

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박준원 소유물건 (2024타경2195)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
감정평가서 번호	대한 제241223-20-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 소재 '개수교' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대하여 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

* 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 851	전	1,643	생산관리	휴경지	맹지	사다리 급경사	3,280
2	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 851-1	전	1,052	생산관리	휴경지	맹지	사다리 급경사	3,180
3	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 851-2	전	1,082	생산관리	휴경지	맹지	사다리 급경사	3,180
4	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 851-3	전	1,387	생산관리	휴경지	맹지	사다리 급경사	3,180
5	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 852	전	1,405	생산관리	휴경지	맹지	사다리 완경사	18,100
6	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 852-2	전	2,003	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
7	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 852-3	전	148	생산관리	휴경지	맹지	사다리 완경사	18,100
8	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 852-4	전	770	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
9	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 852-5	전	1,296	생산관리	휴경지	맹지	사다리 완경사	18,100
10	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 852-6	전	262	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
11	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 853	대	152	생산관리	나지	맹지	부정형 완경사	19,900
12	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854	전	618	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
13	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854-3	전	550	생산관리	휴경지	맹지	사다리 완경사	18,100
14	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854-4	전	645	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
15	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854-5	전	660	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
16	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854-6	전	145	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
17	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854-7	전	31	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
18	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 854-8	전	157	생산관리	휴경지	맹지	부정형 환경사	17,300
19	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 855	전	1,080	생산관리	휴경지	맹지	부정형 급경사	3,180
20	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 855-1	전	738	생산관리	휴경지	맹지	부정형 급경사	3,180
21	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 856	대	116	생산관리	나지	맹지	부정형 환경사	3,270
22	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-1	전	1,615	생산관리	휴경지	맹지	부정형 환경사	17,300
23	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-2	전	834	생산관리	휴경지	맹지	사다리 급경사	3,180
24	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-8	전	1,237	생산관리	휴경지	맹지	부정형 환경사	17,300
25	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-9	전	824	생산관리	휴경지	맹지	사다리 환경사	18,100
26	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-10	전	836	생산관리	휴경지	맹지	사다리 환경사	18,100
27	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-11	전	349	생산관리	휴경지	맹지	사다리 환경사	18,100
28	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-12	전	746	생산관리	휴경지	맹지	부정형 환경사	17,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
29	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-13	전	677	생산관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	17,300
30	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 857-14	전	873	생산관리	휴경지	맹지	부정형 급경사	3,180
31	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 859	전	1,415	생산관리	휴경지	맹지	부정형 급경사	3,180

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 17일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 12월 24일부터 2025년 01월 17일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 토지 기호(1)~(31)은 공히 장기간 경작이 이루어지지 아니하여 임야화 진행중인 휴경지로서 지상에 자생하는 경제적가치희박한 활·잡목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되므로 본건의 평가에서는 이를 포함하여 평가하였으며, ‘분묘’ 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 곤란하고, 육안으로 파악하기 어려운 ‘분묘’ 소재 가능성 있는바 경매 진행시 현지 조사 등을 통하여 ‘분묘’ 소재 여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.

나. 대상물건 토지 기호(15)(18) 지상에 연고자 미상의 ‘분묘(1기)’ 소재하는바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.(후면 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진’참조)

다. 대상물건 토지 기호(25) 지상에 권원이 불분명한 제시외물건(컨테이너)이 소재하는바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.(후면 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진’참조)

라. 대상물건 토지 기호(31)은 일부가 ‘현황도로(비포장)’인바 이점 감안하여 감정평가 하였습니다.

