

가

Appraisal Report

	23080902
	(2023 12140)

(가 , 가 (改作), 가 (轉載))



() 가

가	가	가	가	가	가
			광명훈		
		()	가	()	가



가	(₩848,739,100.-)		
가		가	
()	(2023 12140)	가	가
		가	-
		2023. 08. 28	2023. 08. 23~ 2023. 08. 28
			2023. 08. 28

가	(公簿) ()			가	
				가	
		28,955	28,955	-	848,739,100
					₩848,739,100.-

: 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

			(㎡)			가	(/㎡)	
1	232-2		829				10,100	-
2	232-3		4,307			가	10,100	-
3	232-4		793				10,100	-
4	232-5		967				10,100	-
5	232-6		901				10,100	-
6	232-7		801				10,100	-
7	232-9		719				10,100	-
8	233		1,696				10,400	-
9	234		3,901				10,400	-
10	235		1,266				10,400	-
11	250		2,992				10,400	-
12	250-1		210				10,400	-
13	256-4		5,922				530	-
14	256-5		3,651				529	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023.08.23. ~ 2023.08.28에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「 가 」 5 1 가 가 .

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

7. 기타 참고사항

2,8,13,14)

가 가 .

7,12)

가 .

11)

가

가

8 10,13,14)

가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「가」 7 1 가 .
「 」 14 1 가 가
, 「 」 12 () 가 가 .

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 13,14) “ ” “ ”
가 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

가 가 (" ") 가
 가 (" ")
 가 , ,
 (補正) 가 가 .

가 (/㎡)	×	×	×	×	=	가 가 (/㎡)
------------	---	---	---	---	---	--------------

나. 비교표준지 선정

「 가 」 14 2

가

[: 2023.01.01]

			(㎡)				가 (/㎡)	
A	251		3,511			()	10,400	-
B	104		19,835			(가)	679	-
C	185		36,694			()	594	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

	()			
A, B	(2023.01.01 ~ 2023.08.28)		0.253% (1.00253)	2023.01.01 2023.06.30 : 0.137 2023.06.01 2023.06.30 : 0.059 $(1 + 0.00137) * (1 + 0.00059 * 59/30) * 1.00253$
C	(2023.01.01 ~ 2023.08.28)		0.013% (1.00013)	2023.01.01 2023.06.30 : -0.016 2023.06.01 2023.06.30 : 0.015 $(1 - 0.00016) * (1 + 0.00015 * 59/30) * 1.00013$

가

가 가

가

라. 지역요인 비교

.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

			1.05	.
			1.00	.
			1.25	.
			1.00	.
			1.00	.
			1.313	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 A]

			1.05		
			1.00		
			0.60		
			1.00		
			1.00		
			0.630		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3,5,6 / 표준지 기호 A]

			1.05		
			1.00		
			1.30		
			1.10		()
			1.00		
			1.502		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 표준지 기호 A]

			1.05		
			1.00		
			1.30		
			1.00		
			1.00		
			1.365		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 7,12 / 표준지 기호 A]

			1.05		
			1.00		
			1.30		
			1.00		
			0.33		
			0.450		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 8,9,10 / 표준지 기호 A]

			1.00		.
		,			
	,	,	1.00		.
	,		0.70		.
		,	1.00		.
			1.00		.
			0.700		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 11 / 표준지 기호 A]

			1.05		
			1.00		
			1.03		
			1.00		
			1.00		
			1.082		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 13,14(보전관리) / 표준지 기호 B]

			0.98	
			1.80	
			1.00	
			1.00	
			1.764	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 13,14(농림지역) / 표준지 기호 C]

			1.15		
		,			
		,	1.40		
	,				
			1.00		
		,			
			1.00		
			1.610		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「가」 14 (가) 2 5 ((30241-36538, 1991.12.28), (1998.07.10 98 6067, 1993.09.10 92 16300) , 가 가 .

