

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 조석연 외 14명 소유물건(2024타경53221)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정서번호 : GD06-240716-3005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 동면 품걸리 일원에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치로 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 08월 28일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각호의 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 대상 물건의 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, 대상 물건의 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가절차

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

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사계획의 수립 ■ 실지조사계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 일련번호 1~3은 수인의 공유 중 조석연 외 13인의 지분(105분의 103 전부)만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 일련번호 1은 공부상 지목이 '도로'이나, 현황 '전(휴경지)'으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 위지상 소재하는 수목 등은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지에 포함 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 토지 위 지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록 외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		강원특별자치도 춘천시 동면 품거리 6-1외							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	동면 품거리 6-1	427 ×103/105	418.86	도로	전 (휴경지)	보전 관리	사다리 완경사	세로 (가)	5,310
2	동면 품거리 197	5,283 ×103/105	5,182.37	전	전 (일부 휴경지)	생산 관리	부정형 완경사	맹지	9,750
3	동면 품거리 165	3,174 ×103/105	3,113.54	대	임야화 진행중인 나지	보전 관리	사다리 완경사	맹지	15,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A~C 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)	비고
A	동면 품거리 53	1,342	전	전	보전 관리	부정형 완경사	세로(불)	16,100	-
B	동면 품거리 268	3,983	전	전	생산 관리	부정형 완경사	맹지	9,120	-
C	동면 품거리 71	1,365	대	단독 주택	보전 관리	사다리 완경사	세로(불)	28,300	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별자치도 춘천시	보전관리	0.666% (1.00666)	강원특별자치도 춘천시 (24.01.01~24.08.28) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.500 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.183 $(1 + 0.00500) * (1 + 0.00183 * 28/31)$ $= 1.00666$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 춘천시	생산관리	0.455% (1.00455)	강원특별자치도 춘천시 (24.01.01~24.08.28) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.355 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.110 $(1 + 0.00355) * (1 + 0.00110 * 28/31)$ = 1.00455

「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 지역의 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A,C)	1.00666
시점수정치 (표준지 B)	1.00455

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 규제 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

- 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	-	1.03	1.00	1.00	0.80	1.00	0.824
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.							
일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	B	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.							
일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	C	0.85	0.80	1.00	0.80	1.07	1.00	0.582
	본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하고, 행정적조건(표준지 일부 소하천구역 저축 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제 2항 제5호, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “200두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538) 등에 따라 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정 하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
①	동면 품걸리 00-00	1,578	전	보전 관리	전	31,000	2023.10.19	담보	도로 제외
②	북산면 물로리 000	1,091 ×1/5	전	생산 관리	전	14,000	2023.04.05	체납 처분	-
③	북산면 물로리 000-0	942	대	보전 관리	단독주택	57,000	2021.11.09	법원 경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
ㄱ	동면 품걸리 OO-O	670	전	보전 관리	전	29,700,000	44,328	2024.03.18	-
ㄴ	동면 품걸리 OO	1,706	전	보전 관리	전	49,000,000	28,722	2022.12.09	-
ㄷ	북산면 물로리 OOO	889	전	생산 관리	전	7,680,500	8,639	2022.05.12	-
ㄹ	북산면 물로리 OOO-O	407	대	보전 관리	나지	19,166,191	47,091	2019.10.01	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <거래사례 ㄱ, 평가사례 ②,③>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
ㄱ	동면 품걸리 OO-O	670	전	보전관리	전	29,700,000	44,328	2024.03.18	-

※ 상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
②	북산면 물로리 000	1,091 × 1/5	전	생산관리	전	14,000	2023.04.05	체납처분	-
③	북산면 물로리 000-O	942	대	보전관리	단독주택	57,000	2021.11.09	법원경매	-

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
강원특별자치도 춘천시	보전관리	0.585% (1.00585)	강원특별자치도 춘천시 (24.03.18~24.08.28) (보전관리) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.076 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.043 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.091 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.067 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.183 $(1 + 0.00076 * 14/31) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00183 * 28/31)$ ≒ 1.00585