마. 대상물건은 공히 장기간 경작이 이루어지지 아니한 휴경지로서 인접필지와 지적경계가 불분명 한바 필요에 따라 경계측량 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의
감정평가]

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	대화면 상안미리 ****-* 외	생산관리	전	1,982	-	2023.04.26	62,000,000 (토지만)	약 31,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 62,000,000원/1,982m ² ≒ 31,000원/m ²							
b	대화면 개수리 ****-***	보전관리	전	4,374	-	2023.08.26	76,000,000 (토지만)	약 17,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 76,000,000원/4,374m ² ≒ 17,000원/m ²							

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉔	대화면 하안미리 *****	생산관리	전	8,640	경매	2022.05.12	17,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
생산관리지역	농경지	15,000원/㎡ ~ 25,000원/㎡ 수준임.	-

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하되, 기호(1)은 본건이 표준지인바 이를 기준였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)	대상토지
A	대화면 개수리 851	1,643	전	토지임야	생산관리	맹지	사다리 급경사	3,280	1~4
B	대화면 개수리 109	10,757	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	8,590	5~31

[공시기준일 : 2024.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4	A	강원특별자치도 평창군 (생산관리지역) (2024.01.01~2025.01.17)	0.876% (1.00876)	$(1+0.00810) \times (1+0.00041 \times 48/30)$ ≈ 1.00876
5~31	B			

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 기호(1)과 동일하며, 기호(2~31)은 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1~4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
-본건이 비교표준지로서, 개별요인은 동일 및 대체로 유사함.							
5~9, 12~15,22	B	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
-접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.							
10, 16~18, 27~29	B	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998
-접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 열세함.							
11	B	1.05	1.00	1.10	1.15	1.00	1.328
-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사도 등), 행정적조건(지목)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비 교 표 준 지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
19	B	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
		-접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하여 전반적인 개별 요인은 열세함.					
20	B	1.05	1.00	0.85	1.00	1.00	0.893
		-접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하여 전반적인 개별 요인은 열세함.					
21	B	1.05	1.00	1.00	1.15	1.00	1.208
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(지목)에서 우세함.					
23,30	B	1.05	1.00	0.80	1.00	1.00	0.840
		-접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하여 전반적인 개별 요인은 열세함.					
24~26	B	1.05	1.00	1.20	1.00	1.00	1.260
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부, 토지조성의 정도 등)에서 우세함.					
31	B	1.05	1.00	0.70	1.00	1.00	0.735
		-접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 및 현황도로 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 열세함.					

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	경매	대화면 하안미리 *****	생산관리	전	8,640	2022.05.12	17,000	표준지 A 표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ⓐ	17,000	-	1.01846	1.00	0.540	9,349	2.825	-	
	표준지 A	3,280	-	1.00876	-	-	3,309			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (생산관리지역)			(2022.05.12~2025.01.17)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		0.90	1.00	0.60	1.00	1.00	0.540			
-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.										

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ⓐ	17,000	-	1.01846	1.00	1.060	18,353	2.118	-	
	표준지 B	8,590	-	1.00876	-	-	8,665			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (생산관리지역)			(2022.05.12~2025.01.17)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060			
-획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.82
B	㉠	2.11