$$= \frac{\text{가} \times \times \times}{\text{가} \times}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

(: m², , /m²)

						가	가
						가	가
1	5*	992	-	(가)	2022.03.12	64,000,000	65,000
		-			-		12,000
2	22*	3,388	-		2018.10.31	18,000,000	5,300
		-			-		1,290
3	86*	4,688	-		2021.12.13	12,000,000	2,600
		-			-		984

: . 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 평가사례

			(㎡)		가		가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	33* - *		2,235		()	2022.08.31	51,000	17,500
2	12*		3,570			2023.05.29	3,900	602
3	92*		2,509			2021.03.26	1,900	1,000

: 가 가 . 가 .

다) 인근지역 유사토지 지가수준

			가 (/㎡)	
		(가)	30,000 70,000 /㎡	
		(가)	8,000 9,000 /㎡	
		(가)	2,000 3,000 /㎡	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

가 가 가 가 「 가 1,2,3」 가 가

			(㎡)			가		가 (/㎡)	
1	33* - *		2,235		()		2022.08.31	51,000	A
2	12*		3,570				2023.05.29	3,900	B
3	92*		2,509				2021.03.26	1,900	C

나) 사례 기준 비교표준지 가격

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
A	1	51,000	1.00709	1.000	1.000	0.900	46,225
	(2022.08.31 ~ 2023.08.28) 가						
	가						
	—	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
B	2	3,900	1.00177	1.000	1.000	1.188	4,641
	(2023.05.29~2023.08.28) 가 .						
						
						
	가						
	—	1.25	0.95	—	1.00	1.00	1.188

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
C	3	1,900	1.02098	1.000	1.000	0.920	1,784
	(2021.03.26~2023.08.28) 가 .						
						
						
	가						
	—	1.15	0.80	—	1.00	1.00	0.920

다) 기준시점의 비교표준지 가격

	2023.01.01 가		가 (, /㎡)
A	10,400	1.00253	10,426
B	679	1.00253	680
C	594	1.00013	594

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

		가 ()	가 ()	가 (= /)
A	1	46,225	10,426	4.434
B	2	4,641	680	6.825
C	3	1,784	594	3.003

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

A	가 가 가 , 가 가 가 .	4.40
B	가 가 가 , 가 가 가 .	6.80
C	가 가 가 , 가 가 가 .	3.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 토지단가 산출 및 결정

	가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	10,400	1.00253	1.000	1.313	4.40	60,234	60,000
2	10,400	1.00253	1.000	0.630	4.40	28,901	29,000
3	10,400	1.00253	1.000	1.502	4.40	68,905	69,000
4	10,400	1.00253	1.000	1.365	4.40	62,620	63,000
5	10,400	1.00253	1.000	1.502	4.40	68,905	69,000
6	10,400	1.00253	1.000	1.502	4.40	68,905	69,000
7	10,400	1.00253	1.000	0.450	4.40	20,644	21,000
8	10,400	1.00253	1.000	0.700	4.40	32,113	32,000
9	10,400	1.00253	1.000	0.700	4.40	32,113	32,000
10	10,400	1.00253	1.000	0.700	4.40	32,113	32,000
11	10,400	1.00253	1.000	1.082	4.40	49,637	50,000
12	10,400	1.00253	1.000	0.450	4.40	20,644	21,000
13()	679	1.00253	1.000	1.764	6.80	8,165	4,700
13()	594	1.00013	1.000	1.610	3.00	2,869	
14()	679	1.00253	1.000	1.764	6.80	8,165	6,700
14()	594	1.00013	1.000	1.610	3.00	2,869	

13,14) 가

가

가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	60,000	829	49,740,000	-
2	29,000	4,307	124,903,000	-
3	69,000	793	54,717,000	-
4	63,000	967	60,921,000	-
5	69,000	901	62,169,000	-
6	69,000	801	55,269,000	-
7	21,000	719	15,099,000	-
8	32,000	1,696	54,272,000	-
9	32,000	3,901	124,832,000	-
10	32,000	1,266	40,512,000	-
11	50,000	2,992	149,600,000	-
12	21,000	210	4,410,000	-
13	4,700	5,922	27,833,400	-
14	6,700	3,651	24,461,700	-
	-	28,955	848,739,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

