

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 춘천지방법원 영월지원
사법보좌관 안창기

건명 : 김종선(2024타경2119)

번호 : 삼창제 M20242-12019 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주) 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

강원특별자치도 원주시 능라동길 48-1
301, 302호(무실동, 아트리움)

TEL.033-732-1022 / FAX.033-732-6459



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 최흥열

(주)삼창감정평가법인


강원지사장


박종열 (서명 또는 인)


감정평가액	오억칠백팔만구천원정 (₩507,089,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가목적	경매		
제출처	경매3계 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종선 (2024타경2119)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2024. 12. 23	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 23	2025. 01. 14	
감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,198	토지	6,198	-	507,089,000
	합계					₩507,089,000
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 소재 "작은도사리마을" 내에 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
 - 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 기호(1)토지 위지상에는 감정평가목적물로 제시되지 아니한 제시외건물(철근콘크리트조 기계실)이 소재하나 이에 구매됨없이 감정평가하였으며 제시외건물로 인하여 제한받는 가격을 후면 감정평가명세표에 병기하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 나. 본건 기호(2,5)토지 위지상에는 목조 싱글지붕 정자1동(기호 2), 판넬조 판넬지붕 창고 1동 및 파이프조 비가림시설(기호 5)이 소재하나 이동 및 철거의용이성등을 고려하여 이에 구매됨없이 감정평가하였음.
- 다. 본건 지상에 소재하는 입목등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 라. 본건 기호(3,5,7)토지 중 일부는 현황 도로인바, 그 불리한점을 감안하여 감정평가하되 전체면적을 기준한 평균가격으로 감정평가하였음.
- 마. 본건 기호(1,5,7)토지는 계획관리지역, 생산관리지역의 둘이상의 용도지역에 걸쳐 소재하는 토지로서 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준하여 감정평가하되 행정적조건등을 통해 적정 보정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	용평면 도사리 108-2	519	519	임야	계획관리 생산관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	102,100	-
2)	용평면 도사리 108-3	602	602	임야	계획관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	114,600	-
3)	용평면 도사리 108-4	513	513	임야	계획관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	-	-
4)	용평면 도사리 108-5	1,179	1,179	임야	생산관리	자연림	맹지	부정형 완경사지	-	-
5)	용평면 도사리 110	2,317	2,317	전	계획관리 생산관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	114,000	-
6)	용평면 도사리 110-2	633	633	전	생산관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	91,600	-
7)	용평면 도사리 110-3	86	86	전	계획관리 생산관리	도로등	세로(가)	부정형 완경사지	106,300	-
8)	용평면 도사리 110-4	45	45	전	생산관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	91,600	-
9)	용평면 도사리 111	304	304	대	생산관리	상업나지	세로(가)	부정형 완경사지	91,600	-
합계	-	6,198	6,198	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2024년 12월 23일로 함.

나. 실지조사(2024년 12월 13일 ~ 2024년 12월 23일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	용평면 속사리 549-4	3,136	임	계획관리	자연림	세로(불)	세장형 완경사지	3,680
표준지 B	용평면 도사리 479	664	임	생산관리	자연림	맹지	부정형 완경사지	4,830
표준지 C	용평면 속사리 969-1	3,693	전	계획관리	전	세로(가)	부정형 평지	49,400
표준지 D	용평면 도사리 51	972	전	생산관리	전	세로(가)	부정형 완경사지	26,100
표준지 E	용평면 도사리 413	417	대	생산관리	단독주택	세로(불)	부정형 평지	40,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.12.23	1.127	1.01127	2024년 11월 연장적용
표준지 B	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.12.23	0.842	1.00842	2024년 11월 연장적용
표준지 C	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.12.23	1.127	1.01127	2024년 11월 연장적용
표준지 D	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.12.23	0.842	1.00842	2024년 11월 연장적용
표준지 E	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.12.23	0.842	1.00842	2024년 11월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.80	본건이 접근조건에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	4.50	본건이 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건이 용도지역등에서 열세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			3.564	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.77	본건이 접근조건에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	3.50	본건이 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			2.695	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호3]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.80	본건이 접근조건에서 열세함.
		일조 등		
자 조 연 건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등	3.50	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			2.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호4]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.20	본건이 접근조건에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	본건이 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호5]/표준지C

