

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한희철 소유물건
(2024타경11806)

의뢰인: 춘천지방법원 속초지원
사법보좌관 엄정식(경매2계)

감정평가서번호: 24-0909-01-001

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.

해뜨는감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이재홍

감정평가액	팔천사십칠만구천팔백원정 (₩80,479,800.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 엄정식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한희철 (2024타경11806)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.13	2024.09.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,363 55,539x----- 55,539	토지	12,104	-	80,479,800
	토지	3,741				
		이	하	여	백	
합계					₩80,479,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 양양군 손양면 하양혈리 소재 "하양혈리마을회관" 남측 근거리(기호1-4) 및 현북면 명지리 소재 "명지리마을회관" 북서측 근거리(기호5-10), 양양읍 청곡리 소재 "청곡1리마을회관" 서측 인근(기호11)에 소재하는 부동산(토지)에 대한 '춘천지방법원 속초지원'의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 실지 조사기간 및 기준시점 결정

가. 실지조사기간

본건의 실지조사는 2024년 09월 13일에 실시하였으며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 09월 13일로 함.

5. 그 밖의 사항

-본건 기호1-9토지는 공유지분 중 한희철氏 지분만의 감정평가로서, 해당 지분의 위치확인이 곤란한 바 전체 면적을 기준으로 평균단가를 산정하였으며, 귀 제시 지분 비율에 의거 면적사정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-본건 기호11토지 중 일부는 현황 구거로 목측되는바, 이를 고려하여 감정평가 하였으며, 구거 등의 정확한 위치 및 경계 등은 별도의 측량을 요하는 바. 경매 진행 시 참조 바람.

-본건 기호11토지는 두 개의 용도지역(자연녹지, 계획관리)에 걸쳐 소재하는바, 공법상의 제한정도를 고려하여 감정평가 하되, 본건 토지의 사용.수익에 주된 영향을 미치는 자연녹지지역을 기준으로 개별요인 비교시 행정적요건에서 이를 고려하였음.

-본건 토지는 현장 조사시 목측되는 분묘가 소재하지 않으나, 율폐된 자연림 상태로 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하고 분묘의 소재 여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 분묘기지권 성립 여부 등은 별도의 확인조치 바람.

-본건 토지상에 자생하는 자연생 임목 및 경제적 가치가 미미한 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지가치에 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

3. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 대상토지의 개요

[강원특별자치도 양양군]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024)(원/㎡)	비고
1	하양혈리 산21-6	3,306중 1,653	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 급경사	2,330	한희철 지분평가
2	하양혈리 산21-19	3,306중 992	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 급경사	2,330	한희철 지분평가
3	하양혈리 21-24	3,305중 660	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 급경사	2,330	한희철 지분평가
4	하양혈리 38-5	15,868중 661	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 급경사	2,190	한희철 지분평가
5	명지리 산196-2	6,612중 1,653	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 완경사	1,470	한희철 지분평가
6	명지리 산196-3	6,612중 826	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 완경사	1,470	한희철 지분평가
7	명지리 산196-4	6,612중 430	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 완경사	1,470	한희철 지분평가
8	명지리 산196-6	6,612중 992	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 완경사	1,470	한희철 지분평가
9	명지리 산203-2	3,306중 496	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 완경사	1,430	한희철 지분평가
10	명지리 산203-3	3,305	농림지역	임	자연림	맹 지	사다리 완경사	1,470	-
11	청곡리	436	자연녹지 계획관리	전	휴경지 등	맹 지	부정형 완경사	42,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 기호(가~다) 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	하양혈리 산36	18,942	농림지역	임	자연림	세로(가)	부정형 급경사	2,720	-
나	명지리 산16	3,174	농림지역	임	자연림	세각(불)	사다리 완경사	1,660	-
다	청곡리 365	962	자연녹지	전	전	세로(가)	부정형 평 지	57,300	-

3) 위치도

후첨 “광역위치도” 및 “상세위치도” 참조.

