

감정평가서

Appraisal Report

건명: 윤석현 소유물건(2024타경33052)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

감정서번호: RN241107-01

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	이억육천육백육십팔만일천사백원정 (₩266,681,400.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤석현 (2024타경33052)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 11. 26	2024. 11. 18 ~ 2024. 11. 26	2024. 12. 03	
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	20,311	토지	20,311	-	266,681,400
		이	하	여	백	
합계						₩266,681,400.-

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 평창군 미탄면 울치리	6	전	보전관리지역	1,365	1,365	5,500	7,507,500	
2	동 소	7	전	생산관리지역	5,207	5,207	17,000	88,519,000	
3	동 소	8	전	생산관리지역	218	218	18,000	3,924,000	
4	동 소	9	전	생산관리지역	228	228	18,000	4,104,000	
5	동 소	10	전	생산관리지역	1,349	1,349	19,000	25,631,000	
6	동 소	12	전	생산관리지역	2,903	2,903	13,000	37,739,000	
7	동 소	13	전	생산관리지역	215	215	17,000	3,655,000	제시외분묘 감안단가 @12,000원/㎡
8	동 소	14	전	생산관리지역	2,155	2,155	11,000	23,705,000	
9	동 소	15	전	생산관리지역	2,162	2,162	14,000	30,268,000	
10	동 소	16	전	생산관리지역	1,312	1,312	11,000	14,432,000	
11	동 소	17	전	생산관리지역	1,012	1,012	17,000	17,204,000	
12	동 소	20	전	보전관리지역	664	664	5,500	3,652,000	
13	동 소	92	임야	보전관리지역	185	185	2,500	462,500	
14	동 소	135	임야	계획관리지역	1,336	1,336	4,400	5,878,400	
합 계								₩266,681,400.-	

(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	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 소재 '울치리 마을회관' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 18일 ~ 2024년 11월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 지상의 경제적 가치가 희박한 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하되, 입목의 반출 여부 등은 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ② 본건 토지 중 일련번호(7) 지상에 연고 미상의 분묘가 소재하나 평가목적은 고려하여 이를 고려하지 않고 토지만을 감정평가하되, 분묘로 인하여 이용상 제한을 받는 경우의 단가를 명세표 비교란에 기재하였 음.
- ③ 본건 토지는 인접지와와의 경계가 불분명한 바, 경매 진행시 지적경계 등을 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외 13필지	
토 지	용도지역	보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역
	이용상황	전, 자연림 등
	지 목	전, 임야
	면 적	20,311 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	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	미탄면 울치리 6	1,365	전	전 등	보전관리	맹지	사다리형 급경사지	685
2	미탄면 울치리 7	5,207	전	전 등	생산관리	맹지	부정형 완경사지	3,510
3	미탄면 울치리 8	218	전	전	생산관리	맹지	사다리형 완경사지	3,690
4	미탄면 울치리 9	228	전	전	생산관리	맹지	사다리형 완경사지	3,690
5	미탄면 울치리 10	1,349	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사지	3,510
6	미탄면 울치리 12	2,903	전	전 등	생산관리	맹지	부정형 완경사지	3,510
7	미탄면 울치리 13	215	전	전 등	생산관리	맹지	사다리 완경사지	3,690
8	미탄면 울치리 14	2,155	전	전 등	생산관리	맹지	부정형 완경사지	3,510

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
9	미탄면 울치리 15	2,162	전	전 등	생산관리	맹지	부정형 완경사지	1,970
10	미탄면 울치리 16	1,312	전	전 등	생산관리	맹지	부정형 완경사지	1,490
11	미탄면 울치리 17	1,012	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사지	2,510
12	미탄면 울치리 20	664	전	전 등	보전관리	맹지	부정형 완경사지	662
13	미탄면 울치리 92	185	임야	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사지	565
14	미탄면 울치리 135	1,336	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	3,220

(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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	미탄면 한탄리 413	9,765	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 완경사지	10,800
B	미탄면 울치리 272	4,017	임	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사지	1,290

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 생산관리	0.811	강원특별자치도 평창군 (24.01.01~24.11.26) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.768 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.051 $(1 + 0.00768) * (1 + 0.00051 * 26/31) \approx 1.00811$
B 계획관리	1.032	강원특별자치도 평창군 (24.01.01~24.11.26) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.957 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.088 $(1 + 0.00957) * (1 + 0.00088 * 26/31) \approx 1.01032$

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

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

② 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성 조건)	접근 조건	환경 (자연 조건)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	0.70	1.00	0.40	0.85	1.00	0.238	농경(전)
2	A	-	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723	농경(전)
3	A	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	농경(전)
4	A	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	농경(전)
5	A	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	농경(전)
6	A	-	0.80	1.00	0.70	1.00	1.00	0.560	농경(전)
7	A	-	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	농경(전)
8	A	-	0.80	1.00	0.60	1.00	1.00	0.480	농경(전)
9	A	-	0.80	1.00	0.75	1.00	1.00	0.600	농경(전)
10	A	-	0.80	1.00	0.60	1.00	1.00	0.480	농경(전)
11	A	-	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	농경(전)
12	A	-	0.70	1.00	0.40	0.85	1.00	0.238	농경(전)
13	B	-	0.90	1.00	-	0.70	1.00	0.630	임야
14	B	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100	임야

1:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

2~11:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.

12:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

13:접근조건(임도의 상태 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

14:자연조건(경사도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	미탄면 한탄리 ***	2,251.33	생산관리	전 전	2023.09.12	법원경매	23,000	-
(2)	미탄면 한탄리 ***	446	생산관리	전 전	2022.12.28	법원경매	20,000	-
(3)	미탄면 울치리 ***	734	계획관리	임야 조림	2021.09.10	법원경매	3,900	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미탄면 한탄리 ***_*	생산관리 전/전	24,000,000원 (@ 24,193원/m ²)	2024.02.02 -	992m ² -	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	미탄면 울치리 ***_**	계획관리 전/전	135,000,000원 (@ 41,171원/m ²)	2022.11.17 -	3,279m ² -	-
#3	미탄면 울치리 ***	계획관리 임야/자연림	6,500,000원 (@ 2,833원/m ²)	2023.01.12 -	2,294m ² -	-
#4	미탄면 기화리 산**_*	계획관리 임야/전	8,500,000원 (@ 5,245원/m ²)	2023.10.17 -	1,620.4m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	강원 평창군 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	4,958,964,030	2,751,087,890	55.5	108	25	23.1
전	13,977,923,840	6,460,839,499	46.2	175	40	22.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 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.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	23,000	1.0093	1.000	1.000	23,213	2.132	2.13
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	10,800	1.00811	-	-	10,888		

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

²⁾시점수정(2023.09.12 ~ 2024.11.26, 평창군 생산관리지역) : 0.93% (1.0093)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 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
	3,900	1.03595	1.000	1.000	4,040		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	3.099	3.09
	1,290	1.01032	-	-	1,303		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2021.09.10 ~ 2024.11.26, 평창군 계획관리지역) : 3.595% (1.03595)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(3)가 대등함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	10,800	1.00811	1.000	0.238	2.13	5,519	5,500	농경지대(전)
2	A	10,800	1.00811	1.000	0.723	2.13	16,766	17,000	농경지대(전)
3	A	10,800	1.00811	1.000	0.765	2.13	17,740	18,000	농경지대(전)
4	A	10,800	1.00811	1.000	0.765	2.13	17,740	18,000	농경지대(전)
5	A	10,800	1.00811	1.000	0.810	2.13	18,784	19,000	농경지대(전)
6	A	10,800	1.00811	1.000	0.560	2.13	12,986	13,000	농경지대(전)
7	A	10,800	1.00811	1.000	0.720	2.13	16,697	17,000	농경지대(전)
8	A	10,800	1.00811	1.000	0.480	2.13	11,131	11,000	농경지대(전)
9	A	10,800	1.00811	1.000	0.600	2.13	13,914	14,000	농경지대(전)
10	A	10,800	1.00811	1.000	0.480	2.13	11,131	11,000	농경지대(전)
11	A	10,800	1.00811	1.000	0.720	2.13	16,697	17,000	농경지대(전)
12	A	10,800	1.00811	1.000	0.238	2.13	5,519	5,500	농경지대(전)
13	B	1,290	1.01032	1.000	0.630	3.09	2,537	2,500	임야지대
14	B	1,290	1.01032	1.000	1.100	3.09	4,429	4,400	임야지대

※ 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,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미탄면 한탄리 ***_*	생산관리 전/전	24,000,000원 (@ 24,193원/m ²)	2024.02.02 -	992m ² -	-
#3	미탄면 울치리 ***	계획관리 임/자연림	6,500,000원 (@ 2,833원/m ²)	2023.01.12 -	2,294m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 생산관리	0.787	강원특별자치도 평창군 (24.02.02~24.11.26) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.031 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.095 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.102 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.083 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.080 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.107 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.106 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.088 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.051 $(1 + 0.00031 * 28/29) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00051 * 26/31) \approx 1.00787$
#3 계획관리	1.341	강원특별자치도 평창군 (23.01.12~24.11.26) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.024 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.002 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.014 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.011 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.022 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.040 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.027 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.020 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.028 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.030 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.053 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.047 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.957 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.088 $(1 + 0.00024 * 20/31) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00957) * (1 + 0.00088 * 26/31) \approx 1.01341$

