

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 이승식
건명 : 정서영 외 1명 소유물건(2024타경3345)
감정평가서 번호 : 하나 241202-07-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 강원지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 033-748-7755 Fax : 033-748-7766
강원도 원주시 시청로 21, 602호 (무실동, 요진빌딩)

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사

지사장

윤세봉



(인)

감정평가사

윤세봉

Handwritten signature of Yoon Se-bong

Handwritten initials



(인)

감정평가액	일억이천육백칠십일만이천칠백원정 (₩126,712,700.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 이승식		감정평가 목적	부동산임의경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 (경매4계)		
소유자 (대상업체명)	정서영 외 1명 (2024타경3345)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 06	2024. 12. 05 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 20	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	25,254.0	토지	26,267.46	-	126,712,700
	토지	9,254 390x-----				
	토지	9,750 2,426 424x-----				
	토지	2,650 6,369 150x-----				
	토지	7,500 6,388 141x----- 7,050				
합계					₩126,712,700.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

Handwritten signature of the reviewer

Handwritten signature of the reviewer

Handwritten initials



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 소재 '천문인마을' 남측 원거리에 위치하는 부동산에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2024년 12월 06일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 5일 ~ 2024년 12월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 일련번호(1), (3)~(5)토지는 전체토지 중 일부분(장지춘, 정서영지분 전부)에 대한 평가로서 지분별 위치 특정이 곤란하여 전체토지를 기준으로 평가하되, 지분비율에 의거하여 면적사정하였음.
- ② 일련번호(1), (3)~(5)토지는 지목 도로로서 인근토지를 기준으로 평가하되, 도로로 인한 공·사법상 제한의 정도 등을 감안하여 평가하였음.
- ③ 일련번호(2), (6)~(8)은 입목이 생육 중인 임야로서 지상 입목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 지상에 미확인된 분묘가 소재할 가능성이 있는바 입찰참가시 유의하시기 바람.
- ④ 일련번호(8)은 농림지역과 계획관리지역의 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하는 토지로서 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하되, 일부 계획관리지역으로 인한 격차율을 개별요인의 행정적조건으로 감안하였음.

(토지) 감정평가 명세표

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 횡성군 강림면 월현리	148-6	도로	계획관리지역	9,254 390x----- 9,750	370.16	40,000	14,806,400	장지춘지분 및 정서영 지분 전부
2	상동	148-7	임야	계획관리지역	321	321	14,000	4,494,000	법면 등
3	상동	148-8	도로	계획관리지역	2,426 424x----- 2,650	388.16	40,000	15,526,400	장지춘지분 및 정서영 지분 전부
4	상동	148-11	도로	계획관리지역	6,369 150x----- 7,500	127.38	40,000	5,095,200	장지춘지분 및 정서영 지분 전부
5	상동	151-3	도로	계획관리지역	6,388 141x----- 7,050	127.76	40,000	5,110,400	장지춘지분 및 정서영 지분 전부
6	상동	신355	임야	농림지역	5,851	5,851	1,900	11,116,900	
7	상동	산358-1	임야	계획관리지역	2,379	2,379	9,300	22,124,700	
8	상동	산359	임야	농림지역, 계획관리지역	16,703	16,703	2,900	48,438,700	
합 계								₩126,712,700.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 148-6 외 7필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 농림지역
	이용상황	도로, 임야
	지 목	도로, 임야
	면 적	26,275.46 m ²
건 물	구 조	-
	주 용 도	-
	사용승인	-
	연 면 적	- m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	월현리 148-6	390 중 370.16	도로	도로	계획관리	17,800
2	월현리 148-7	321	임야	법면 등	계획관리	13,400
3	월현리 148-8	424 중 388.16	도로	도로	계획관리	17,800
4	월현리 148-11	150 중 127.38	도로	도로	계획관리	17,800
5	월현리 151-3	141 중 127.76	도로	도로	계획관리	17,800
6	월현리 산355	5,851	임야	자연림	농림지역	781
7	월현리 산358-1	2,379	임야	자연림	계획관리	9,120
8	월현리 산359	16,703	임야	자연림	농림지역, 계획관리	1,040

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	월현리 92-8	435.5	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형완경사	54,300
B	월현리 산363	39,669	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형급경사	766
C	월현리 산33	8,727	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리완경사	1,600

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1), 일련번호(3)~(5)토지는 인근지역에 지목 및 이용상황이 같거나 비슷한 표준지가 없어 인근토지를 기준으로 일련번호(A)를 비교표준지로 선정함, 일련번호(B)- 일련번호(6),(8), 일련번호(C)- 일련번호(2),(7).

