

가

Appraisal Report

	24102502
	(2024 32790)

(가 , 가 (改作), 가 (轉載))



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

2

가

2. 평가기준

가 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

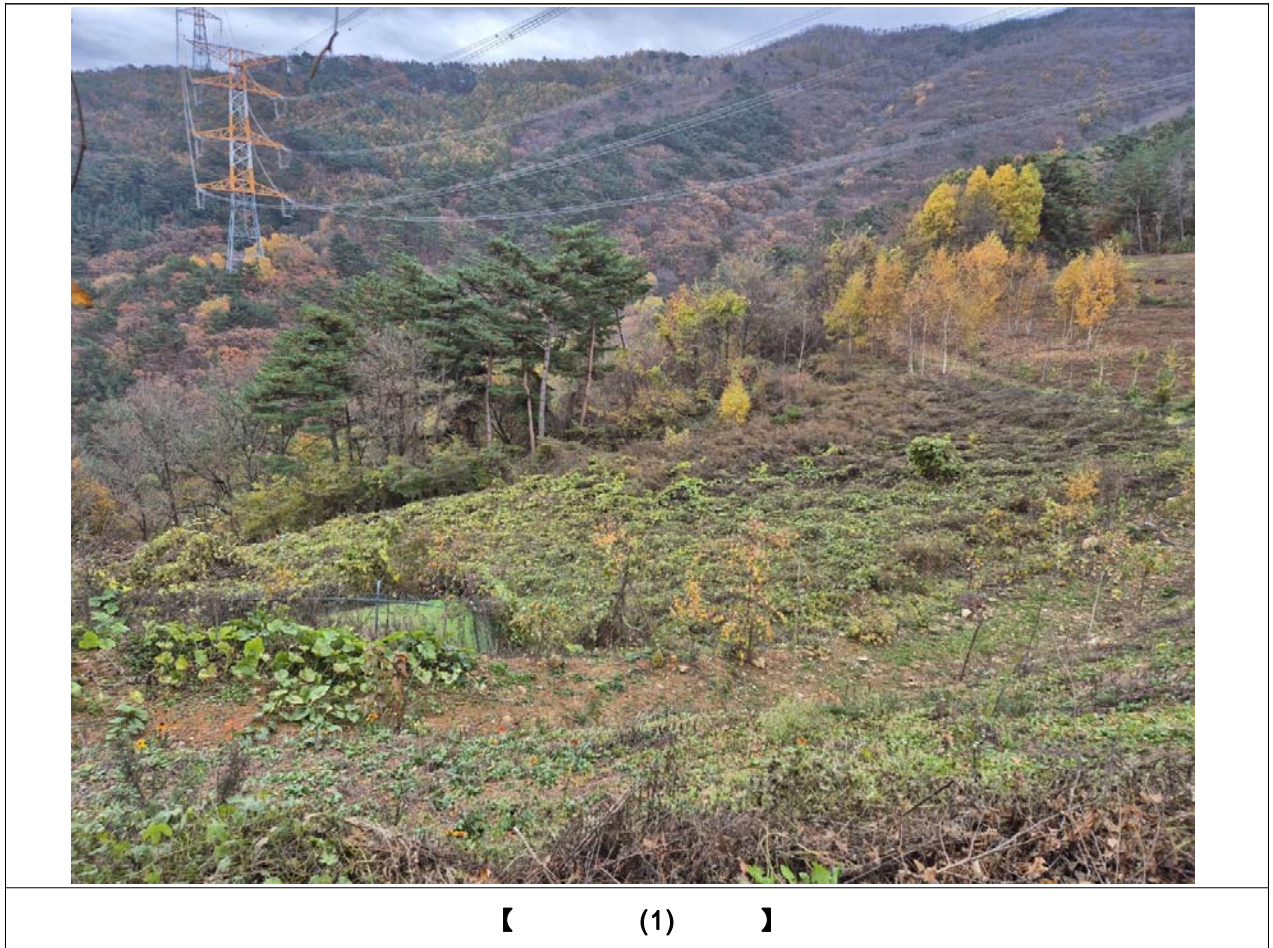
3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요(토지대장 기준)

			(㎡)				가 (/㎡)	
1	105		1,699				9,770	-
2	76		876				12,100	-
3	77		496				12,300	-
4	79-1		3,104				12,800	-
5	79-2		331				22,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황



4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 01일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 25일 ~2024년 11월 01일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

,
가 .