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	본건이 획지조건에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.99	본건이 용도지역등에서 열세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.185	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호6]/표준지D]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지D)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건이 접근조건에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	2.10	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			2.205	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호7]/표준지C

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.70	본건이 획지조건에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.93	본건이 용도지역등에서 열세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.820	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호8]/표준지D

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건이 접근조건에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.575	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호9)/표준지대]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.85	본건이 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	용평면 속사리 ***	임야	1,662	계획 관리	자연림	경매	2021.12.21	30,000	1,470	20.41
②	용평면 도사리 ***	임야	1,236	생산 관리	토지 임야	일반거래	2024.10.31	20,400	5,850	3.49
③	용평면 속사리 ***	전	8,253	계획 관리	전	경매	2024.05.31	76,000	48,200	1.58
④	용평면 도사리 ***	전	8,522	생산 관리	전	경매	2024.08.26	47,000	25,000	1.88
⑤	용평면 도사리 ***	대	317	생산 관리	주거 나지	경매	2024.08.30	70,000	36,300	1.93

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	용평면 속사리 ***	임야	계획관리	10,066	전	240,000,000	약 24,000	2021.05.07	33,600
㉡	용평면 도사리 ***	임야	생산관리	661	자연림	5,000,000	약 7,600	2023.08.17	5,060
㉢	용평면 용전리 ***	답	계획관리	1,158	전	100,000,000	약 86,000	2024.07.26	68,700
㉣	용평면 도사리 ***	전	생산관리	661	전	45,000,000	약 68,000	2022.06.10	25,800
㉤	용평면 용전리 ***	대	생산관리	433	단독주택	60,000,000	약 139,000	2020.06.16	67,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 경매낙찰가율

가) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	강원			평창군			용평면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/임야	55.16	61.52	277	61.04	60.05	28	77.15	57.76	3
토지/전	50.61	56.81	339	46.79	57.47	39	31.66	33.92	3
토지/대지	69.76	76.28	74	91.78	86.00	5	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 감정평가전례 ②, 감정평가전례 ③, 감정평가전례 ④, 감정평가전례 ⑤
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2021.12.21~2024.12.23	2.989	1.02989	2024년 11월 연장적용
비교사례 ②	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.10.31~2024.12.23	0.074	1.00074	2024년 11월 연장적용
비교사례 ③	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.05.31~2024.12.23	0.698	1.00698	2024년 11월 연장적용
비교사례 ④	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.08.26~2024.12.23	0.232	1.00232	2024년 11월 연장적용
비교사례 ⑤	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.08.30~2024.12.23	0.218	1.00218	2024년 11월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 임야지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	표준지가 접근조건에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	표준지가 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [표준지B/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	0.80	표준지가 접근조건에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	0.70	표준지가 자연조건에서 열세함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.
		조장의 정도		
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.560	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [표준지C/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례③)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.10	표준지가 접근조건에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [표준지D/비교사례④]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례④)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.95	표준지가 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	표준지가 자연조건에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.903	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[표준지E/비교사례⑤]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례⑤)	비 고
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	30,000	1.02989	1.000	0.990	30,587
표준지 B	②	20,400	1.00074	1.000	0.560	11,432
표준지 C	③	76,000	1.00698	1.000	1.100	84,183
표준지 D	④	47,000	1.00232	1.000	0.903	42,539
표준지 E	⑤	70,000	1.00218	1.000	1.000	70,152

