

감정평가서

Appraisal Report

건명: 전금택 소유물건(2024타경32264)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

감정서번호: RN240820-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

라온감정평가사사무소

TEL. 010-4782-2468 FAX. 050-5182-4782

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

박혜연

(인)

감정평가액	육천육백팔십만육천오백원정 (₩66,806,500.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전금택 (2024타경32264)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 29	2024. 08. 29 ~ 2024. 10. 29	2024. 11. 06	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1 11,606x- 3	토지	3,868.66	-	66,806,500
		이	하	여	백	
합계						₩66,806,500.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 정선군 정선읍 여탄리	279	전	계획관리지역	1,917 X 3	639	14,000	8,946,000	전금택 지분 수목 포함
2	상 동	280	전	계획관리지역	7,312 X 3	2,437.33	16,000	38,997,280	전금택 지분 수목 포함
3	상 동	281	전	생산관리지역	757 X 3	252.33	12,000	3,027,960	전금택 지분 수목 포함
4	상 동	347	전	계획관리지역	450 X 3	150	20,000	3,000,000	전금택 지분 수목 포함
5	상 동	348	전	보전관리지역	377 X 3	125.67	18,000	2,262,060	전금택 지분 수목 포함
6	상 동	351	전	계획관리지역	793 X 3	264.33	40,000	10,573,200	전금택 지분 제시외건물 감안 단가 @32,000원/㎡
합 계								₩66,806,500.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 소재 '여탄경로당' 복측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 8월 29일 ~ 2024년 10월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지는 수 인 공유지분 토지로서, 제시목록에 의거 전체면적 중 '전금택'소유 지분만을 평가하되, 각 소유지분의 위치 특정이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용 하였음.
- ② 본건 토지 상에 자생하는 경제적가치가 희박한 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- ③ 본건 토지 중 기호(6) 일부 지상에 '사진용지'와 같이 제시외건물이 소재하나 평가목적은 고려하여 이를 고려하지 않고 감정평가하되, 제시외건물로 인하여 제한 받는 토지의 단가는 명세표 비고란에 병기하였음.
- ④ 본건 토지 중 기호(6) 일부는 소하천예정지에 저촉되어 저촉에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 저촉 부분의 면적은 지적도상 개략적으로 사정하였음.
- ⑤ 본건은 토지이용계획확인 발급의 전산상 문제로 인해 '토지이음'의 토지이용계획열람을 기준으로 작성 하였으니 경매 진행시 재확인 요함.(정선군 도시과로부터 '토지이음'의 내용과 본건의 토지이용계획확인 원 내용은 일치하는 것으로 구두 조사됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외 5필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역
	이용상황	전, 제시외건부지 등
	지 목	전
	면 적	11,606 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	정선읍 여탄리 279	1,917 X (1 / 3)	전	장기간 방치된 전	계획관리	부정형 완경사지	881
2	정선읍 여탄리 280	7,312 X (1 / 3)	전	전, 장기간 방치된 전	계획관리	부정형 완경사지	8,190
3	정선읍 여탄리 281	757 X (1 / 3)	전	장기간 방치된 전	생산관리	부정형 완경사지	753
4	정선읍 여탄리 347	450 X (1 / 3)	전	장기간 방치된 전	계획관리	사다리 완경사지	881
5	정선읍 여탄리 348	377 X (1 / 3)	전	장기간 방치된 전	보전관리	사다리 완경사지	673
6	정선읍 여탄리 351	793 X (1 / 3)	전	전, 제시외건 부지	계획관리	부정형 평지	8,190

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	정선읍 여탄리 270-1	4,592	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 환경사지	10,600
B	정선읍 여탄리 425	1,441	전	토지임야	생산관리	맹지	부정형 환경사지	962

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	1.266	강원특별자치도 정선군 (24.01.01~24.10.29) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.075 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.195 (1 + 0.01075) * (1 + 0.00195 * 29/30) ≒ 1.01266
B 생산관리	0.609	강원특별자치도 정선군 (24.01.01~24.10.29) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.593 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.016 (1 + 0.00593) * (1 + 0.00016 * 29/30) ≒ 1.00609

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

라. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

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	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	0.50	1.00	0.70	1.00	1.00	0.350	농경(전)
2	A	-	0.50	1.00	0.80	1.00	1.00	0.400	농경(전)
3	B	-	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.600	농경(전)
4	A	-	0.70	1.00	0.70	1.00	1.00	0.490	농경(전)
5	B	-	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	농경(전)
6	A	-	0.87	1.00	1.15	0.99	1.00	0.990	농경(전)

1:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

2:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

3:접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세함.

4:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

5:행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

6:접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(일부 소하천예정지 등)에서 열세, 획지조건(경사도 등)에서 우세함.

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	정선읍 여탄리 ***_*	3,444	계획관리	전 전	2024.03.14	보상 (수용)	46,350	-
(2)	정선읍 여탄리 ***_*	409	보전관리	전 토지임야	2023.08.04	보상 (협의)	18,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	정선읍 여탄리 ***	계획관리 전/토지임야	13,000,000원 (@ 18,207원/m ²)	2021.11.30 -	714m ² -	-
#2	정선읍 여탄리 *	생산관리 전/전	140,000,000원 (@ 18,796원/m ²)	2022.04.19 -	7,448m ² -	-
#3	정선읍 여탄리 ***	계획관리 전/전	100,000,000원 (@ 39,856원/m ²)	2021.10.28 -	2,509m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	46,350	1.01082	1.000	0.855	40,058		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	3.731	3.73
	10,600	1.01266	-	-	10,734		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.03.14 ~ 2024.10.29, 정선군 계획관리지역) : 1.082% (1.01082)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	18,000	1.00977	1.000	1.100	19,993		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	20.657	20.65
	962	1.00609	-	-	968		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²시점수정(2023.08.04 ~ 2024.10.29, 정선군 보전관리지역) : 0.977% (1.00977)

³지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	10,600	1.01266	1.000	0.350	3.73	14,013	14,000	농경지대(전)
2	A	10,600	1.01266	1.000	0.400	3.73	16,015	16,000	농경지대(전)
3	B	962	1.00609	1.000	0.600	20.65	11,991	12,000	농경지대(전)
4	A	10,600	1.01266	1.000	0.490	3.73	19,618	20,000	농경지대(전)
5	B	962	1.00609	1.000	0.900	20.65	17,987	18,000	농경지대(전)
6	A	10,600	1.01266	1.000	0.990	3.73	39,638	40,000	농경지대(전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	정선읍 여탄리 ***	계획관리 전/토지임야	13,000,000 (@ 18,207원/m ²)	2021.11.30 -	714 -	-
#2	정선읍 여탄리 *	생산관리 전/전	140,000,000 (@ 18,796원/m ²)	2022.04.19 -	7,448 -	-
#3	정선읍 여탄리 ***	계획관리 전/전	100,000,000 (@ 39,856원/m ²)	2021.10.28 -	2,509 -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	3.740	강원특별자치도 정선군 (21.11.30~24.10.29) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.144 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.119 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.771 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.536 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.075 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.195 $(1 + 0.00144 * 1/30) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.01771) * (1 + 0.00536) * (1 + 0.01075) * (1 + 0.00195 * 29/30) \approx 1.0374$
#2 생산관리	2.316	강원특별자치도 정선군 (22.04.19~24.10.29) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.199 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.143 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.189 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.161 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.178 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.149 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.155 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.169 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.074 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.387 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.593 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.016 $(1 + 0.00199 * 12/30) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00387) * (1 + 0.00593) * (1 + 0.00016 * 29/30) \approx 1.02316$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 계획관리	3.903	강원특별자치도 정선군 (21.10.28~24.10.29) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.143 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.144 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.119 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.771 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.536 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.075 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.195 $(1 + 0.00143 * 4/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.01771) * (1 + 0.00536) * (1 + 0.01075) * (1 + 0.00195 * 29/30) \approx 1.03903$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