(1) 1 가 ,
가 가 .

(5) “ ” 가
가 , 가 .

(5) “ () ” 가
, 가 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

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

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

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

나. 비교표준지 선정

「 가 」 14 2

가

[: 2024.01.01]

			(㎡)					가 (/㎡)	
A	152		1,263					8,970	-
B	62		3,296			(가)		14,400	-
C	510-9		664			(가)		33,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

	()			
A	(2024.01.01 ~ 2024.11.01)		1.285% (1.01285)	2024.01.01 2024.09.30 : 1.075 2024.09.01 2024.09.30 : 0.195 $(1 + 0.01075) * (1 + 0.00195 * 32/30) * 1.01285$
B	(2024.01.01 ~ 2024.11.01)		0.521% (1.00521)	2024.01.01 2024.09.30 : 0.510 2024.09.01 2024.09.30 : 0.010 $(1 + 0.00510) * (1 + 0.00010 * 32/30) * 1.00521$
C	(2024.01.01 ~ 2024.11.01)		0.521% (1.00521)	2024.01.01 2024.09.30 : 0.510 2024.09.01 2024.09.30 : 0.010 $(1 + 0.00510) * (1 + 0.00010 * 32/30) * 1.00521$

가 가 가

라. 지역요인 비교

.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

			0.90	(A) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.00	.
		,		
			1.00	.
			1.00	.
			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2,3 / 표준지 기호 B]

			0.75	(B)	.
		,			
	,	,	1.00		.
	,				
	,		1.00		.
		,	1.00		.
			1.00		.
			0.750		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 표준지 기호 B]

			0.95	(B)	.
		,			
	,	,	1.00		.
	,				
	,		1.00		.
		,			
			1.00		.
			1.00		.
			0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 5 / 표준지 기호 C]

가	가 ,		0.95	가 (C) .
	가	가	1.00	.
		, , , ,		
		,		
		, , ,	1.00	.
		가		
		, 가 ,		
	, ,		1.00	.
	,			
		2		
		3		
		, ,	1.00	.
		()		
			1.00	.
			0.950	

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
1	4*-*	1,226	-	(가)	2023.05.11	-	37,100,000	30,261
2	12*	2,642	-		2024.07.08	-	100,000,000	37,850 11,900
3	51*-*	564	75.12	(가)	2023.10.05 2016.11.18		128,000,000	48,000 33,900
< 가 >		가 : [(128,000,000 - (1,550,000 /m ² × 39/45 × 75.12m ²)) / 564m ²] 48,000 /m ²						

: . 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 평가사례

			(㎡)			가		가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	14*		598				2022.09.23	18,000	10,000
2	97*-*		332.6		()		2022.04.13	26,000	12,800
3	51*-*		477.5		(가)		2021.02.03	42,000	9,530

: 가 가 . 가 .

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

가 가
 , 가 「 가 1,2,3」 가 가

			(㎡)			가		가 (/㎡)	
1	14*		598				2022.09.23	18,000	A
2	97*-*		332.6		()		2022.04.13	26,000	B
3	51*-*		477.5		(가)		2021.02.03	42,000	C

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 사례 기준 비교표준지 가격

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
A	1	18,000	1.02274	1.000	1.000	1.000	18,409
		(2022.09.23~2024.11.01) 가 .					
		. .					
		. .					
		가 (1) .					
		가					
		—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
B	2	26,000	1.02068	1.000	1.000	1.265	33,570
		(2022.04.13~2024.11.01) 가 .					
		. .					
		. .					
		가 (2) , .					
		가					
		—	1.15	1.00	1.10	1.00	1.150

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
C	3	42,000	1.04491	1.000	1.000	1.082	47,484
		(2021.02.03~2024.11.01) 가 .					
		.					
		.					
		가 (3) , .					
		가					
		1.00	1.00	1.00	1.05	1.03	1.00
		1.082					

다) 기준시점의 비교표준지 가격

	2024.01.01 가		가 (, /㎡)
A	8,970	1.01285	9,085
B	14,400	1.00521	14,475
C	33,300	1.00521	33,473

라) 가격 격차를 산정

		가 ()	가 ()	가 (= /)
A	1	18,409	9,085	2.026
B	2	33,570	14,475	2.319
C	3	47,484	33,473	1.419