(6) 격차율산정

비교사례① 기준 비교표준지단가	=	30,587	=	8.219
표준지공시지가A×시점수정	=	3,680 × 1.01127 = 3,721		
비교사례② 기준 비교표준지단가	=	11,432	=	2.347
표준지공시지가B×시점수정	=	4,830 × 1.00842 = 4,871		
비교사례③ 기준 비교표준지단가	=	84,183	=	1.685
표준지공시지가C×시점수정	=	49,400 × 1.01127 = 49,957		
비교사례④ 기준 비교표준지단가	=	42,539	=	1.616
표준지공시지가D×시점수정	=	26,100 × 1.00842 = 26,320		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\frac{\text{비교사례⑤ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가E} \times \text{시점수정}} = \frac{70,152}{40,600 \times 1.00842} = 40,942 \approx 1.713$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	8.20
	B	2.30
	C	1.65
	D	1.60
	E	1.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	3,680	1.01127	1.000	3.564	8.20	108,759	109,000	-
2)	A	3,680	1.01127	1.000	2.695	8.20	82,240	82,000	-
3)	A	3,680	1.01127	1.000	2.800	8.20	85,445	85,000	-
4)	B	4,830	1.00842	1.000	1.800	2.30	20,164	20,000	-
5)	C	49,400	1.01127	1.000	1.185	1.65	97,677	98,000	-
6)	D	26,100	1.00842	1.000	2.205	1.60	92,856	93,000	-
7)	C	49,400	1.01127	1.000	0.820	1.65	67,591	68,000	-
8)	D	26,100	1.00842	1.000	1.575	1.60	66,325	66,000	-
9)	E	40,600	1.00842	1.000	1.850	1.70	128,762	129,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠,㉡,㉢,㉣,㉤
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	용평면 속사리 ***	임	계획관리	10,066	전	240,000,000	약 24,000	2021.05.07	33,600
㉡	용평면 도사리 ***	임	생산관리	661	자연림	5,000,000	약 7,600	2023.08.17	5,060
㉢	용평면 용전리 ***	답	계획관리	1,158	전	100,000,000	약 86,000	2024.07.26	68,700
㉣	용평면 도사리 ***	전	생산관리	661	전	45,000,000	약 68,000	2022.06.10	25,800
㉤	용평면 용전리 ***	대	생산관리	433	단독주택	60,000,000	약 139,000	2020.06.16	67,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2021.05.07~2024.12.23	4.726	1.04726	2024년 11월 연장적용
비교사례 ㉡	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2023.08.17~2024.12.23	0.977	1.00977	2024년 11월 연장적용
비교사례 ㉢	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.07.26~2024.12.23	0.462	1.00462	2024년 11월 연장적용
비교사례 ㉣	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2022.06.10~2024.12.23	1.677	1.01677	2024년 11월 연장적용
비교사례 ㉤	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2020.06.16~2024.12.23	6.344	1.06344	2024년 11월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.95	본건이 접근조건에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	4.60	본건이 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건이 용도지역등에서 열세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			4.326	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [일련번호2)/거래사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례①)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.92	본건이 접근조건에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	3.60	본건이 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			3.312	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [일련번호3)/거래사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례①)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.95	본건이 접근조건에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	3.60	본건이 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			3.420	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [일련번호4)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	1.05	본건이 접근조건에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	2.50	본건이 자연조건에서 우세함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.
		조장의 정도		
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			2.625	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호5]/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.99	본건이 용도지역등에서 열세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.158	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호6)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.400	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호7]/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 자연조건에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.75	본건이 획지조건에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.93	본건이 용도지역등에서 열세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.816	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호8]/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호9)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.97	본건이 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	본건이 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	본건이 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.875	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	24,000	1.000	1.04726	1.000	4.326	108,730	109,000	-
2)	㉠	24,000	1.000	1.04726	1.000	3.312	83,244	83,000	-
3)	㉠	24,000	1.000	1.04726	1.000	3.420	85,959	86,000	-
4)	㉡	7,600	1.000	1.00977	1.000	2.625	20,144	20,000	-
5)	㉢	86,000	1.000	1.00462	1.000	1.158	100,048	100,000	-
6)	㉣	68,000	1.000	1.01677	1.000	1.400	96,796	97,000	-
7)	㉤	86,000	1.000	1.00462	1.000	0.816	70,500	71,000	-
8)	㉥	68,000	1.000	1.01677	1.000	1.000	69,140	69,000	-
9)	㉦	139,000	1.000	1.06344	1.000	0.875	129,340	129,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	109,000	109,000	109,000
2)	82,000	83,000	82,000
3)	85,000	86,000	85,000
4)	20,000	20,000	20,000
5)	98,000	100,000	98,000
6)	93,000	97,000	93,000
7)	68,000	71,000	68,000
8)	66,000	69,000	66,000
9)	129,000	129,000	129,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 108-2	519	519	109,000	56,571,000	-
2)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 108-3	602	602	82,000	49,364,000	-
3)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 108-4	513	513	85,000	43,605,000	-
4)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 108-5	1179	1,179	20,000	23,580,000	-
5)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 110	2317	2,317	98,000	227,066,000	-
6)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 110-2	633	633	93,000	58,869,000	-
7)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 110-3	86	86	68,000	5,848,000	-
8)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 110-4	45	45	66,000	2,970,000	-
9)	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리 111	304	304	129,000	39,216,000	-
합 계		6,198	6,198	-	507,089,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	507,089,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	507,089,000	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원특별자치도 평창군 용평면 도사리	108-2	임야 (제시외)	계획관리지역 생산관리지역 건물이 소재한	519 경우:	519 76,000	109,000 원/㎡)	56,571,000	
2	동소	108-3	임야	계획관리지역	602	602	82,000	49,364,000	
3	동소	108-4	임야	계획관리지역	513	513	85,000	43,605,000	일부 현황:도로
4	동소	108-5	임야	생산관리지역	1,179	1,179	20,000	23,580,000	
5	동소	110	전	계획관리지역 생산관리지역	2,317	2,317	98,000	227,066,000	일부 현황:도로
6	동소	110-2	전	생산관리지역	633	633	93,000	58,869,000	
7	동소	110-3	전	계획관리지역 생산관리지역	86	86	68,000	5,848,000	일부 현황:도로
8	동소	110-4	전	생산관리지역	45	45	66,000	2,970,000	
9	동소	111	대	생산관리지역	304	304	129,000	39,216,000	
합계				이 하		여	백	₩507,089,000.-	