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 춘천시	생산관리	0.755% (1.00755)	강원특별자치도 춘천시 (23.04.05~24.08.28) (생산관리) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.076 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.041 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.033 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.081 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.114 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.062 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.058 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.022 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.036 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.355 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.110 $(1 - 0.00076 * 26/30) * (1 - 0.00041) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00355) * (1 + 0.00110 * 28/31)$ ≙ 1.00755
강원특별 자치도 춘천시	보전관리	3.002% (1.03002)	강원특별자치도 춘천시 (21.11.09~24.08.28) (보전관리) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.218 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.159 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.831 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.500 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.183 $(1 + 0.00218 * 22/30) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.01831) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00183 * 28/31)$ ≙ 1.03002

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연/환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /거래사례 ㄱ	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
비 고	비교표준지가 비교사례대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연/환경	획지	행정	기타	
비교표준지B /평가사례 ㉔	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지가 비교사례와 상호유사합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연/환경	획지	행정	기타	
비교표준지C /평가사례 ㉕	0.95	1.07	1.00	1.00	0.93	1.00	0.945
비 고	비교표준지가 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(표준지 일부 소하천구역 저축 등)에서 열세하고, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/m ²)	비고
ㄱ	44,328	1.000	1.00585	1.000	0.903	40,262	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례가격 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/m ²)	비고
②	14,000	1.00755	1.000	1.000	14,106	-
③	57,000	1.03002	1.000	0.945	55,482	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기준시점 공시지가 (원/m ²)	비고
A	16,100	1.00666	-	-	16,207	-
B	9,120	1.00455	-	-	9,161	-
C	28,300	1.00666	-	-	28,488	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 거래사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{40,262}{16,207} = 2.4842$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{14,106}{9,161} = 1.5398$$

$$\frac{\text{비교표준지 C의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 C의 기준시점 공시지가}} = \frac{55,482}{28,488} = 1.9476$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.48	-
표준지 B	1.53	-
표준지 C	1.94	-

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

바. 토지단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	16,100	1.00666	1.000	0.824	2.48	33,120	33,000
2	9,120	1.00455	1.000	0.765	1.53	10,723	11,000
3	28,300	1.00666	1.000	0.582	1.94	32,166	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	동면 품걸리 OO-O	670	전	보전관리	전	29,700,000	44,328	2024.03.18	-
ㄴ	동면 품걸리 OO	1,706	전	보전관리	전	49,000,000	28,722	2022.12.09	-
ㄷ	북산면 물로리 OOO	889	전	생산관리	전	7,680,500	8,639	2022.05.12	-
ㄹ	북산면 물로리 OOO-O	407	대	보전관리	나지	19,166,191	47,091	2019.10.01	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래사례 ㄴ, ㄷ, ㄹ>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄴ	동면 품걸리 39	1,706	전	보전관리	전	49,000,000	28,722	2022.12.09	-
ㄷ	북산면 물로리 136	889	전	생산관리	전	7,680,500	8,639	2022.05.12	-
ㄹ	북산면 물로리 368-1	407	대	보전관리	나지	19,166,191	47,091	2019.10.01	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는데, 별도의 사정보정은 불필요합니다.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지역	용도지역	지가 변동률	계 산 식
강원특별 자치도 춘천시	보전관리	0.846% (1.00846)	강원특별자치도 춘천시 (22.12.09~24.08.28) (보전관리) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.024 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.500 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.183 $(1 + 0.00024 * 23/31) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00183 * 28/31)$ ≈ 1.00846
강원특별 자치도 춘천시	생산관리	1.800% (1.01800)	강원특별자치도 춘천시 (22.05.12~24.08.28) (생산관리) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.234 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.246 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.200 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.167 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.169 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.159 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.066 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.006 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.168 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.355 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.110 $(1 + 0.00234 * 20/31) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00355) * (1 + 0.00110 * 28/31)$ ≈ 1.01800
강원특별 자치도 춘천시	보전관리	6.990% (1.06990)	강원특별자치도 춘천시 (19.10.01~24.08.28) (보전관리) 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.089 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.230 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.125 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.475 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.234 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.831 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.500 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.183 $(1 + 0.00089) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.01475) * (1 + 0.02234) * (1 + 0.01831) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00183 * 28/31)$ ≈ 1.06990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 규제 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

- 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	ㄴ	1.000	-	1.25	1.00	1.15	0.80	1.00	1.150
	본건은 비교사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.								
일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	ㄷ	1.000	-	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300
	본건은 비교사례 대비 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 우세합니다.								
일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	ㄹ	1.000	0.80	0.87	1.00	0.80	1.00	1.00	0.557
	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.								