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	A	3,280	1.00876	1.00	1.000	2.82	9,331	9,300
5~9, 12~15,22	B	8,590	1.00876	1.00	1.050	2.11	19,198	19,000
10, 16~18, 27~29	B	8,590	1.00876	1.00	0.998	2.11	18,247	18,000
11	B	8,590	1.00876	1.00	1.328	2.11	24,281	24,000
19	B	8,590	1.00876	1.00	0.945	2.11	17,278	17,000
20	B	8,590	1.00876	1.00	0.893	2.11	16,327	16,000
21	B	8,590	1.00876	1.00	1.208	2.11	22,087	22,000
23,30	B	8,590	1.00876	1.00	0.840	2.11	15,358	15,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
24~26	B	8,590	1.00876	1.00	1.260	2.11	23,037	23,000
31	B	8,590	1.00876	1.00	0.735	2.11	13,439	13,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	9,300	1,643	15,279,900	-
2	9,300	1,052	9,783,600	-
3	9,300	1,082	10,062,600	-
4	9,300	1,387	12,899,100	-
5	19,000	1,405	26,695,000	-
6	19,000	2,003	38,057,000	-
7	19,000	148	2,812,000	-
8	19,000	770	14,630,000	-
9	19,000	1,296	24,624,000	-
10	18,000	262	4,716,000	-
11	24,000	152	3,648,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
12	19,000	618	11,742,000	-
13	19,000	550	10,450,000	-
14	19,000	645	12,255,000	-
15	19,000	660	12,540,000	-
16	18,000	145	2,610,000	-
17	18,000	31	558,000	-
18	18,000	157	2,826,000	-
19	17,000	1,080	18,360,000	-
20	16,000	738	11,808,000	-
21	22,000	116	2,552,000	-
22	19,000	1,615	30,685,000	-
23	15,000	834	12,510,000	-
24	23,000	1,237	28,451,000	-
25	23,000	824	18,952,000	-
26	23,000	836	19,228,000	-
27	18,000	349	6,282,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
28	18,000	746	13,428,000	-
29	18,000	677	12,186,000	-
30	15,000	873	13,095,000	-
31	13,000	1,415	18,395,000	-
합 계		25,346	422,120,200	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	대화면 상안미리 **** 외	생산관리	전	1,982	2023.04.26	31,000	1~31

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~31	a	강원특별자치도 평창군 (생산관리지역) (2023.04.26~2025.01.17)	1.059% (1.01059)	$(1+0.00004 \times 5/30) \times (1+0.00008) \times (1+0.00009) \times (1+0.00020) \times (1+0.00017) \times (1+0.00022) \times (1+0.00024) \times (1+0.00041) \times (1+0.00039) \times (1+0.00810) \times (1+0.00041 \times 48/30) \approx 1.01059$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비 교 사 례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1~4	a	0.65	1.00	0.50	1.00	1.00	0.325
-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
5~9, 12~15,22	a	0.70	1.00	0.85	1.00	1.00	0.595
-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
10, 16~18, 27~29	a	0.70	1.00	0.80	1.00	1.00	0.560
-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
11	a	0.70	1.00	0.95	1.15	1.00	0.765
-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세, 행정적조건(지목)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비 교 사 례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
19	a	0.70	1.00	0.76	1.00	1.00	0.532
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					
20	a	0.70	1.00	0.72	1.00	1.00	0.504
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					
21	a	0.70	1.00	0.86	1.15	1.00	0.692
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세, 행정적조건(지목)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 열세함.					
23,30	a	0.70	1.00	0.68	1.00	1.00	0.476
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					
24~26	a	0.70	1.00	1.03	1.00	1.00	0.721
		-접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 열세함.					
31	a	0.70	1.00	0.60	1.00	1.00	0.420
		-접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 및 현황도로 등)에서 열세함.					