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 평창군 용평면 도사리 소재 '작은도사리마을'내에 위치하며 본건 주위는 주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하고 제반교통여건은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1): 완경사의 부정형토지로서 건부지로 이용중임.
- 기호(2): 완경사의 부정형토지로서 무입목지(주차장등)임.
- 기호(3): 완경사의 부정형토지로서 무입목지(주차장등) 및 일부 도로로 이용중임.
- 기호(4): 완경사의 부정형토지로서 자연림상태임.
- 기호(5): 완경사의 부정형토지로서 휴경상태(눈썰매장, 주차장등)임.
- 기호(6,8): 완경사의 부정형토지로서 휴경상태임.
- 기호(7): 완경사의 부정형토지로서 휴경상태이며 일부 도로임.
- 기호(9): 완경사의 부정형토지로서 나지상태임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1): 남서측으로 기호(3)토지를 포함하는 진입가능한 도로 소재함.
- 기호(2,6,9): 북서측으로 지적도상 도로에 접함.
- 기호(3): 북서측으로 진입도로 소재함.
- 기호(4,8): 지적도상 맹지임.
- 기호(5): 북동측으로 본건 일부를 포함하는 진입도로 소재함.
- 기호(7): 남서측으로 본건 일부를 포함하는 진입도로 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호(1) :계획관리지역, 생산관리지역, 준보전산지<산지관리법>
- 일련번호(2) :계획관리지역, 준보전산지<산지관리법>
- 일련번호(3) :계획관리지역, 준보전산지<산지관리법>

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

일련번호(4) :생산관리지역, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(5) :계획관리지역, 생산관리지역

일련번호(6) :생산관리지역

일련번호(7) :계획관리지역, 생산관리지역

일련번호(8) :생산관리지역

일련번호(9) :생산관리지역

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지 위지상에는 철근콘크리트조 기계실이 소재함.