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A), C) 계획관리 지역	0.979	강원특별자치도 횡성군 (2024.01.01~2024.12.06) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.853 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.108 $(1 + 0.00853) \times (1 + 0.00108 \times 36/31)$ = 1.00979
B) 농림지역	0.637	강원특별자치도 횡성군 (2024.01.01~2024.12.06) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.575 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.053 $(1 + 0.00575) \times (1 + 0.00053 \times 36/31)$ = 1.00637

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등 의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297	-
2)	C	—	1.20	3.00	—	1.00	1.00	3.600	-
3)	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297	-
4)	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297	-
5)	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297	-
6)	B	—	1.00	1.00	—	1.00	1.00	1.000	-
7)	C	—	1.20	2.00	—	1.00	1.00	2.400	-
8)	B	—	1.00	1.20	—	1.26	1.00	1.512	-

일련번호(1),(3)~(5): 본건은 비교표준지 A 대비 획지조건(형상, 경사 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세,
 일련번호(2),(7): 본건은 비교표준지 B 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 우세,
 일련번호(6): 본건은 비교표준지 C 대비 제반 개별요인 유사,
 일련번호(8): 본건은 비교표준지 C 대비 제반 자연조건(경사 등), 행정적조건(일부 계획관리지역 등)에서 우
 세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	월현리 1**-*	계획관리	대	2022.03.08	경매	173,000	-
(2)	월현리 산4**	농림지역	임야	2024.09.10	공매	1,900	-
(3)	월현리 9**-*	계획관리	임야	2020.12.22	경매	3,800	-

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략함.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	월현리 6*	계획관리 대	143,000,000 원 (@ 185,000원/m ²)	2024.05.27 2008.05.20	387m ² 61.65m ²	-
	의견	1) 통나무구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,800,000원/m ² × 29년/45년 ≒ 1,160,000원/m ² 건물가격: 1,160,000원/m ² × 61.65m ² ≒ 71,514,000원 2) 토지가격 : (143,000,000원 - 71,514,000원) / 387m ² ≒ 185,000원/m ²				
#2	월현리 산6*	농림지역 임야	29,220,000 원 (@ 2,900원/m ²)	2024.11.19	9,917m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 29,220,000원 / 9,917m ² ≒ 2,900원/m ²				
#3	월현리 산6**	계획관리 임야	20,000,000 원 (@ 7,300원/m ²)	2024.07.11	2,754m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 20,000,000원 / 2,754m ² ≒ 7,300원/m ²				

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략함.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	강원 횡성군 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	6,348,348,430	3,472,403,995	54.7	192	37	19.3
대지	692,300,000	279,330,500	40.3	14	3	21.4
임야	2,252,080,780	1,317,960,030	58.5	83	19	22.9
잡종지	60,476,500	44,411,165	73.4	2	1	50
전	2,439,541,150	1,020,702,300	41.8	86	12	14

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	173,000	1.03154	1.000	0.764	136,340		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.486	2.48
	54,300	1.00979	-	-	54,831		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.03.08 ~ 2024.12.06, 강원특별자치도 횡성군 계획관리) : 3.154% (1.03154)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상 등)은 우세이나 가로조건(도로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
0.91	1.00	0.80	1.05	1.00	1.00	0.764

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,900	1.00155	1.000	1.000	1,902		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.470	2.47
	766	1.00637	-	-	770		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.10 ~ 2024.12.06, 강원특별자치도 횡성군 농림) : 0.155% (1.00155)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(2) 대비 제반 개별요인 대등함.