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

시점수정 기간 및 산식	지가변동률(%)	비 고
강원특별자치도 양양군 (24.01.01~24.09.13) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.803 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.206 $(1 + 0.00803) * (1 + 0.00206 * 44/31) \approx 1.01098$	(1.098%) 1.01098	-
강원특별자치도 양양군 (24.01.01~24.09.13) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.082 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.250 $(1 + 0.01082) * (1 + 0.00250 * 44/31) \approx 1.01441$	(1.441%) 1.01441	-

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2024년 07월분을 연장 추정하여 적용함.

5) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

6.1) 개별요인 비교항목

(전,답지대 및 임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	경사, 면적 등	면적
	경작의 편부	경사
행정적조건	행정상의 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.2) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1-4	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세함.				
5-10	0.90	0.97	1.00	1.00	0.873
	본건은 비교표준지(나) 대비 접근조건(임도의 상태 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.				

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
11	0.82	0.80	0.60	1.05	1.00	0.413
	본건은 비교표준지(다) 대비 행정적조건(용도지역)에서 다소 우세하나, 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(재해의 위험성 등), 획지조건(경작의 편부 및 일부 구거 등)에서 열세함.					

7) 그 밖의 요인 보정

7.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

7.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7.3) 가격조사 자료

7.3.1) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	하양혈리 산3**~*	농림지역	임	5,800	2024.02.16.	공매
②	하양혈리 산19-3	농림지역	임	5,800	2023.05.18.	경매
③	하양혈리 산3*외	농림지역	임	7,035	2024.04.03.	거래사례 (평균단가)
④	하양혈리 산4*	농림지역	임	5,090	2024.04.16.	거래사례 (지분거래)
				5,596	2024.01.15.	
⑤	명지리 산1**	농림지역	임	3,500	2023.09.01.	시가참고
⑥	명지리 산1**~*	농림지역	임	3,900	2023.03.27.	경매
⑦	명자리 산2**	농림지역	임	3,893	2019.12.24.	거래사례
⑧	명지리 산7*	농림지역	임	3,465	2021.08.25.	거래사례
⑨	청곡리 4**	자연녹지	전	128,000	2021.08.19.	시가참고
⑩	청곡리 3**~*	자연녹지	전	166,311	2021.06.15.	거래사례
⑪	청곡리 1**	자연녹지	전	147,058	2023.09.14.	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

7.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례 ①,⑤,⑨를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

7.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	5,800	1.000	1.00999	1.000	1.170	6,854	2.492
(가)표준지	2,720	-	1.01098	-	-	2,750	
※ 시점수정 (강원특별자치도 양양군 농림지역 지가변동률, 2024.02.16.~2024.09.13) : 1.00999							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 임도의 상태 등에서 우세함.					1.17
	자연조건	대체로 대등함.					1.00
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					1.170

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
⑤사례	3,500	1.000	1.01297	1.000	1.143	4,052	2.415
(나)표준지	1,660	-	1.01098	-	-	1,678	
※ 시점수정 (강원특별자치도 양양군 농림지역 지가변동률, 2023.09.01.~2024.09.13) : 1.01297							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 임도의 상태 등에서 우세함.					1.11
	자연조건	비교표준지는 사례대비 경사 등에서 우세함.					1.03
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					1.143

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
㉑ 사례	128,000	1.000	1.08171	1.000	1.229	170,166	2.928
(다)표준지	57,300	-	1.01441	-	-	58,126	
※ 시점수정 (강원특별자치도 양양군 녹지지역 지가변동률, 2021.08.19.~2024.09.13.) : 1.08171							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 농로의 상태 등에서 우세함.					1.17
	자연조건	대체로 대등함.					1.00
	획지조건	비교표준지는 사례대비 경사 등에서 우세함.					1.05
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					1.229

7.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	기호(가): 2.49 기호(나): 2.41 기호(다): 2.92

8) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,720	1.01098	1.000	0.850	2.49	5,820	5,800
2	2,720	1.01098	1.000	0.850	2.49	5,820	5,800
3	2,720	1.01098	1.000	0.850	2.49	5,820	5,800
4	2,720	1.01098	1.000	0.850	2.49	5,820	5,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
5	1,660	1.01098	1.000	0.873	2.41	3,531	3,500
6	1,660	1.01098	1.000	0.873	2.41	3,531	3,500
7	1,660	1.01098	1.000	0.873	2.41	3,531	3,500
8	1,660	1.01098	1.000	0.873	2.41	3,531	3,500
9	1,660	1.01098	1.000	0.873	2.41	3,531	3,500
10	1,660	1.01098	1.000	0.873	2.41	3,531	3,500
11	57,300	1.01441	1.000	0.413	2.92	70,097	70,000

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례③,⑦,⑩을 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
③	하양혈리 산3*외	농림지역	임	7,035	2024.04.03.	거래사례 (평균단가)
⑦	명자리 산2**	농림지역	임	3,893	2019.12.24.	거래사례
⑩	칭곡리 3***	자연녹지	전	166,311	2021.06.15.	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

적용사례	시점수정기간 및 산식	시점수정치	비고
③	<p>강원특별자치도 양양군 (24.04.03~24.09.13) (농림)</p> <p>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.080</p> <p>2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.141</p> <p>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.108</p> <p>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.206</p> <p>$(1 + 0.00080 * 28/30) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00206 * 44/31) \approx 1.00825$</p>	(0.825%) 1.00825	

적용사례	시점수정기간 및 산식	시점수정치	비고
⑦	<p>강원특별자치도 양양군 (19.12.24~24.09.13) (농림)</p> <p>2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.313</p> <p>2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 3.112</p> <p>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.324</p> <p>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.708</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.629</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.803</p> <p>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.206</p> <p>$(1 + 0.00313 * 8/31) * (1 + 0.03112) * (1 + 0.04324) * (1 + 0.03708) * (1 + 0.00629) * (1 + 0.00803) * (1 + 0.00206 * 44/31) \approx 1.13585$</p>	(13.585%) 1.13585	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적용사례	시점수정기간 및 산식	시점수정치	비고
⑩	<p>강원특별자치도 양양군 (21.06.15~24.09.13) (녹지)</p> <p>2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.360</p> <p>2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.578</p> <p>2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.271</p> <p>2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.226</p> <p>2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.307</p> <p>2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.884</p> <p>2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.674</p> <p>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.782</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.515</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.082</p> <p>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.250</p> <p>$(1 + 0.00360 * 16/30) * (1 + 0.00578) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00307) * (1 + 0.00884) * (1 + 0.00674) * (1 + 0.03782) * (1 + 0.00515) * (1 + 0.01082) * (1 + 0.00250 * 44/31) \approx 1.09176$</p>	(9.176%) 1.09176	

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2024년 07월분을 연장 추정하여 적용함.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(전,답 지대 및 임야지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	경사, 면적 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1-4	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례③ 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세함.				
5-10	0.91	0.95	1.00	1.00	0.865
	본건은 거래사례⑦ 대비 접근조건(임도의 상태 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.				

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
11	0.82	0.80	0.60	1.05	1.00	0.413
	본건은 거래사례⑩ 대비 행정적조건(용도지역)에서 다소 우세하나, 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(재해의 위험성 등), 획지조건(경작의 편부 및 일부 구거 등)에서 열세함.					

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,035	1.000	1.00825	1.000	0.850	6,029	6,000
2	7,035	1.000	1.00825	1.000	0.850	6,029	6,000
3	7,035	1.000	1.00825	1.000	0.850	6,029	6,000
4	7,035	1.000	1.00825	1.000	0.850	6,029	6,000
5	3,893	1.000	1.13585	1.000	0.865	3,825	3,800
6	3,893	1.000	1.13585	1.000	0.865	3,825	3,800
7	3,893	1.000	1.13585	1.000	0.865	3,825	3,800
8	3,893	1.000	1.13585	1.000	0.865	3,825	3,800
9	3,893	1.000	1.13585	1.000	0.865	3,825	3,800
10	3,893	1.000	1.13585	1.000	0.865	3,825	3,800
11	166,311	1.000	1.09176	1.000	0.413	74,989	75,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	5,800	6,000	5,800
2	5,800	6,000	5,800
3	5,800	6,000	5,800
4	5,800	6,000	5,800
5	3,500	3,800	3,500
6	3,500	3,800	3,500
7	3,500	3,800	3,500
8	3,500	3,800	3,500
9	3,500	3,800	3,500
10	3,500	3,800	3,500
11	70,000	75,000	70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,653	5,800	9,587,400	한희철氏 지분평가
	2	992	5,800	5,753,600	“
	3	660	5,800	3,828,000	“
	4	661	5,800	3,833,800	“
	5	1,653	3,500	5,785,500	“
	6	826	3,500	2,891,000	“
	7	430	3,500	1,505,000	“
	8	992	3,500	3,472,000	“
	9	496	3,500	1,736,000	“
	10	3,305	3,500	11,567,500	-
	11	436	70,000	30,520,000	-
합계				80,479,800	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

