



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	H4036-2512
평가금액	9,548,000 원
평가기관 / 평가자	해인감정평가사사무소 / 김경백
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해인감정평가사사무소 / 김경백	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-06 16:56:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장
건명	이규종 소유물건
감정서번호	H4036-2512

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김경백

감정평가액	구백오십사만팔천원정(₩9,548,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 강원지역본부		
소유자 (대상업체명)	이규종 (2025-17067-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.01.02	2026.01.02	2026. 01. 05	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	77 이	토지	77 하 여	124,000 백	9,548,000
	합계					₩9,548,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 강원지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1)기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2)별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법

1)감정평가 3방식

부동산에 대한 평가방법에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

2)원가방식

원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3)비교방식

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식을 말합니다.

4)수익방식

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

5)공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식을 말합니다.

5. 감정평가방법의 적용

본건 토지에 대한 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 1월 2일로 하였습니다.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

1)실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 1월 2일입니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2)실지조사 내용

본건의 자세한 실지조사내용 등은 후첨 “토지 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바랍니다.

8. 그 밖의 사항

본건 지상에 생육중인 수목에 대하여는 일반적인 거래관행을 감안 해당 토지에 포함하여 평가하였습니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (2025년)	비고
001 -001	강릉시 성산면 위촌리 70-3	전	77	휴경 "전"	계획 관리	맹지	부정형 완경사	27,400	

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 개별평가방법에 의한 감정평가액

1. 토지 감정평가액

1)공시지가 기준법의 적용

(1)개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

(2)비교표준지의 선정

가. 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호의 선정기준 (①용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것 ②실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것 ③주위환경 등이 같거나 유사할 것 ④당해 또는 인접 시 군 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것) 을 종합적으로 고려하여 가장 적합하다고 판단되는 하기 표준지를 선정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#51150 -2018	강릉시 성산면 위촌리 15	전	2,719	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	55,100	

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)시점수정

(강릉시 용도지역별 지가변동률)

기 간	계획관리지역	비 고
2025.01.01~2025.11.30	2.282%	2025년도 1월부터 11월까지 누계분
2025.01.01~2025.11.30	0.200%	2025년도 11월분
누 계 (2025.01.01~2026.01.02)	2.507%	$(1+0.02282)*(1+0.00200*33/30)$

※생산자물가지수는 일반경제재에 대한 포괄적인 변동지수로서 본건이 속한 지역의 지가변동추이를 반영하기에는 적절하지 않은 바, 국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 전월 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

(4)지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 있어, 제반 지역적 가격형성요인 대등합니다.(1.00)

(5)개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 등

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
001 -001	#51150 -2018	-	0.82	0.80	0.70	1.00	1.00	0.459
기호1 토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연환경(일조 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하며, 여타 조건 대등합니다.								

(6)그 밖의 요인의 보정

가. 취지

공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 통해 가격을 산출함에 있어 당해 가격산출과정에서 반영되지 않은 인근의 평가선례, 정상지가수준 등 제반 사항에 대한 보정으로, 본건 평가시에는 평가대상 토지가 소재한 지역의 공시지가 수준과 인근지역의 평가선례 및 적정시세를 감안할 때 가격 격차가 인정되므로 이를 그 밖의 요인으로 보정하려는 취지입니다.

나. 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원 판례 2003다38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 19 91.12 28) 등.

다. 인근 거래사례 등 (자료출처 : 국토교통부 KREIC부동산정보체계)

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	목적	가격시점등	용도지역	비고
#1	성산면 위촌리 000	답	285,088	실거래가	2023.03.25	계획관리	
#2	성산면 위촌리 000	답	206,061	실거래가	2023.01.16	계획관리	
#3	성산면 위촌리 000	전	164,835	실거래가	2023.08.17	계획관리	
#4	성산면 위촌리 000	전	289,436	실거래가	2021.09.27	계획관리	

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 구체적인 지번 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 인근 유사토지의 지가수준

#51150-2018:
비교표준지 주변 계획관리지역 내 농경지의 시중시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나, 250,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문됨.

마. 그 밖의 요인 보정

상기 자료 중 기호(#1)를 선정 적용하되, 비교표준지와 선정 자료 간의 가격 격차율은 아래와 같이 산정하였습니다.

구분 기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	격차율 시산
					가로	접근	환/자	획지	행정	기타	소계		
#1	285,088	1.00	1.05406	1.00	-	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900	270,449	4.788
#51150-2018	55,100	-	1.02507	-	-	-	-	-	-	-	-	56,481	

*사정보정

상기 적용 비교사례(#1)는 인근 지가수준 등을 감안시 당사자 간 특수한 사정이나 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	산 정 기 간	지 가 변 동 률	비 고
#1	2023.03.25~2026.01.02	1.05406	강릉시 계획관리지역

*지역요인

적용 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

*개별요인

비교표준지는 적용 비교사례(#1) 대비 자연조건(주위환경 등)에서 열세하고, 여타 가격형성조건은 대등합니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 그 밖의 요인 보정률의 결정
상기 인근지역 적정지가수준 및 격차율 시산치 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 결정하였습니다.