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.00	1.00	—	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,800	1.06023	1.000	0.960	3,867		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.394	2.39
	1,600	1.00979	-	-	1,615		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2020.12.22 ~ 2024.12.06, 강원특별자치도 횡성군 계획관리) : 6.023% (1.06023)

³⁾지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	0.96	1.00	—	1.00	1.00	0.960

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	54,300	1.00979	1.000	0.297	2.48	40,386	40,000	-
2	C	1,600	1.00979	1.000	3.600	2.39	13,901	14,000	-
3	A	54,300	1.00979	1.000	0.297	2.48	40,386	40,000	-
4	A	54,300	1.00979	1.000	0.297	2.48	40,386	40,000	-
5	A	54,300	1.00979	1.000	0.297	2.48	40,386	40,000	-
6	B	766	1.00637	1.000	1.000	2.47	1,904	1,900	-
7	C	1,600	1.00979	1.000	2.400	2.39	9,267	9,300	-
8	B	766	1.00637	1.000	1.512	2.47	2,878	2,900	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#2,#3	
일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	월현리 6*	계획관리 대	143,000,000 원 (@ 185,000원/m ²)	2024.05.27 2008.05.20	387m ² 61.65m ²	-
	의견	1) 통나무구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,800,000원/m ² × 29년/45년 ≒ 1,160,000원/m ² 건물가격: 1,160,000원/m ² × 61.65m ² ≒ 71,514,000원 2) 토지가격 : (143,000,000원 - 71,514,000원) / 387m ² ≒ 185,000원/m ²				
#2	월현리 산6*	농림지역 임야	29,220,000 원 (@ 2,900원/m ²)	2024.11.19	9,917m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 29,220,000원 / 9,917m ² ≒ 2,900원/m ²				
#3	월현리 산6**	계획관리 임야	20,000,000 원 (@ 7,300원/m ²)	2024.07.11	2,754m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 20,000,000원 / 2,754m ² ≒ 7,300원/m ²				

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	0.652	강원특별자치도 횡성군 (2024.05.27~2024.12.06) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.091 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.086 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.127 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.087 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.102 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.108 $(1 + 0.00091 * 5/31) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00108 * 36/31)$ ≈ 1.00652
#2 농림지역	0.031	강원특별자치도 횡성군 (2024.11.19~2024.12.06) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.053 $(1 + 0.00053 * 18/31)$ ≈ 1.00031
#3 계획관리 지역	0.509	강원특별자치도 횡성군 (2024.07.11~2024.12.06) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.127 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.087 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.102 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.108 $(1 + 0.00127 * 21/31) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00108 * 36/31)$ ≈ 1.00509

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등 의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1,3~5	#1	1.00	1.00	0.80	0.85	0.33	1.00	0.224	-
2	#3	—	1.00	2.00	—	1.00	1.00	2.000	-
6	#2	—	0.80	0.83	—	1.00	1.00	0.664	-
7	#3	—	1.00	1.30	—	1.00	1.00	1.300	-
8	#2	—	0.95	0.90	—	1.26	1.00	1.077	-

일련번호(1), (3)~(5): 본건은 거래사례 #1 대비 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 열세하며, 일련번호(2),(7): 본건은 거래사례 #3 대비 자연조건(경사 등)에서 우세하며, 일련번호(6): 본건은 거래사례 #2 대비 접근조건, 자연조건에서 열세하며, 일련번호(8): 본건은 거래사례 #2 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(경사 등)에서 열세이나 행정적조건(일부 계획관리지역 등)에서 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	185,000	1.000	1.00652	1.000	0.224	41,710	42,000
2	#3	7,300	1.000	1.00509	1.000	2.000	14,674	15,000
3	#1	185,000	1.000	1.00652	1.000	0.224	41,710	42,000
4	#1	185,000	1.000	1.00652	1.000	0.224	41,710	42,000
5	#1	185,000	1.000	1.00652	1.000	0.224	41,710	42,000
6	#2	2,900	1.000	1.00031	1.000	0.664	1,926	1,900
7	#3	7,300	1.000	1.00509	1.000	1.300	9,538	9,500
8	#2	2,900	1.000	1.00031	1.000	1.077	3,124	3,100

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	40,000	42,000	-
2	14,000	15,000	-
3	40,000	42,000	-
4	40,000	42,000	-
5	40,000	42,000	-
6	1,900	1,900	-
7	9,300	9,500	-
8	2,900	3,100	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	126,712,700 원
	건 물	-
	합 계	126,712,700 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

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 횡성군 강림면 월현리 소재 '천문인마을' 남측 원거리에 위치하며, 주위는 전원주택, 농경지 및 자연림 등으로 형성된 전원주택지대 및 순수산림지대임.

2. 교통상황

본건 및 인근지까지 일반 차량의 접근 가능하며, 버스노선 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편한 정도임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호1), 3)~5): 좁고 긴형태의 부정형 완경사지로서 도로,
일련번호2): 사다리형 완경사지로서 법면 등,
일련번호6~8): 동측으로 하향경사진 사다리형 급경사(일련번호6), 부정형의 완경사(일련번호7) 및 급경사(일련번호8)의 토지로서 소나무, 낙엽송 및 활잡목 등이 생육중인 임야임.