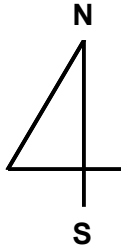
7. 공부와의 차이

기호(3,5,7)토지는 귀 의뢰목록상 지목 임야 및 전이나 일부 현황 도로임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 본건 기호(2,5)토지 위지상에는 이동 및 철거가 용이한 목조 싱글지붕 정자1동(기호 2), 판넬조 판넬지붕 창고 1동 및 파이프조 비가림시설(기호 5)이 소재하고 기호(9)토지 위지상에는 파이프조 비닐하우스 일부가 소재함.

광역위치도

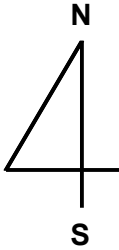


소재지

강원특별자치도 평창군 용평면 도사리
108- 2외 8필지

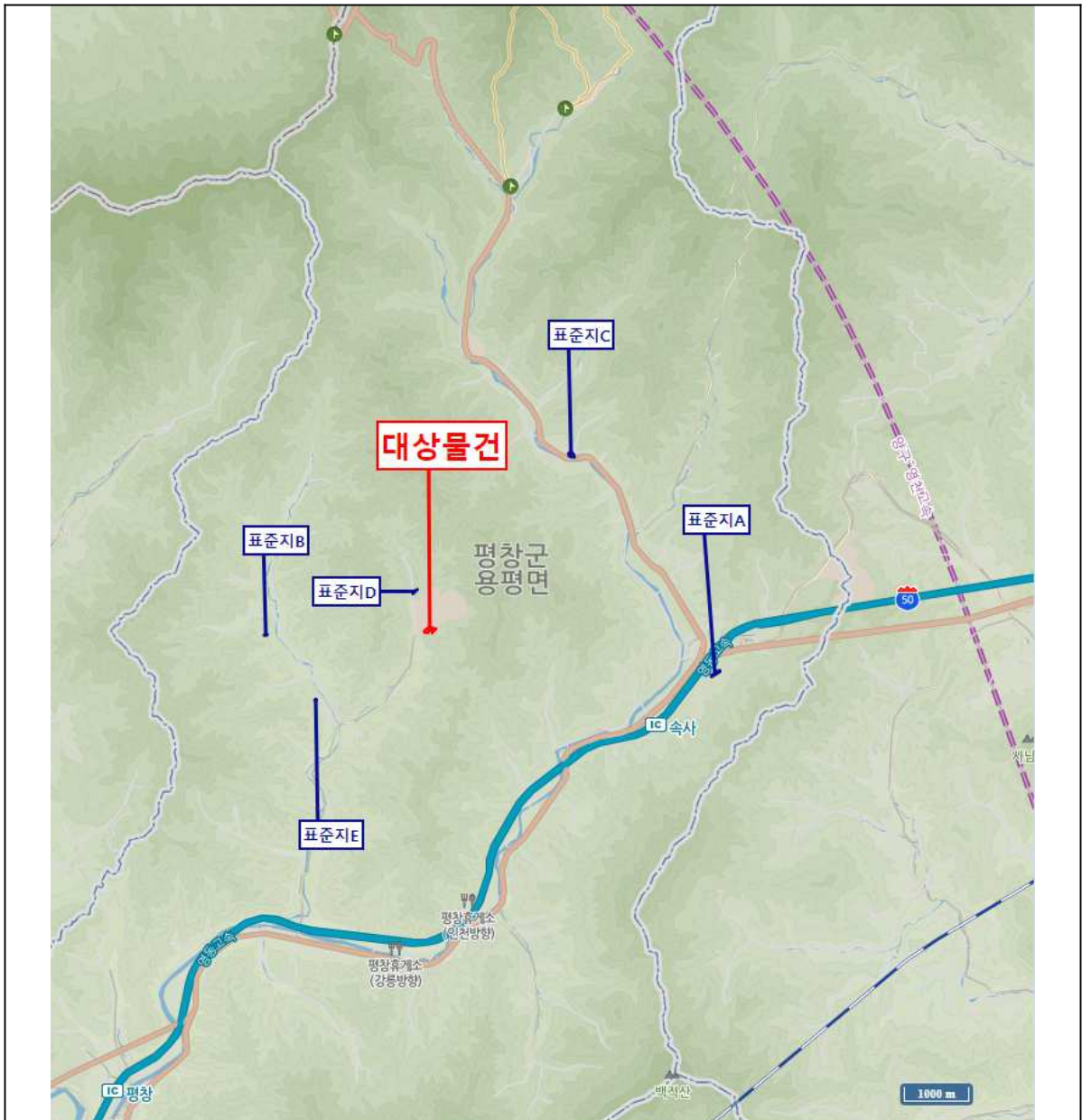


상세 위치도



소재지

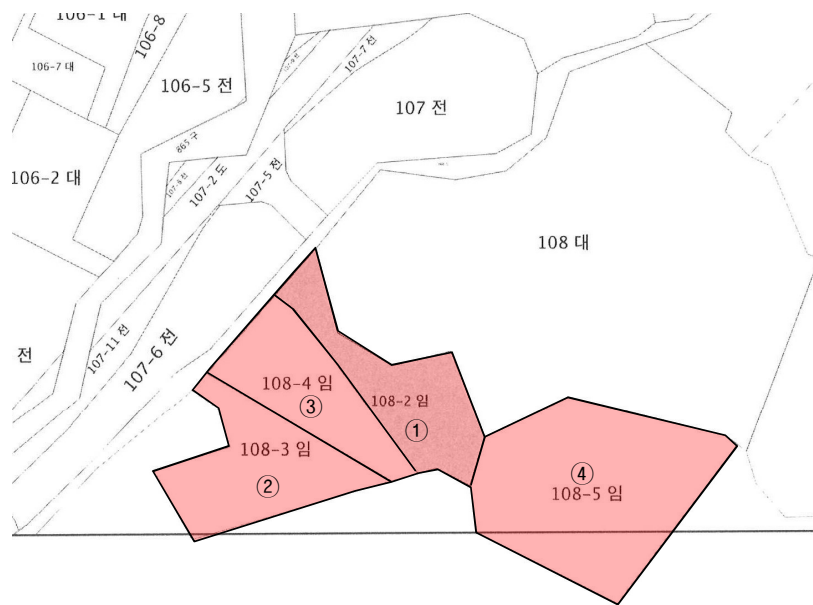
강원특별자치도 평창군 용평면 도사리
108- 2외 8필지



지적 및 건물 개황도

[지적도]

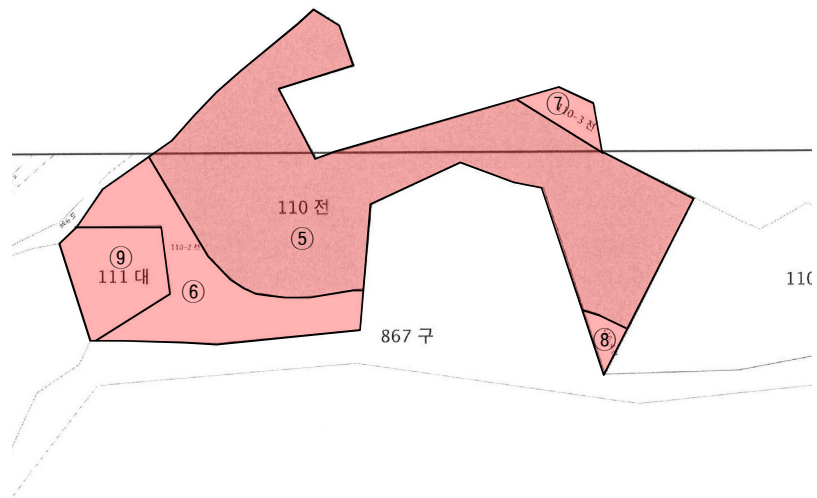
측적없음



지적 및 건물 개황도

[지적도]

측적없음



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[기호(1)토지 위 제시외건물]



[기호(2)토지 위 정자]

사 진 용 지



[기호(5)토지 위 참고]



[기호(5)토지 위 비가림시설]

사 진 용 지



[기호(9)토지 위지상 비닐하우스]