

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12410-9-2302
건명	이창교 소유물건 (2024타경 54708)
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교



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.

(주)태평양감정평가법인 강원지사
Pacific Appraisal Co., Ltd



강원도 강릉시 솔솔로 43(교동, 성원빌딩 5층)

대표전화 : 033-646-0100 FAX : 033-646-6344

(토 지) 감 정 평 가 표

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

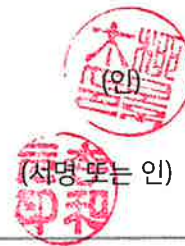
감정평가사

(유 경 태)

(주)태평양감정평가법인 강원지사

지 사 장

유 경 태
이 화 삼



감정평가액 사전오백칠십오만육천원정 (₩45,756,000.-)

의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가목적	경매		
제출처	춘천지방법원 강릉지원		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이창교 (2024타경 54708)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 10. 30	2024. 10. 30	2024. 11. 04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,056	토지	2,056	-	45,756,000
			이	하	여	백
합계					₩45,756,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 “월천1리 마을회관” 북동측 인근 및 남서측 근거리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 30일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 30일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

일련번호(1) 토지 지상에 제시의 유실수가 소재하나, 소유관계가 불명확한 바, 감정평가 외 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	원덕읍 월천리	228-1	215	계획관리	전	답	맹지	사다리 평지	13,300
2	원덕읍 월천리	389	1,841	보전관리	전	답	세로(불)	부정형 완경사지	5,190

■ 공법상 제한사항

일련번호(1) : 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-08-29)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(2) : 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-08-29)(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-29)(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 한계농지 등 정비지구<농어촌정비법> 영농여건불리농지

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실지가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원)	
ㄱ	원덕읍 월천리 139	517		계획관리	전		2022.05.04	21,500,000	41,586	
		-			전			-		21,500,000
ㄴ	원덕읍 월천리 235-20	235		생산관리	전		2022.09.29	8,081,040	34,387	
		-			전			-		8,081,040

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지	목				
a	원덕읍 월천리 189-1	284	계획관리	전		2023.11.10	일반시가	28,000	-
b	원덕읍 월천리 550-1	268	보전관리	제방		2021.04.08	보상	26,000	-
				답					

[출처: 한국감정평가사협회]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
마을주변 농경지대	계획관리	전	세로변	@40,000원 내,외	표준지 유사
마을주변 농경지대	보전관리	전기타	세로변	@22,000원 내,외	표준지 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비 교 표 준 지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	원덕읍 월천리	239-5	263	계획관리	전	전	세로(가)	세강형 평지	14,200
2	B	원덕읍 월천리	576-3	1,580	보전관리	전기타 (유원지)	전	세로(가)	부정형 평지	6,220

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	강원특별자치도 삼척시	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.058 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.138
B	강원특별자치도 삼척시	보전관리지역	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.486 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2024.01.01 ~ 2024.10.30	$(1 + 0.01058) \times (1 + 0.00138 \times 30/30)$	1.01197
2	B	2024.01.01 ~ 2024.10.30	$(1 + 0.00486) \times (1 + 0.00087 \times 30/30)$	1.00573

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [농경(전)지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.					
2	B	0.70	1.00	0.80	1.67	1.00	0.935
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정조건(표준지 도시계획시설 하천저축 등)에서 우세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
					지 목			
평가 사례	a	원덕읍 월천리 189-1	284	계획관리	전 전	2023.11.10	일반시가	28,000
평가 사례	b	원덕읍 월천리 550-1	268	보전관리	전기타 답	2021.04.08	보상	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	a		28,000	1.01207	1.000	1.438	40,750	2.835
기준시점 비교표준지가액	A		14,200	1.01197	-	-	14,370	