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

- 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	-	0.70	1.00	0.38	0.90	1.00	0.239	농경(전)
2	#1	-	0.85	1.00	0.80	1.05	1.00	0.714	농경(전)
3	#1	-	0.85	1.00	0.85	1.05	1.00	0.759	농경(전)
4	#1	-	0.85	1.00	0.85	1.05	1.00	0.759	농경(전)
5	#1	-	0.90	1.00	0.85	1.05	1.00	0.803	농경(전)
6	#1	-	0.80	1.00	0.65	1.05	1.00	0.546	농경(전)
7	#1	-	0.80	1.00	0.85	1.05	1.00	0.714	농경(전)
8	#1	-	0.80	1.00	0.57	1.05	1.00	0.479	농경(전)
9	#1	-	0.80	1.00	0.70	1.05	1.00	0.588	농경(전)
10	#1	-	0.80	1.00	0.57	1.05	1.00	0.479	농경(전)
11	#1	-	0.80	1.00	0.85	1.05	1.00	0.714	농경(전)
12	#1	-	0.70	1.00	0.38	0.90	1.00	0.239	농경(전)
13	#3	-	0.90	1.45	-	0.70	1.00	0.914	임야
14	#3	-	1.00	1.60	-	1.00	1.00	1.600	임야

1:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

2~11:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 열세, 행정적조건(사례는 일부 소하천구역 등 저축)에서 우세함.

12:접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

13:접근조건(취락과의 접근성 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세, 자연조건(경사 등)에서 우세함.

14:자연조건(지세 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.239	5,827	5,800
2	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.714	17,409	17,000
3	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.759	18,506	19,000
4	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.759	18,506	19,000
5	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.803	19,579	20,000
6	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.546	13,313	13,000
7	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.714	17,409	17,000
8	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.479	11,679	12,000
9	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.588	14,337	14,000
10	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.479	11,679	12,000
11	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.714	17,409	17,000
12	#1	24,193	1.000	1.00787	1.000	0.239	5,827	5,800
13	#3	2,833	1.000	1.01341	1.000	0.914	2,624	2,600
14	#3	2,833	1.000	1.01341	1.000	1.600	4,593	4,600

※ 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	5,500	5,800	-
2	17,000	17,000	-
3	18,000	19,000	-
4	18,000	19,000	-
5	19,000	20,000	-
6	13,000	13,000	-
7	17,000	17,000	-
8	11,000	12,000	-
9	14,000	14,000	-
10	11,000	12,000	-
11	17,000	17,000	-
12	5,500	5,800	-
13	2,500	2,600	-
14	4,400	4,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

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	266,681,400
	합 계	266,681,400

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

해당사항 없음.

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 평창군 미탄면 율치리 소재 '율치리 마을회관' 남동측에 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 자연림 등으로 형성된 산간 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근 버스정류장과 거리, 운행시간 등을 고려시 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1)은 사다리형 토지로 장기간 방치된 임야화된 전임.
 일련번호(2,6,8,9)는 부정형 토지로 전 및 일부 장기간 방치된 임야화된 전임.
 일련번호(3,4)는 사다리형 토지로 전임.
 일련번호(5,11)은 부정형 토지로 전임.
 일련번호(7)은 사다리형 토지로 전 및 묘지임.
 일련번호(10,12)는 부정형 토지로 장기간 방치된 임야화된 전임.
 일련번호(13)은 사다리형 토지로 자연림임.
 일련번호(14)는 부정형 토지로 자연림임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,8~14)는 맹지임.
 일련번호(2,3)은 지적도상 서측으로 도로에 접하나 미개설된 상태이며 일련번호(5)를 통해 출입함.
 일련번호(4)는 지적도상 동측으로 도로에 접하나 미개설된 상태이며 일련번호(5)를 통해 출입함.
 일련번호(5)는 북서측으로 노폭 약 2~3m 내외의 포장 및 비포장 도로에 접함.
 일련번호(6,7)은 지적도상 남서측으로 도로에 접하나 미개설된 상태임.

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>
--	---	---

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,12) : 보전관리지역, 영농여건불리농지.
 일련번호(2~11) : 생산관리지역, 영농여건불리농지.
 일련번호(13) : 보전관리지역, 준보전산지<산지관리법>.
 일련번호(14) : 계획관리지역, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(7)의 일부 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외분묘 1기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