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

A	가 가 가 , 가 가 .	2.02
B	가 가 가 , 가 가 .	2.31
C	가 가 가 , 가 가 .	1.41

사. 토지단가 산출 및 결정

	가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	8,970	1.01285	1.000	0.900	2.02	16,517	17,000
2	14,400	1.00521	1.000	0.750	2.31	25,077	25,000
3	14,400	1.00521	1.000	0.750	2.31	25,077	25,000
4	14,400	1.00521	1.000	0.950	2.31	31,765	32,000
5	33,300	1.00521	1.000	0.950	1.41	44,837	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	17,000	1,699	28,883,000	-
2	25,000	876	21,900,000	-
3	25,000	496	12,400,000	-
4	32,000	3,104	99,328,000	-
5	45,000	331	14,895,000	-
	-	6,506	177,406,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

가
(事情補正), , 가
가 가 .

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

나. 비교 거래사례 선정

가 가 , 가 ,
가 가 가 「

1,2,3」 . (: m², , /m²)

							가	가 가
1	4*-*		1,226 -		(가)	2023.05.11 -	37,100,000	30,261 -
2	12*		2,642 -			2024.07.08 -	100,000,000	37,850 11,900
3	51*-*		564 75.12		(가)	2023.10.05 2016.11.18	128,000,000	48,000 33,900
< 가 >		:						
		가 : $[(128,000,000 - (1,550,000 / \text{m}^2 \times 39/45 \times 75.12\text{m}^2)) / 564\text{m}^2]$ 48,000 /m ²						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

	가	가	
가	.	.	.
	1.000		

2) 시점수정

		가 (%)		
1	2023.05.11 ~ 2024.11.01	1.643	1.01643	, ,
2	2024.07.08 ~ 2024.11.01	0.185	1.00185	, ,
3	2023.10.05 ~ 2024.11.01	0.576	1.00576	, ,

3) 일반요인

	1.000

4) 지역요인 비교

	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

			0.60	(1) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.00	.
		,		
			1.00	.
			1.00	.
			0.600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2.3 / 사례 기호 2]

			0.68	(2) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.00	.
		,		
		,	1.00	.
			1.00	.
			0.680	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 사례 기호 2]

			0.88	(2) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.00	.
		,		
		,	1.00	.
			1.00	.
			0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 5 / 사례 기호 3]

가	가 ,		0.95	가 (3) .
	가	가	1.00	.
		, , , ,		
		,		
		, , ,	1.00	.
		가		
		, 가 ,		
	, ,		1.00	.
	,			
		2		
		3		
		, ,	1.00	.
		()		
			1.00	.
			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

		가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	1	30,261	1.000	1.01643	1.000	0.600	18,454	18,000
2	2	37,850	1.000	1.00185	1.000	0.680	25,785	26,000
3	2	37,850	1.000	1.00185	1.000	0.680	25,785	26,000
4	2	37,850	1.000	1.00185	1.000	0.880	33,369	33,000
5	3	48,000	1.000	1.00576	1.000	0.950	45,862	46,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	18,000	1,699	30,582,000	-
2	26,000	876	22,776,000	-
3	26,000	496	12,896,000	-
4	33,000	3,104	102,432,000	-
5	46,000	331	15,226,000	-
	-	6,506	183,912,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

	가	가 ()	가 ()
1		28,883,000	30,582,000
2		21,900,000	22,776,000
3		12,400,000	12,896,000
4		99,328,000	102,432,000
5		14,895,000	15,226,000
		177,406,000	183,912,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

	가 ()	
	177,406,000	-
	177,406,000	-

2. 결정의견

가 , 가 , 가
가 가 .

가

[: 2024-11-01]

					(㎡)		가		
							가		
1		105			1,699	1,699	17,000	28,883,000	가 @14,000 /㎡
2		76			876	876	25,000	21,900,000	
3		77			496	496	25,000	12,400,000	
4		79-1			3,104	3,104	32,000	99,328,000	
5		79-2			331	331	45,000	14,895,000	가 @39,000 /㎡
								₩177,406,000.-	

가

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

1. 위치 및 주위환경

일련번호(1) : 강원특별자치도 정선군 정선읍 북실리 소재 '정선버스터미널' 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등이 소재하는 산간 농경지대임.