기 호	그밖의 요인 보정치	비 고
#51150-2018	4.78	

(7)공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
001 -001	#51150- 2018	55,100	1.02507	1.00	0.459	4.78	123,921	124,000	

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2)거래사례비교법의 적용

(1)개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

(2)거래사례의 선정

상기 그밖의 요인 보정란의 인근 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 기호(#4)을 선정하였습니다.

(3)거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

구분	사례	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
						가로	접근	환/자	획지	행정	기타	소계	
001-001	#4	289,436	1.00	1.09738	1.00	-	0.82	0.70	0.70	1.00	1.00	0.402	128,000

*사정보정

상기 적용 비교사례(#4)는 인근 지가수준 등을 감안시 당사자 간 특수한 사정이나 동기 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

*시점수정 (용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	산 정 기 간	지 가 변 동 률	비 고
#4	2021.09.27~2026.01.02	1.09738	강릉시 계획관리지역

*지역요인

적용 비교사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

*개별요인

본건 토지 비교사례(#4) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하고, 여타 가격형성조건은 대등합니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3)시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 본건 적용 토지단가를 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준단가 (원/㎡)	거래사례 기준단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
001-001	124,000	128,000	124,000

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	평가대상 면적(㎡)	감정평가액	비고
토지	기호 001-001	124,000	77	9,548,000	
합계				<u>9,548,000</u>	

2. 결정의견

상기한 참고가격자료(거래사례, 평가전례, 인근지역의 지가수준) 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

Page : 1

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	
001 -001	강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리	70-3	전	계획관리지역	77	77	124,000	9,548,000	
합 계									₩9,548,000.-
				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 본건 토지는 강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리 소재 “수봉골마을” 남동측 인근에 위치하며, 주변은 농경지 및 임야, 단독주택들로 이루어진 마을주변 농경지대입니다. 2. 교통상황 간선도로와의 거리, 인근 시내버스 정류장과의 거리, 노선, 운행 빈도 등을 감안한 대중교통사정은 보통인 편입니다. 3. 형태,지세 부정형 완경사지입니다. 4. 이용상황 현황 휴경"전" 상태입니다. 5. 접면도로상황 맹지입니다. 6. 토지이용계획사항 등 계획관리지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>		

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
7. 제시목록외의 물건 없습니다. 8. 공부와의 차이 없습니다. 9. 기타 임대관계 여부는 미상입니다.		