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	강원도 양양군 손양면 하양혈리	산21-6	임야	농림지역	1,653 3,306x---- 3,306	1,653	5,800	9,587,400	매각지분 갑구8번 한희철지분 (3306분의 1,653)전부
2	동 소	산21-19	임야	농림지역	992 3,306x---- 3,306	992	5,800	5,753,600	매각지분 갑구10번 한희철지분 (3306분의 992)전부
3	"	산21-24	임야	농림지역	660 3,305x---- 3,305	660	5,800	3,828,000	매각지분 갑구10번 한희철지분 (3305분의 660)전부
4	"	산38-5	임야	농림지역	661 15,868x---- 15,868	661	5,800	3,833,800	매각지분 갑구25번 한희철지분 (15868분의 661전부)
5	강원도 양양군 현북면 명지리	산196-2	임야	농림지역	1,653 6,612x---- 6,612	1,653	3,500	5,785,500	매각지분 갑구14번 한희철지분 (6612분의 1,653)전부
6	동 소	산196-3	임야	농림지역	826 6,612x---- 6,612	826	3,500	2,891,000	매각지분 갑구16번 한희철지분 (6612분의 826)전부

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	
7	"	산196-4	임야	농림지역	430 6,612x---- 6,612	430	3,500	1,505,000	매각지분 갑구14번 한희철지분 (6612분의 430)전부
8	"	산196-6	임야	농림지역	992 6,612x---- 6,612	992	3,500	3,472,000	매각지분 갑구15번 한희철지분 (6612분의 992)전부
9	"	산203-2	임야	농림지역	496 3,306x---- 3,306	496	3,500	1,736,000	매각지분 갑구9번 한희철지분 (3306분의 496)전부
10	"	산203-3	임야	농림지역	3305	3,305	3,500	11,567,500	
11	강원특별자치도 양양군 양양읍 청곡리	343	전	계획관리지역 자연녹지지역	436	436	70,000	30,520,000	
합 계				이	하	여	백	₩80,479,800.-	

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

기호1-4

본건은 강원특별자치도 양양군 손양면 하양철리 소재 "하양철리마을회관" 남측 근거리에 위치하며, 주위는 자연림 등이 주를 이루는 순수 산림지대임.

기호5-10

본건은 강원특별자치도 양양군 현북면 명지리 소재 "명지리마을회관" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 자연림 등이 주를 이루는 순수 산림지대임.

기호11

본건은 강원특별자치도 양양군 양양읍 청곡리 소재 "청곡1리마을회관" 서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택, 임야 등이 소재하는 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건 인근 및 본건 근거리까지 차량진입이 가능하며, 대체로 개별 운송수단을 이용하여 출입함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1-10: 대체로 사다리형의 토지로서, 자연림 상태임.

기호11: 부정형의 토지로서, 장기간 방치되어 임야화가 진행된 휴경지(일부 구거) 상태임.

(4) 인접 도로상태

임야도 및 지적도 상 공히 맹지로서, 인접필지를 이용하여 출입함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1-4 : 공히 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 사육제한지역(환경과 협의요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

기호5-10: 공히 농림지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 사육제한지역(환경과 협의요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 온천원보호지구(양양온천)<온천법>.

