



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	호연260406-001
평가금액	461,373,150 원
평가기관 / 평가자	호연감정평가사사무소 / 연동호
서명해쉬 페이지수	총 55 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	호연감정평가사사무소 / 연동호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-15 15:06:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장 [문서번호:2022-07118-A04]
건 명	강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 산226 외 소재 부동산
감정서번호	호연260406-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자) 이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 사무소는 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



호연감정평가사사무소

HOYEON APPRAISAL OFFICE

TEL : 033)734-7014 FAX : 033)734-7015



호연감정평가사사무소
HOYEON APPRAISAL OFFICE

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
연동호

면

종

호 (인)

감정평가액	사억육천일백삼십칠만삼천일백오십원정(₩ 461,373,150.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장 [문서번호:2022-07118-A04]		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 강원지역본부		
소유자 (대상업체명)	김용진		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.04.14	2026.04.09~2026.04.14	2026.04.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가	금액
	토지	45,762.75 이	토지 하	45,762.75 여	- 백	461,373,150
	합계					₩461,373,150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



호연감정평가사사무소
HOYEON APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리, 부론면 흥호리, 호저면 만종리, 흥업면 사제리 일대에 소재하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 강원지역본부의 공매(채납처분) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 산226	30,619	임야	자연림	농림지역	세로 (불)	부정형 완경사	3,030
2	강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 산42-2	12,743.75	임야	자연림	농림지역, 생산관리	맹지	부정형 완경사	3,940
3	강원특별자치도 원주시 호저면 만종리 860-51	750	임야	자연림	계획관리	맹지	장방형 완경사	8,990
4	강원특별자치도 원주시 호저면 만종리 860-52	600	임야	자연림	계획관리	맹지	장방형 완경사	8,990
5	강원특별자치도 원주시 호저면 만종리 860-53	750	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사	8,990
6	강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 81-48	300	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사	7,020

3. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2026년 04월 14일**임.(실지조사기간 : 2026년 04월 09일 ~ 2026년 04월 14일)

5. 기타 참고사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였음.

나. 본 건 토지에 자생하는 자연생 임목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지 가치에 포함하여 감정평가하였음.

다. 본 건 토지 기호(1,2)는 공유지분 토지 중 김용진 소유 지분에 대한 평가로서 지분의 위치를 특정 지을 수 없어 전체 가격을 산출한 후 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

라. 본 건 기호(1,2)는 자연림이 울창하여 물리적인 전수조사가 제한적인 상태로 목측되지 않는 분묘가 존재할 가능성을 배제할 수 없으며, 다만 분묘의 존재가 토지의 효용에 미치는 영향이 적다고 판단되어 분묘의 제한이 없는 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매 시 분묘기지권 등 권리관계의 실재 여부를 반드시 재확인하시기 바람.

마. 본 건 기호(2) 토지상에 분묘가 1기 소재하며, 분묘의 존재 여부가 당해 토지의 가치에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이를 고려하지 않고 감정평가하였으므로, 공매 진행 시 분묘기지권 성립 여부에 대하여 별도의 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 본 건 기호(2) 토지는 용도지역이 농림지역 및 생산관리지역에 걸쳐 소재하며, 각 용도지역별 점유 비율이 상당한바 각 용도지역별 단가를 산정한 후, 면적 비율에 따른 가중평균 단가를 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

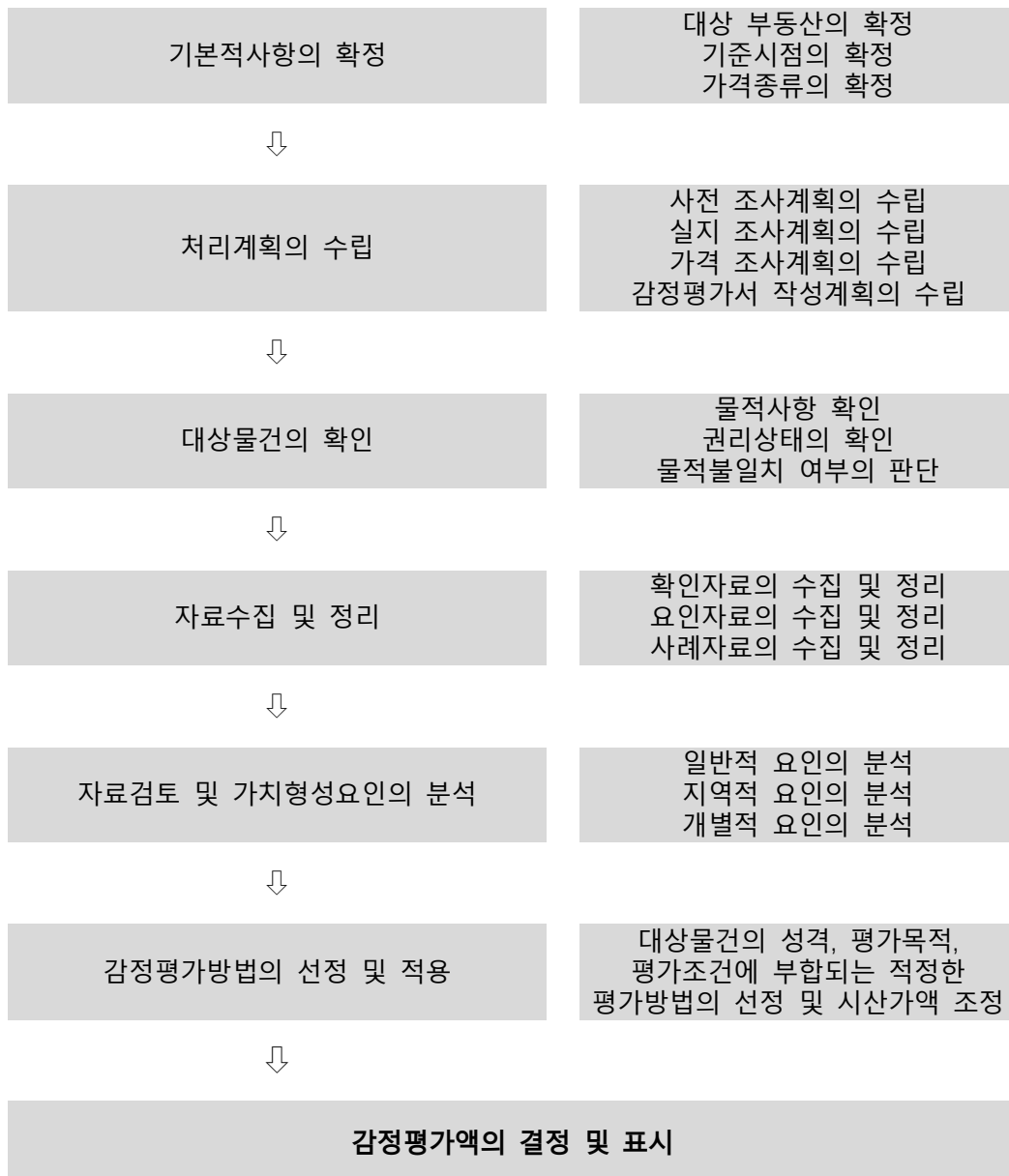
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별 요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용·상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2026.01.01)

비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A (#2675)	부론면 손곡리 산158-1	16,240	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	2,870
B (#2761)	부론면 흥호리 산9	8,985	임야	자연림	생산물리	소로한면	사다리 완경사	5,110
C (#2765)	부론면 흥호리 산71	19,240	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	3,790
D (#2165)	호저면 만종리 산7-1	3,300	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	12,600
E (#3179)	흥업면 사제리 139-18	331	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사	6,370

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가 변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점 수정치	비고
A,C	강원특별자치도 원주시 (2026.01.01~2026.04.14)	농림지역	0.263% (1.00263)	강원특별자치도 원주시 (26.01.01~26.04.14) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.150 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.070 $(1 + 0.00150) * (1 + 0.00070 * 45/28)$ ≒ 1.00263
B		생산관리	0.245% (1.00245)	강원특별자치도 원주시 (26.01.01~26.04.14) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.128 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.073 $(1 + 0.00128) * (1 + 0.00073 * 45/28)$ ≒ 1.00245
D,E		계획관리	0.311% (1.00311)	강원특별자치도 원주시 (26.01.01~26.04.14) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.195 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.072 $(1 + 0.00195) * (1 + 0.00072 * 45/28)$ ≒ 1.00311