일련번호(2)~(5) : 강원특별자치도 영월군 한반도면 광전리 소재 '광전2리마을회관' 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하는 마을주변 농경지대임.

2. 교통상황

일련번호(1) : 대상물건 인근까지 차량접근 가능하고, 대중교통 사정은 불편시됨.

일련번호(2)~(5) : 대상물건 및 인근까지 차량접근 가능하고, 대중교통 사정은 불편시됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1)~(4) : 부정형 완경사의 토지로서, 휴경지임.

일련번호(5) : 사다리형 평지의 토지로서, 제시외건물(단층 주택) 부지임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1)~(3) : 지적도상 맹지임.

일련번호(4),(5) : 북측으로 폭 약3m 내외의 시멘트포장도로가 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

일련번호(1): 계획관리지역.

일련번호(2)~(5): 계획관리지역, 가축사육제한구역(1000M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2000M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역)<수도법>, 상수원보호기타(공장설립승인지역) <수도법>임.

6. 제시목록 외의 물건

일련번호(1) :분묘 1기가 소재하는 것으로 목측 되는바, 분묘로 인하여 제한받는 가격을 후면 감정평가명세표에 병기하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

가

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

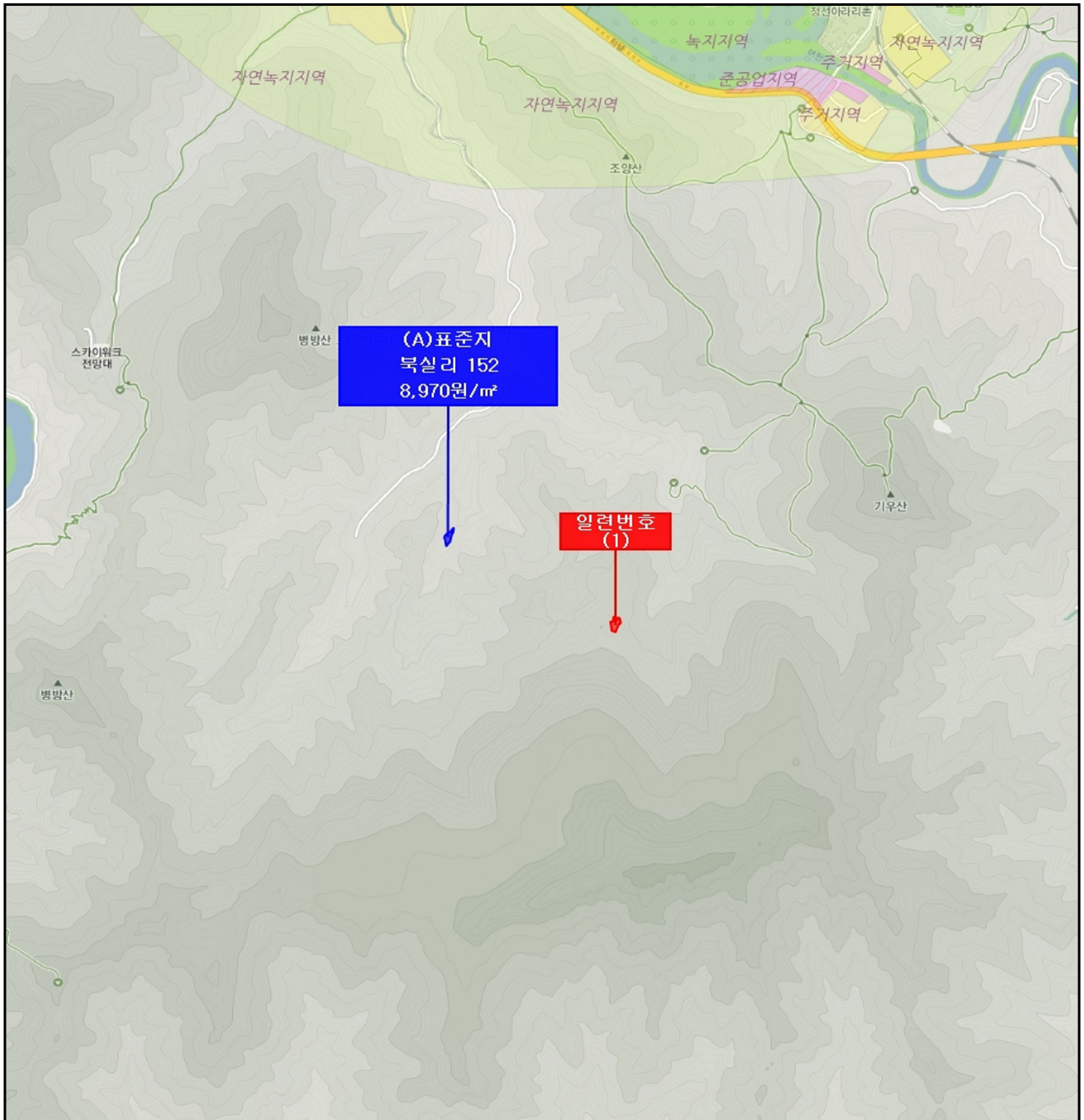
일련번호(5) : 제시외건물(단층주택)이 소재하는바, 제시외건물로 인하여 제한받는 가격을
 후면 감정평가명세표에 병기하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