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.325	10,182	10,000
5~9, 12~15,22	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.595	18,640	19,000
10, 16~18, 27~29	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.560	17,544	18,000
11	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.765	23,966	24,000
19	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.532	16,667	17,000
20	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.504	15,789	16,000
21	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.692	21,679	22,000
23,30	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.476	14,912	15,000
24~26	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.721	22,588	23,000
31	a	31,000	1.00	1.01059	1.00	0.420	13,158	13,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	10,000	1,643	16,430,000	-
2	10,000	1,052	10,520,000	-
3	10,000	1,082	10,820,000	-
4	10,000	1,387	13,870,000	-
5	19,000	1,405	26,695,000	-
6	19,000	2,003	38,057,000	-
7	19,000	148	2,812,000	-
8	19,000	770	14,630,000	-
9	19,000	1,296	24,624,000	-
10	18,000	262	4,716,000	-
11	24,000	152	3,648,000	-
12	19,000	618	11,742,000	-
13	19,000	550	10,450,000	-
14	19,000	645	12,255,000	-
15	19,000	660	12,540,000	-
16	18,000	145	2,610,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
17	18,000	31	558,000	-
18	18,000	157	2,826,000	-
19	17,000	1,080	18,360,000	-
20	16,000	738	11,808,000	-
21	22,000	116	2,552,000	-
22	19,000	1,615	30,685,000	-
23	15,000	834	12,510,000	-
24	23,000	1,237	28,451,000	-
25	23,000	824	18,952,000	-
26	23,000	836	19,228,000	-
27	18,000	349	6,282,000	-
28	18,000	746	13,428,000	-
29	18,000	677	12,186,000	-
30	15,000	873	13,095,000	-
31	13,000	1,415	18,395,000	-
합 계		25,346	425,735,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	15,279,900	16,430,000	15,279,900
2	9,783,600	10,520,000	9,783,600
3	10,062,600	10,820,000	10,062,600
4	12,899,100	13,870,000	12,899,100
5	26,695,000	26,695,000	26,695,000
6	38,057,000	38,057,000	38,057,000
7	2,812,000	2,812,000	2,812,000
8	14,630,000	14,630,000	14,630,000
9	24,624,000	24,624,000	24,624,000
10	4,716,000	4,716,000	4,716,000
11	3,648,000	3,648,000	3,648,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
12	11,742,000	11,742,000	11,742,000
13	10,450,000	10,450,000	10,450,000
14	12,255,000	12,255,000	12,255,000
15	12,540,000	12,540,000	12,540,000
16	2,610,000	2,610,000	2,610,000
17	558,000	558,000	558,000
18	2,826,000	2,826,000	2,826,000
19	18,360,000	18,360,000	18,360,000
20	11,808,000	11,808,000	11,808,000
21	2,552,000	2,552,000	2,552,000
22	30,685,000	30,685,000	30,685,000
23	12,510,000	12,510,000	12,510,000
24	28,451,000	28,451,000	28,451,000
25	18,952,000	18,952,000	18,952,000
26	19,228,000	19,228,000	19,228,000
27	6,282,000	6,282,000	6,282,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
28	13,428,000	13,428,000	13,428,000
29	12,186,000	12,186,000	12,186,000
30	13,095,000	13,095,000	13,095,000
31	18,395,000	18,395,000	18,395,000
합 계	422,120,200	425,735,000	422,120,200

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	422,120,200	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	422,120,200	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-01-17>

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	강원 특별자치도 평창군 대화면 개수리	851	전	생산관리지역	1,643	1,643	9,300	15,279,900	휴경지
2	동 소	851-1	전	생산관리지역	1,052	1,052	9,300	9,783,600	휴경지
3	동 소	851-2	전	생산관리지역	1,082	1,082	9,300	10,062,600	휴경지
4	동 소	851-3	전	생산관리지역	1,387	1,387	9,300	12,899,100	휴경지
5	동 소	852	전	생산관리지역	1,405	1,405	19,000	26,695,000	휴경지
6	동 소	852-2	전	생산관리지역	2,003	2,003	19,000	38,057,000	휴경지
7	동 소	852-3	전	생산관리지역	148	148	19,000	2,812,000	휴경지
8	동 소	852-4	전	생산관리지역	770	770	19,000	14,630,000	휴경지
9	동 소	852-5	전	생산관리지역	1,296	1,296	19,000	24,624,000	휴경지
10	동 소	852-6	전	생산관리지역	262	262	18,000	4,716,000	휴경지
11	동 소	853	대	생산관리지역	152	152	24,000	3,648,000	나지
12	동 소	854	전	생산관리지역	618	618	19,000	11,742,000	휴경지
13	동 소	854-3	전	생산관리지역	550	550	19,000	10,450,000	휴경지
14	동 소	854-4	전	생산관리지역	645	645	19,000	12,255,000	휴경지
15	동 소	854-5	전	생산관리지역	660	660	19,000	12,540,000	휴경지 '분묘' 소재