4. 인접 도로상태

일련번호1), 3)~5): 본건이 노폭 약3~4미터 내의 포장도로로 이용 중이며,
일련번호2),8): 맹지,
일련번호7): 기호1), 3)~5)토지를 이용하여 출입함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

- 일련번호 1),3)~5) 계획관리지역, 성장관리계획구역,
가축사육제한구역(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률> ,
- 일련번호 2),7) 계획관리지역, 성장관리계획구역,
가축사육제한구역(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률> , 준보전산지<산지관리법> ,
- 일련번호 6) 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률> , 보전산지<산지관리법> , 임업용산지<산지관리법> ,
- 일련번호 8) 계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역,
가축사육제한구역(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률> , 가축사육제한구역(일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
보전산지<산지관리법> , 임업용산지<산지관리법> , 준보전산지<산지관리법> 임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

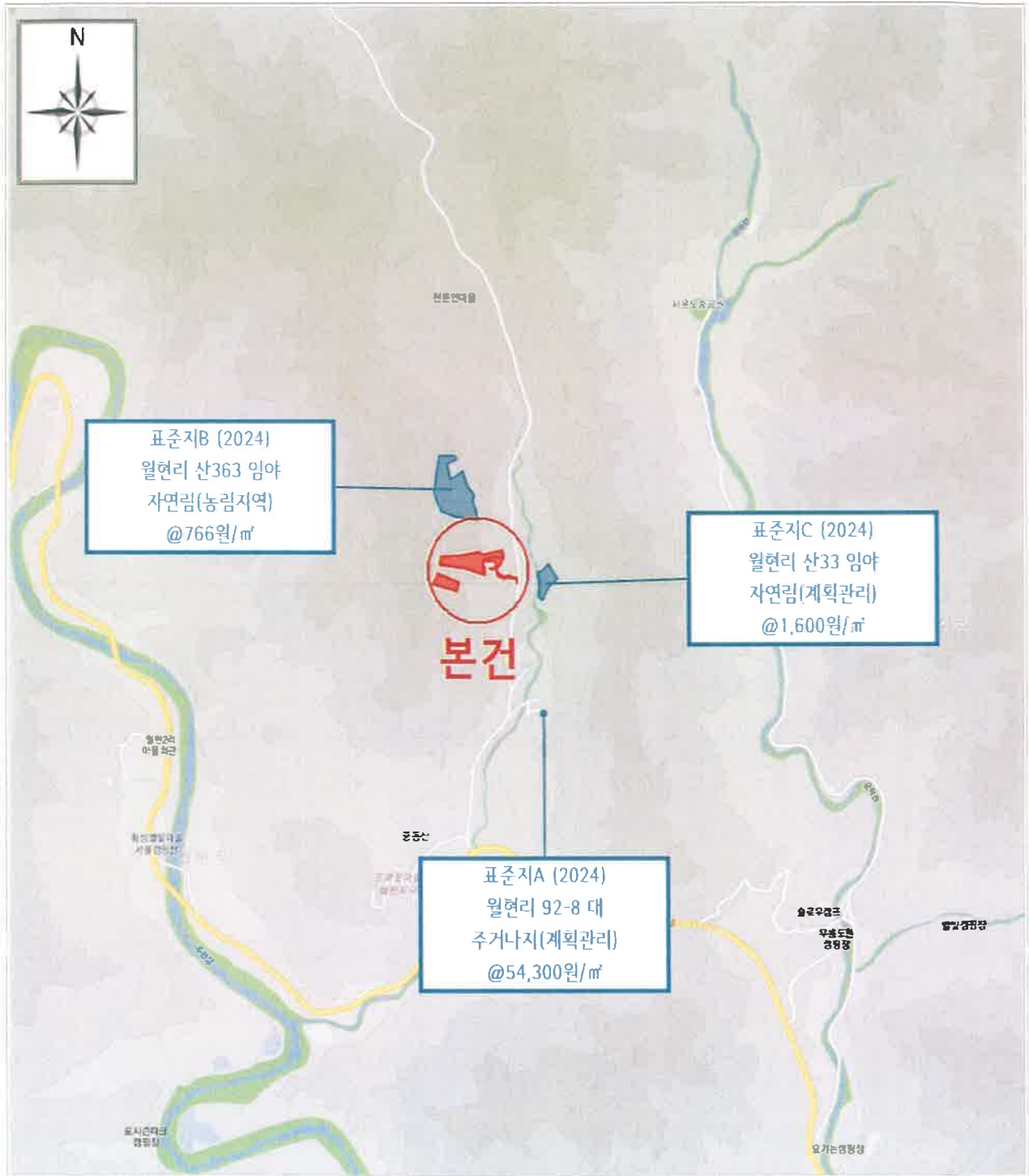
없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