7. 공부와의 차이
 없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 임대관계는 미상임.

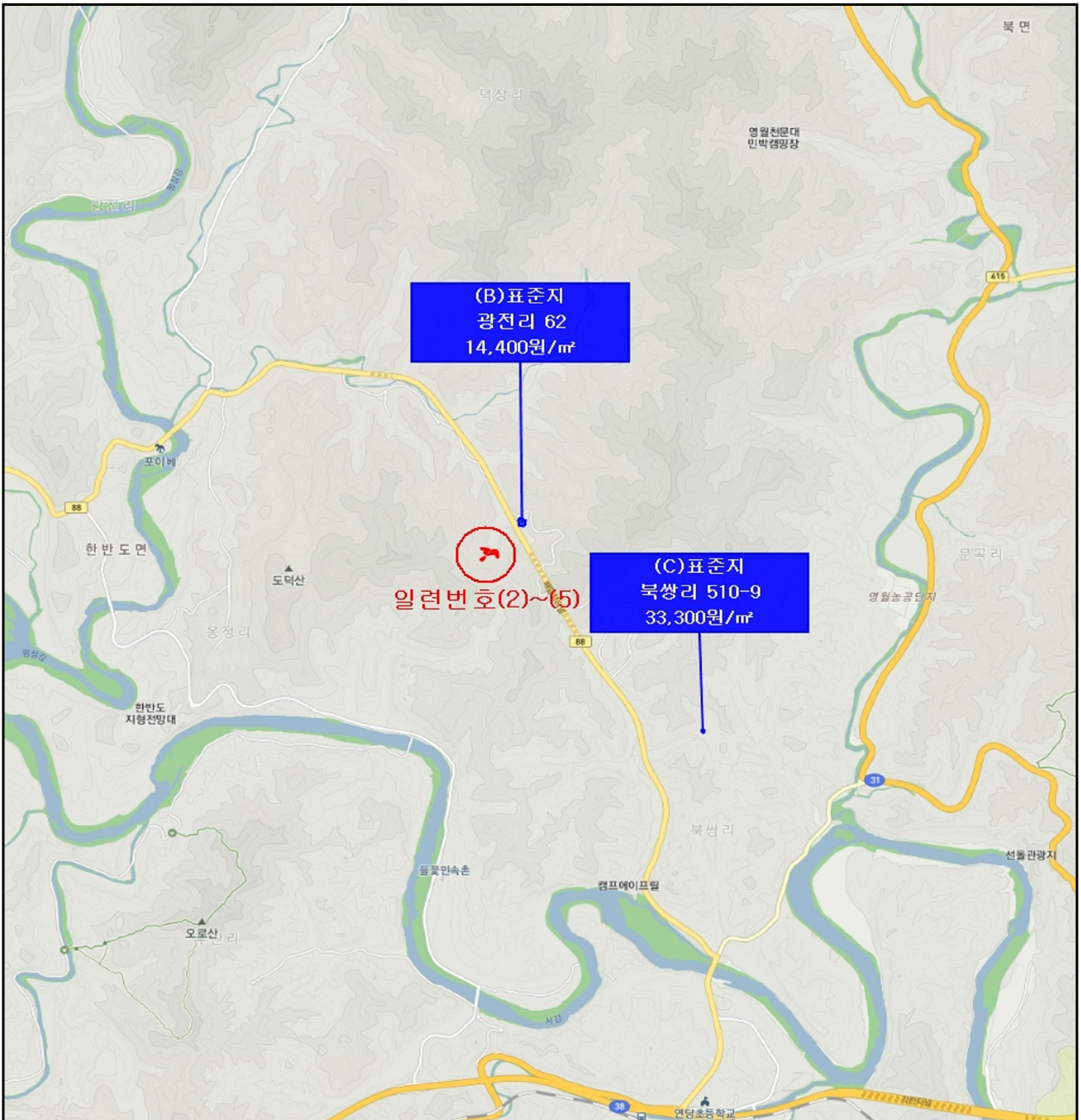