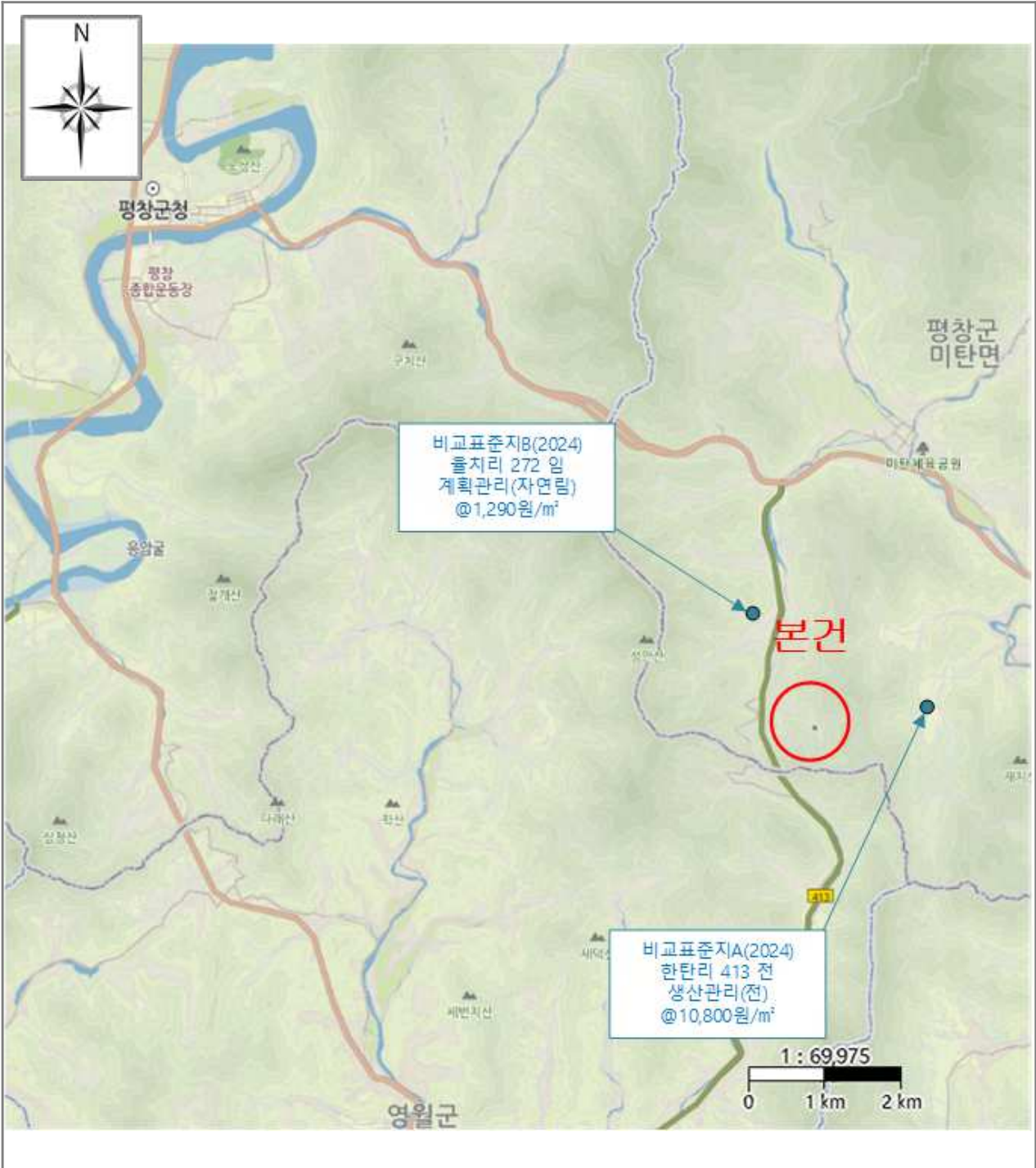
일련번호(7)의 공부상 지목은 '전'이나 일부 현황 '묘지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

