

감정평가서

번호	태평양 제 B12505-9-3001 호
건명	송주한 외 1명 소유물건 (2025타경 10278)
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)태평양감정평가법인 강원지사
PACIFIC APPRAISAL COMPANY

강원도 강릉시 솔올로 43 성원빌딩 5층 (교1동)

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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
(강원혁)

(주)태평양감정평가법인 강원지사
지 사 장 **강 원 혁** (서명 또는 인)

감정평가액	칠천육백삼십이만삼천원정 (₩76,323,000.-)				
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 정호경	감정평가목적	경매		
채무자	-	제출처	춘천지방법원 속초지원		
소유자 (대상업체명)	송주한 외 1명 (2025타경 10278)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.06.05	2025.06.05	2025.06.09	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
정	토지	1,038	토지	1,038	-	76,323,000
평	이		하	여	백	
가						
내						
용	합계					₩76,323,000.-

심사확인

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

심사자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 토성면 학야리 “학야리마을회관” 북측 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.

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 2025년 6월 5일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 6월 5일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 본건1(전)은 장기간 미경작되어 임야화되었으며, 본건1, 2 지상에 자생하는 수목은 토지에 포함되어 평가하였습니다.

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	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	토성면 학아리	167	655	계획관리	휴경지 (임야화)	전	맹지	부정형 완경사지	6,660
2	토성면 학아리	212	383	계획관리	주거나지	대	세로(불)	부정형 완경사지	35,900

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 가축사육제한구역(소 100m에서 250m 지역 250마리 미만 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제2종구역(제2종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2016-11-28) (수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>

일련번호(2): 가축사육제한구역(소 100m에서 250m 지역 250마리 미만 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제2종구역(제2종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2016-11-28) (수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 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	토성면 학야리 10*	714		생산관리	전		2020.11.04	51,610,000	72,000	
		-			전			51,610,000		
ㄴ	토성면 학야리 456-1*	612		계획관리	전		2024.09.06	90,000,000	147,000	
		-			전			90,000,000		
ㄷ	토성면 학야리 16*	208		계획관리	단독		2022.08.09	22,000,000	106,000	
		-			대			22,000,000		
ㄹ	토성면 학야리 164-*	446		계획관리	단독		2020.02.10	80,000,000	179,000	
		-			대			80,000,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

※ 개인정보 보호를 위하여 상세지번은 생략하였습니다.

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지	목				
a	토성면 운봉리 297-3	787	계획관리	답		2024.09.06	경매	97,000	-
				답					
b	토성면 운봉리 146-21	440	생산관리	답		2024.09.06	경매	46,000	-
				답					
c	토성면 운봉리 67-8	661	생산관리	단독		2024.11.29	담보	124,000	-
				대					

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
마을주변 농경지대	계획관리	전	맹지	35,000원 내외	본건 유사
면소재지내 농촌지대	계획관리	주거나지	세로변	140,000원 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	강원 고성군 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
답	427,115,380	432,379,000	101.2	13	10	76.9
대지	70,449,100	57,400,010	81.5	4	3	75.0
전	762,290,640	381,506,000	50.0	26	5	19.2

[출처:인포케어]

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: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	토성면 학야리	239	4,536	생산관리	전	전	세로(불)	부정형 평지	9,620
2	B	토성면 학야리	207	291	계획관리	단독	대	세로(불)	사다리 평지	38,700

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 고성군	생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.584 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.128
B	강원특별자치도 고성군	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.906 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.226

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2025.01.01 ~ 2025.06.05	$(1 + 0.00584) \times (1 + 0.00128 \times 36/30)$	1.00738
2	B	2025.01.01 ~ 2025.06.05	$(1 + 0.00906) \times (1 + 0.00226 \times 36/30)$	1.01180

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	0.90	1.00	0.75	1.24	1.00	0.837
본건은 표준지대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(경사, 이용상황 등)에서 열세이고, 행정적조건(용도지역)에서 우세입니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
본건은 표준지대비 획지조건(형상, 경사, 이용상황 등)에서 열세입니다.								