산출내역	시점수정	삼척시 계획관리지역 지가변동률 (2023.11.10 ~ 2024.10.30)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치	1.438
		1.25	1.15	1.00	1.00	1.00	1.438	
		표준지는 사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 및 농로의 상태 등), 자연조건(관개, 배수 등)에서 우세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	b		26,000	1.03535	1.000	0.852	22,935	3.666
기준시점 비교표준지가액	B		6,220	1.00573	-	-	6,256	

산출내역	시점수정	삼척시 보전관리지역 지가변동률 (2021.04.08 ~ 2024.10.30)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치	0.852
		1.00	1.00	1.00	0.60	1.42	0.852	
		표준지는 사례 대비 행정조건(도시계획시설 하천저축 등)에서 열세, 기타조건(사례 현황 제방 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.83
2	B		3.66

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 천원 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	14,200	1.01197	1.000	0.800	2.83	33,000
2	6,220	1.00573	1.000	0.935	3.66	21,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	33,000	215	7,095,000
2	21,000	1,841	38,661,000
합계		2,056	45,756,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			용도지역	건물면적(㎡)			지 목	토지거래금액(원)	
1	ㄱ	원덕읍	517	계획관리	전	2022.05.04	21,500,000	41,586	
		월천리 139	-		전		-		21,500,000
2	ㄴ	원덕읍	235	생산관리	전	2022.09.29	8,081,040	34,387	
		월천리 235-20	-		전		-		8,081,040

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	강원특별자치도 삼척시	계획관리지역	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.192
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.160
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.105
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.127
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.202
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.176
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.112
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.052
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.146
			2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.058
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.138

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

L	강원특별자치도 삼척시	생산물리지역	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.136
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.178
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.101
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.054
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.071
			2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.709
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.098

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2022.05.04 ~ 2024.10.30	$(1 + 0.00192 \times 28/31) \times (1 + 0.00160) \times$ $(1 + 0.00105) \times (1 + 0.00127) \times$ $(1 + 0.00202) \times (1 + 0.00176) \times$ $(1 + 0.00112) \times (1 + 0.00052) \times$ $(1 + 0.00146) \times (1 + 0.01058) \times$ $(1 + 0.00138 \times 30/30)$	1.02473
2	L	2022.09.29 ~ 2024.10.30	$(1 + 0.00136 \times 2/30) \times (1 + 0.00178) \times$ $(1 + 0.00101) \times (1 + 0.00054) \times$ $(1 + 0.00071) \times (1 + 0.00709) \times$ $(1 + 0.00098 \times 30/30)$	1.01225

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [농경(전)지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.							
2	ㄴ	0.80	1.00	0.90	0.87	1.00	0.626
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등), 행정조건(용도지역 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 천원 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	41,586	1.000	1.02473	1.000	0.808	34,000
2	34,387	1.000	1.01225	1.000	0.626	22,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	34,000	215	7,310,000
2	22,000	1,841	40,502,000
합계		2,056	47,812,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2	45,756,000	47,812,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	45,756,000
합 계	45,756,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	45,756,000
합 계	45,756,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
1	강원특별 자치도 삼척시 원덕읍 월천리	228-1	답	계획관리	215	215	33,000	7,095,000	
2	강원특별 자치도 삼척시 원덕읍 월천리	389	답	보전관리	1,841	1,841	21,000	38,661,000	
합 계								₩45,756,000.-	
이					하	여	백		

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 소재 "월천1리 마을회관" 북동측 인근 및 남서측 근 거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지가 혼재하는 국도변 농경지대(일련번호 1) 및 임야 및 농경지가 혼재하는 산간농경지대(일련번호 2)로서, 제반주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하고, 버스정류장까지의 거리, 운행빈도 등을 고려시 대중교통사정은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호(1) : 사다리형 평지로서, 현황 "전"입니다.
- 일련번호(2) : 부정형 완경사지로서, 현황 "휴경전"입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 공히 지적도상 맹지이며, 일련번호(2) 토지는 북동측의 농로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호(1) : 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-08-29)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 일련번호(2) : 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-08-29)(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-29)(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 한계농지 등 정비지구<농어촌정비법> 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(1) 토지 지상에 제시외 유실수가 소재합니다.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