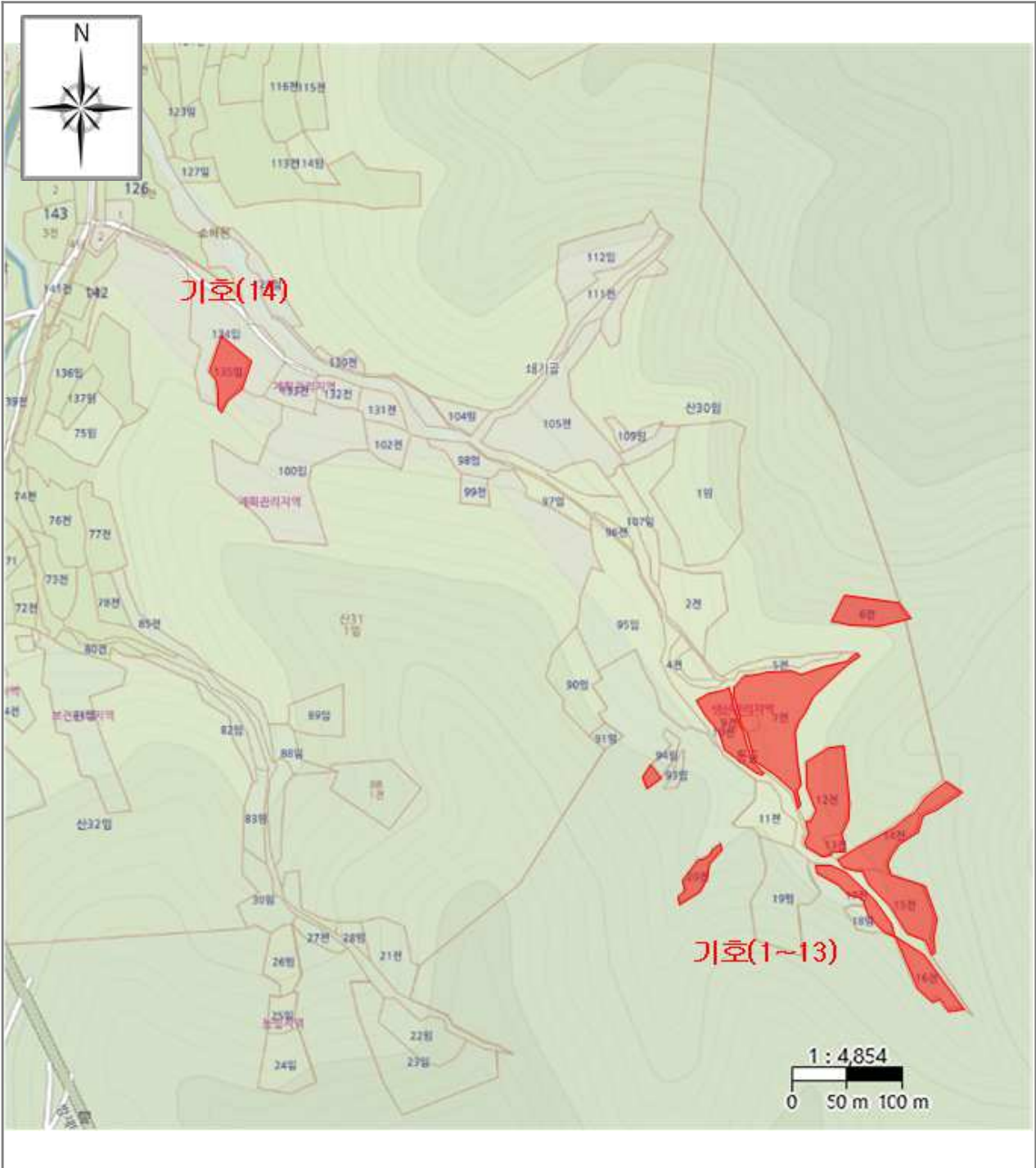
소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외
-----	-------------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

가 격 참 고 도

소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외
-----	-------------------------