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	토지		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			면적(㎡)	용도지역			지 목	토지거래가액(원)	
거래 사례	c	토성면 학야리 16*	208	계획관리	단독주택	2022.08.09	22,000,000	106,000	
			-		대		-		22,000,000
토지만의 거래입니다.									
구분	기호	소재지	토지		이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	
			면적(㎡)	용도지역					지 목
평가 사례	b	토성면 운봉리 146-21	440	생산관리	답	2024.09.06	경매	46,000	
					답				

※ 개인정보 보호를 위하여 상세지번은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가 (원/㎡)				산출단가 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인		
비교사례 기준 비교표준지가액	b	46,000	1.01450	1.000	0.950	44,334	4.574
기준시점 비교표준지가액	A	9,620	1.00738	-	-	9,691	
산출내역	시점수정	고성군 생산관리지역 지가변동률 (2024.09.06 ~ 2025.06.05)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세입니다.					

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가 (원/㎡)				산출단가 (원/㎡)	격차율	
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인			
비교사례 기준 비교표준지가액	c	106,000	1.05272	1.000	1.438	160,464	4.098	
기준시점 비교표준지가액	B	38,700	1.01180	-	-	39,157		
산출내역	시점수정	고성군 계획관리지역 지가변동률 (2022.08.09 ~ 2025.06.05)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.15	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.438
		표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 획지조건(경사, 이용상황 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.	4.57
2	B		4.09

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	9,620	1.00738	1.000	0.837	4.57	37,000
2	38,700	1.01180	1.000	0.850	4.09	136,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	37,000	655	24,235,000
2	136,000	383	52,088,000
합계		1,038	76,323,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례 선정

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

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래금액(원)	
1	ㄱ	토성면 학야리	714	-	생산관리	전	-	2020.11.04	51,610,000	51,610,000	72,000
		10*				전					
토지만의 거래입니다.											
2	ㄴ	토성면 학야리	446	-	계획관리	단독	-	2020.02.10	80,000,000	80,000,000	179,000
		164-*				대					
토지만의 거래입니다.											

※ 개인정보 보호를 위하여 상세지번은 생략하였습니다.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	강원특별자치도 고성군	생산관리지역	2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.065
			2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.275
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.101
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.716
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.380
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.701
			2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.584
			2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.128
ㄴ	강원특별자치도 고성군	계획관리지역	2020.02.01 ~ 2020.02.29 : 0.254
			2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.180
			2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.227
			2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.167
			2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.146
			2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.186
			2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.241
			2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.231
			2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.245
			2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.226
			2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.318
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.604
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.940
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.602
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.524
			2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.906
2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.226			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2020.11.04 ~ 2025.06.05	$(1 + 0.00065 \times 27/30) \times (1 + 0.00275)$ $\times (1 + 0.04101) \times (1 + 0.03716)$ $\times (1 + 0.00380) \times (1 + 0.01701)$ $\times (1 + 0.00584) \times (1 + 0.00128 \times 36/30)$	1.11408
2	ㄹ	2020.02.10 ~ 2025.06.05	$(1 + 0.00254 \times 20/29) \times (1 + 0.00180)$ $\times (1 + 0.00227) \times (1 + 0.00167)$ $\times (1 + 0.00146) \times (1 + 0.00186)$ $\times (1 + 0.00241) \times (1 + 0.00231)$ $\times (1 + 0.00245) \times (1 + 0.00226)$ $\times (1 + 0.00318) \times (1 + 0.04604)$ $\times (1 + 0.03940) \times (1 + 0.00602)$ $\times (1 + 0.02524) \times (1 + 0.00906)$ $(1 + 0.00226 \times 36/30)$	1.16149