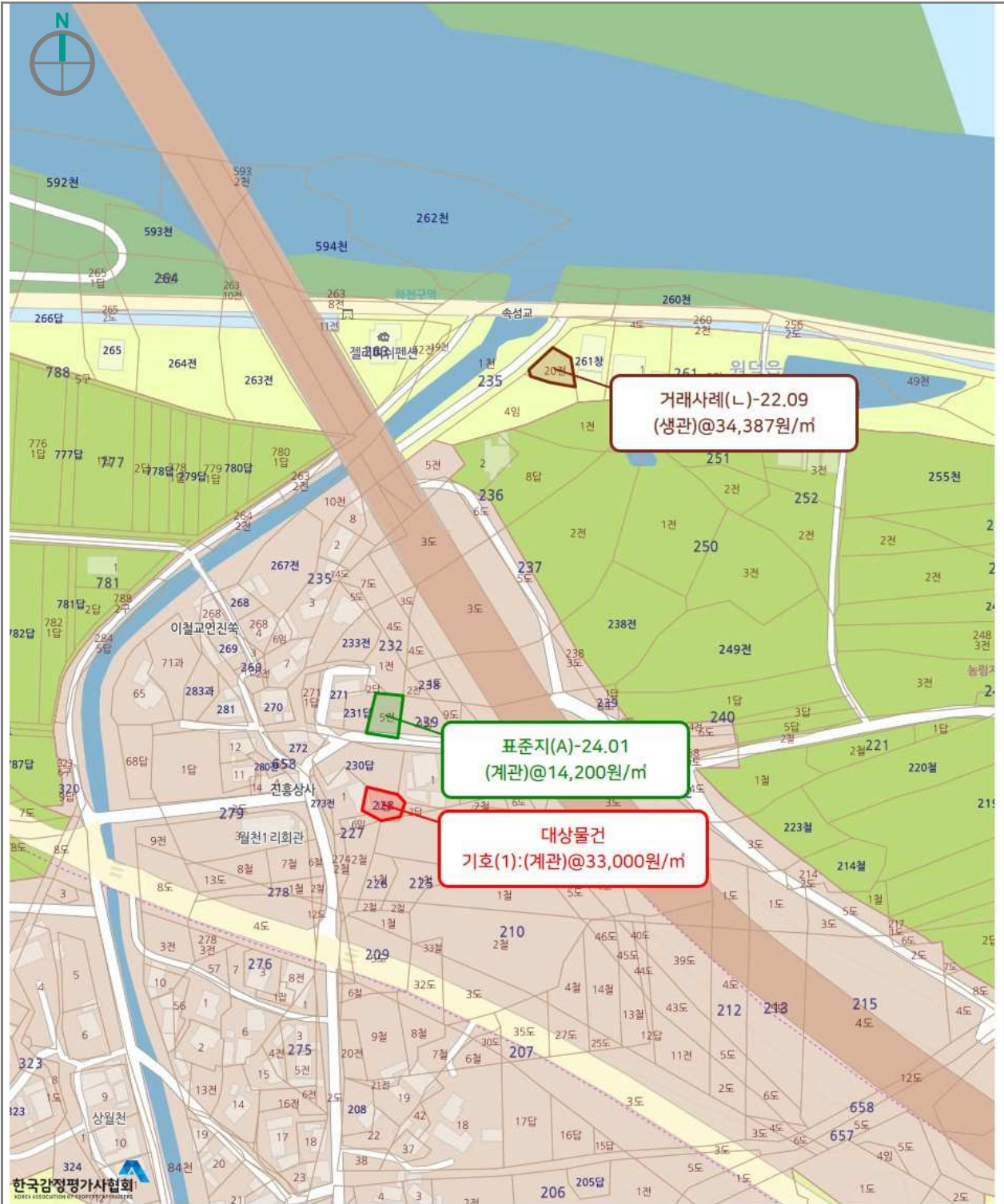
광역위치도

소재지 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 228-1 외