광역위치도



소재지

강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리 70-3

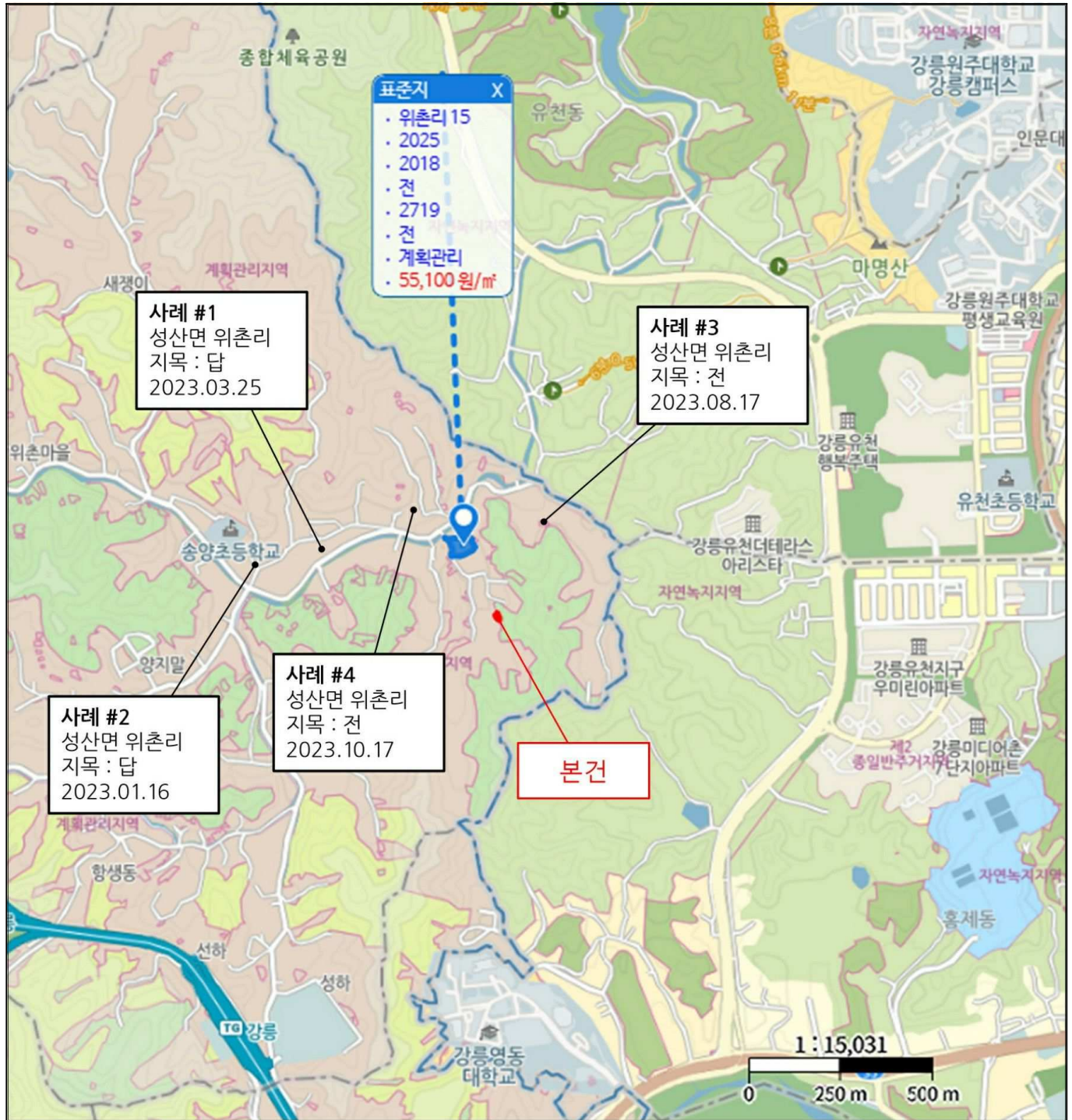


지 역 위 치 도



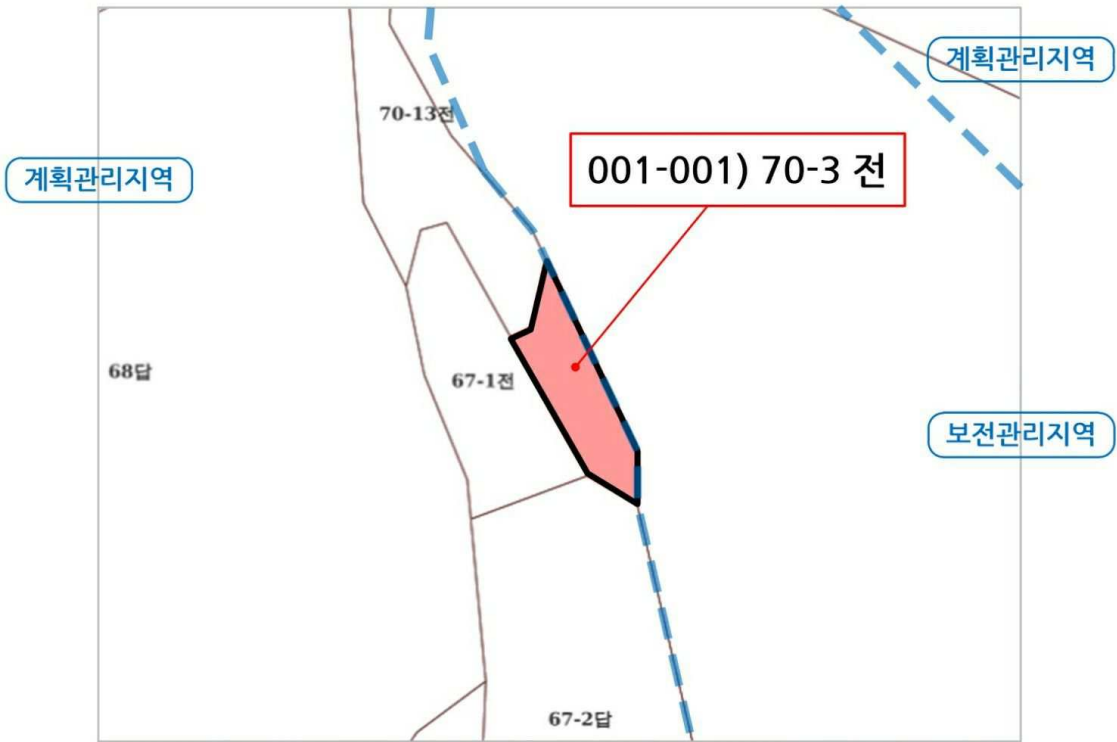
소 재 지

강원특별자치도 강릉시 성산면 위촌리 70-3



지 적 도

No Scale



범례		본건토지		본건건물3층 이상		현황도로
		본건건물1층		본건건물지하1층 이하		도시계획도로
		본건건물2층		제시외 건물		용도지역구분선

*본 지적개황도의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

사 진 용 지



원경



본건