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	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800	농경(전)
2	#1	-	0.80	1.00	1.15	1.00	1.00	0.920	농경(전)
3	#2	-	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	0.640	농경(전)
4	#1	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	농경(전)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성 조건)	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
5	#2	-	1.15	1.00	0.90	0.90	1.00	0.932	농경(전)
6	#3	-	0.90	1.00	1.10	0.99	1.00	0.980	농경(전)

- 1:접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세함.
- 2:접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(경사도 등)에서 우세함.
- 3:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.
- 4:접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함.
- 5:접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세, 획지조건(경사도 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.
- 6:접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(일부 소하천예정지 저축 등)에서 열세, 획지조건(경사도 등)에서 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	18,207	1.000	1.03740	1.000	0.800	15,110	15,000
2	#1	18,207	1.000	1.03740	1.000	0.920	17,376	17,000
3	#2	18,796	1.000	1.02316	1.000	0.640	12,308	12,000
4	#1	18,207	1.000	1.03740	1.000	1.100	20,776	21,000
5	#2	18,796	1.000	1.02316	1.000	0.932	17,923	18,000
6	#3	39,856	1.000	1.03903	1.000	0.980	40,583	41,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	14,000	15,000	-
2	16,000	17,000	-
3	12,000	12,000	-
4	20,000	21,000	-
5	18,000	18,000	-
6	40,000	41,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	66,806,500
	합 계	66,806,500

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 실거래신고 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·

토지 감정평가요항표

<p>(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이</p>	<p>(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>	<p>(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건</p>
--	---	---

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 소재 '여탄경로당' 북측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 농가주택, 자연림 등으로 형성된 산간농촌지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 간선도로까지의 거리 등을 고려할 때 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,3) : 부정형이며 장기간 방치된 전,
기호(2) : 부정형이며 전 등,
기호(4,5) : 사다리형이며 장기간 방치된 전,
기호(6) : 부정형이며, 전 및 일부 제시외건부지 등임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,3)은 남측으로 지적상 도로에 접하나 미개설된 상태로 맹지이며, 기호(4,5)는 지적상 맹지, 기호(6)은 지적상 맹지이나 북동측으로 하천을 통하여 접근함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) :계획관리지역.
기호(2) :계획관리지역.
기호(3) :생산관리지역.
기호(4) :계획관리지역, 영농여건불리농지.
기호(5) :보전관리지역, 영농여건불리농지.
기호(6) :계획관리지역, 하천예정지(001_여탄천_소하천예정지)<소하천정비법>, 영농여건 불리농지.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

공통 : 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(6) 일부 지상에 '사진용지'와 같이 제시외건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