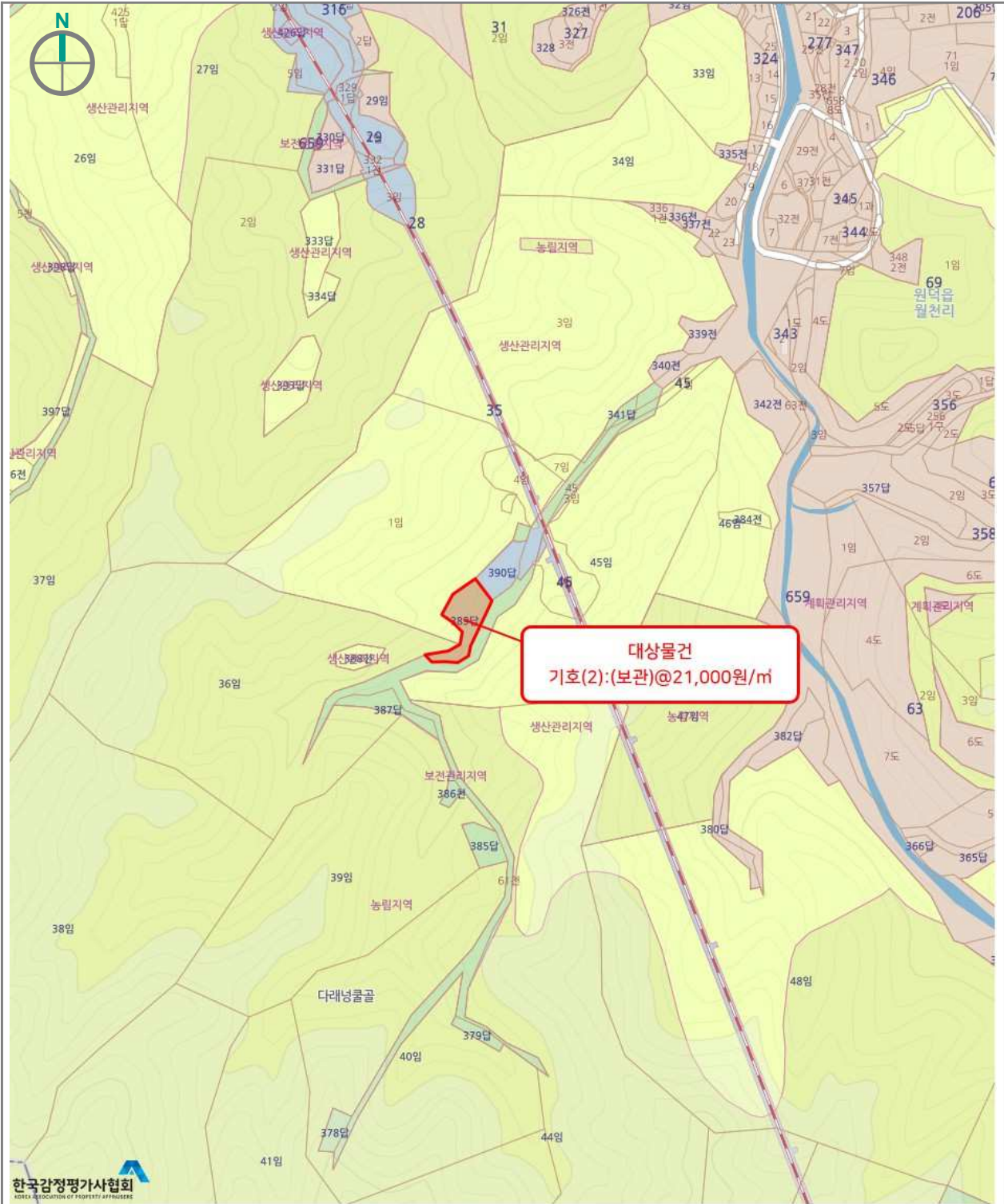
상 세 위 치 도

소재지	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 228-1 외
-----	-----------------------------