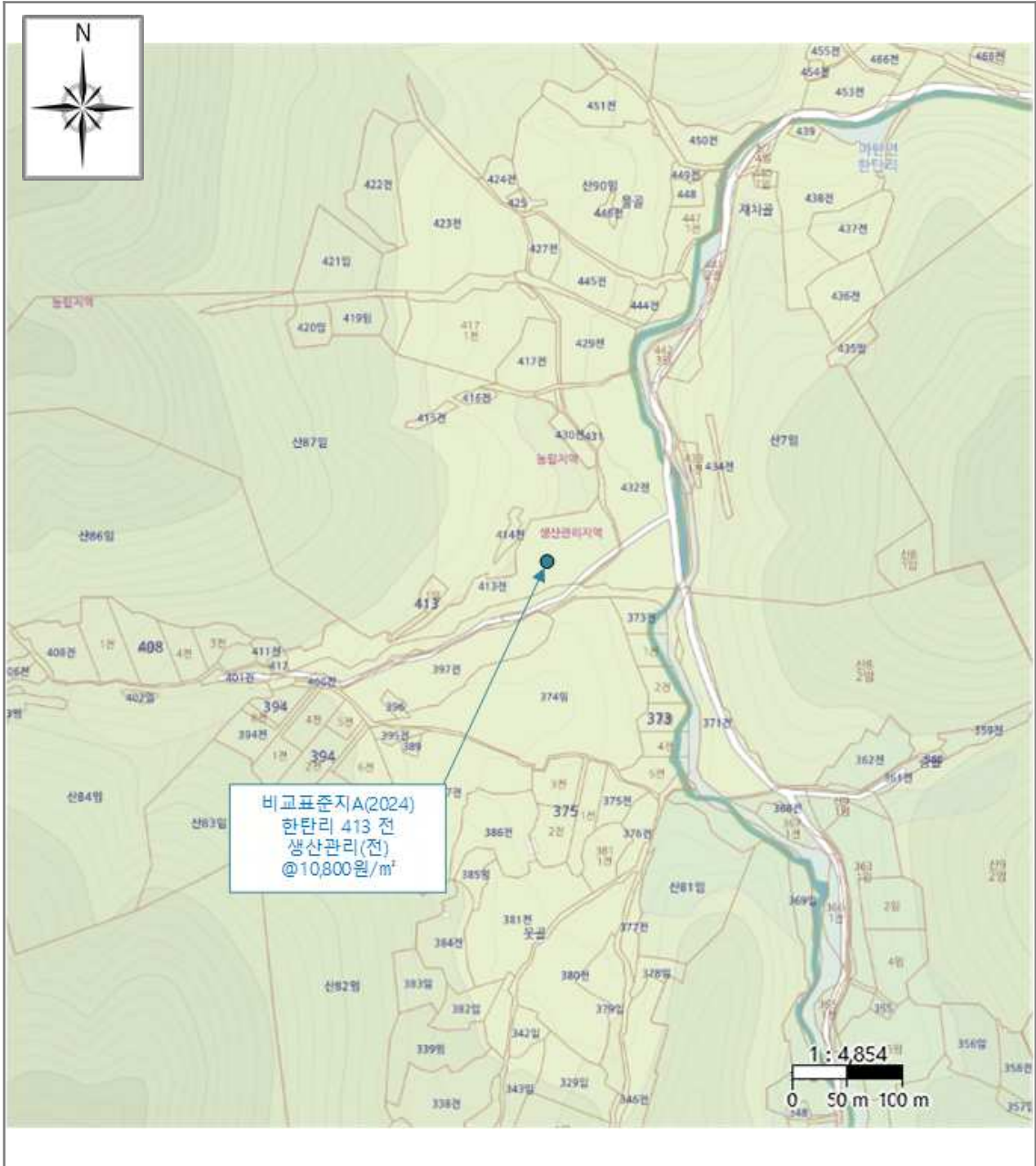


[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------

가격참고도

비교표준지A

소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 한탄리 413
-----	-------------------------



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

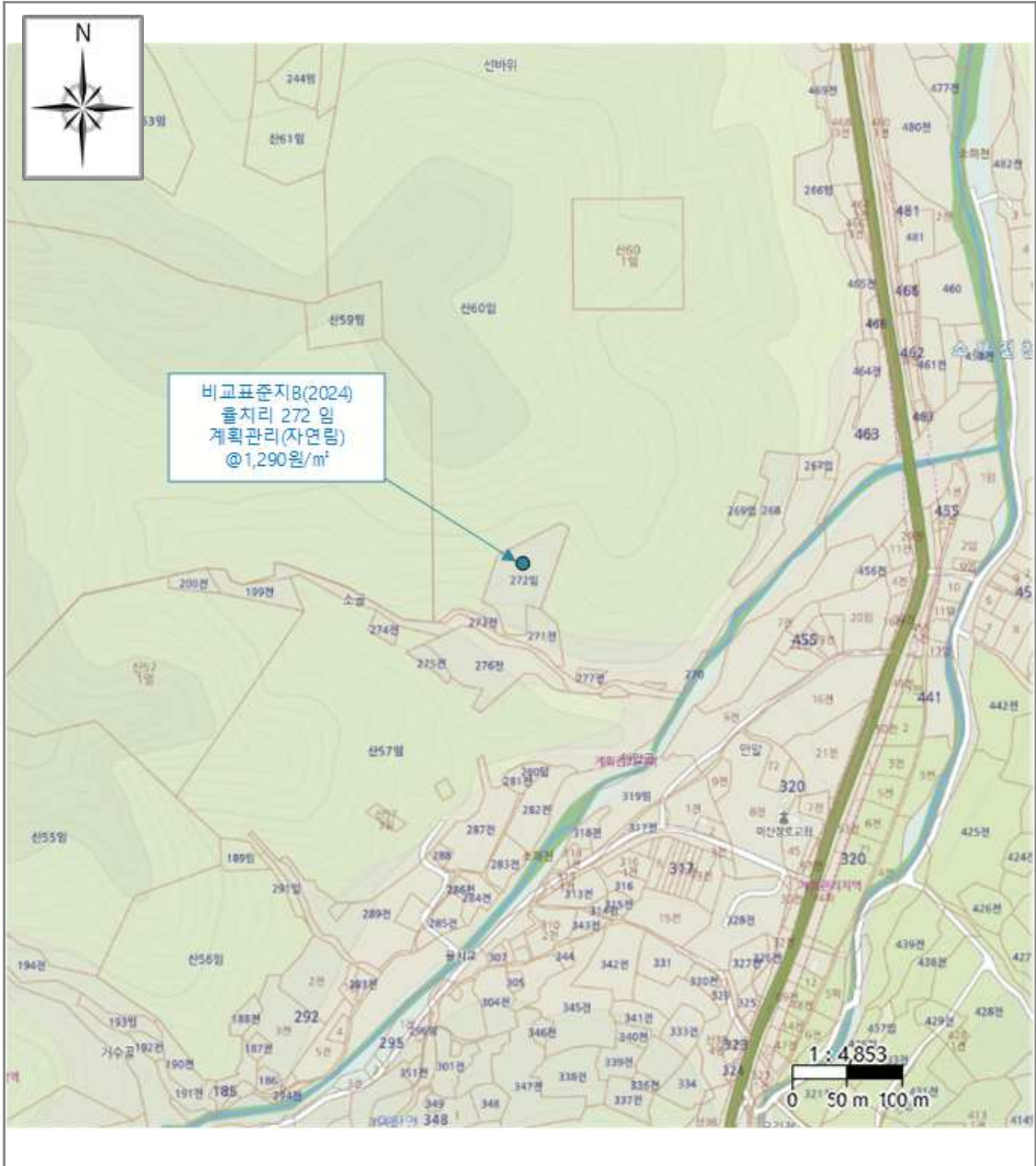
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