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목

- 비교표준지(A~E) : 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 매치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근 토지와의 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

기호	비교 표준지	개별요인 비교치 비교						
		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A (#2675)	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200
의견		대상토지는 비교표준지(A) 대비 접근조건(반출지점까지의 거리 등)에서 우세함.						
2 (생관)	B (#2761)	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765
의견		대상토지는 비교표준지(B) 대비 접근조건(임도의 상태, 반출지점까지의 거리 등) 및 자연조건(인근환경 및 지세 등)에서 열세함.						
2 (농림)	C (#2765)	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210
의견		대상토지는 비교표준지(C) 대비 접근조건(반출지점까지의 거리 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.						
3,5	D (#2165)	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
의견		대상토지는 비교표준지(D) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.						
4	D (#2165)	-	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810
의견		대상토지는 비교표준지(D) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(인근환경 및 지세 등)에서 열세함.						
6	E (#3179)	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050
의견		대상토지는 비교표준지(E) 대비 접근조건(반출지점까지의 거리 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근 지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례(사례)가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역격차} \times \text{개별격차}}{\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	비고
#1	부론면 손곡리 산4*	임야	104,189	농림지역 자연림	소로 한면	2022.01.25	630,000,000	6,046	선정
#2	부론면 손곡리 산1**-**	임야	5,669	생산관리 자연림	맹지	2022.07.13	188,650,000	33,277	선정
#3	부론면 흥호리 산6*-*	임야	1,323	생산관리 자연림	맹지	2023.03.19	10,000,000	7,558	-
#4	부론면 흥호리 산6*	임야	9,118	농림지역 자연림	맹지	2023.04.03	146,640,000	16,082	선정
#5	호저면 만종리 산1*-*	임야	1,046	계획관리 자연림	맹지	2025.04.28	40,000,000	38,240	선정
#6	흥업면 사제리 7**-**	임야	1983.68	계획관리 자연림	맹지	2025.12.26	39,900,000	20,114	선정

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “*” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역의 평가사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로조건	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가 목적	비고
#ㄱ	부론면 손곡리 산2**-*	임야	12,363	농림지역	맹지	6,000	2024.12.16	법원 경매	선정
#ㄴ	부론면 손곡리 산1**-*	임야	3,809	농림지역	세로(가)	4,900	2024.12.14	기타	-
#ㄷ	부론면 흥호리 3**-*	임야	291	생산관리	맹지	11,000	2025.03.14	조세	선정
#ㄹ	부론면 흥호리 산5*	임야	1,785.2	생산관리	맹지	7,800	2023.12.29	법원 경매	-
#ㅁ	부론면 흥호리 산8*	임야	40,165	농림지역	소로한면	15,000	2025.06.20	법원 경매	선정
#ㅂ	호저면 만종리 산1**-*	임야	19,924	계획관리	맹지	40,000	2025.04.07	담보	선정
#ㅅ	흥업면 사제리 1**-**	임야	600	계획관리	맹지	19,000	2026.01.12	공매	선정

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “**” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교사례의 선정

■ 선정 사유

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 아래의 평가사례(#ㄱ, #ㄴ) 및 (#ㄷ~#ㅈ)을 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로조건	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가 목적
#ㄱ	부론면 손곡리 산2*-*	임야	12,363	농림지역	맹지	6,000	2024.12.16	법원 경매
#ㄴ	부론면 흥호리 3**-*	임야	291	생산관리	맹지	11,000	2025.03.14	조세
#ㄷ	부론면 흥호리 산8*	임야	40,165	농림지역	소로한면	15,000	2025.06.20	법원 경매
#ㄹ	호저면 만종리 산1*-*	임야	19,924	계획관리	맹지	40,000	2025.04.07	담보
#ㅈ	흥업면 사제리 1**-**	임야	600	계획관리	맹지	19,000	2026.01.12	공매

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “*” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 비교표준지(A) : 기준시점(2026.04.14)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#ㄱ	① 비교사례 기준가액	6,000	1.01119	1.000	1.050	6,370	2.213
A (#2675)	② 공시지가 기준가액	2,870	1.00263	-	-	2,878	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(24.12.16~26.04.14) 농림지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(A)는 사례토지(#ㄱ)보다 접근조건(반출지점까지의 거리 등)에서 우세함.						
		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(B) : 기준시점(2026.04.14)

비교사례	구분	사례가격(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/m ²)					
#ㄷ	① 비교사례 기준가액	11,000	1.00940	1.000	1.820	20,208	3.945
B (#2761)	② 공시지가 기준가액	5,110	1.00245	-	-	5,123	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(25.03.14~26.04.14) 생산관리지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(B)는 사례토지(#ㄷ)보다 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.					
		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	-	1.30	1.40	-	1.00	1.00	1.820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(C) : 기준시점(2026.04.14)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#□	① 비교사례 기준가액	15,000	1.00764	1.000	0.680	10,278	2.705
C (#2765)	② 공시지가 기준가액	3,790	1.00263	-	-	3,800	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(25.06.20~26.04.14) 농림지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(C)는 사례토지(#㉠)보다 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.						
		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	0.85	0.80	-	1.00	1.00	0.680

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(D) : 기준시점(2026.04.14)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#B	① 비교사례 기준가액	40,000	1.01293	1.000	0.765	30,996	2.452
D (#2165)	② 공시지가 기준가액	12,600	1.00311	-	-	12,639	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(25.04.07~26.04.14) 계획관리지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(D)는 사례토지(#B)보다 접근조건(반출지점까지의 거리 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.						
		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(E) : 기준시점(2026.04.14)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#ㄸ	① 비교사례 기준가액	19,000	1.00267	1.000	1.000	19,051	2.981
E (#3179)	② 공시지가 기준가액	6,370	1.00311	-	-	6,390	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(26.01.12~26.04.14) 계획관리지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(E)는 사례토지(#ㄸ)와 제반요인 대등함.						
		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가 수준, 거래 동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발 정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A (#2675)	2.21
2 (생산관리)	B (#2761)	3.94
2 (농림지역)	C (#2765)	2.70
3~5	D (#2165)	2.45
6	E (#3179)	2.98

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A (#2675)	2,870	1.00263	1.000	1.200	2.21	7,631	7,600
2 (생관)	B (#2761)	5,110	1.00245	1.000	0.765	3.94	15,440	15,000
2 (농림)	C (#2765)	3,790	1.00263	1.000	1.210	2.70	12,414	12,000
가중평균		(15,000 × 0.36) + (12,000 × 0.64) =					13,080	13,000
3	D (#2165)	12,600	1.00311	1.000	0.900	2.45	27,869	28,000
4	D (#2165)	12,600	1.00311	1.000	0.810	2.45	25,082	25,000
5	D (#2165)	12,600	1.00311	1.000	0.900	2.45	27,869	28,000
6	E (#3179)	6,370	1.00311	1.000	1.050	2.98	19,994	20,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 거래사례의 선정

■ 거래사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 아래의 사례를 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)
#1	부론면 손곡리 산4*	임야	104,189	농림지역 자연림	소로 한면	2022.01.25	630,000,000	6,046
#2	부론면 손곡리 산1**-**	임야	5,669	생산물리 자연림	맹지	2022.07.13	188,650,000	33,277
#4	부론면 흥호리 산6*	임야	9,118	농림지역 자연림	맹지	2023.04.03	146,640,000	16,082
#5	호저면 만종리 산1*-*	임야	1,046	계획관리 자연림	맹지	2025.04.28	40,000,000	38,240
#6	흥업면 사제리 7**-**	임야	1983.68	계획관리 자연림	맹지	2025.12.26	39,900,000	20,114

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “*” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 거래사례는 실지조사 시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)	시점수정치
#1	2022.01.25 ~ 2026.04.14	농림지역	4.081%	1.04081
#2	2022.07.13 ~ 2026.04.14	생산관리	3.117%	1.03117
#4	2023.04.03 ~ 2026.04.14	농림지역	2.237%	1.02237
#5	2025.04.28 ~ 2026.04.14	계획관리	1.187%	1.01187
#6	2025.12.26 ~ 2026.04.14	계획관리	0.338%	1.00338

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

- 거래사례(#1,#2,#4,#5,#6) : 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 매치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근 토지와의 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