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	28,722	1.000	1.00846	1.000	1.150	33,310	33,000
2	8,639	1.000	1.01800	1.000	1.300	11,433	11,000
3	47,091	1.000	1.06990	1.000	0.557	28,063	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	418.86	33,000	33,000	33,000	13,822,380
2	5,182.37	11,000	11,000	11,000	57,006,070
3	3,113.54	32,000	28,000	32,000	99,633,280

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

물건의 종류	감정평가액(원)	비고
토 지	170,461,730	-
합 계	170,461,730	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 춘천시 동면 품걸리 <매각지분 이명	6-1	도로	보전관리지역	103 427x---	418.86	33,000	13,822,380	현황 '전' 소유자 조석연 이석호 이원호 이진호 이경옥 이재호 정승훈 정선훈 정양훈 정경훈 송정환 서은혜 원하나 김한솔
		호의	지분율	제외한 105분의	103 > 103)				
2	동 소 <매각지분 이명	197	전	생산관리지역	103 5,283x---	5,182.37	11,000	57,006,070	소유자 조석연 이석호 이원호 이진호 이경옥 이재호 정승훈 정선훈 정양훈 정경훈 송정환 서은혜 원하나 이언호
		호의	지분율	제외한 105분의	103 > 103)				

(토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
3	동 소 〈매각지분 이명	165 호의	대 지분을	보전관리지역 제외한 105분의	103 3,174x--- 105 103)	3,113.54	32,000	99,633,280	소유자 조석연 이석호 이원호 이진호 이경옥 이재호 정승훈 정선훈 정양훈 정경훈 송정환 서은혜 원하나 김한솔
합 계				이	하	여	백	₩170,461,730.-	

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 춘천시 동면 품걸리 일원에 위치하며, 주위는 단독주택 및 전,답 등의 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 원거리 내에 간선도로 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통상황은 다소 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 환경사지내 사다리형의 토지로서, 전(휴경지)으로 이용중입니다.

일련번호 2 : 환경사지내 부정형의 토지로서, 전(일부 휴경지)으로 이용중입니다.

일련번호 3 : 환경사지내 사다리형의 토지로서, 임야화가 진행중인 나지상태의 토지입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 본건 남측으로 폭 약 6m내외의 포장도로에 접합니다.

일련번호 2,3 : 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 보전관리지역

일련번호 2 : 생산관리지역, 영농여건불리농지

일련번호 3 : 보전관리지역

(6) 제시목록 외의 물건

본건 위지상 소재하는 수목 등은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지에 포함 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지 위 지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록 외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

본건 일련번호 1은 공부상 지목이 '도로'이나, 현황 '전'으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