상 세 위 치 도

소재지	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 389
-----	-------------------------



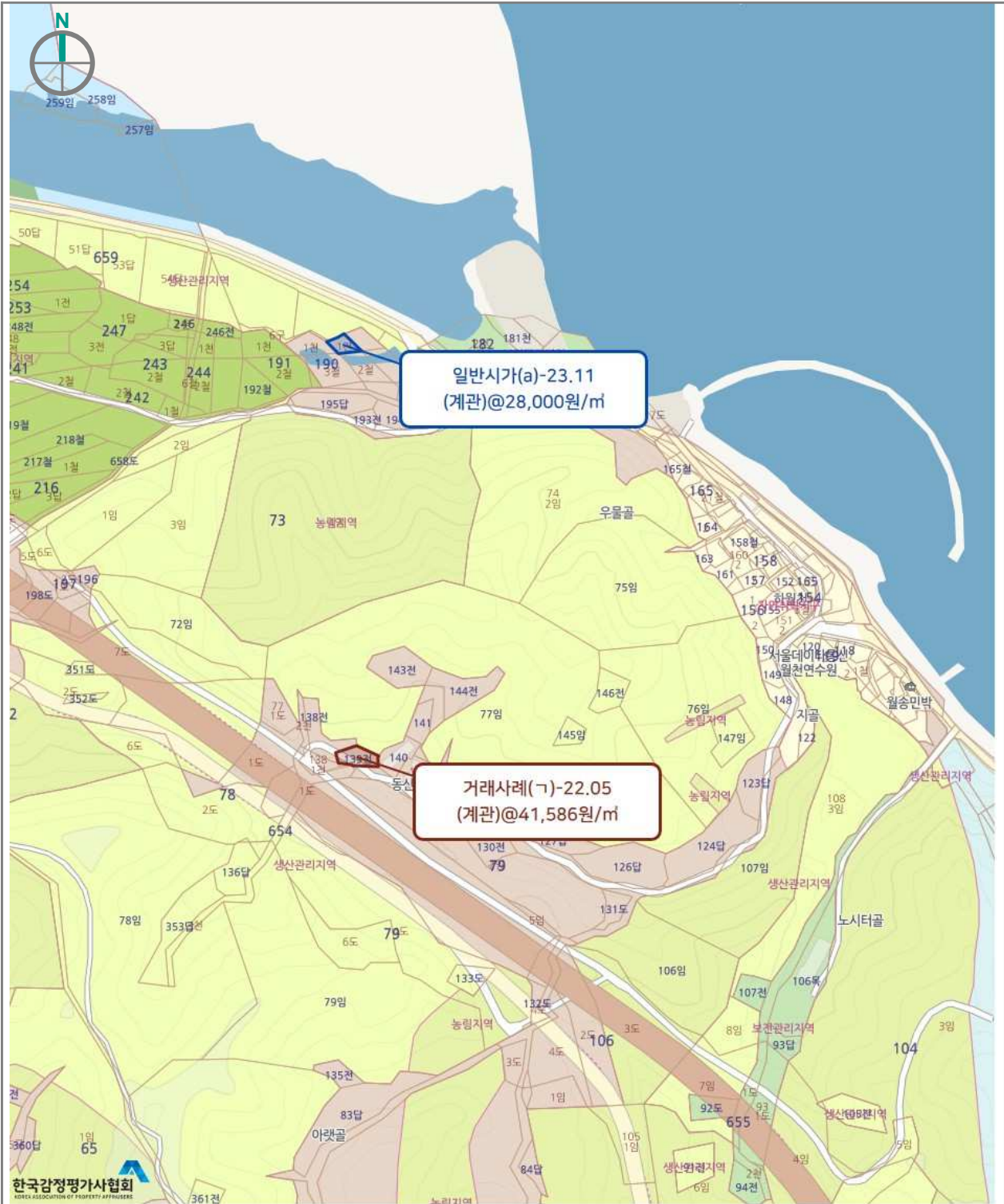
상 세 위 치 도

소재지	강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 576-3 외
-----	-----------------------------