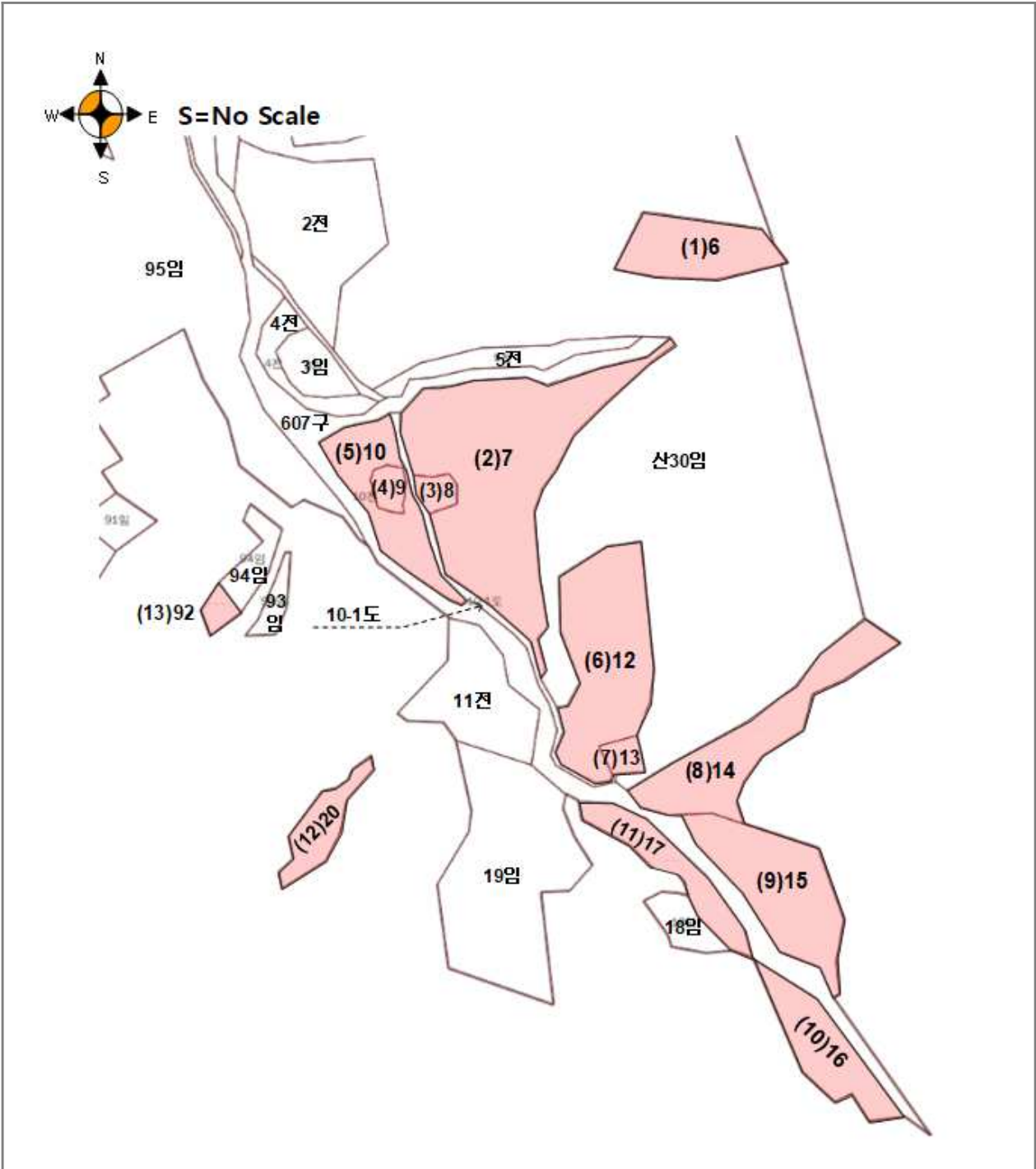
비교표준지B

소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 272
-----	-------------------------