기호 11 : 계획관리지역, 도시지역(양양도시지역), 자연녹지지역 가축사육제한구역(말 사슴 양 염소 산양 소 젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 사육제한지역(환경과 협의요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역<공항시설법> 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호11토지는 공부상 지목이 전이나, 현황 임야화가 진행된 휴경지(일부 구거) 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



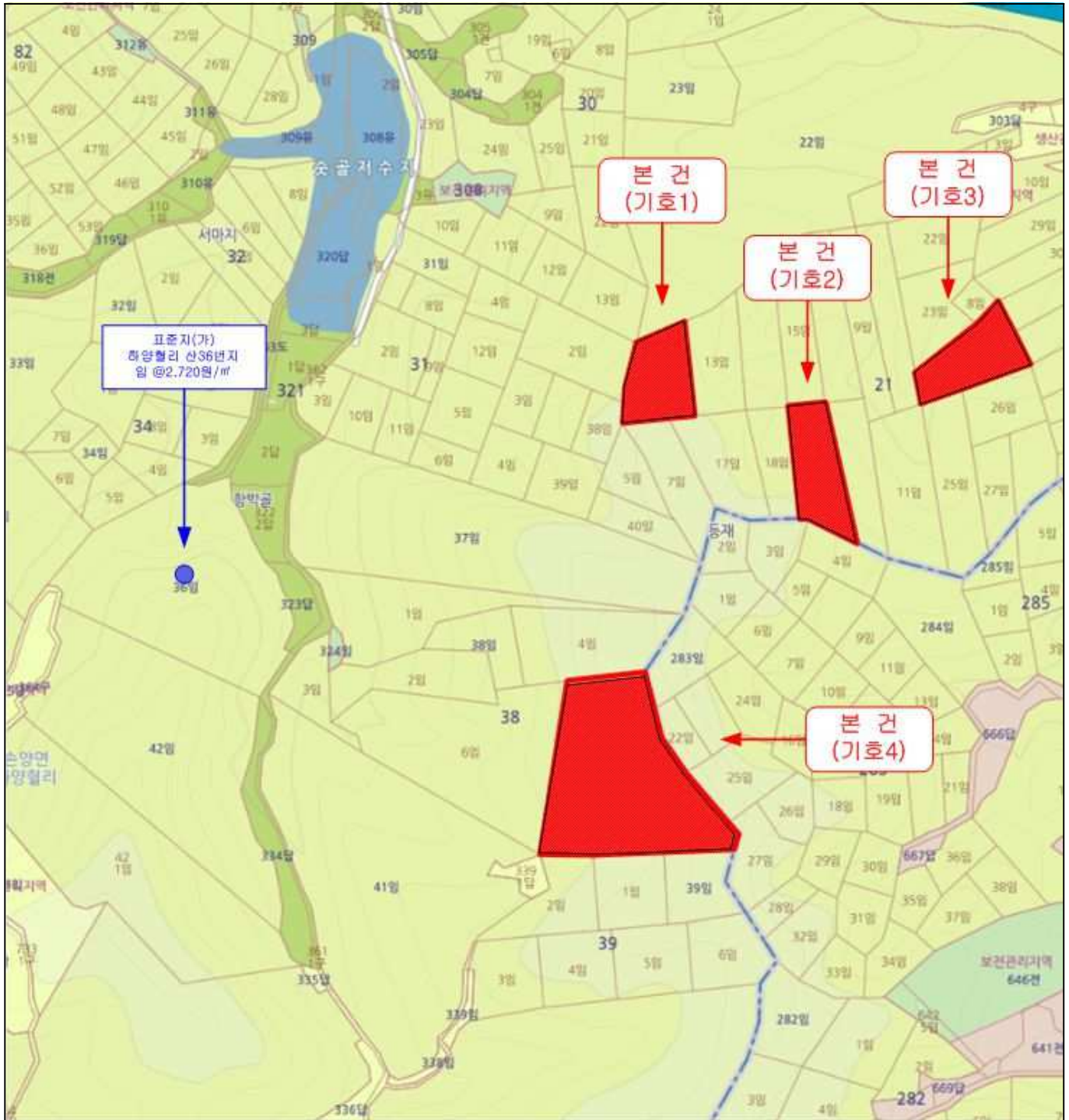
소재지	강원특별자치도 양양군 손양면 하양혈리 산21-6외
-----	-----------------------------