기호	거 래 사 례	개별요인 비교치 비교						
		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#1	-	0.88	1.40	-	1.00	1.00	1.232
의견		대상토지는 거래사례(#1) 대비 접근조건(임도의 매치, 폭 등)에서 열세하며, 자연조건(경사 및 인근 토지와의 이용상황 등)에서 우세함.						
2 (생관)	#2	-	0.75	0.60	-	1.00	1.00	0.450
의견		대상토지는 거래사례(#2) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 인근 토지와의 이용상황 등)에서 열세함.						
2 (농림)	#4	-	0.95	0.80	-	1.00	1.00	0.760
의견		대상토지는 거래사례(#4) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 인근 토지와의 이용상황 등)에서 열세함.						
3,5	#5	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765
의견		대상토지는 거래사례(#5) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 인근환경 등)에서 열세함.						
4	#5	-	0.85	0.80	-	1.00	1.00	0.680
의견		대상토지는 거래사례(#5) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 인근환경 등)에서 열세함.						
6	#6	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
의견		대상토지는 거래사례(#6) 대비 제반요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	거 래 사 례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	6,046	1.000	1.04081	1.000	1.232	7,753	7,800
2 (생관)	#2	33,277	1.000	1.03117	1.000	0.450	15,441	15,000
2 (농림)	#4	16,082	1.000	1.02237	1.000	0.760	12,496	12,000
가중평균		(15,000 × 0.36) + (12,000 × 0.64) =					13,080	13,000
3	#5	38,240	1.000	1.01187	1.000	0.765	29,601	30,000
4	#5	38,240	1.000	1.01187	1.000	0.680	26,312	26,000
5	#5	38,240	1.000	1.01187	1.000	0.765	29,601	30,000
6	#6	20,114	1.000	1.00338	1.000	1.000	20,182	20,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	30,619	7,600	7,800	7,600	232,704,400
2	12,743.75	13,000	13,000	13,000	165,668,750
3	750	28,000	30,000	28,000	21,000,000
4	600	25,000	26,000	25,000	15,000,000
5	750	28,000	30,000	28,000	21,000,000
6	300	20,000	20,000	20,000	6,000,000
합 계	45,762.75				461,373,150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

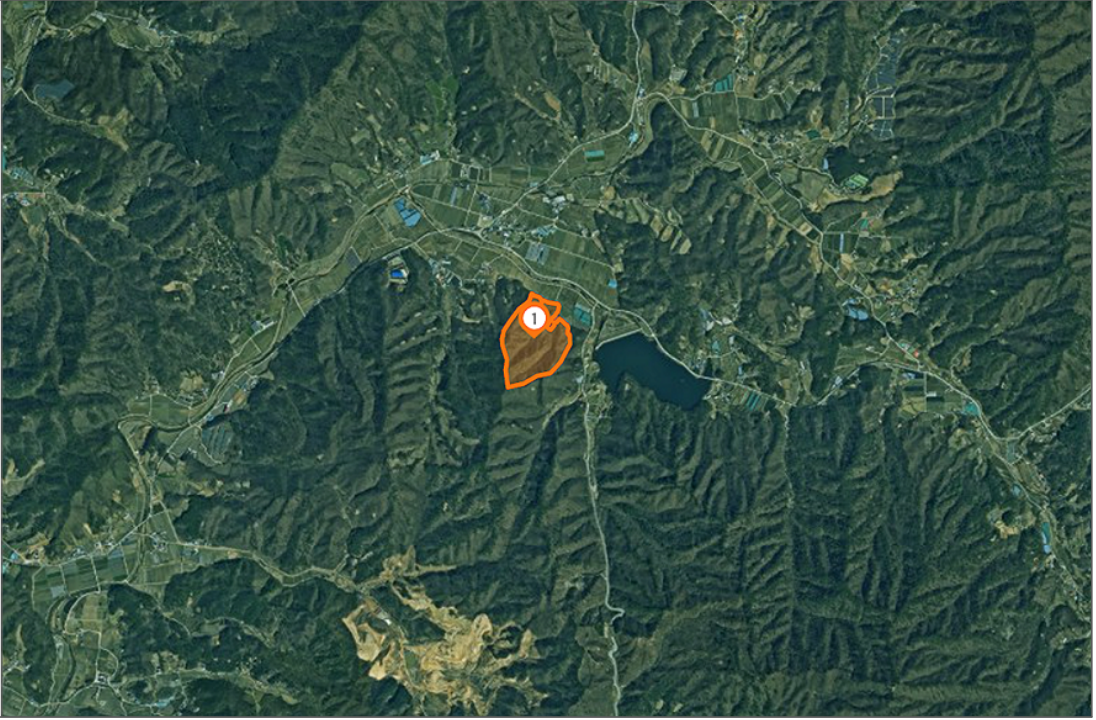
2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	461,373,150	-

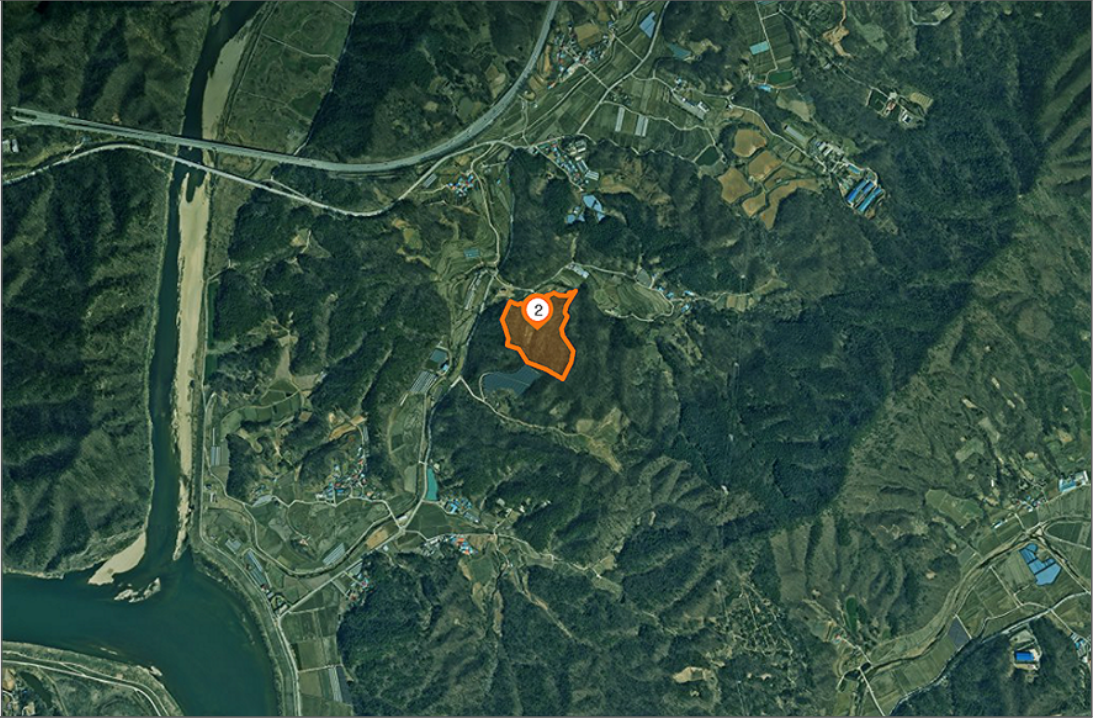
토지 감정평가명세표

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 원주시 부론면 손곡리	산226	임야	농림지역	3 122,476x-- 12	30,619	7,600	232,704,400	김용진 지분 전부
2	강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리	산42-2	임야	농림지역, 생산물리지역	3 50,975x-- 12	12,743.75	13,000	165,668,750	김용진 지분 전부
3	강원특별자치도 원주시 호저면 만종리	860-51	임야	계획관리지역	750	750	28,000	21,000,000	
4	동소	860-52	임야	계획관리지역	600	600	25,000	15,000,000	
5	동소	860-53	임야	계획관리지역	750	750	28,000	21,000,000	
6	강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리	81-48	임야	계획관리지역	300	300	20,000	6,000,000	
합 계								₩461,373,150.-	
				이	하	여	백		