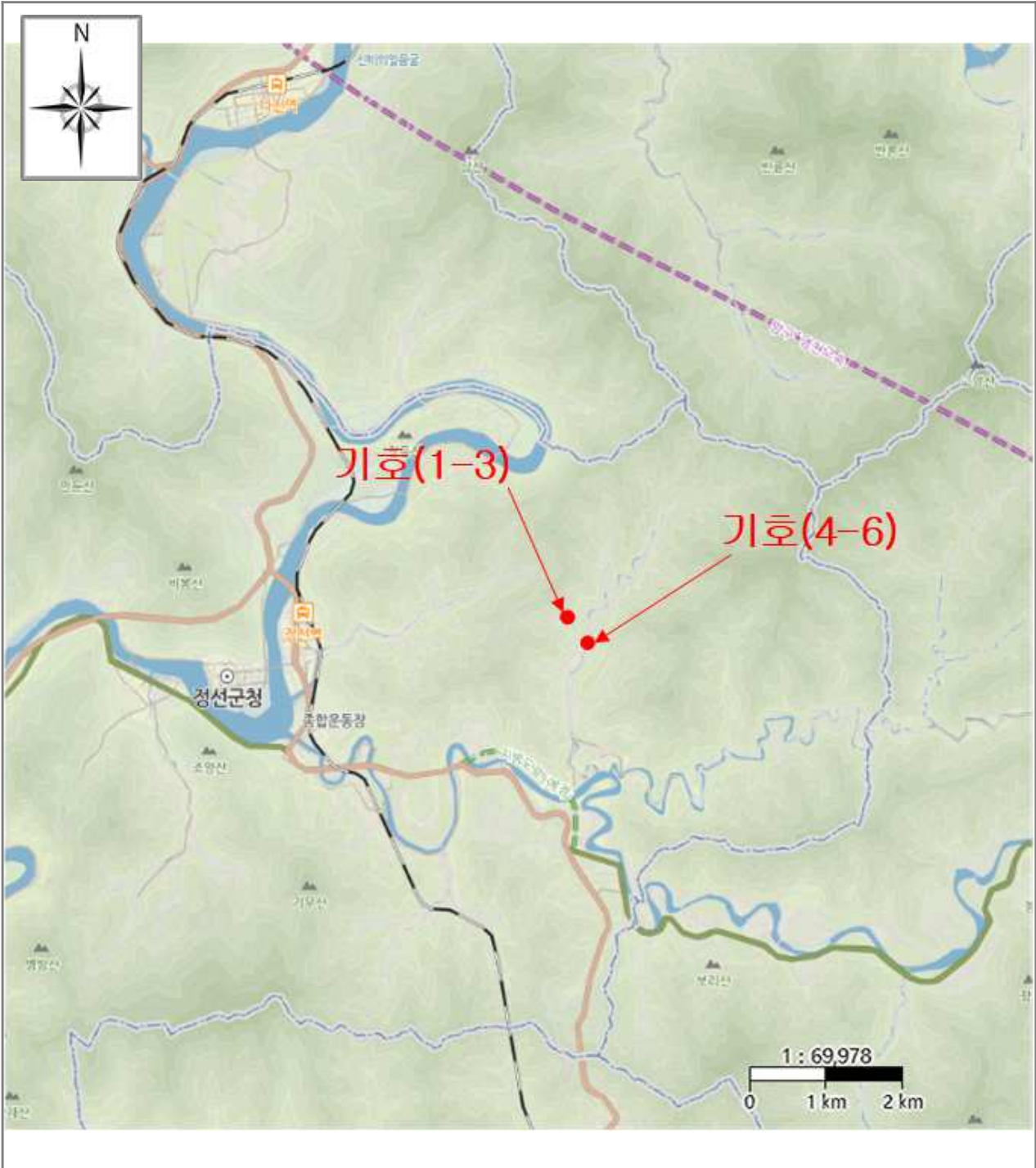
기호(6)의 공부상 지목은 전이나, 일부 제시외건부지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

공히 임대관계는 미상임.