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-01-17>

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	
16	동 소	854-6	전	생산관리지역	145	145	18,000	2,610,000	휴경지
17	동 소	854-7	전	생산관리지역	31	31	18,000	558,000	휴경지
18	동 소	854-8	전	생산관리지역	157	157	18,000	2,826,000	휴경지 '분묘' 소재
19	동 소	855	전	생산관리지역	1,080	1,080	17,000	18,360,000	휴경지
20	동 소	855-1	전	생산관리지역	738	738	16,000	11,808,000	휴경지
21	동 소	856	대	생산관리지역	116	116	22,000	2,552,000	나지
22	동 소	857-1	전	생산관리지역	1,615	1,615	19,000	30,685,000	휴경지
23	동 소	857-2	전	생산관리지역	834	834	15,000	12,510,000	휴경지
24	동 소	857-8	전	생산관리지역	1,237	1,237	23,000	28,451,000	휴경지
25	동 소	857-9	전	생산관리지역	824	824	23,000	18,952,000	휴경지 제시외물건
26	동 소	857-10	전	생산관리지역	836	836	23,000	19,228,000	휴경지
27	동 소	857-11	전	생산관리지역	349	349	18,000	6,282,000	휴경지
28	동 소	857-12	전	생산관리지역	746	746	18,000	13,428,000	휴경지
29	동 소	857-13	전	생산관리지역	677	677	18,000	12,186,000	휴경지
30	동 소	857-14	전	생산관리지역	873	873	15,000	13,095,000	휴경지
31	동 소	859	전	생산관리지역	1,415	1,415	13,000	18,395,000	휴경지 일부 도로

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 대화면 개수리 소재 '개수교' 북동측 근거리에 위치하는 토지로서, 주위는 휴경지 및 임야 등이 소재하는 산간농경지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 곤란하며, 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼때 대중교통 이용여건은 다소 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(10)(12)~(20)(22)~(30)

공히 각방향 경사의 사다리형 및 부정형 토지로서, '전(임야화 진행중인 휴경지)입니다.

기호(11)(21)

공히 '대(나지)'입니다.

기호(31)

각방향 경사의 부정형 토지로서, '전(임야화진행중인 휴경지) 및 일부 도로'입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 주위로 기호(31)을 포함한 소폭의 비포장 도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(30) : 공히 생산관리지역.

기호(31) : 생산관리지역, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1)~(14)(16)(17)(19)~(24)(26)~(31) : 해당사항 없습니다.

기호(15)(18) : 본건 토지상에 연고자 미상의 '분묘(1기)'소재합니다.

기호(25) : 본건 토지상에 권원이 불분명한 제시외물건(컨테이너)이 소재합니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

기호(1)~(30) : 공히 해당사항 없습니다.

기호(31) : 의뢰목록상 지목이 '전'이나 현황은 '전 및 일부 도로'입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