가 격 참 고 도

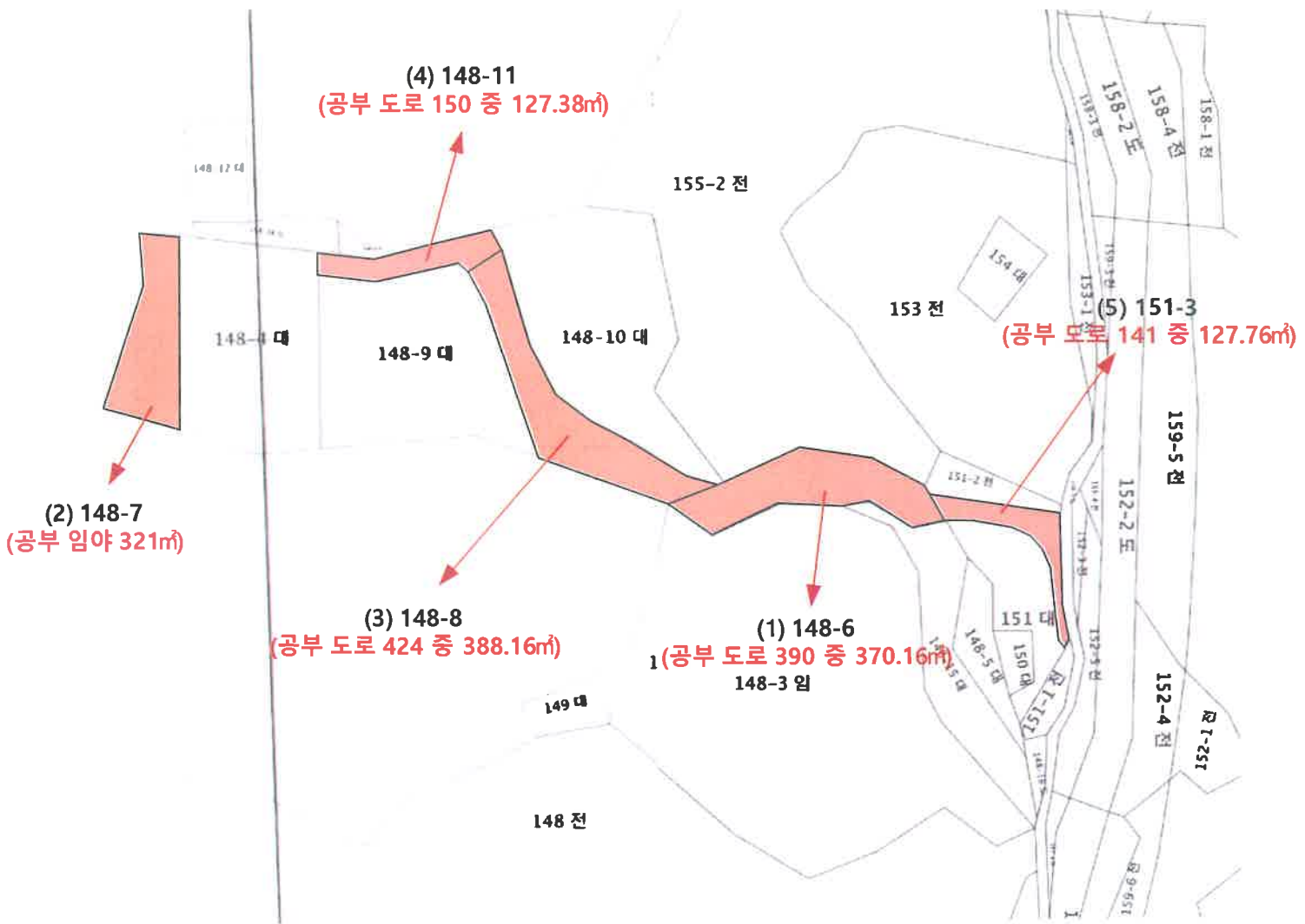
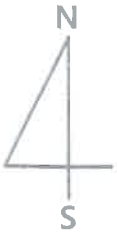
소재지	강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 148-6 외
-----	-----------------------------