광역위치도

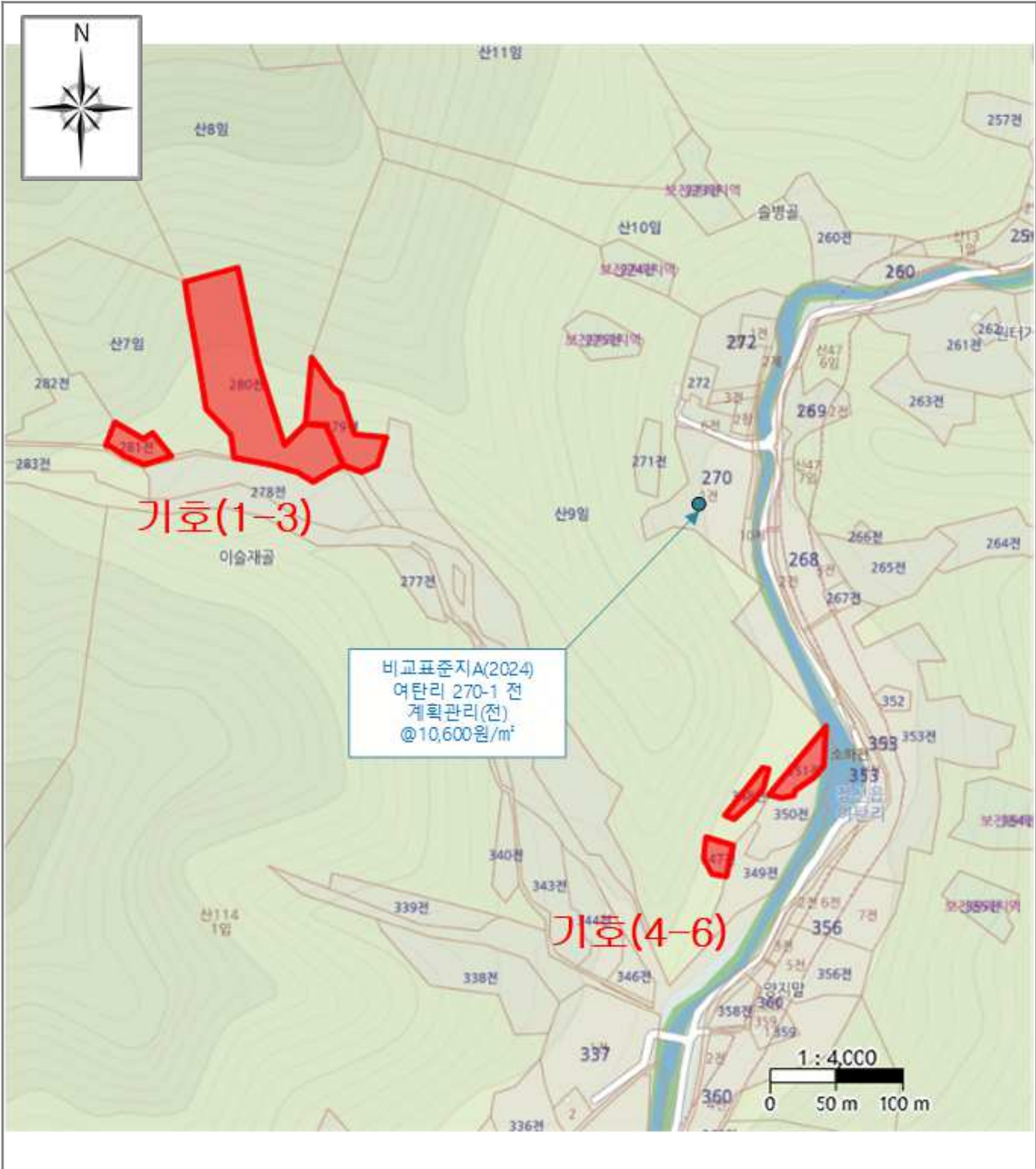
소재지	강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외
-----	---------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