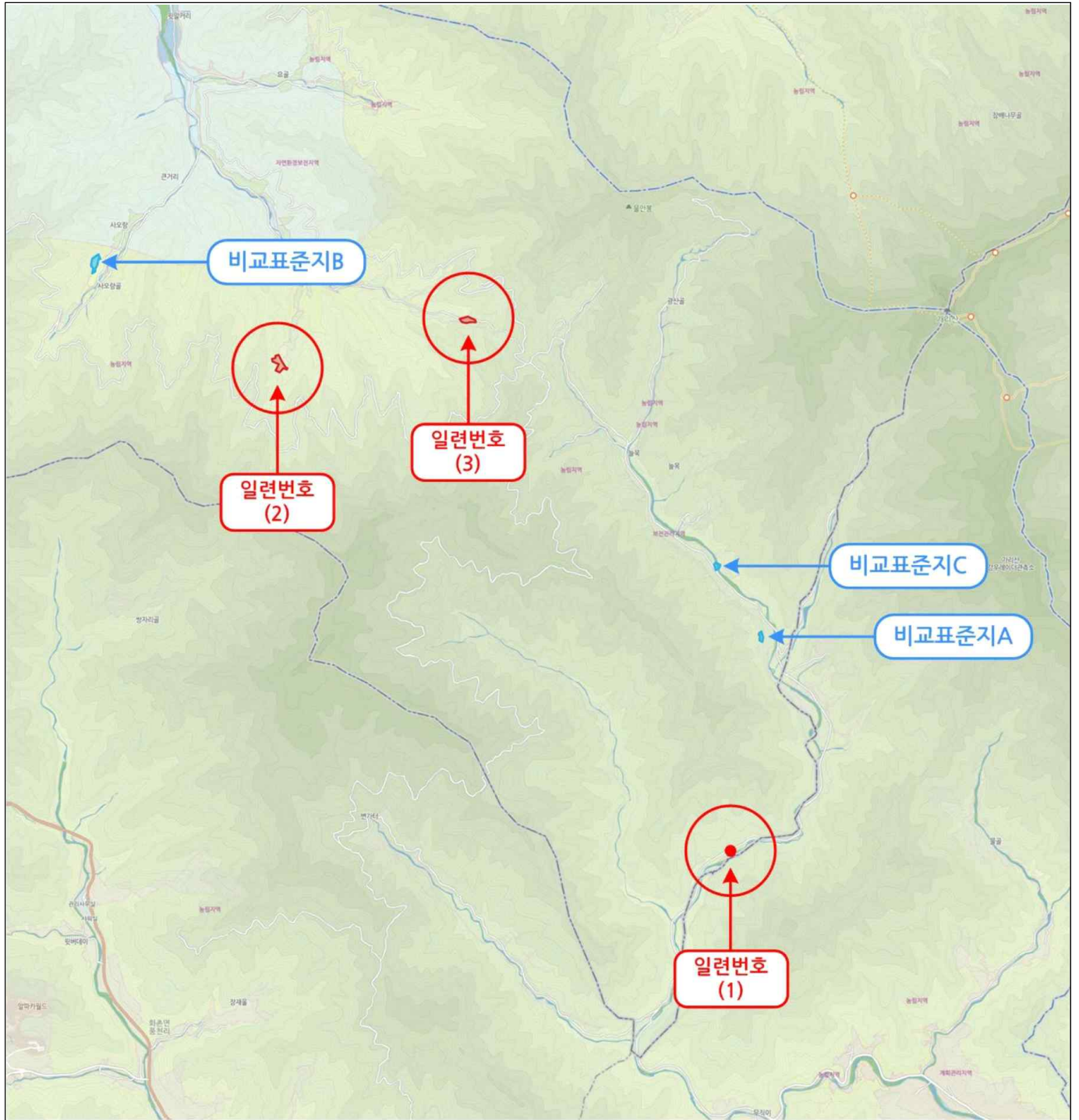
본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 일련번호 1~3은 수인의 공유 중 조석연 외 13인의 지분(105분의 103 전부)만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