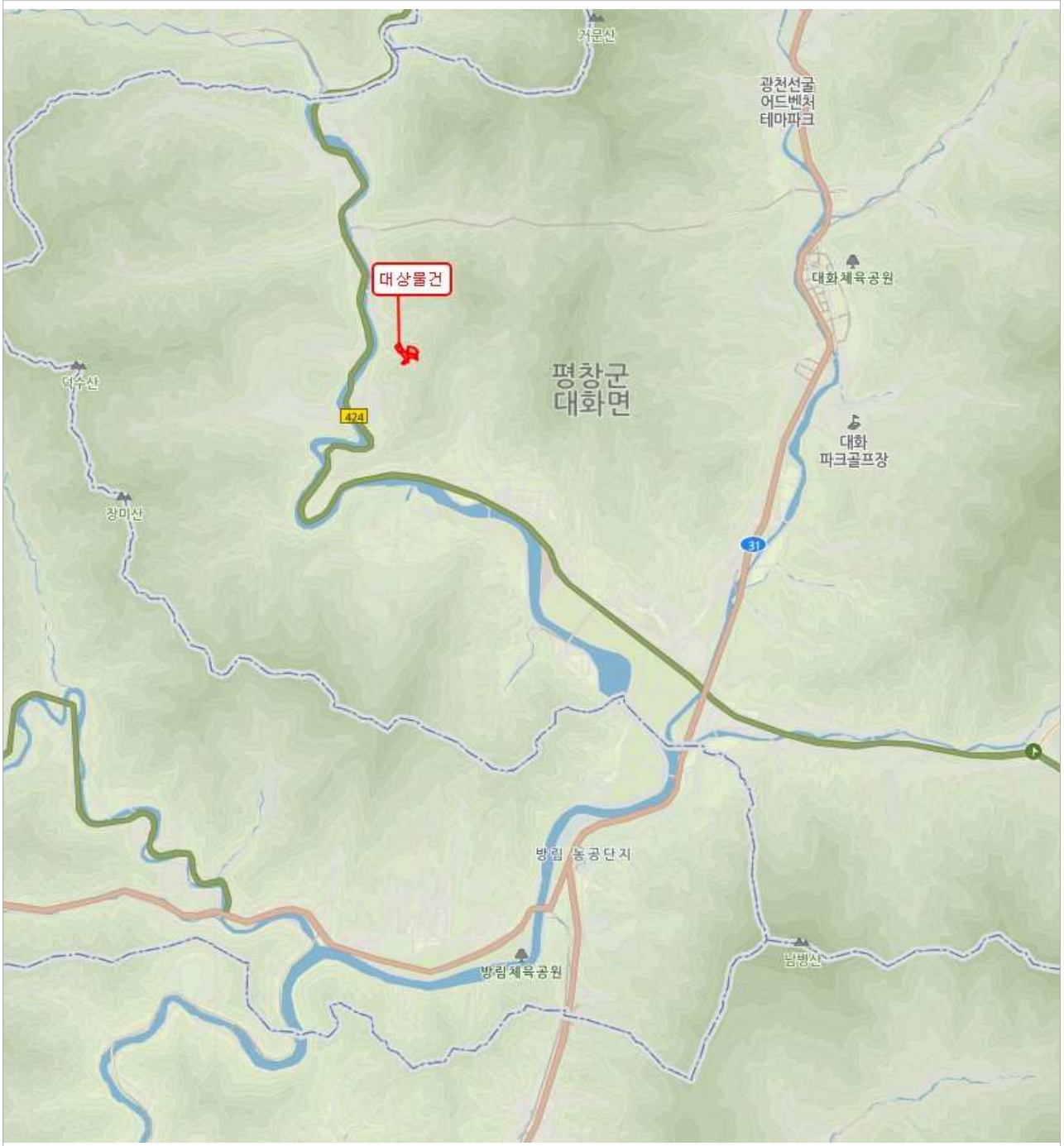
이해관계인 부재로 임대관계 등 조사치 못한바 자세한 내역은 경매 진행시 별도의 확인 요합니다.

상기 '1. 감정평가의 개요, 5. 기타검토 및 참고사항'참조.