가 격 참 고 도

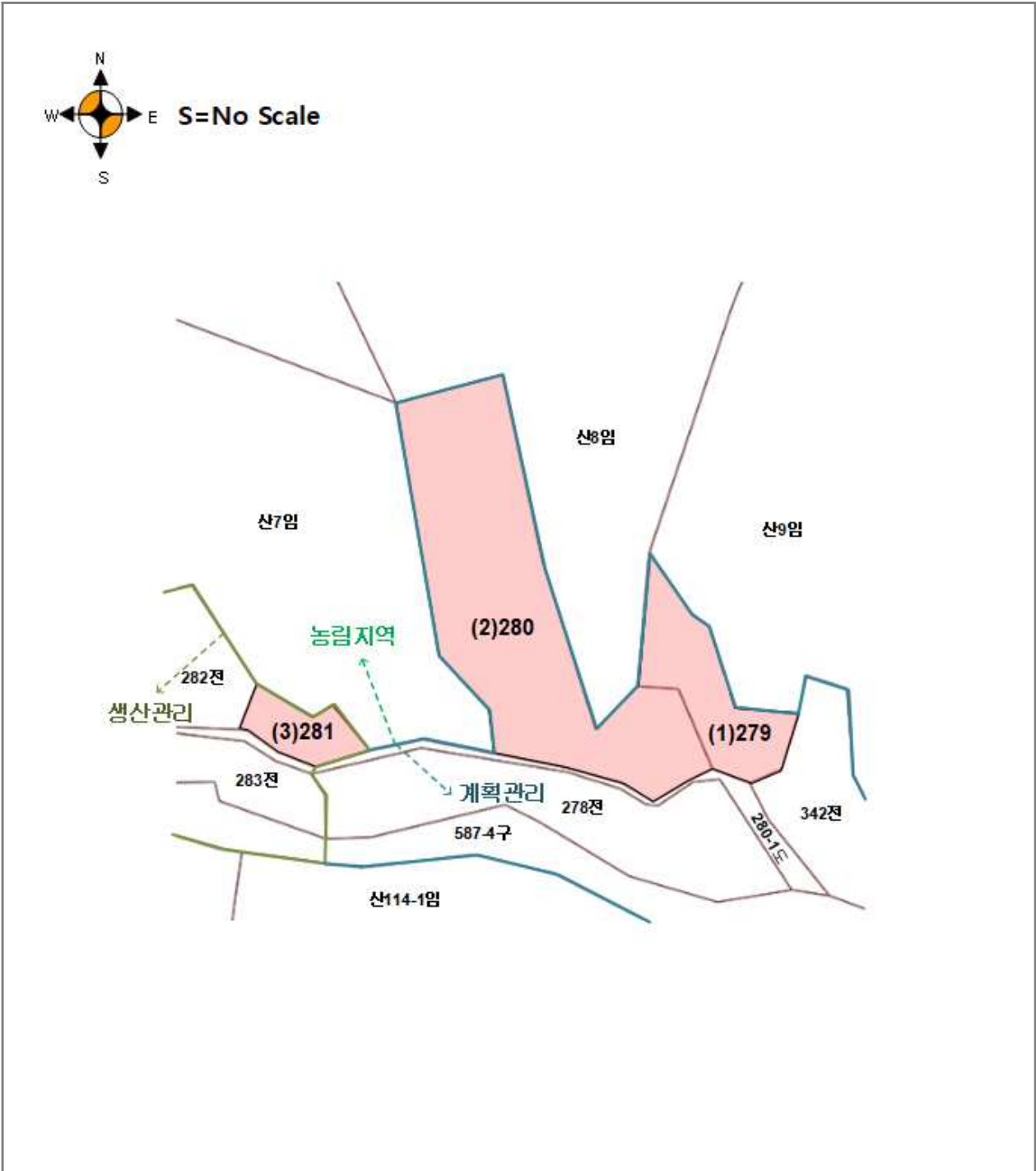
소재지	강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외
-----	---------------------------