위 치 도(기호1-4)



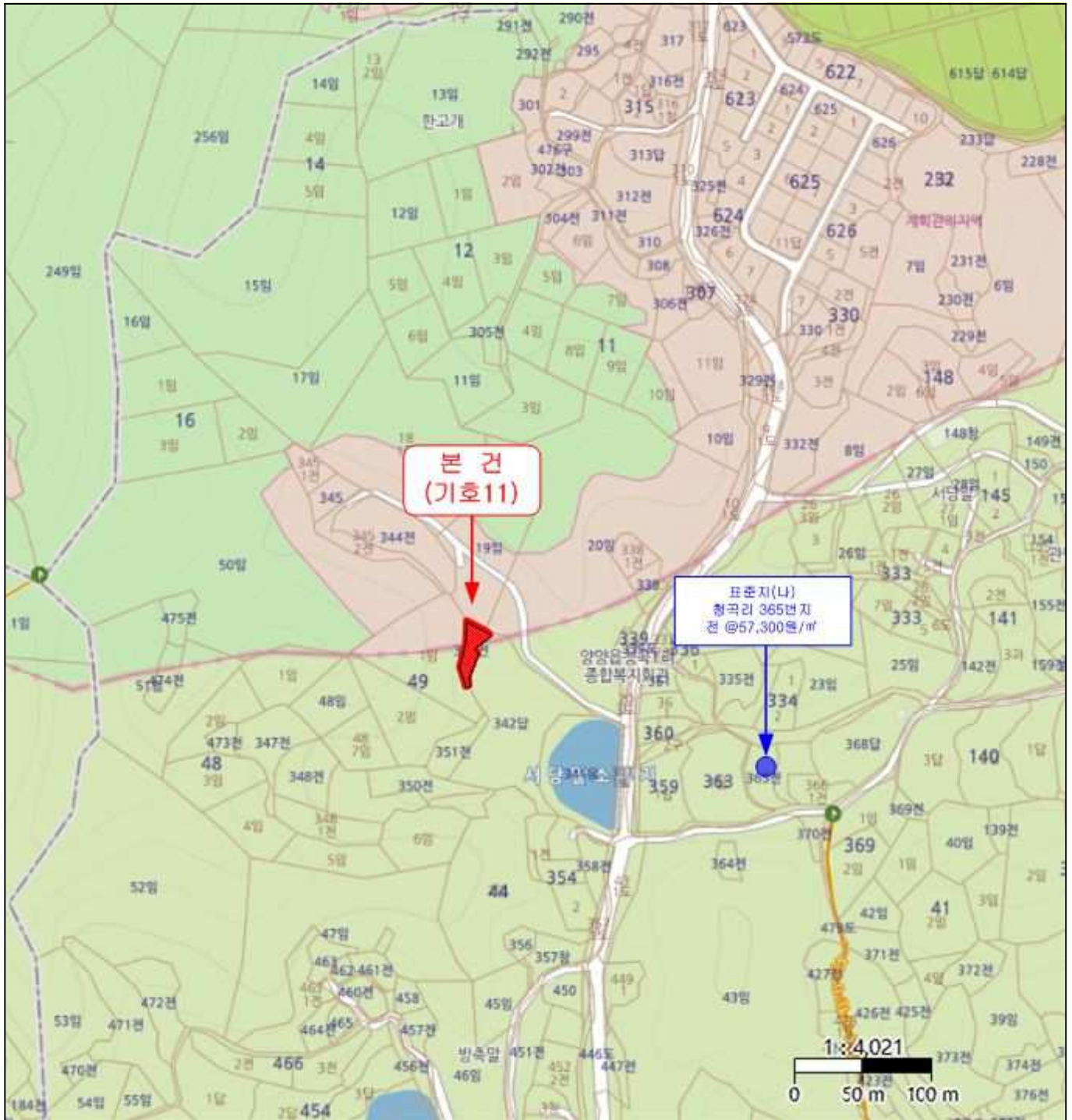
소재지 강원특별자치도 양양군 