	105
--	-----

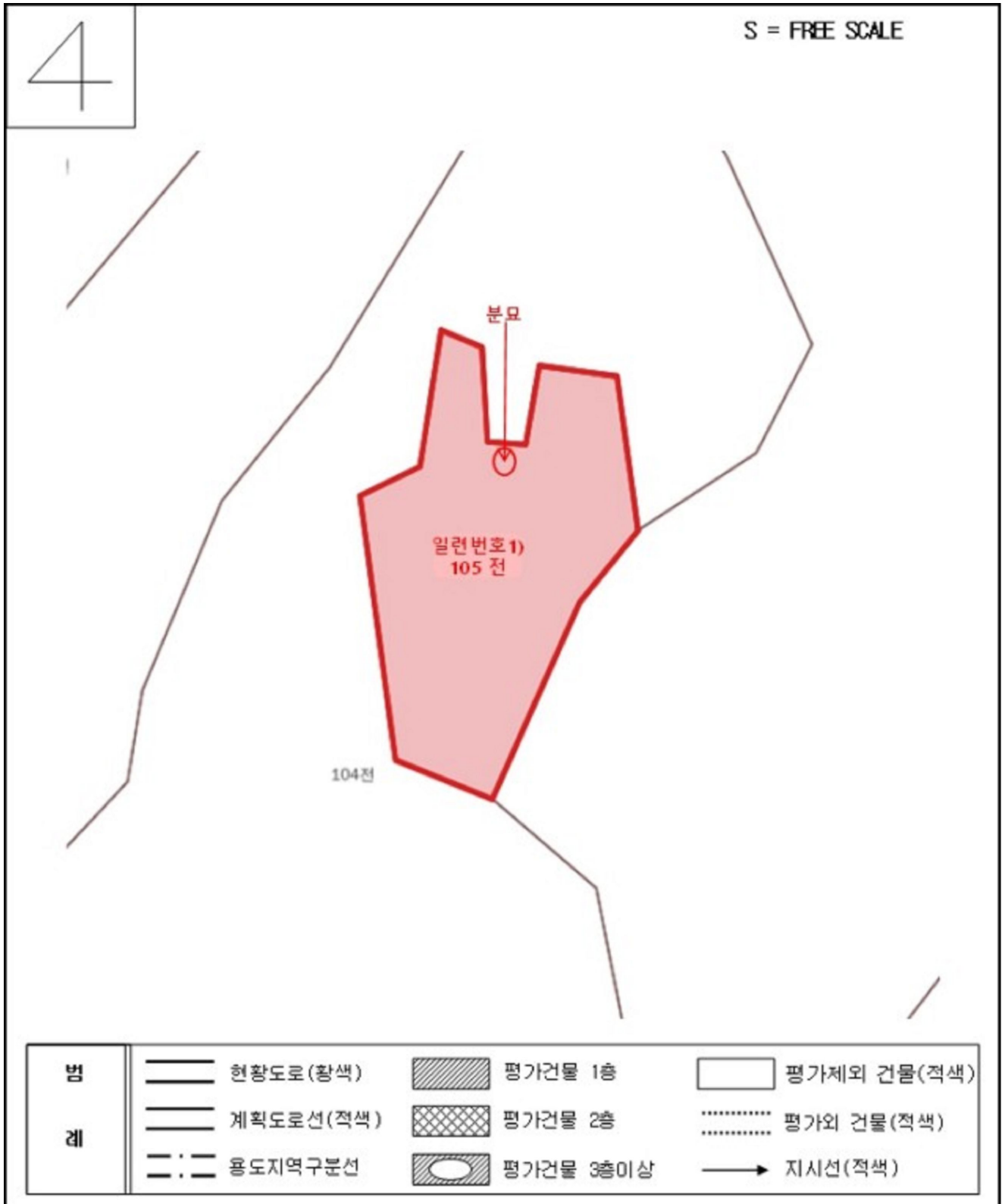




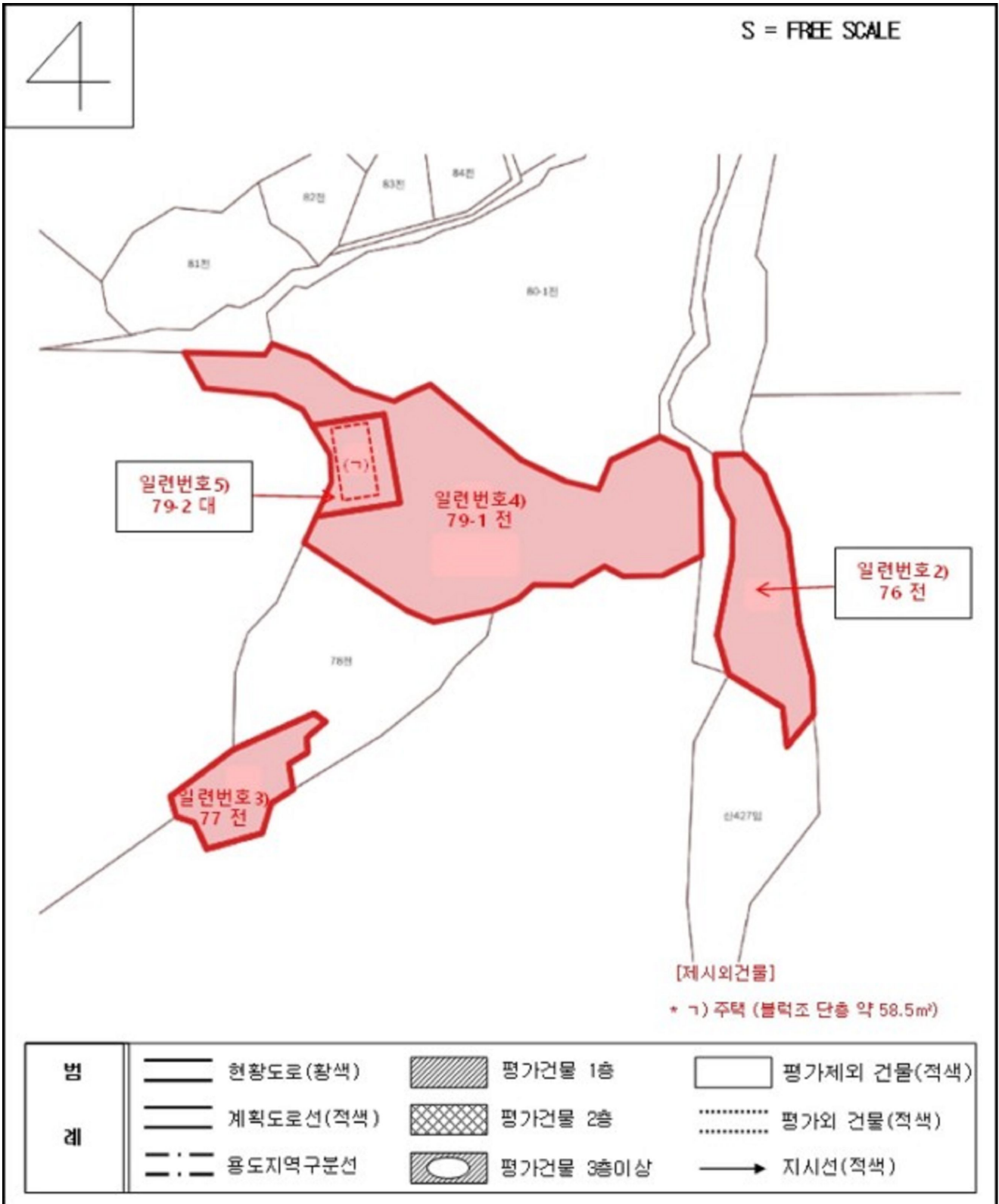
	76
--	----



()



()





【 (1) 】



【 (1) 】



【 (2) 】



【 (3)~(5) 】



【 (5) 】



【 (ㄱ) 】