[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------

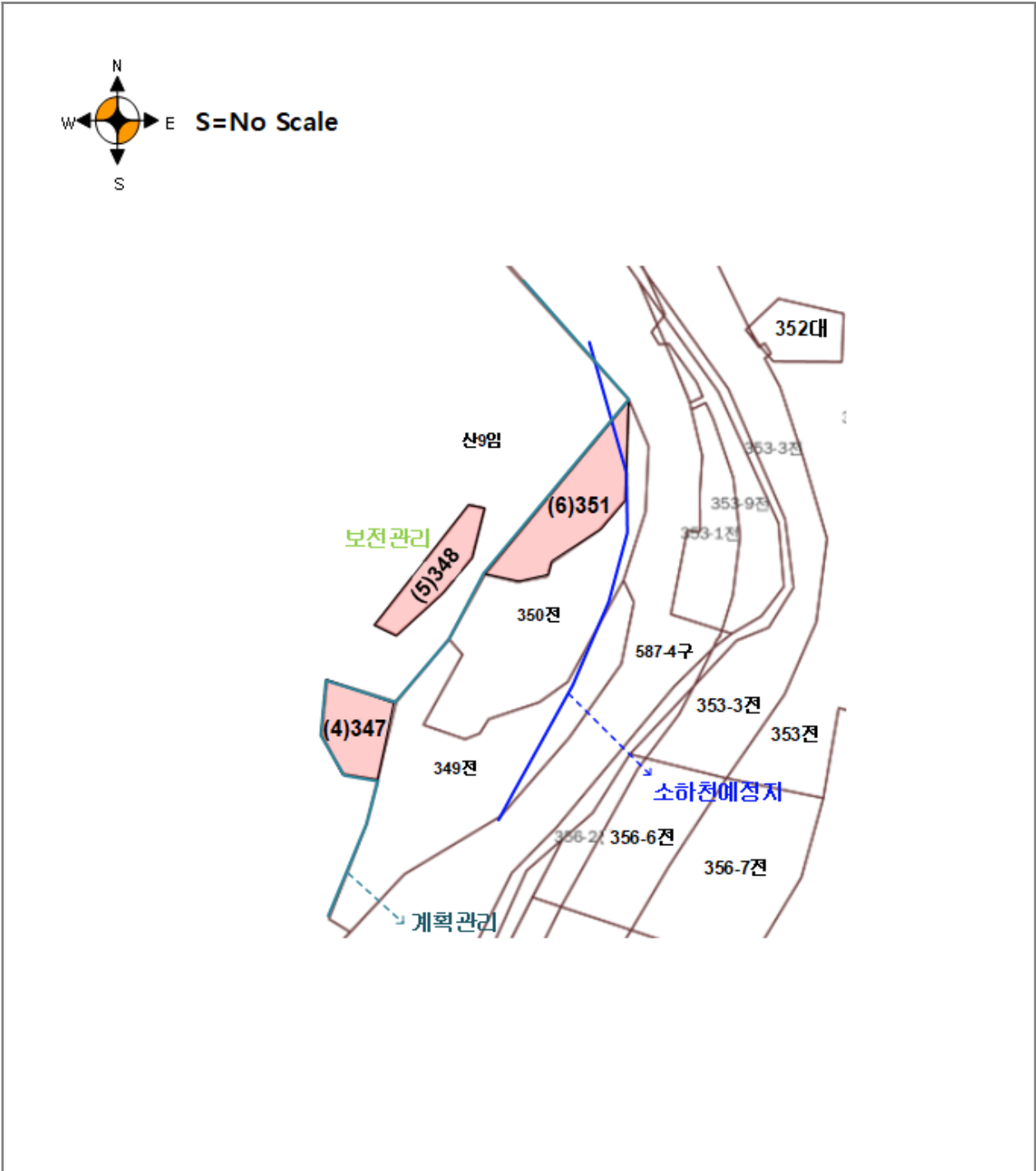
지 적 개 황 도

소재지	강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외
-----	---------------------------



지 적 개 황 도

소재지	강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외
-----	---------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외



기호(1,2,3) 주위 전경



기호(1)



기호(2,3)

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외



기호(4)



기호(5)



기호(6)

사 진 용 지

소재지

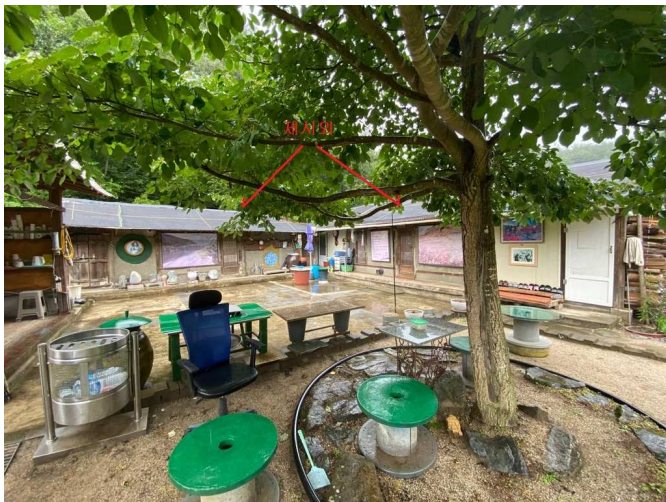
강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외



기호(6) 진입로



기호(6) 내경



기호(6) 지상의 제시외



기호(6) 지상의 제시외

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 정선읍 여탄리 279 외



기호(6) 지상의 제시외



기호(6) 지상의 제시외