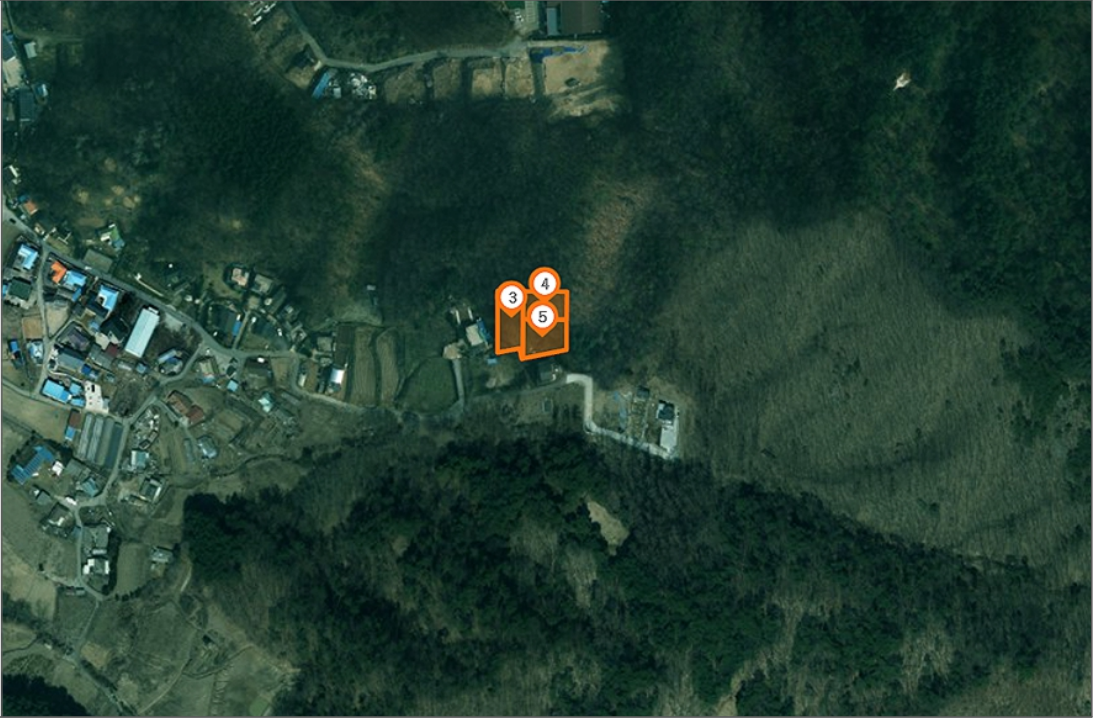
토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	기호(1) : 강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 산226
지리적 위치 및 주위 환경	본 건은 강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리에 소재하는 “손곡저수지” 서측 인근에 위치하며, 부근은 자연림, 단독주택, 농경지 등으로 형성된 순수 산림지대임.
교통 상황	본 건까지 소형차량 진입이 가능하며, 인근 노선버스의 운행 상황 및 도로 상황을 고려 시 제반 교통상황은 불편한 편임.
형상, 지세 및 이용 상황	부정형의 완경사지로 자연림 상태임.
접면도로 상황	본 건은 지적도상 맹지이나, 현황상 북동측 일부를 통과하는 폭 약 3m 내외의 비포장 도로를 통해 출입이 가능함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	농림지역, 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.
제시외물건	없음.
공부와의 차이 및 기타	임대관계는 미상임.
항공사진 (주위 환경)	

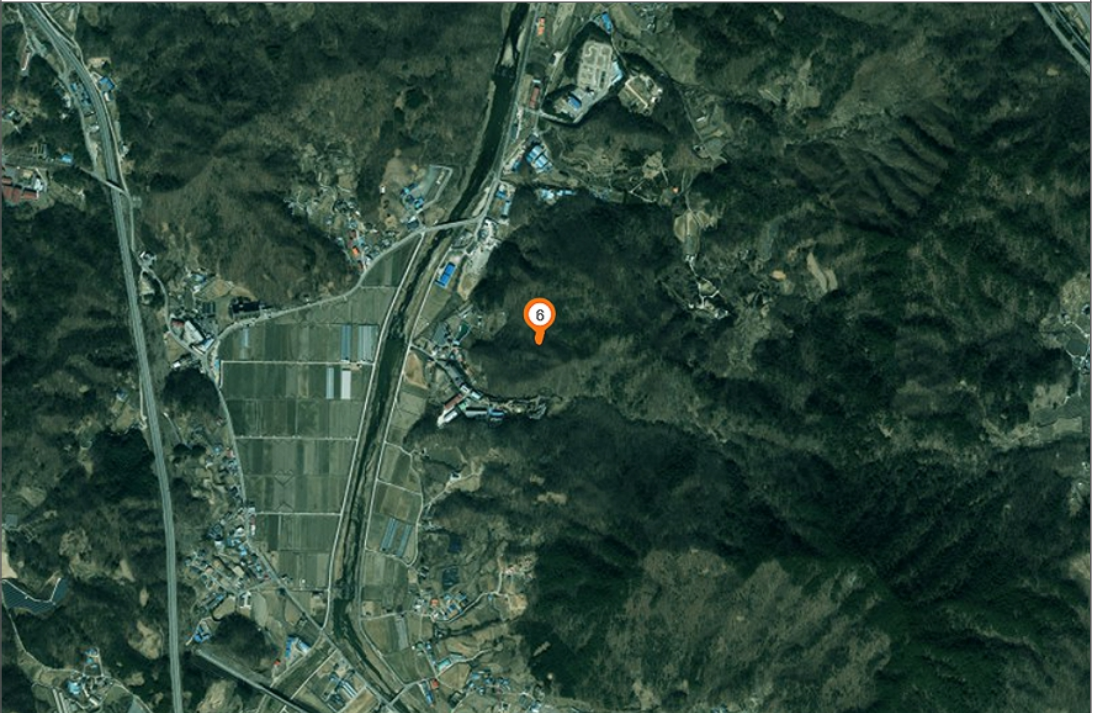
토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	기호(2) : 강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 산42-2
지리적 위치 및 주위 환경	본 건은 강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리에 소재하는 “흥호1리 사무소” 남측 근거리에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통임.
교통 상황	본 건 인근까지 차량 진입이 가능하며, 인근 노선버스의 운행 상황 및 도로 상황을 고려 시 제반 교통상황은 불편한 편임.
형상, 지세 및 이용 상황	대체로 북하향 경사의 완경사의 부정형 토지로, 자작나무 및 활잡목 등이 생립하고 있는 임야임.
접면 도로 상황	맹지임.
토지이용계획 및 공법상 제한 사항	농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2020-12-24)<소하천정비법>, 공장설립승인지역<수도법>임.
제시 외 물건	본 건 지상에 분묘가 소재함.
공부와의 차이 및 기	임대관계는 미상임.
항공 사진 (주위 환경)	

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	기호(3~5) : 강원특별자치도 원주시 호저면 만종리 860-51, 860-52, 860-53
지리적 위치 및 주위 환경	본 건은 강원특별자치도 원주시 호저면 만종리에 소재하는 “원주운전면허시험장” 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 순수 임야지대임.
교통 상황	본 건 인근까지 차량 진입이 가능하며, 인근 노선버스의 운행 상황 및 도로 상황을 고려 시 제반 교통상황은 불편한 편임.
형상, 지세 및 이용 상황	장방형 및 사다리형의 완경사 토지로서, 자연림 상태임.
접면도로 상황	맹지임.
토지이용계획 및 공법상 제한 사항	기호(3~5) 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2026-02-27), 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.
제시외물건	없음.
공부와의 차이 및 기타	임대관계는 미상임.
항공사진 (주위 환경)	

