



감정평가사 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	NE2025-1027-0001
평가금액	21,380,500 원
평가기관 / 평가자	나라감정평가법인 강원지역본부 / 박민기
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	나라감정평가법인 강원지역본부 / 박민기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-10 11:54:00.0
대표	나라감정평가법인 강원지역본부 / 박정관	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-10 11:54:00.0
심사자	나라감정평가법인 강원지역본부 / 고병남	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-10 11:53:00.0

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

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

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

강원특별자치도 화천군 간동면 유촌리
산38-13번지 소재 / 토지

(2025-11272-A01)

NE2025-1027-0001

2025-11-05

한국자산관리공사 강원지역본부장

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:033)252-8338

전송:0505)182-4855



(토지)감정평가표

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

감정평가사
박민기

(주)나라감정평가법인
강원지역본부
본부장

박민기
강원지역본부
정관

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액	이천일백삼십팔만오백원정 (\21,380,500.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장		감정평가 목적	공매(화천군청) (2025-11272-A01)		
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	김상조		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.04	2025.10.27~ 2025.11.04	2025.11.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,505 8,464x---- 8,464	토지	3,505	6,100	21,380,500
		이	하	여	백	
	합계					\21,380,500.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 고병남 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 강원특별자치도 화천군 간동면 유촌리 산38-13번지 소재 토지에 대한 구매(화천군청) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 토지가액을 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 본건 토지 지상에 소재하는 자연생 임목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

라. 본건 토지는 공유지분으로서[김상조 지분 8464분의 3505 전부]에 대한 평가이나, 지분별 위치 특징이 곤란하여 전체면적을 기준으로 감정평가 하였으며, 소유자 지분 비율에 의거 면적 사정하였는바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 04일자임.

6. 실지조사 • 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 10월 27일자이고, 가격조사완료일은 2025년 11월 04일자로 귀 의뢰목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 숲이 울폐된 임야로 분묘소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 곤란한 바, 분묘 소재 여부 및 분묘기지권 성립여부 등은 별도의 조사를 요함.

나. 본건 토지 일부 지상에 별첨 ‘사진’ 과 같이 이동 및 철거가 용이한 이동식 화장실 1동이 소재하는바, 공매 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

강원특별자치도 화천군 간동면 유촌리 산38-13번지									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	산 38-13	임야	8,464	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	536
	합 계			8,464	기호(1): 김상조 지분 8,464분의 3,505전부				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

(2) 표준지공시지가

(강원특별자치도 화천군)

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	간동면 유촌리 산139	임야	17,455	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	731
#B	간동면 유촌리 산104-2	임야	9,918	자연림	보전 관리	세로 (불)	사다리 완경사	792

(3) 비교표준지 선정

표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】 를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지가변동률(%)
강원특별자치도 화천군 (25.01.01~25.11.04) (보전관리지역)
2025.01.01 ~ 2025.09.30 : -0.104
2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.073
$(1 - 0.00104) * (1 - 0.00073 * 35/30)$ ≈ 0.99811
※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미 발표되어 2025년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.35	1.00	1.00	1.350
결정 의견	- 기호(1): 본건은 비교표준지(#A)와 비교시 자연조건(면적 및 지세 등)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003두38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#a	유촌리 산****-*	임야	1,653	보전관리지역	4,600	7,603,800	공매 24.08.01

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

※ 출처: 한국감정평가사협회

② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	방천리 산**	임야	21,620	보전관리지역	4,070	88,000,000	24.03.22
#2	유촌리 산**-**	임야	3,345	보전관리지역	6,875	23,000,000	20.11.18

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 표준지 가액과 사례기준 가액과의 격차

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가}} \times \text{시점수정} = \frac{\text{사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의비교} \times \text{개별요인의비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가사례 #a
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#a	4,600	-	1.00130	1.00	0.979	4,509	
#A	731	-	0.99811	-	-	730	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(강원특별자치도 화천군 보전관리지역) 2024.08.01 ~ 2025.11.04						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인		
	조건	조건	조건	조건	비교치		
	1.00	0.95	1.03	1.00	0.979		
	비교표준지(#A)는 평가사례(#a)와 비교시 자연조건(형상 등)에서 열세하나, 행정적조건(용도지역 및 공법상제한)에서 우세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A: 6.17
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 517% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	731	0.99811	1.00	1.350	6.17	6,077	6,100

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,505	6,100	21,380,500	김상조 지분 전부
합계	3,505	-	21,380,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

감정평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

나. 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지거래액 (원)	거래시점
#1	방천리 산**	임야	21,620	보전관리지역	4,070	88,000,000	24.03.22

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 출처: 등기사항전부증명서

거 래 사 례 선 정 의 견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #1를 비교사례로 선정함.
--------------------	---

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

라. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
강원특별자치도 화천군 보전관리지역	2024.03.22. ~ 2025.11.04	0.331	1.00331

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

바. 개별요인비교

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.10	1.35	1.00	1.00	1.485
결정 의견	- 기호(1): 본건은 거래사례(#1)와 비교시 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적 및 지세 등)에서 우세함.				