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	지 역 요 인 비 교 치
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	0.80	0.95	0.60	1.00	1.00	0.456
본건은 사례대비 접근조건(농로의 상태, 교통의 편부), 자연조건(인근환경), 획지조건(형상, 경사, 이용상황 등)에서 열세입니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
2	라	0.85	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680
본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조), 획지조건(형상, 경사, 이용상황 등)에서 열세입니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	72,000	1.000	1.11408	1.000	0.456	37,000
2	179,000	1.000	1.16149	1.000	0.680	141,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	37,000	655	24,235,000
2	141,000	383	54,003,000
합계		1,038	78,238,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2	76,323,000	78,238,000

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, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	76,323,000
합 계	76,323,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	76,323,000
합 계	76,323,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원 특별자치도 고성군 토성면 학야리	167	전	계획관리지역	655	655	37,000	24,235,000	
2	강원 특별자치도 고성군 토성면 학야리	212	대	계획관리지역	383	383	136,000	52,088,000	
								₩76,323,000.-	
				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

강원특별자치도 고성군 토성면 학야리 소재 "학야리마을회관" 북측 근거리에 위치하며, 주변은 단독주택, 농경지, 마을주변산림, 군부대 등이 혼재하는 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스 정류장까지의 거리, 운행빈도 등으로 보아 대중교통여건은 다소 불편합니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1 : 부정형 완경사의 임야회된 휴경전입니다.

일련번호2 : 부정형 완경사의 주거나지 입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 로폭 약2~3미터의 시멘트 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1 : 계획관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(소 100m에서 250m 지역 250마리 미만 (조례확인요))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제2종구역(제2종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 영농여건불리농지입니다.

일련번호2 : 계획관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(소 100m에서 250m 지역 250마리 미만

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)	

(조례확인요)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제2종구역(제2종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광역 위 치 도