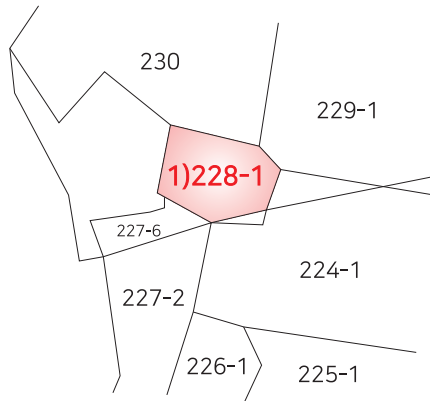
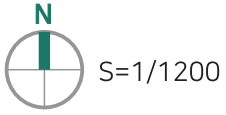


상 세 위 치 도







소재지 강원특별자치도 삼척시 원덕읍 월천리 517 외



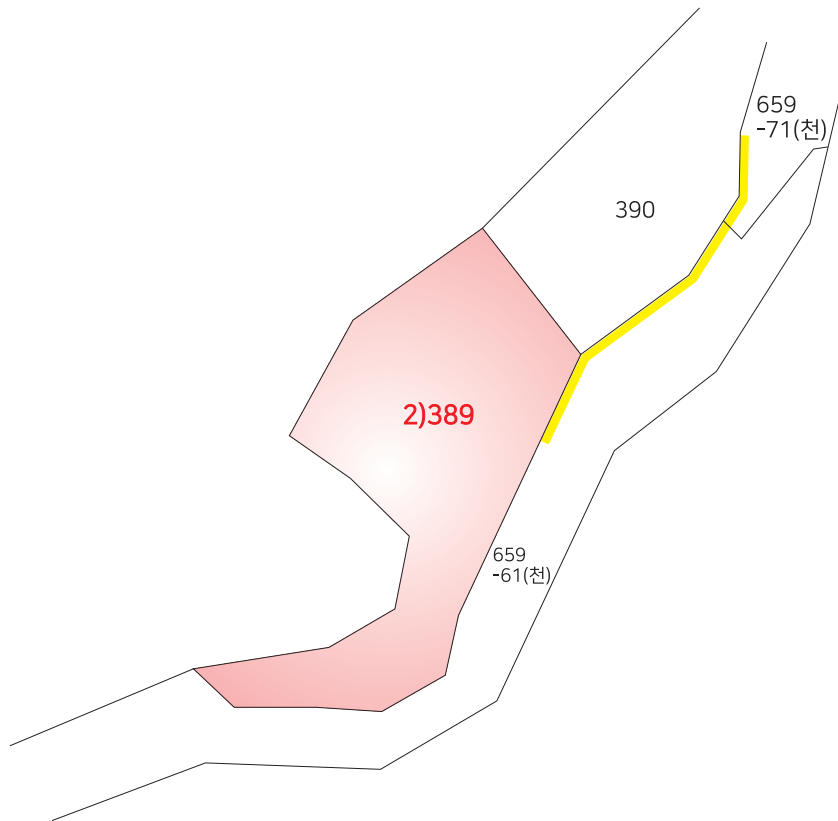
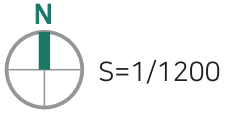
지 적 개 황 도









※ 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

범 례	 평가대상토지	 도 로	 하천,구거 등
	 제시외(평가외)	 계획도로선	 용도지역구분선

지 적 개 황 도



※ 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

범 례	 평가대상토지	 도 로	 하천,구거 등
	 제시외(평가외)	 계획도로선	 용도지역구분선

사 진 용 지



본건전경-일련번호(1)



본건전경-일련번호(2)

사 진 용 지



일련번호(1) 소재-제시외 수목