

3. 형태,지세

기호1: 사다리형의 완경사지임.
기호2: 부정형의 완경사지임.

4. 이용상황

공히 임야화된 휴경지 상태임.

5. 접면도로상황

공히 지적도상 맹지로서, 인접 필지를 이용하여 출입함.

6. 토지이용계획사항 등

공히 생산관리지역 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

7. 제시목록외의 물건

없 음.

8. 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 지목이 전이나, 현황 임야화가 된 상태임.

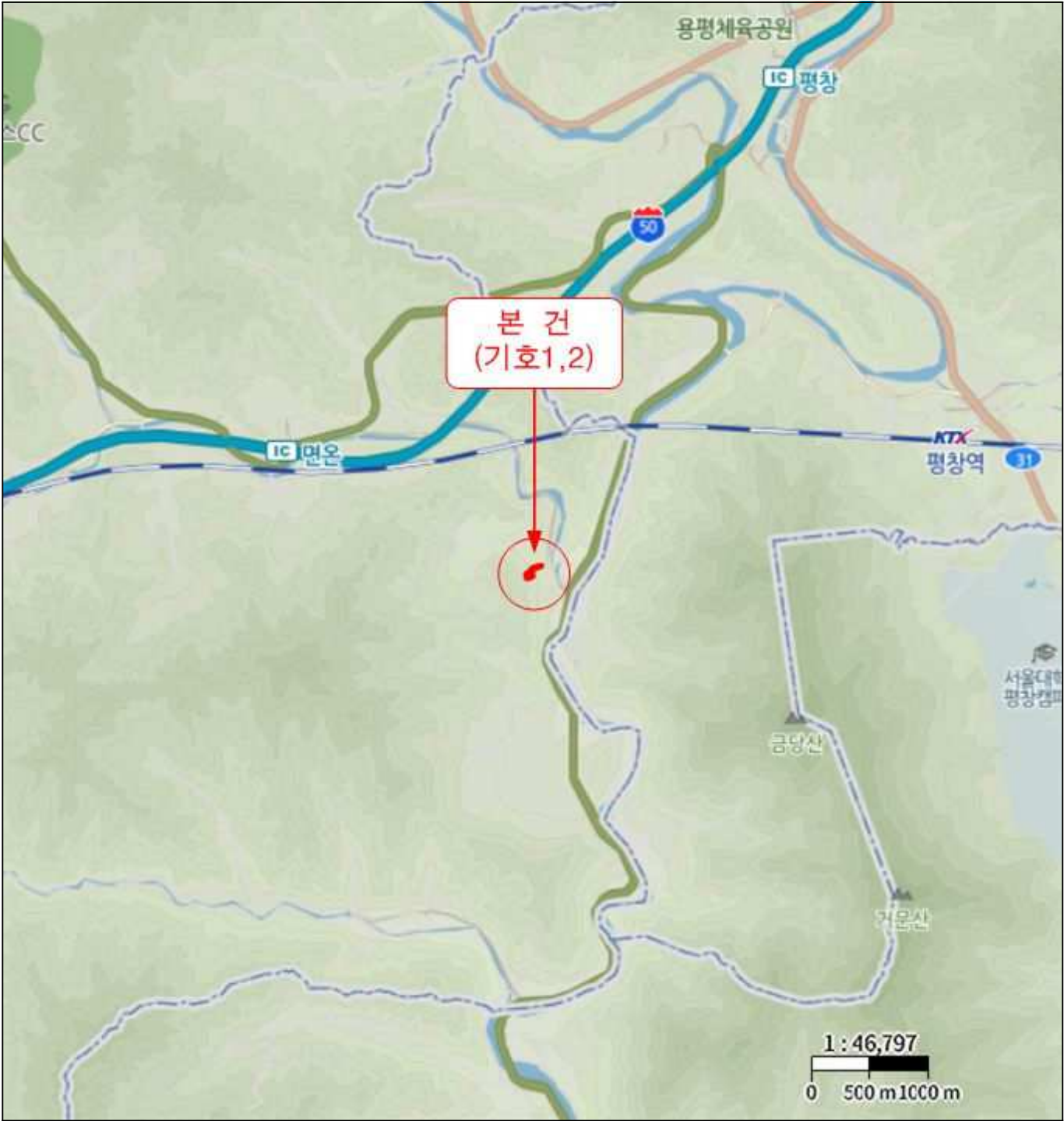
9. 기타

없 음.