소재지

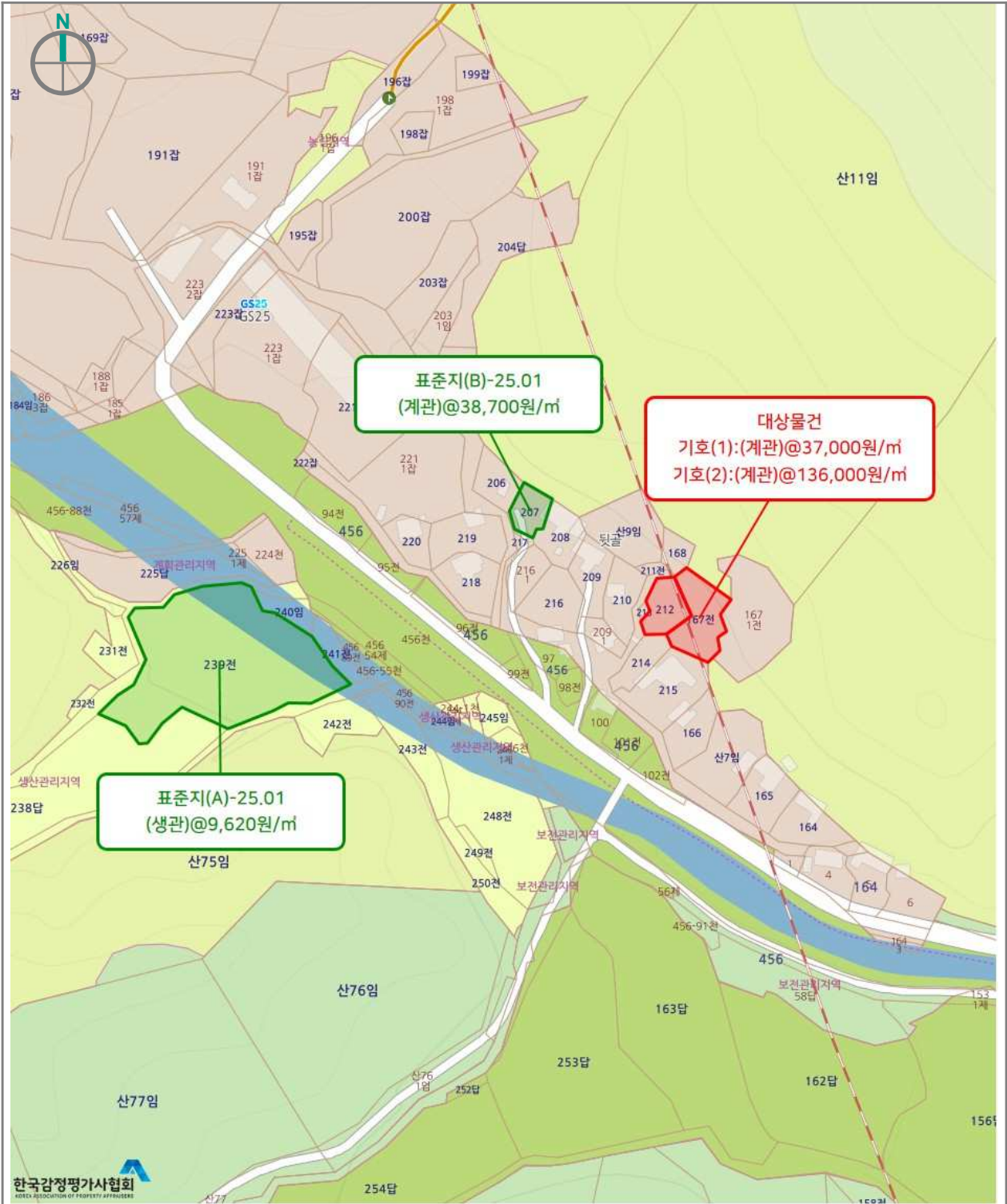
강원특별자치도 고성군 토성면 학야리 167 외



한국감정평가사협회
Korea Association of Property Appraisers

상 세 위 치 도

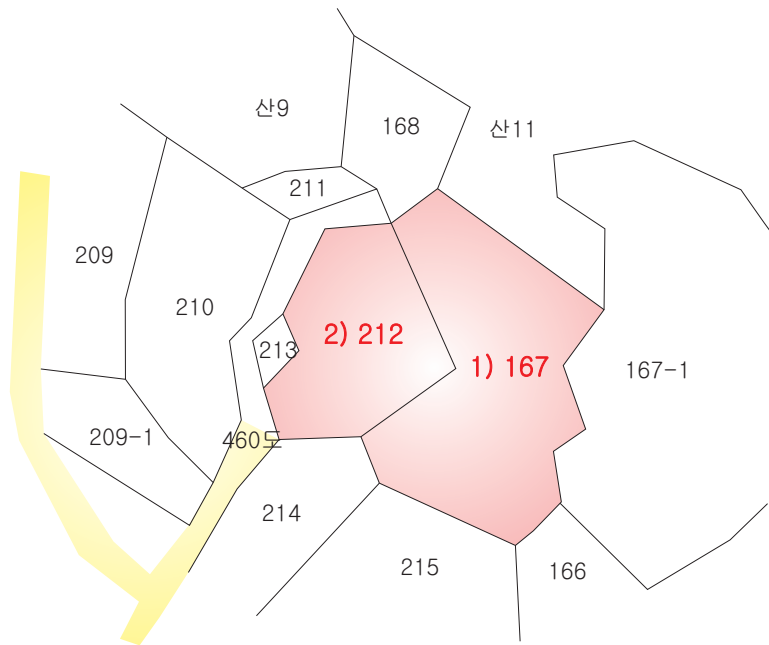
소재지	강원특별자치도 고성군 토성면 학야리 167 외
-----	---------------------------



지적개황도

4

S = 1/900



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

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건1】

사 진 용 지



【본건2】



【주위환경】