가
(事情補正), , 가
가 가 .

$$\text{가 (/m}^2\text{)} \times \times \times \times = \text{가 가 (/m}^2\text{)}$$

나. 비교 거래사례 선정

가 가 , 가 ,
가 가 가 「

1,2,3」 . (: m², , /m²)

							가	가 가
1	5*		992 -		(가)	2022.03.12 -	64,000,000	65,000 12,000
2	22*		3,388 -			2018.10.31 -	18,000,000	5,300 1,290
3	86*		4,688 -			2021.12.13 -	12,000,000	2,600 984

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

가	가	가
가		
		1.000

2) 시점수정

		가 (%)		
1	2022.03.12~2023.08.28	1.570	1.01570	, ,
2	2018.10.31~2023.08.28	6.991	1.06991	, ,
3	2021.12.13~2023.08.28	1.132	1.01132	, ,

3) 일반요인

	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

	.
	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

			0.90		.
		,	1.00		.
		,	1.10		.
		,	1.00		.
			1.00		.
			0.990		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 사례 기호 1]

			0.90	.
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		0.53	.
		,		
		,	1.00	.
			1.00	.
			0.477	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3,5,6 / 사례 기호 1]

			0.90		.
		,			.
	,	,	1.00		.
	,				.
	,		1.15		.
		,			.
		,	1.10)	(.
			1.00		.
			1.139		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 사례 기호 1]

			0.90	.
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.15	.
		,		
		,	1.00	.
			1.00	.
			1.035	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 7,12 / 사례 기호 1]

			0.90	.
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.15	.
		,		
		,	1.00	.
			0.33	.
			0.342	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 8~10 / 사례 기호 1]

			0.85		
			1.00		
			0.62		
			1.00		
			1.00		
			0.527		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 11 / 사례 기호 1]

			0.90		.
		,			.
	,	,	1.00		.
	,				.
	,		0.90		.
		,			.
			1.00		.
					.
			1.00		.
			0.810		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 13,14(보전관리) / 사례 기호 2]

			1.25		
		,			
		,	1.20		
	,	,			
			1.00		
		,			
			1.00		
			1.500		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 13,14(농림지역) / 사례 기호 3]

			1.25		
		,			
		,	0.95		
		,			
	,				
			1.00		
			1.00		
			1.188		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

		가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.990	65,360	65,000
2	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.477	31,491	31,000
3	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	1.139	75,197	75,000
4	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	1.035	68,331	68,000
5	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	1.139	75,197	75,000
6	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	1.139	75,197	75,000
7	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.342	22,579	23,000
8	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.527	34,792	35,000
9	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.527	34,792	35,000
10	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.527	34,792	35,000
11	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.810	53,476	53,000
12	1	65,000	1.000	1.01570	1.000	0.342	22,579	23,000
13()	2	5,300	1.000	1.06991	1.000	1.500	8,505	4,900
13()	3	2,600	1.000	1.01132	1.000	1.188	3,123	
14()	2	5,300	1.000	1.06991	1.000	1.500	8,505	7,000
14()	3	2,600	1.000	1.01132	1.000	1.188	3,123	

13,14) 가

가

가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	65,000	829	53,885,000	-
2	31,000	4,307	133,517,000	-
3	75,000	793	59,475,000	-
4	68,000	967	65,756,000	-
5	75,000	901	67,575,000	-
6	75,000	801	60,075,000	-
7	23,000	719	16,537,000	-
8	35,000	1,696	59,360,000	-
9	35,000	3,901	136,535,000	-
10	35,000	1,266	44,310,000	-
11	53,000	2,992	158,576,000	-
12	23,000	210	4,830,000	-
13	4,900	5,922	29,017,800	-
14	7,000	3,651	25,557,000	-
	-	28,955	915,005,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