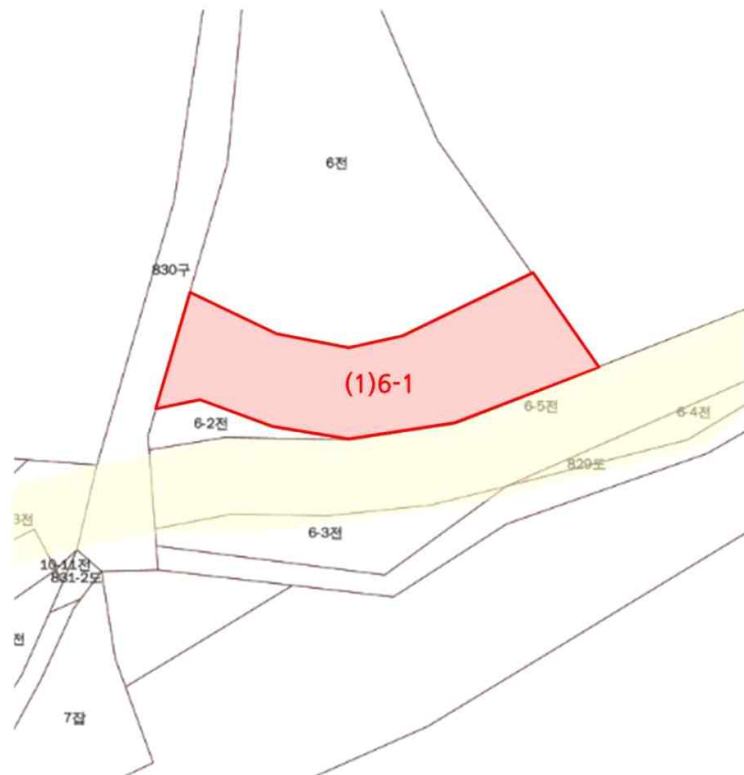


소재지	강원특별자치도 춘천시 동면 품거리 6-1외 2필지
-----	-----------------------------












지 적 도

4
No Scale

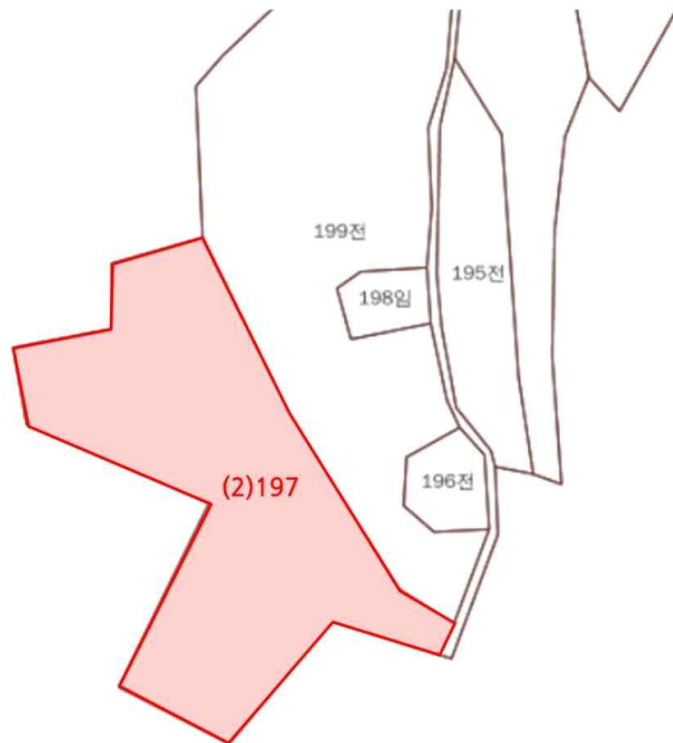


본건 [강원특별자치도 춘천시 동면 품거리 6-1]