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,070	1.00	1.00331	1.00	1.485	6,064	6,100

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,505	6,100	21,380,500	김상조 지분 전부
합계	3,505	-	21,380,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	21,380,500	21,380,500	-

나. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	3,505	6,100	21,380,500	김상조 지분 전부
합계	3,505	-	21,380,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	3,505	6,100	21,380,500	-
합 계			21,380,500	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 구 또는 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
1	강원	임야	보전관리지역	3,505				김상조 지분 전부
	특별자치도			8,464x----	3,505	6,100	21,380,500	
	화천군			8,464				
	간동면							
	유촌리							
	산38-13							
	합 계						\21,380,500.-	
		이	하	여	백			

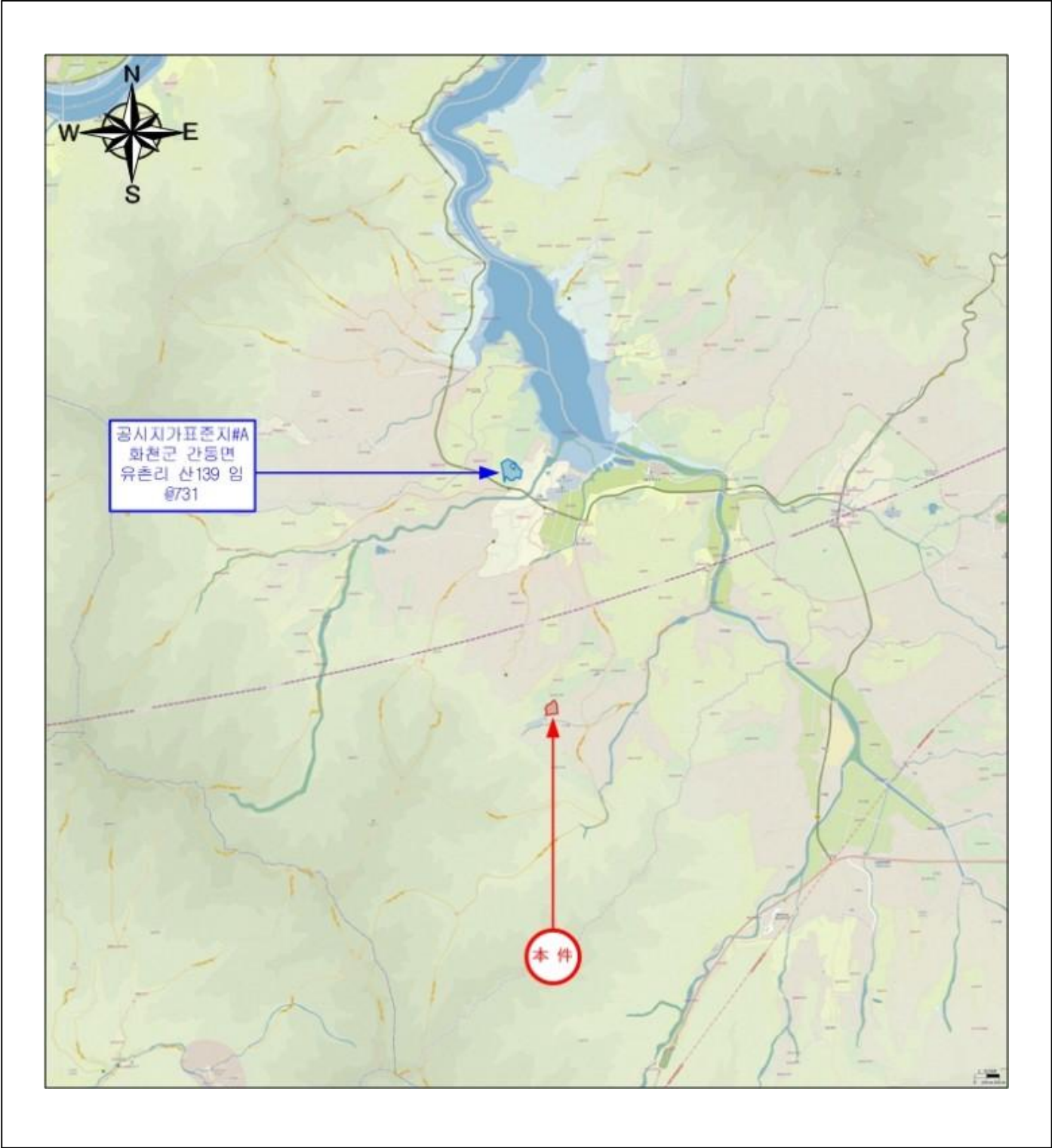
토지 감정평가 요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | |

- 1. 위치 및 부근의 상황**
 본건은 강원특별자치도 화천군 간동면 유촌리 소재 '화천한옥학교' 북동측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 임야 및 농경지 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위환경은 보통임.
- 2. 교통 상황**
 본건 인근 까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.
- 3. 형태 및 이용상황**
 부정형 완경사의 자연림임.
- 4. 인접 도로상태**
 지적도 상 맹지임.
- 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**
 보전관리지역, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사슴 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 6. 제시목록외의 물건**
 본건 토지 일부 지상에 별첨 '사진'과 같이 이동 및 철거가 용이한 이동식화장실 1동이 소재함.
- 7. 공부와의 차이**
 없음.
- 8. 임대관계 및 기타**
 임대관계는 미상임.

위 치 도

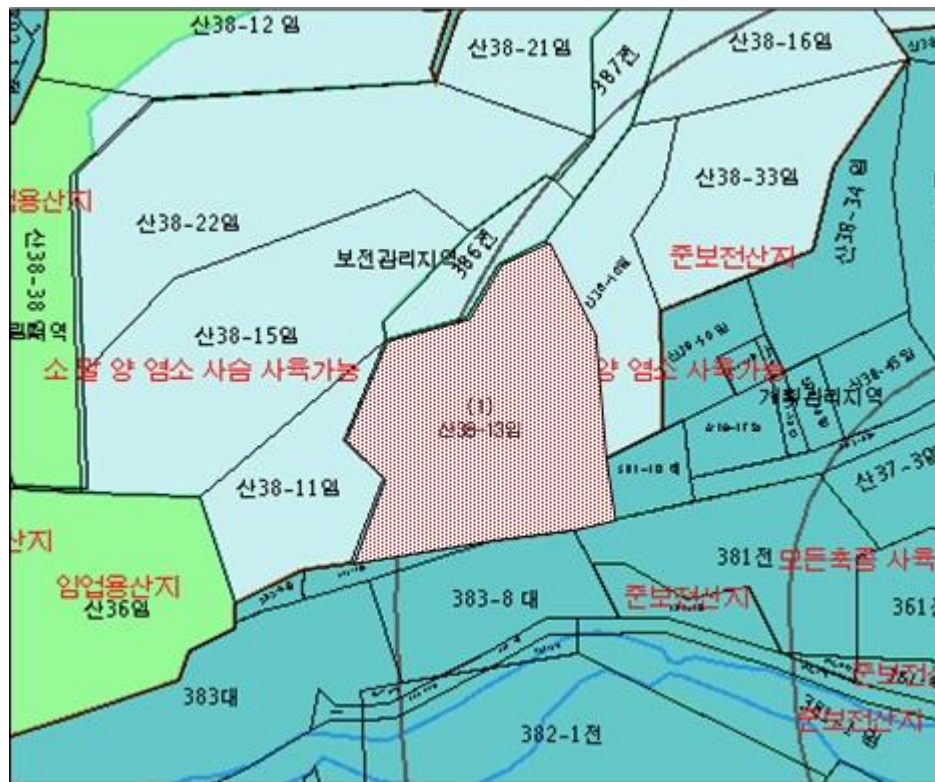
소재지	강원특별자치도 화천군 간동면 유촌리 산38-13번지
-----	------------------------------



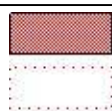
범례	본건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례
----	----	------	------	------	------	------

지 적 개 황 도

SCALE : 1/3,000



범 레



평가대상토지



평가건물1층



평가건물2층



평가건물3층이상

계 획 도 로 선

용도지 구분선

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



본건 토지 일부 지상 소재 이동식화장실