	가	가 ()	가 ()
1		49,740,000	53,885,000
2		124,903,000	133,517,000
3		54,717,000	59,475,000
4		60,921,000	65,756,000
5		62,169,000	67,575,000
6		55,269,000	60,075,000
7		15,099,000	16,537,000
8		54,272,000	59,360,000
9		124,832,000	136,535,000
10		40,512,000	44,310,000
11		149,600,000	158,576,000
12		4,410,000	4,830,000
13		27,833,400	29,017,800
14		24,461,700	25,557,000
		848,739,100	915,005,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

가 가 「 가 」 14 1
 가 가 가 「 」 12
 2 가 「 」
 12 1 가 가 가

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

	가 ()	
	848,739,100	-
	848,739,100	-

2. 결정의견

가 , 가 가 ,
 가 가 가

가

[: 2023-08-28]

					(㎡)		가		
							가		
1		232-2			829	829	60,000	49,740,000	
2		232-3			4,307	4,307	29,000	124,903,000	
3		232-4			793	793	69,000	54,717,000	:
4		232-5			967	967	63,000	60,921,000	
5		232-6			901	901	69,000	62,169,000	:
6		232-7			801	801	69,000	55,269,000	:
7		232-9			719	719	21,000	15,099,000	:
8		233			1,696	1,696	32,000	54,272,000	
9		234			3,901	3,901	32,000	124,832,000	
10		235			1,266	1,266	32,000	40,512,000	
11		250			2,992	2,992	50,000	149,600,000	
12		250-1			210	210	21,000	4,410,000	:
13		256-4			5,922	5,922	4,700	27,833,400	
14		256-5			3,651	3,651	6,700	24,461,700	
								₩848,739,100.	

가

1.	4.	7.
2.	5.	8.
3.	6.	()

1. 위치 및 주위환경

강원특별자치도 정선군 신동읍 운치리 소재 "점재" 북서측 인근에 위치하며 부근은 농가주택 및 전 등이 주로 소재하는 마을주변 농경지대임.

2. 교통상황

대상물건 및 인접지까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용은 불편함.

3. 형태 및 이용상태

일련번호1) 일부 평탄하게 조성된 부정형의 토지로써 휴경지상태임.
 일련번호2) 완경사의 부정형 토지로써 휴경지상태임.
 일련번호3,5,6) 대체로 평탄하게 조성된 부정형 토지로써 잡종지상태임.
 일련번호7,12) 완경사의 부정형 토지로써 도로 등임.
 일련번호8,9,10) 완경사의 부정형 토지로써 휴경지상태임.
 일련번호11) 완경사의 부정형 토지로써 휴경지상태임.
 일련번호13,14) 완경사의 부정형 토지로써 임야상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호7,12)토지의 경우 남측으로 노폭 약3m내외의 도로가 소재하며 기타 토지들의 경우 연접하여 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상
 일련번호1~6,8~10) 보전관리지역, 가축사육제한구역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립 시설 설치제한지역임.
 일련번호7,11) 보전관리지역, 가축사육제한구역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로임.
 일련번호12) 보전관리지역, 가축사육제한구역, 동강유역자연휴식지역, 생태·경관보전지역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로임.
 일련번호13,14) 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역, 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

가

- | | | |
|----|----|------------------------|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | 8. |
| 3. | 6. | () |