손양면 하양혈리 산21-6외



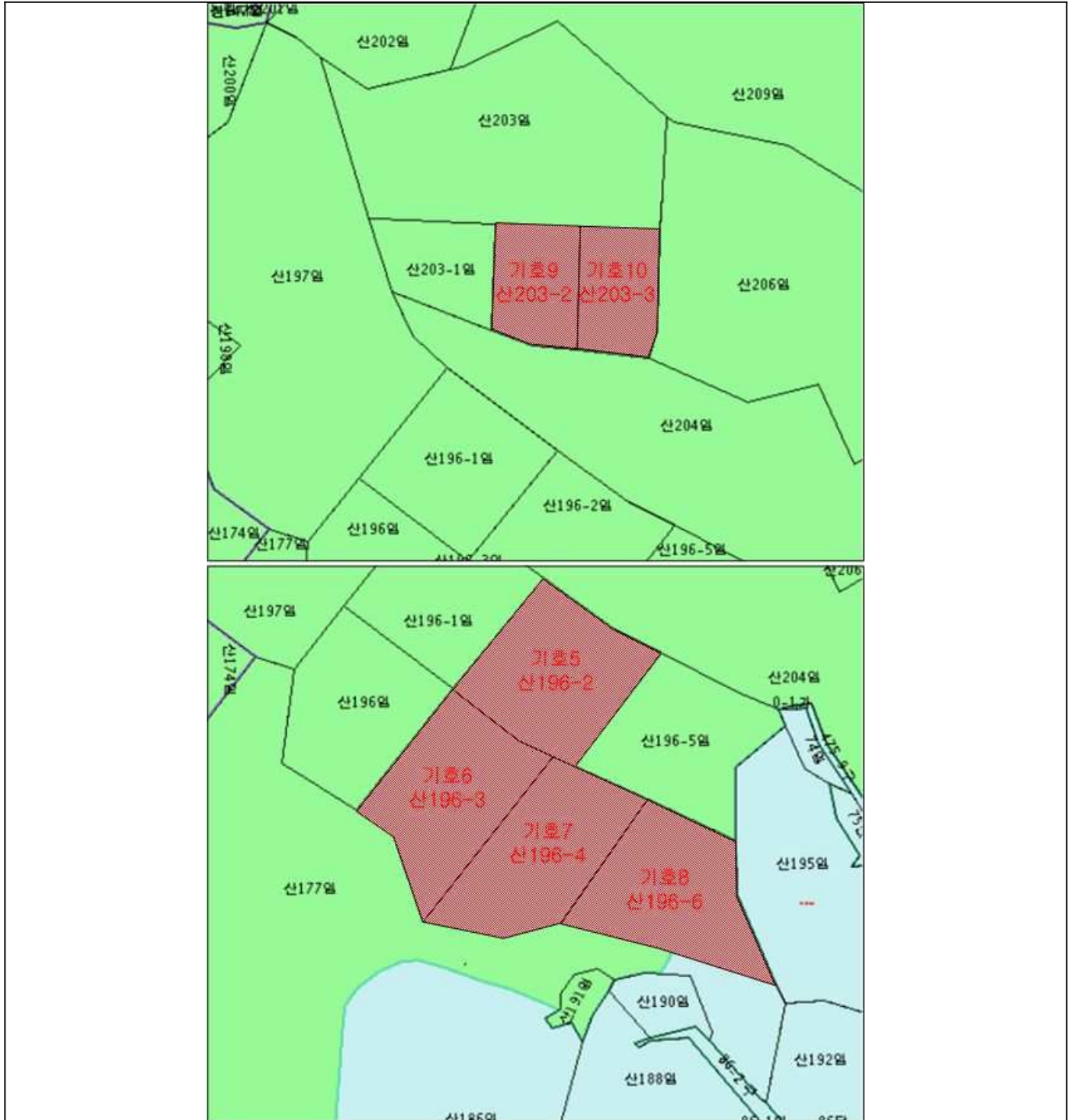
위치도(기호11)