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

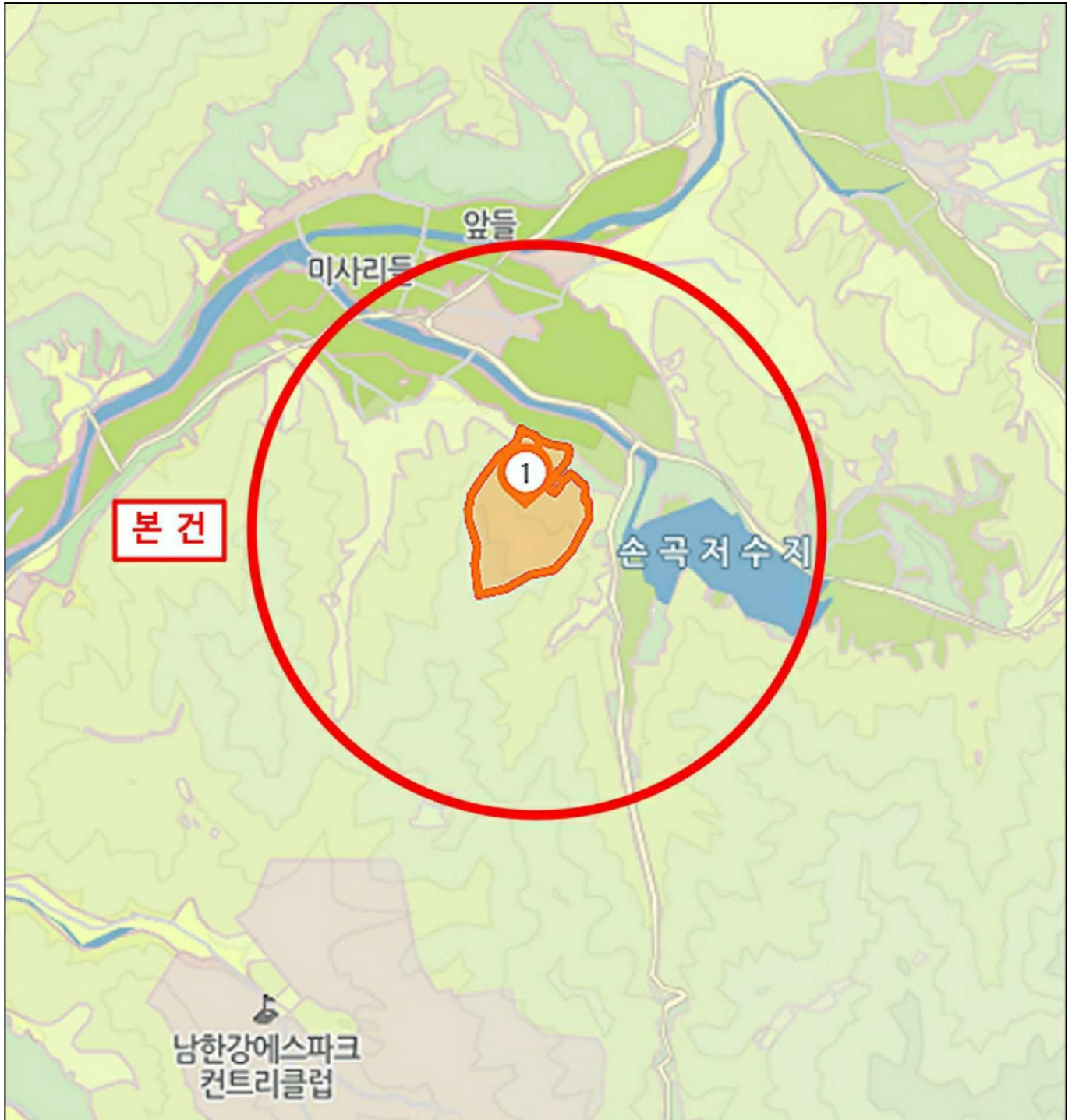
소재지	기호(6) : 강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 81-48
지리적 위치 및 주위 환경	본 건은 강원특별자치도 원주시 호저면 만종리에 소재하는 “원주운전면허시험장” 남측 근거리에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 순수 임야지대임.
교통 상황	본 건 근거리까지 차량 진입이 가능하며, 인근 노선버스의 운행 상황 및 도로 상황을 고려 시 제반 교통상황은 불편한 편임.
형상, 지세 및 이용 상황	사다리형의 완경사 토지로서, 자연림 상태임.
접면도로 상황	맹지임.
토지이용계획 및 공법상 제한 사항	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-06), 가축사육제한구역(2022-06-24)(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.
제시외물건	없음.
공부와의 차이 및 기	임대관계는 미상임.
항공사진 (주위 환경)	