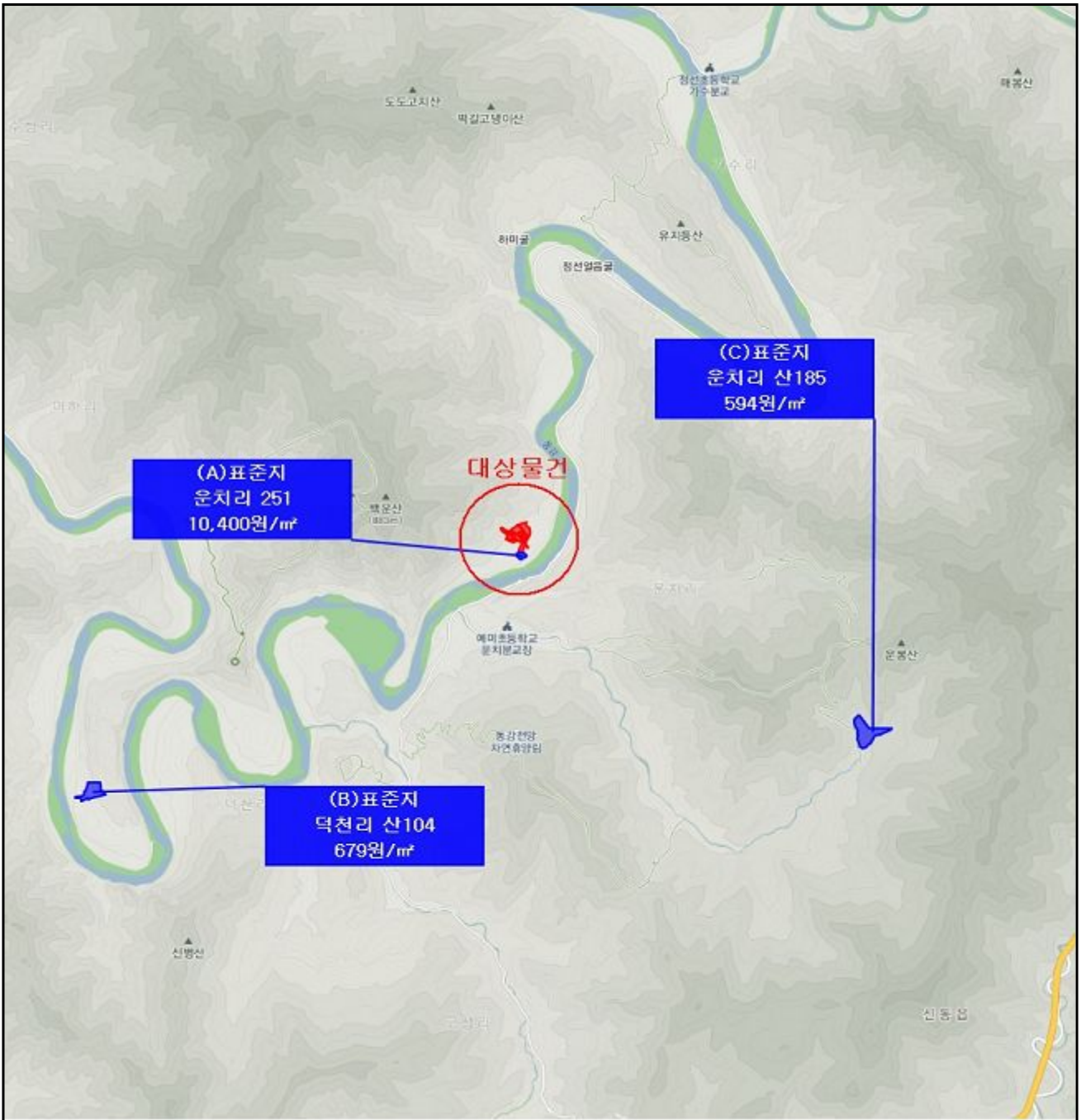
6. 제시목록 외의 물건
없 음.

7. 공부와의 차이
일련번호7, 12)의 경우 현황 도로이며, 일련번호3,5,6)의 경우 현황 잡종지 상태임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
미상임.



232-2



()





【 】



【 】



【 】



【 】



【 】



【 】



【 】



【 】



【 】



【 13) 】



【 14) 】



【 11) 】



【 】



【 】