광역위치도

소재지

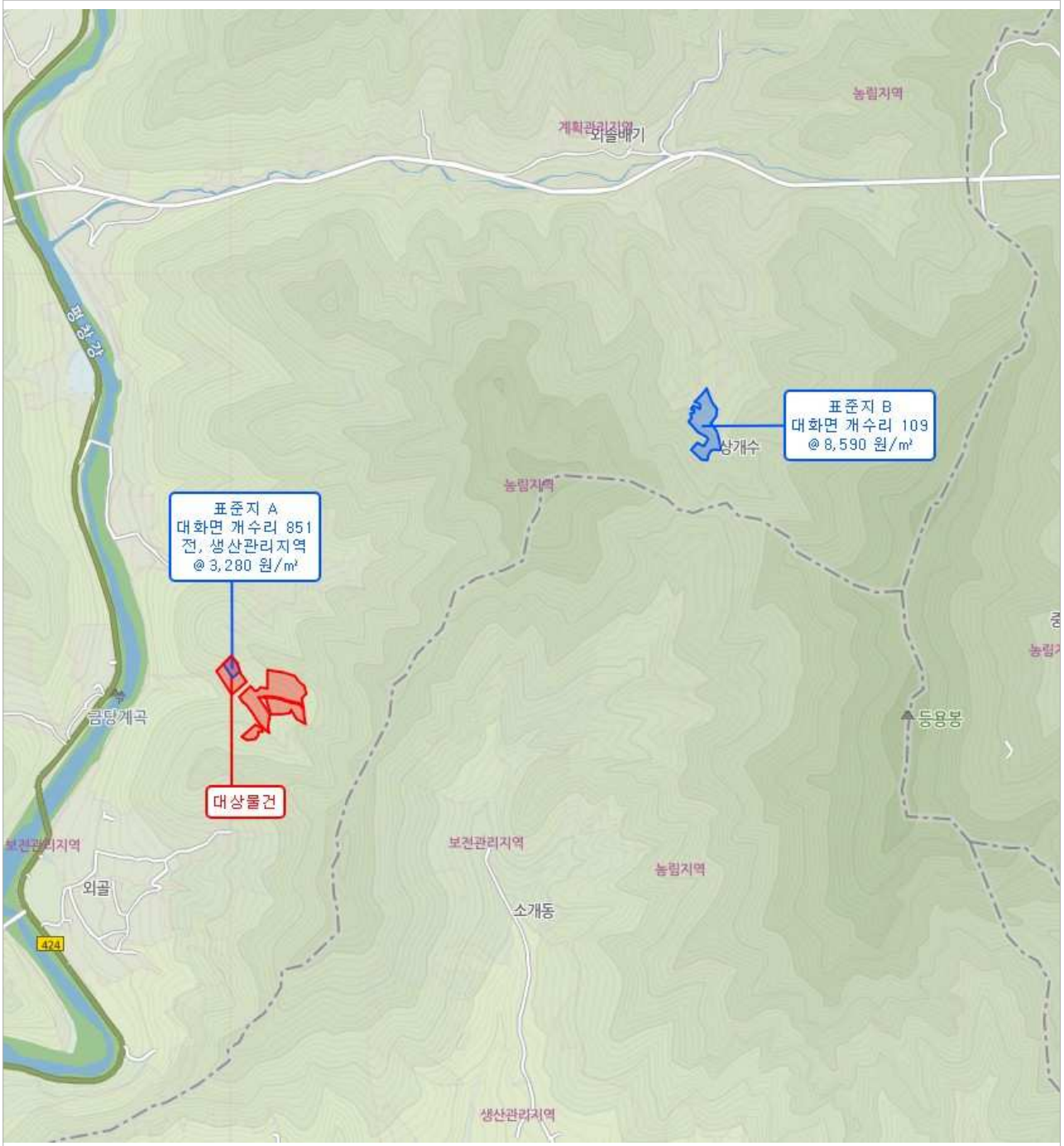
강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 851 외