범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지 적 도

4
No Scale

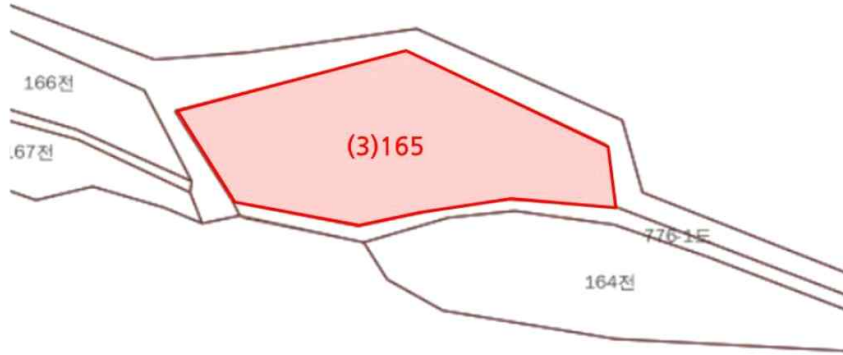


본건 [강원특별자치도 춘천시 동면 품거리 197]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

지 적 도

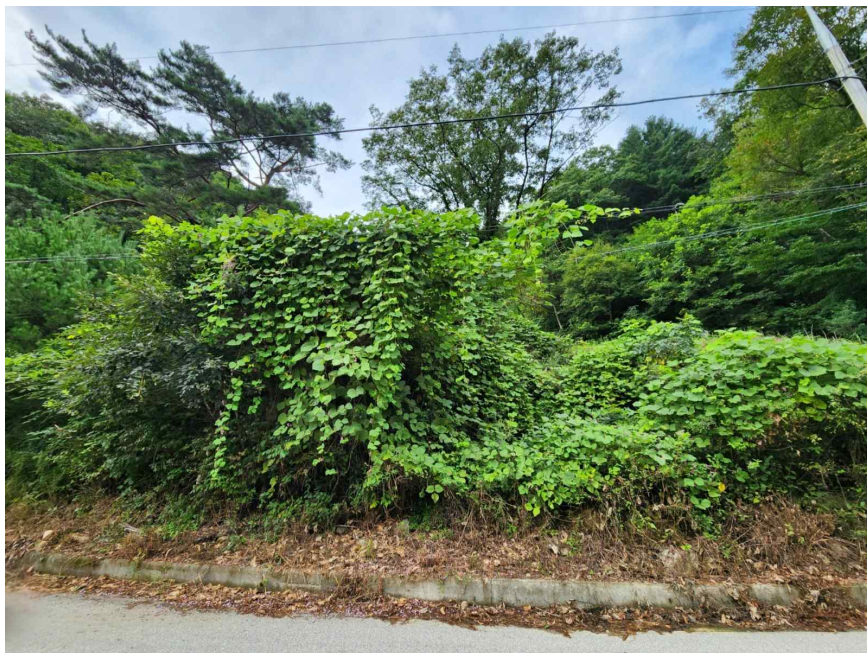
4
No Scale



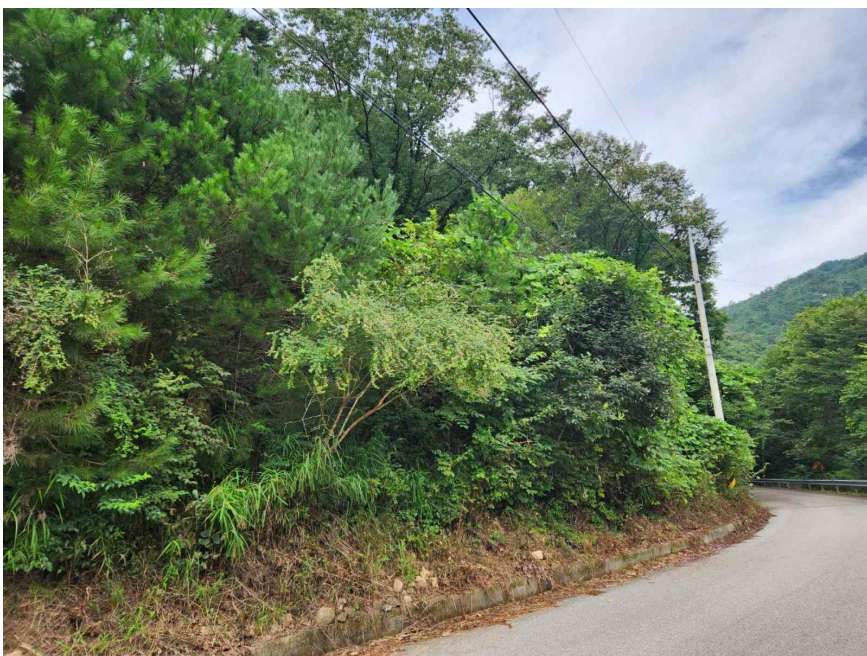
본건 [강원특별자치도 춘천시 동면 품거리 165]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

사 진 용 지



일련번호 1



일련번호 1

사 진 용 지



일련번호 2



일련번호 2

사 진 용 지



일련번호 3



일련번호 3