위 치 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 산226

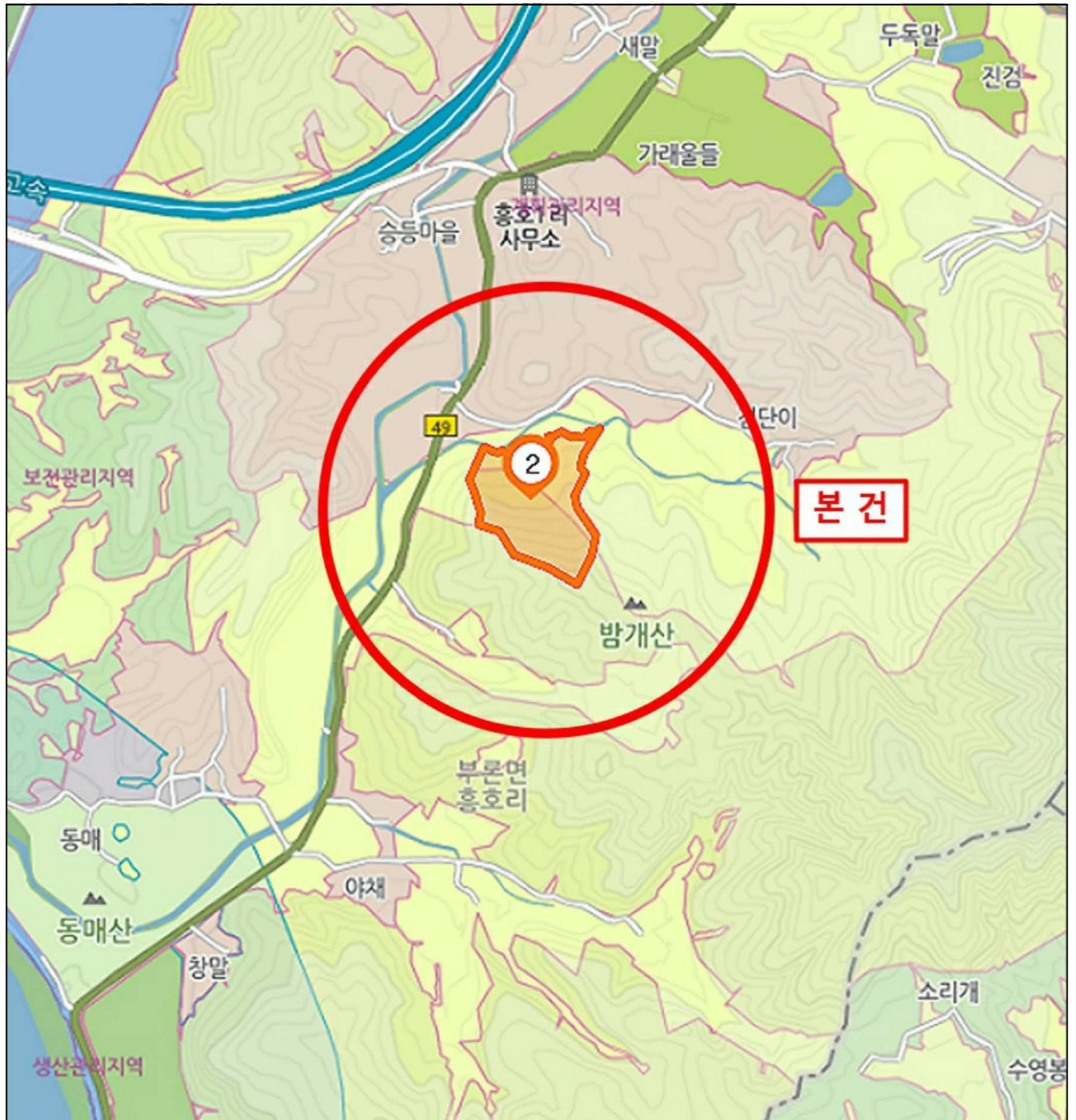


위 치 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 산42-2



위 치 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 호저면 만종리 860-51 외



위 치 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 81-48

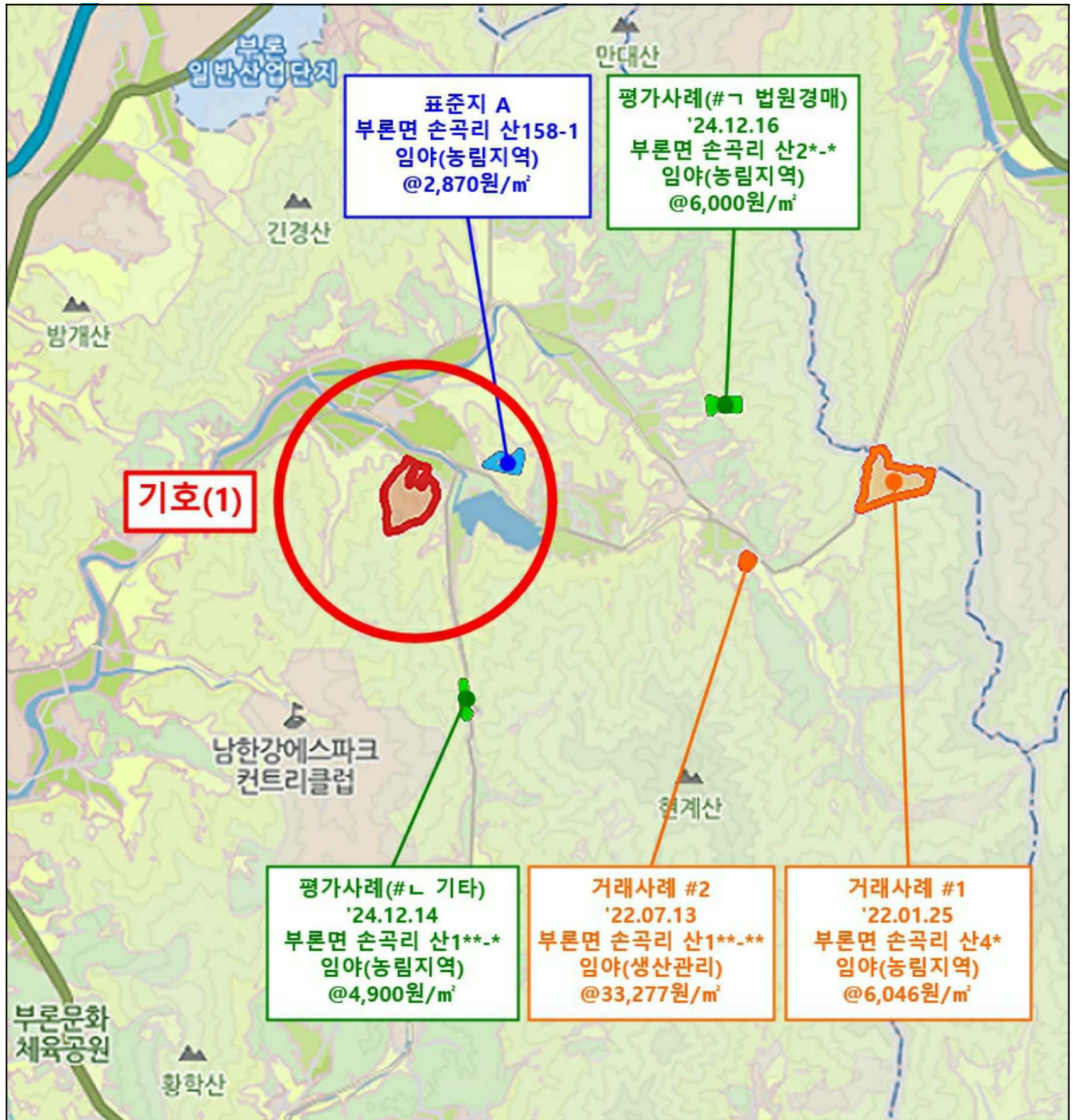


가 격 참 고 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 산226