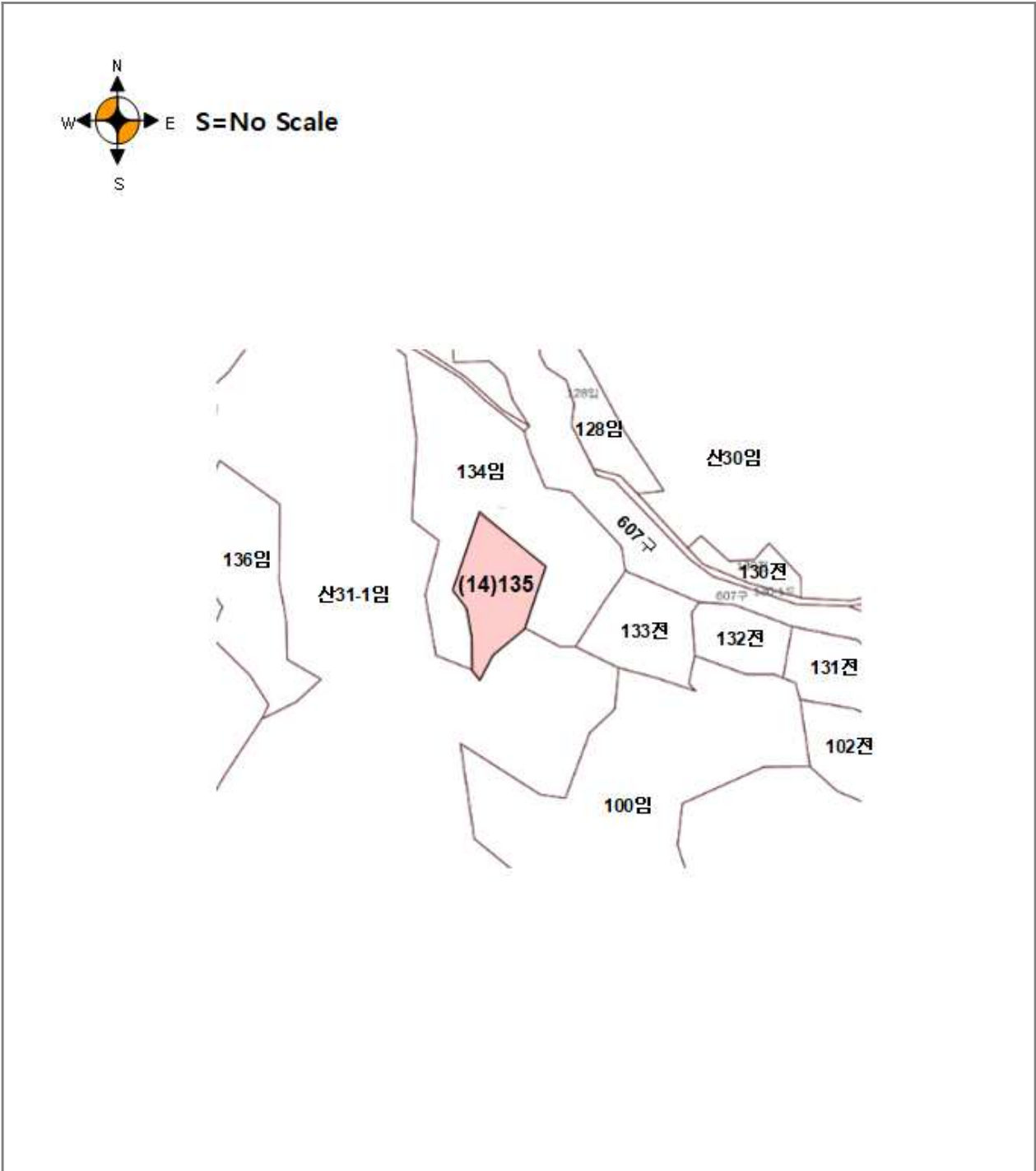
지 적 개 황 도

소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외
-----	-------------------------



지 적 개 황 도

소재지	강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외
-----	-------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외



기호(1) 전경



기호(2,3,4,5) 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외



기호(5) 북서측 진입로



기호(6,7) 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외



기호(7) 지상의 분묘



기호(8,9) 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외



기호(9,11) 전경



기호(10) 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외



기호(12) 근경



기호(13) 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 미탄면 울치리 6 외



기호(14)