



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	25-1124-02-001
평가금액	6,756,750 원
평가기관 / 평가자	해뜨는감정평가사사무소 / 이재홍
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해뜨는감정평가사사무소 / 이재홍	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-05 11:25:00.0

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:	양승희 소유물건 (2025-16090-A01)
의뢰인:	한국자산관리공사 강원지역본부장
감정평가서번호:	25-1124-02-001

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	육백칠십오만육천칠백오십원정(₩6,756,750.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양승희	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025. 12. 04	2025. 12. 04	2025. 12. 05		
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 5,005x- 2 이	토지	2,502.5 하 여 백	2,700	6,756,750
	합 계					₩6,756,750
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 소재 "운교2리 강녕관" 동측 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 12월 04일에 실시하였으며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 12월 04일로 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.
- 본건은 공유지분 중 양승희氏 지분만의 감정평가로서, 해당 지분의 위치확인이 곤란한 바 전체 면적을 기준으로 평균단가를 산정하였으며, 귀 제시 지분비율에 의거 면적사정 하였음.
- 본건 토지 중 일부는 접도구역에 속하는바, 공법상의 제한정도를 고려하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지에 자생하는 자연생 임목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지 가치에 포함하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지는 현장 조사시 목측되는 분묘는 조사되지 않으나, 울폐된 자연림 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 방림면]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	운교리 산395-6	5,005.0 중 2,502.5	농림지역	임	자연림	소로한면	삼각형 급경사	1,100	양승희氏 지분평가

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 토 지의 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	운교리 산380	6,942.0	농림지역	임	자연림	맹 지	부정형 완경사	891	-

2) 위치도

후첨 “위치도” 참조바람.

3) 시점수정

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

지가변동률(%)	1.00418 (0.418%)
지역 및 기간 (용도지역)	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.12.04) (농림)
시점수정 산식	$\begin{aligned} & 2025.01.01 \sim 2025.10.31 : 0.367 \\ & 2025.10.01 \sim 2025.10.31 : 0.046 \\ & (1 + 0.00367) * (1 + 0.00046 * 34/31) \approx 1.00418 \end{aligned}$

* 2025년 11월 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

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비 고
1	가	1.20	0.85	0.99	1.00	1.010	비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세하나, 자연조건(경사 등), 행정적조건(규제정도)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	운교리 산2**~*	농림지역	임	2,900	2023.06.28.	경매
②	운교리 산3**	농림지역 계획관리	임	2,600	2025.10.28.	경매
③	운교리 산3**	농림지역	임	2,500	2024.01.23.	경매
④	운교리 산5*	농림지역 계획관리	임	3,205	2022.06.21.	거래사례
⑤	운교리 산3**	농림지역	임	2,551	2025.02.21.	거래사례

※ 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	2,900	1.000	1.00805	1.000	0.913	2,669	2.983
(가)표준지	891	-	1.00418	-	-	895	
※시점수정(강원특별자치도 평창군 농림지역 지가변동률, 2023.06.28.~2025.12.04) : 1.00805							
※지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 임도의 상태 등에서 열세함					0.83
	자연조건	비교표준지는 사례대비 경사 등에서 우세함.					1.10
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					0.913

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.	2.98

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	891	1.00418	1.000	1.010	2.98	2,693	2,700

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 거래사례④를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
④	운교리 산5*	농림지역 계획관리	임	3,205	2022.06.21.	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(%)	1.01439 (1.439%)	
지역 및 기간 (용도지역)	강원특별자치도 평창군 (22.06.21~25.12.04) (농림)	
시점수정 산식	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.122	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.151
	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.060	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.084
	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.127	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.113
	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.071	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.121
	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.245	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.367
	2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.046	
	$(1 + 0.00122 * 10/30) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00245) * (1 + 0.00367) * (1 + 0.00046 * 34/31) \approx 1.01439$	

* 2025년 11월 이후 지가변동률의 미고시로 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비 고
1	④	1.20	0.75	0.96	1.00	0.864	거래사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세하나, 자연조건(경사 등) 및 행정적조건(용도지역, 규제정도 등)에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,205	1.00	1.01439	1.000	0.864	2,809	2,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	2,700	2,800	2,700

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	2,502.5	2,700	6,756,750	양승희氏 지분평가
합계		2,502.5	-	6,756,750	-

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 방림면 운교리	산395-6	임야	농림지역	1 5,005x- 2	2,502.5	2,700	6,756,750	
합 계								₩6,756,750.-	
				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 방림면 운교리 소재 "운교2리 강녕관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림 및 농경지, 단독주택 등이 소재하는 마을 인근 야산지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 대체로 개별 운송수단을 이용하여 출입함.

3. 형태, 지세

대체로 삼각형의 급경사지임.

4. 이용상황

자연림 상태임.

5. 접면도로상황

본건 남측으로 법면을 통하여 왕복3차선의 도로와 연계됨.

6. 토지이용계획사항 등

농림지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-11_비도시)(접합), 가축사육제한구역(상대제한지역(축종별 마릿수제한 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2020-11-30)<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

7. 제시목록외의 물건

없 음.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

없 음.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 산395-6
-----	----------------------------



위치도



소재지 강원특별자치도 평창군 방림면 운교리 산395-6



지 적 도