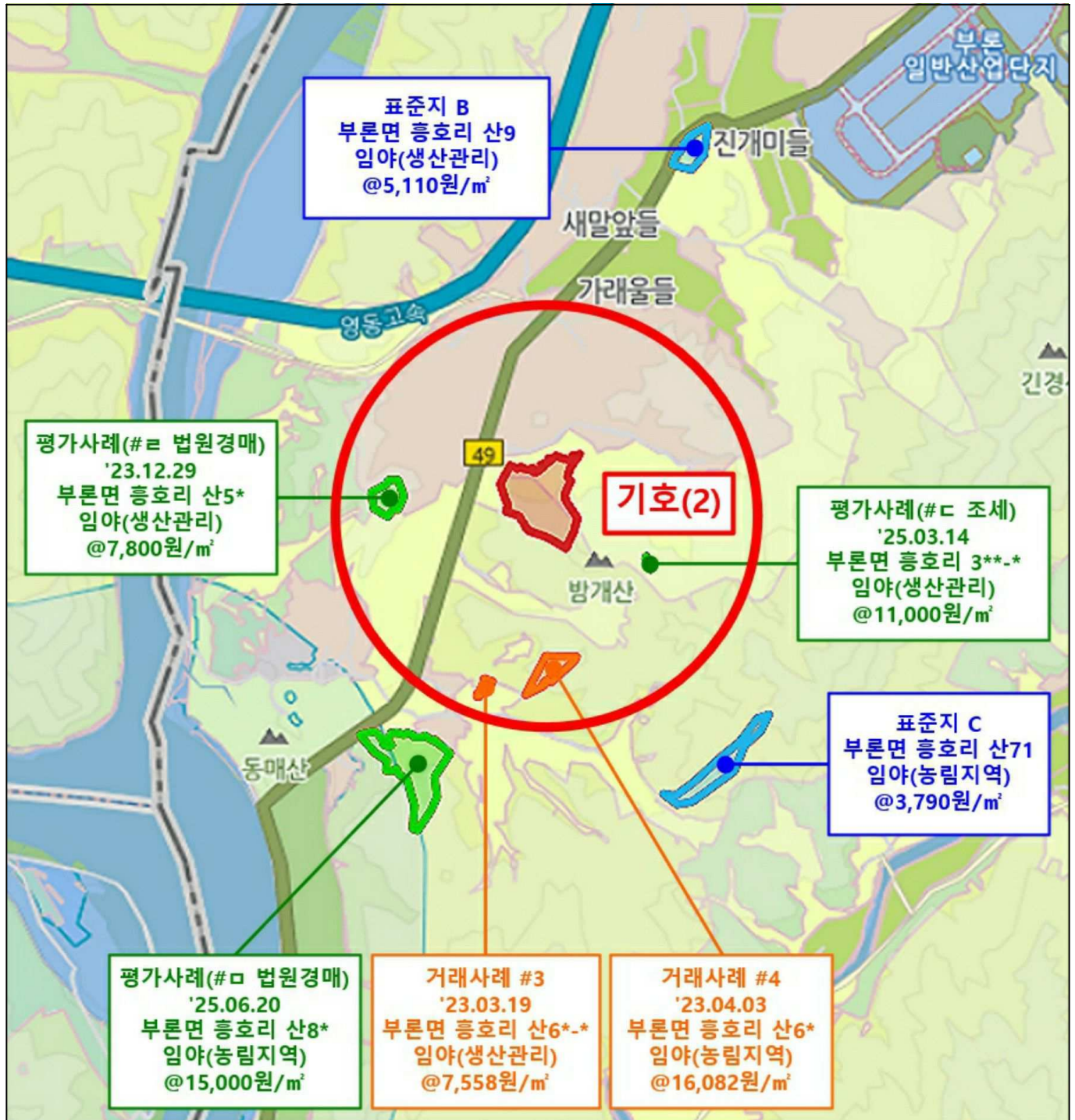


가 격 참 고 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 부론면 흥호리 산42-2

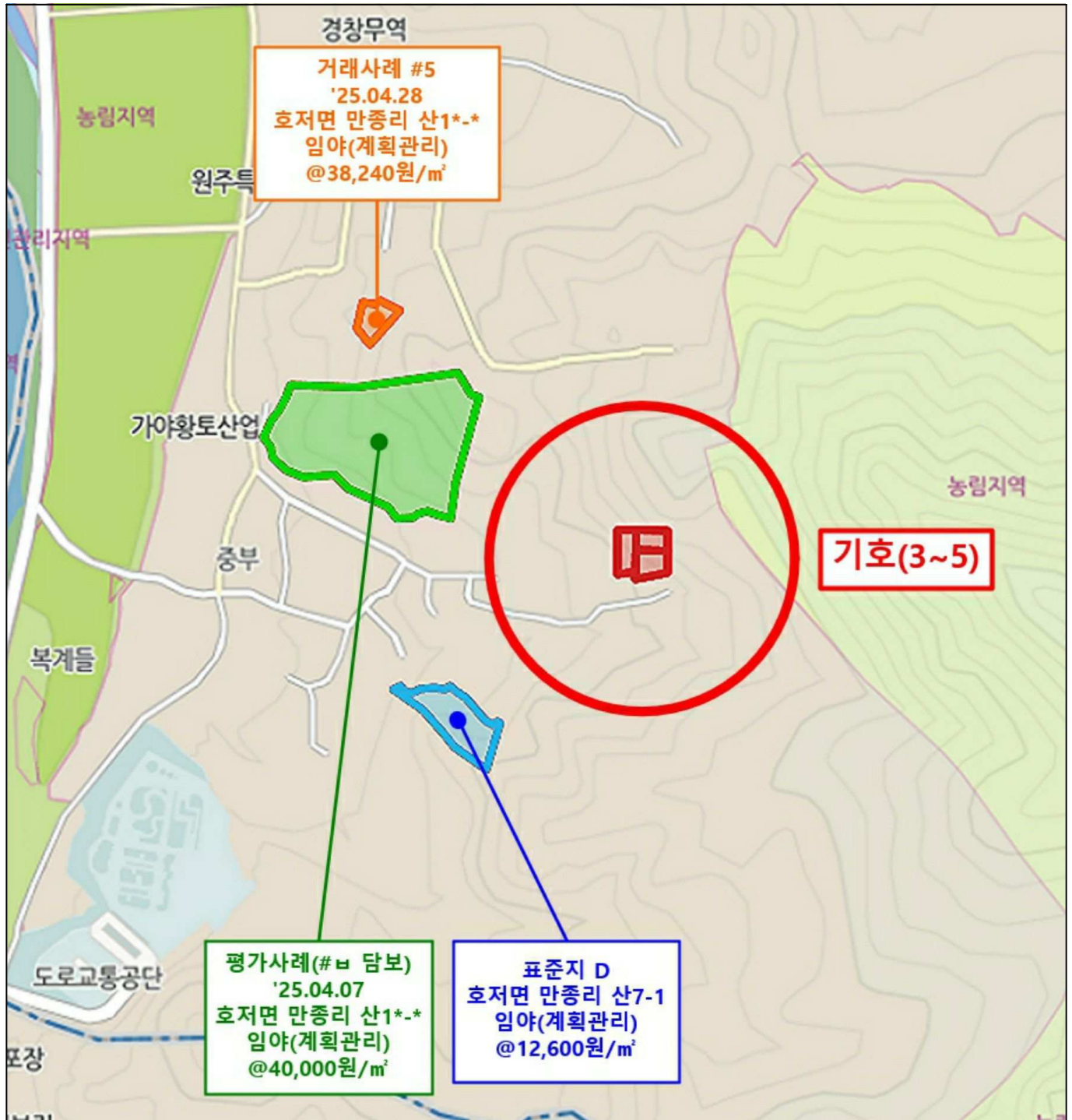


가 격 참 고 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 호저면 만종리 860-51 외

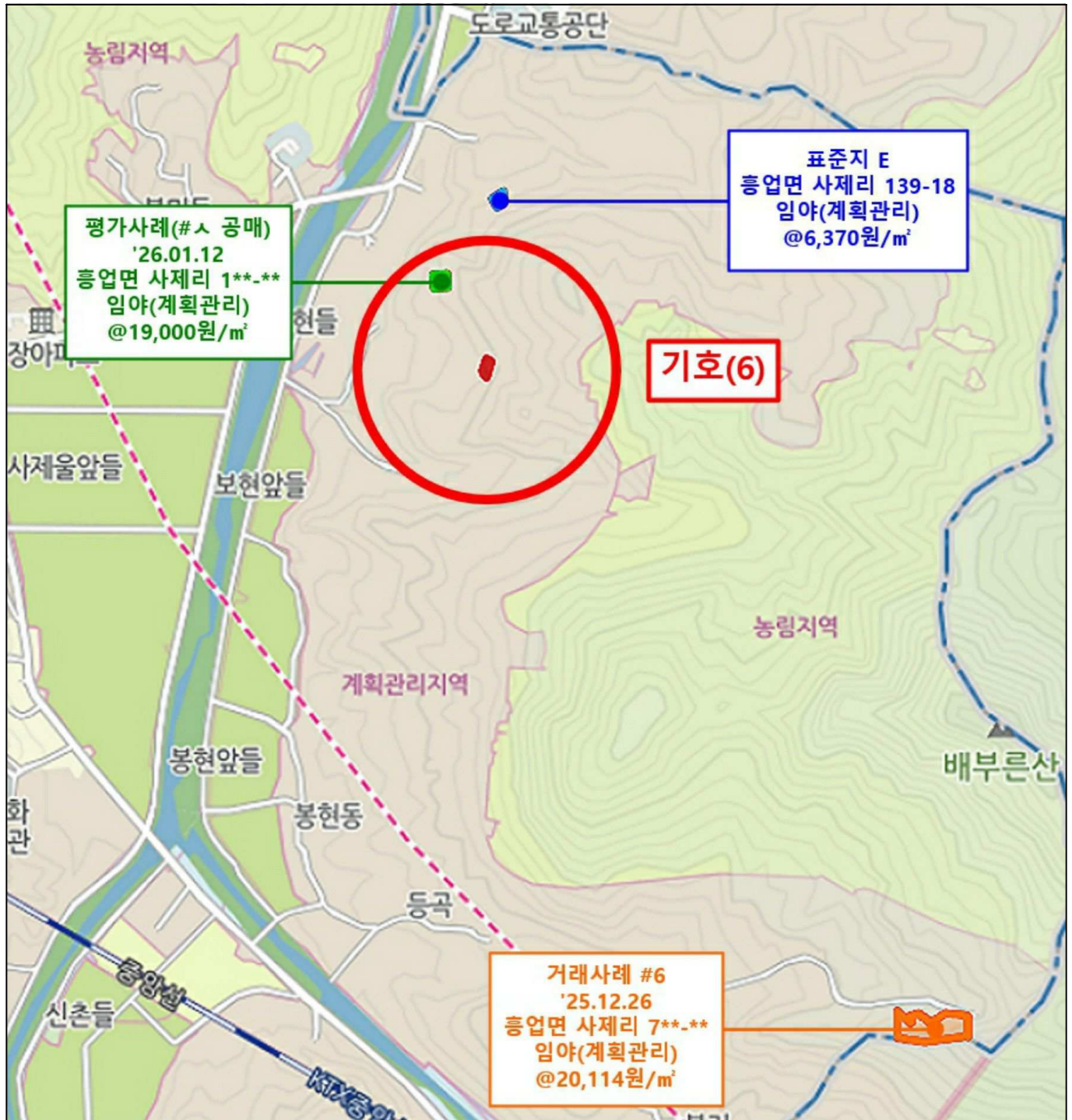


가 격 참 고 도

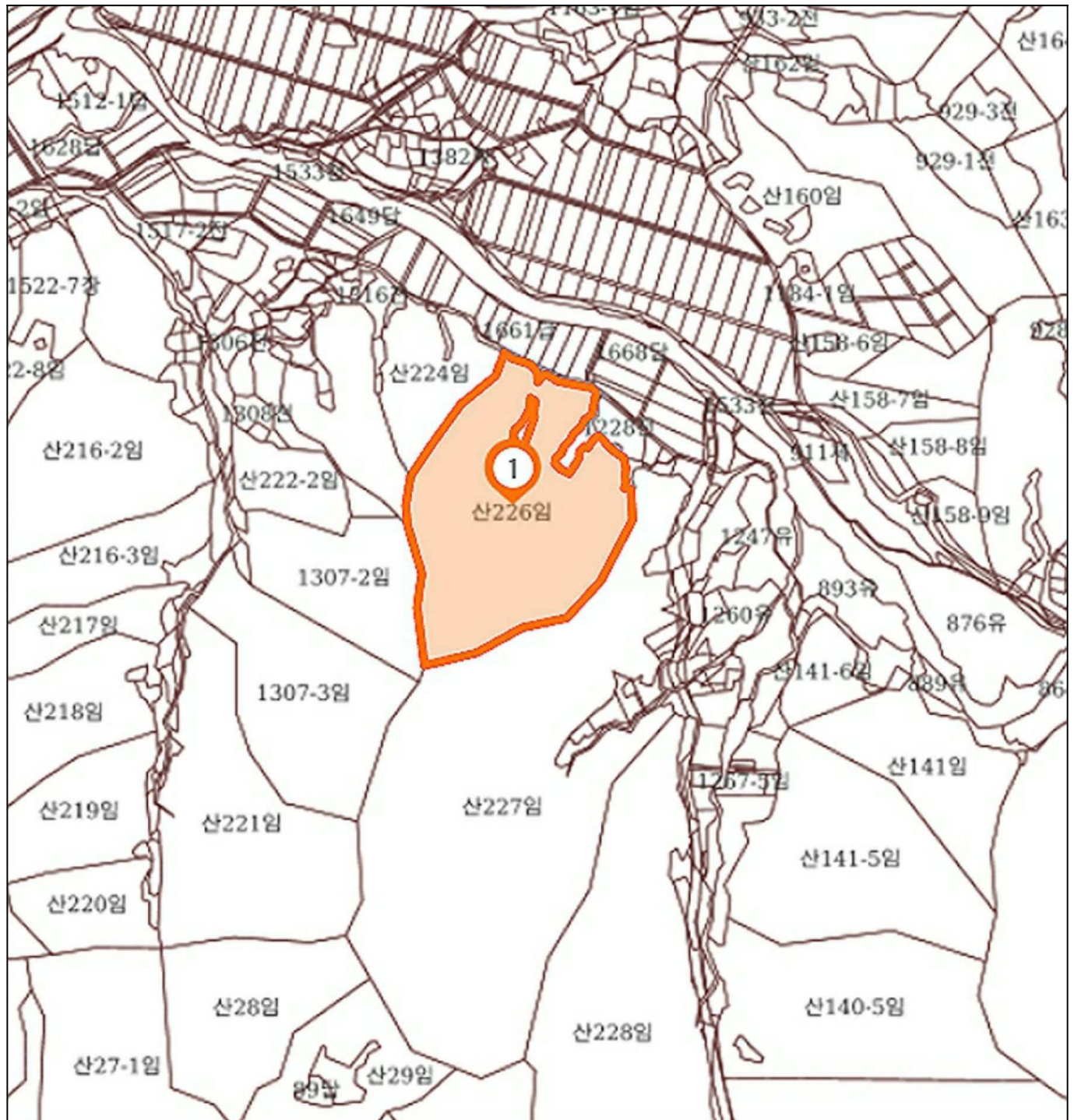


소 재 지