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지적 및 건물개황도

S=1/1200



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적 및 건물개황도

S=1/6000

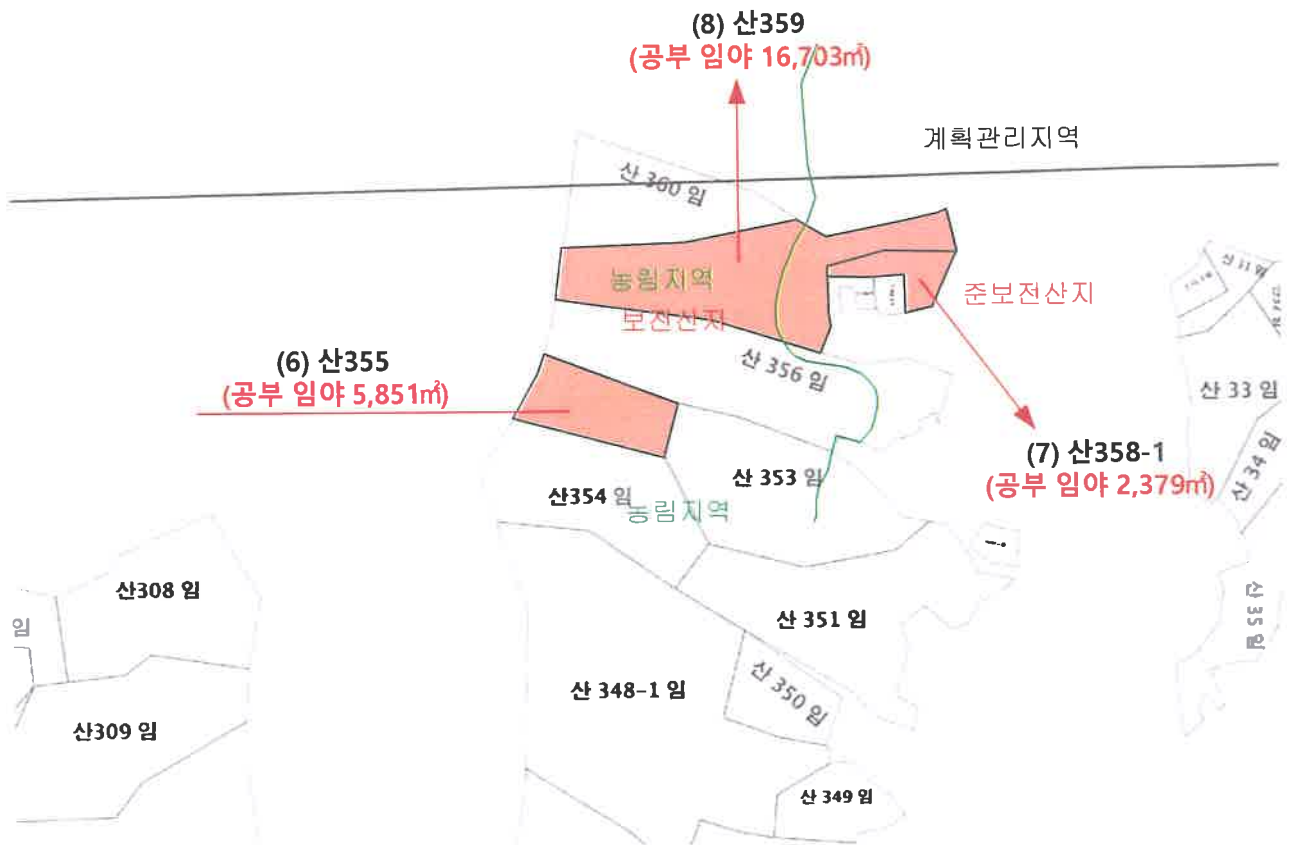


표 레	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 148-11 외



본건 전경(일련번호 (1),(3),(5))



본건 전경(일련번호(2))



본건 전경(일련번호4))

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 횡성군 강림면 월현리 148-11 외



본건 전경(일련번호(6))



본건 전경(일련번호(7),(8))