광역위치도



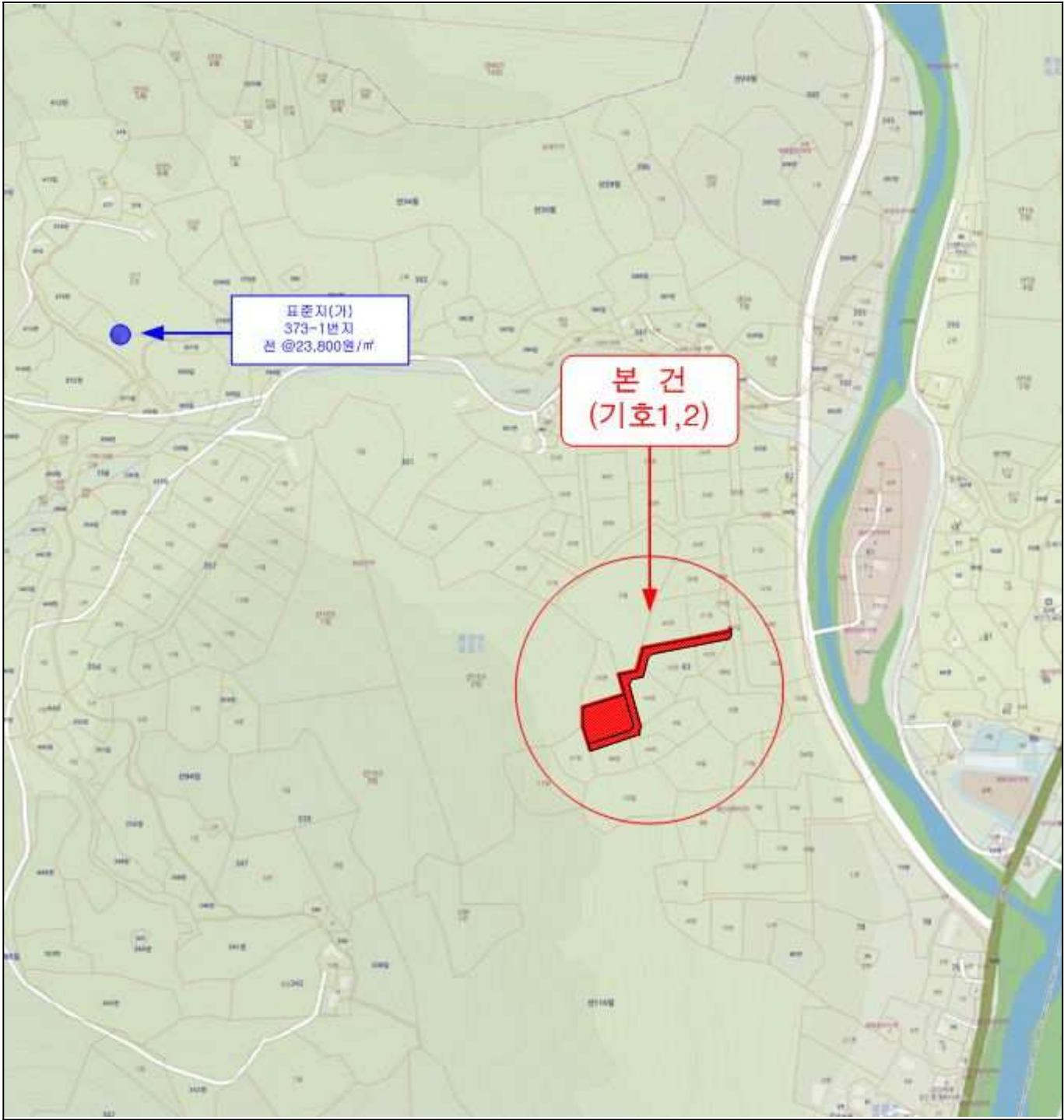
소재지	강원특별자치도 평창군 봉평면 유포리 63-46외
-----	----------------------------



위 치 도



소 재 지	강원특별자치도 평창군 봉평면 유포리 63-46외
-------	----------------------------



지 적 도