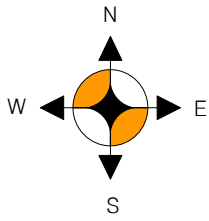
상세 위치도

소재지

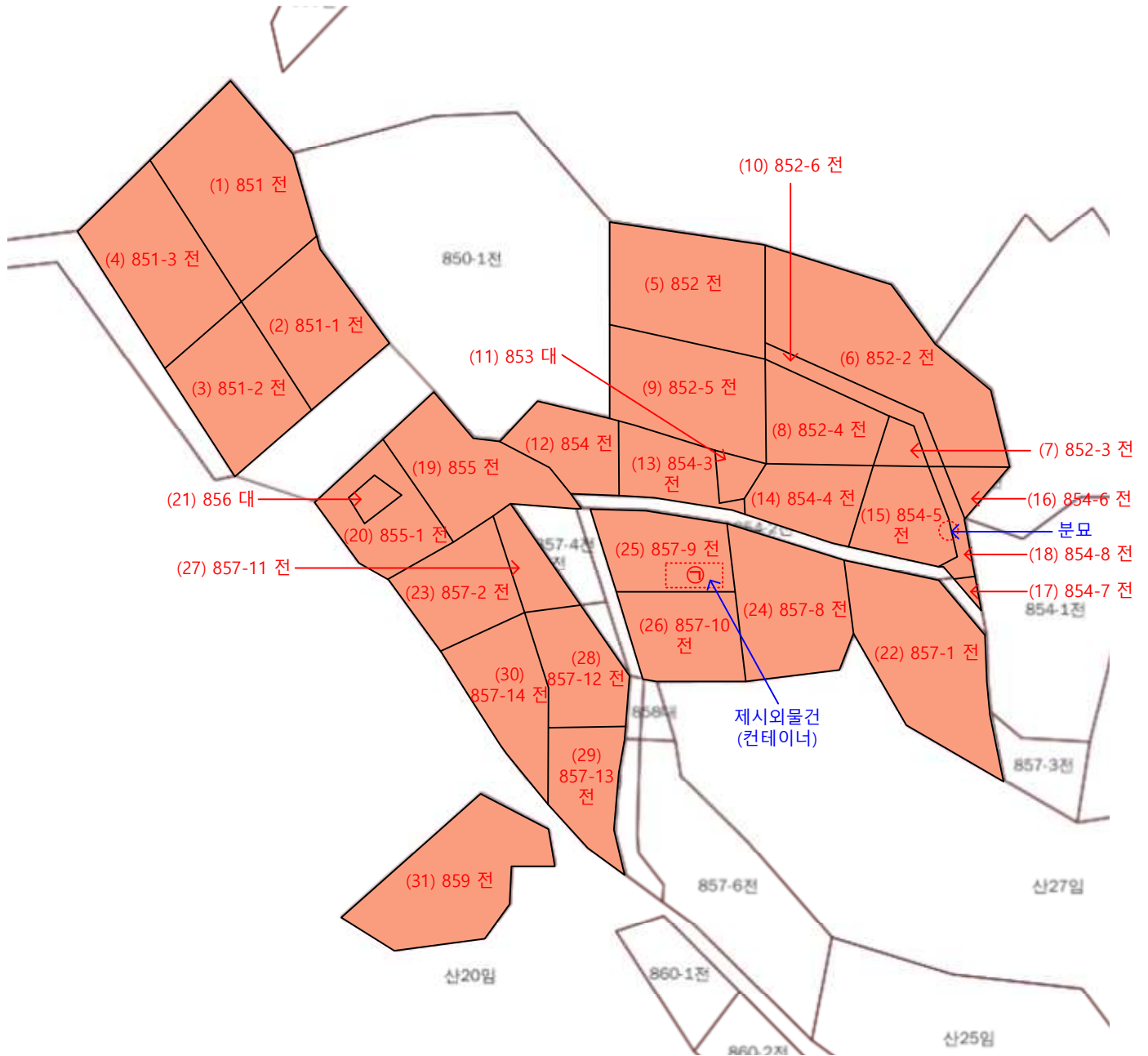
강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 851 외












지 적 개 황 도



None Scale



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	현황도로		평가건물1층		감정평가외건물
	계획도로선		평가건물2층		제외건물(종물 및 부합물)

사 진 용 지



기호(1)~(4)



기호(5)(6)~(14)

사 진 용 지



기호(15)~(18)



'분묘'

사 진 용 지



기호(19)(20)(21)(23)(30)



기호(22)

사 진 용 지



기호(24)



기호(25)(26)

사 진 용 지



제시외물건



기호(22)(24)(25)(26)

사 진 용 지



기호(27)(28)(29)



기호(31)