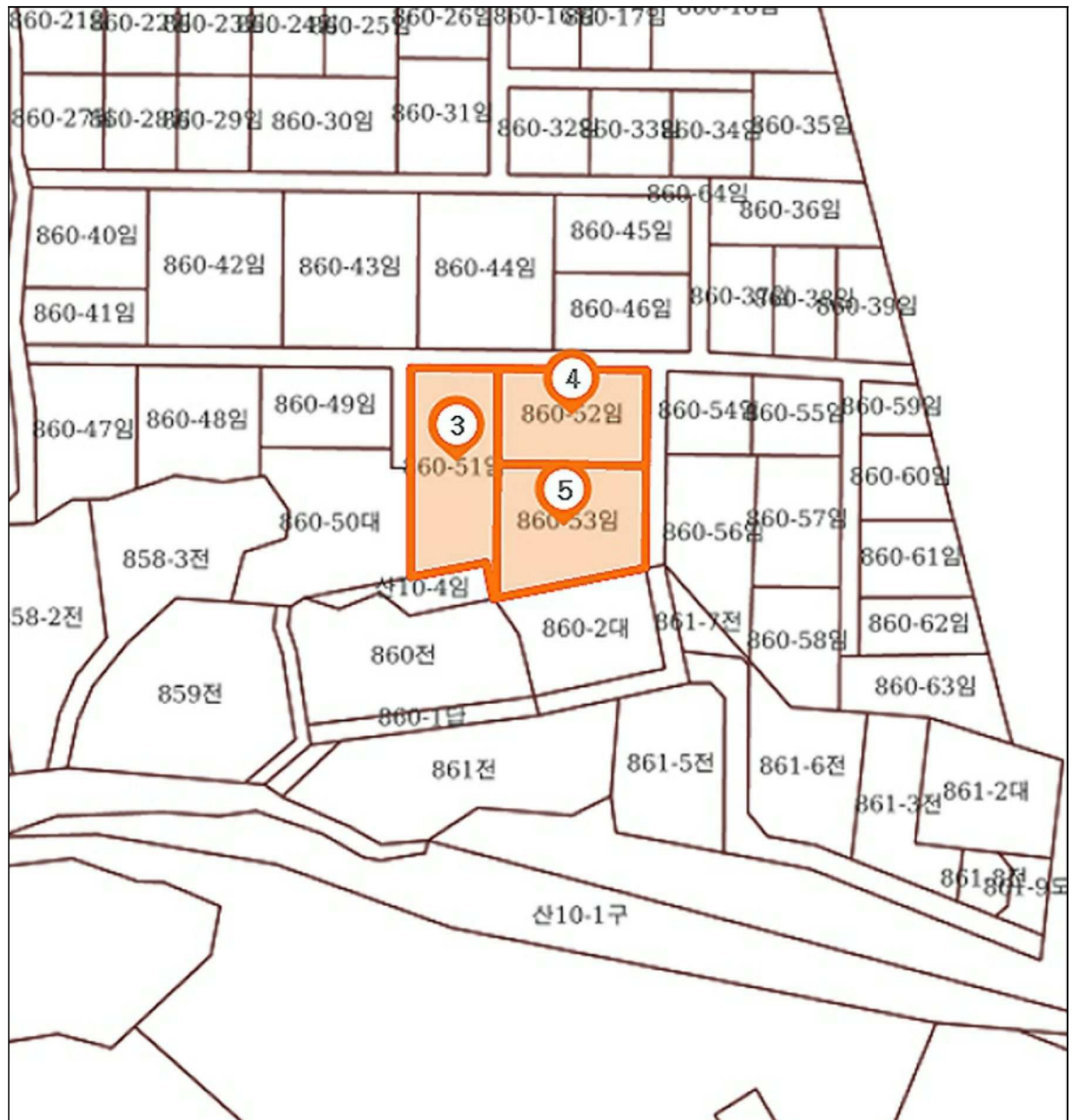
강원특별자치도 원주시 흥업면 사제리 81-48



지 적 도



지 적 도



사 진 용 지



[기호(1) 전경]



[기호(1) - 북동측에서 촬영]

사 진 용 지



[기호(1) 북동측 일부를 포함한 도로]



[기호(1) 주위환경]

사 진 용 지



[기호(2) 전경]

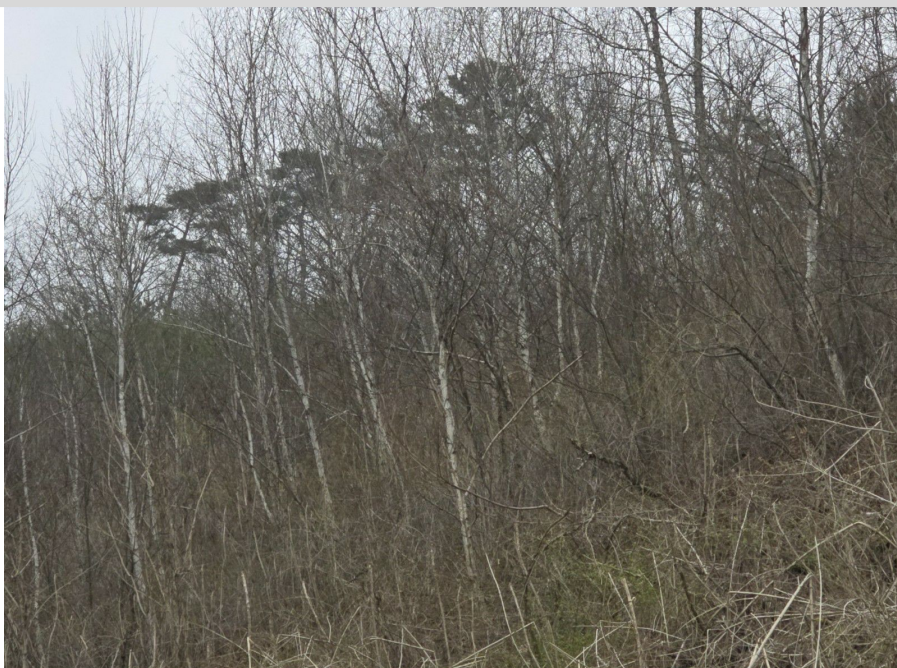


[기호(2)]

사 진 용 지



[기호(2) 소재 분묘]



[기호(2) 소재 자작나무 등]

사 진 용 지



[기호(3~5) 전경]



[기호(3~5) 근경]

사 진 용 지



[기호(3~5) 주위환경]

사 진 용 지



[기호(6)]



[기호(6) 주위환경]