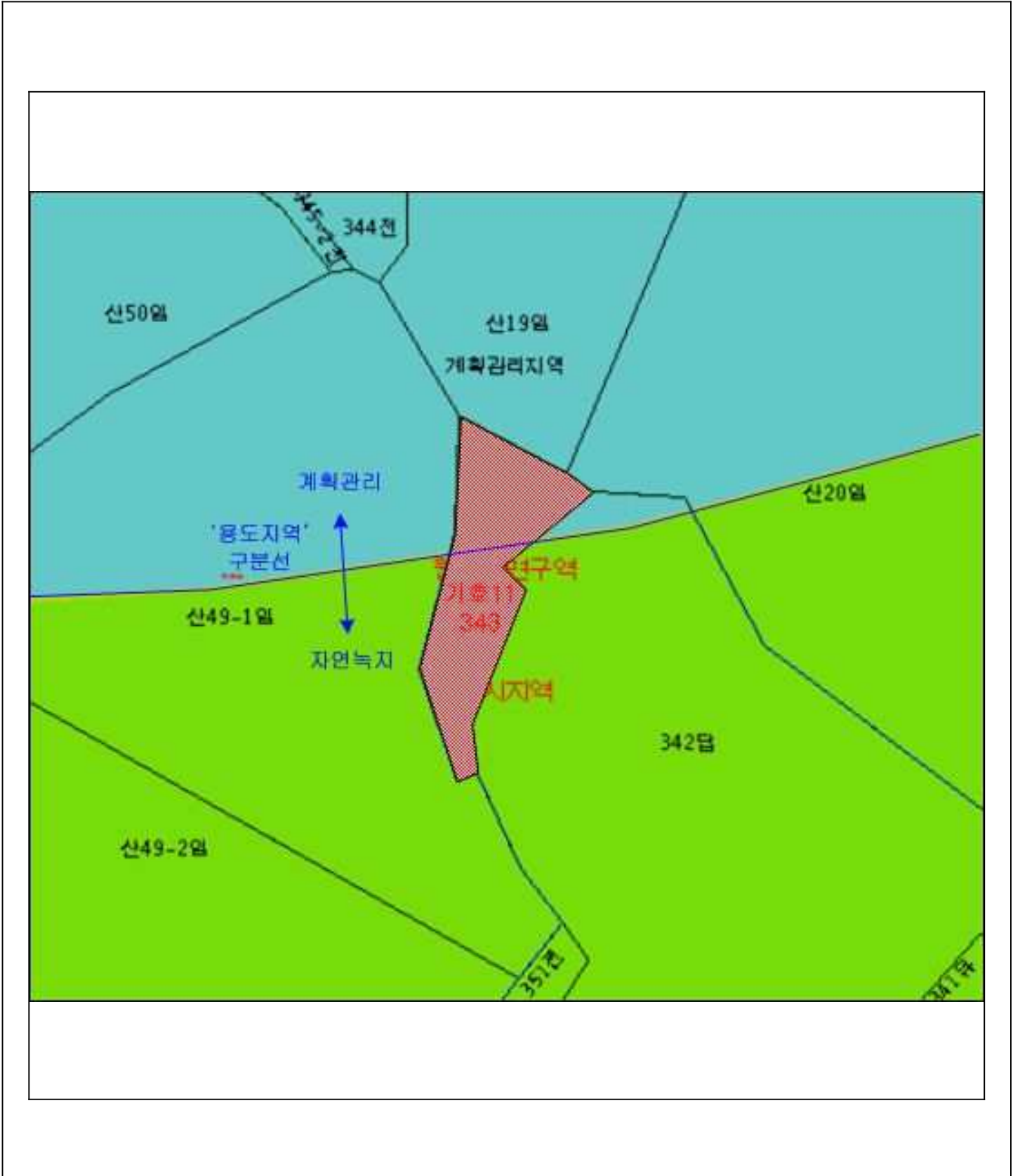
소재지	강원특별자치도 양양군 양양읍 청곡리 343
-----	-------------------------



지 적 도



지 적 도





(1-3)



(4)



(5-8)



(9, 10)



(11)



11