

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 곽명훈

곽명훈



(인)

(주)제일감정평가법인 강원지사장 안재석 (서명 또는 인)

감정평가액	구천칠백삼십오만원(₩97,350,000.-)					
평가의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
			제출처	춘천지방법원 영월지원		
소유자 (대상업체명)	김재욱 외 12명 (2024타경33458)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2024. 12. 18	2024. 12. 13~ 2024. 12. 18	2024. 12. 18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,475	토지	1,475	66,000	97,350,000
			이하	여백		
	합계				₩97,350,000.-	

※ 붙임: 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

본 평가는 ' ' 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	1518-48		1,475				35,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024.12.13. ~ 2024.12.18에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

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

-

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 (/m ²)	x	x	x	x	=	가 가 (/m ²)
--------------------------	---	---	---	---	---	----------------------------

나. 비교표준지 선정

「 가 」 14 2

가

[: 2024.01.01]

			(m ²)					가 (/m ²)	
A	1427-54		1,306					7,040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

	()			
A	(2024.01.01~2024.12.18)		0.848% (1.00848)	2024.01.01 2024.10.31 : 0.768 2024.10.01 2024.10.31 : 0.051 $(1 + 0.00768 \frac{48}{31}) * (1 + 0.00051 * 1.00848)$

가

가 가

가

라. 지역요인 비교

.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

				1.00	.
				1.70	.
				1.00	.
				1.00	.
				1.700	

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	145*-**		1,409 -			2023.09.27 -	100,000,000	71,000 7,030

: . 가 .

나) 인근지역 평가사례

			(m ²)		가		가 (/m ²)	가 (/m ²)
1	113*-*		3,174		(가)		2021.11.11 79,000	1,370

: 가 가 . 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사토지 지가수준

			가 (/m ²)	
			70,000 80,000 /m ²	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

가
 , 가 「 가 1」 가 가
 .

			(㎡)		가		가 (/㎡)		
1	113* - *		3,174		(가)		2021.11.11	79,000	A

나) 사례 기준 비교표준지 가격

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
A	1	79,000	1.02736	1.000	1.000	0.480	38,957
	(2021.11.11~2024.12.18) 가 .						
	.						
	.						
	가						
	-	0.80	0.60	-	1.00	1.00	0.480

다) 기준시점의 비교표준지 가격

	2024.01.01 가		가 (, /㎡)
A	7,040	1.00848	7,099

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

		가 ()	가 ()	가 (= /)
A	1	38,957	7,099	5.488

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

A	가 가 가 , 가 가	5.48

사. 토지단가 산출 및 결정

	가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	7,040	1.00848	1.000	1.700	5.48	66,141	66,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	66,000	1,475	97,350,000	-
	-	1,475	97,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

가
(事情補正), , 가
가 가 .

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

나. 비교 거래사례 선정

가 가 , 가 ,
가 가 가 「

1」 . (: m², , /m²)

							가	가
1	145* - **		1,409			2023.09.27	100,000,000	71,000
			-			-		7,030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

가	가	가
가	.	.
		1.000

2) 시점수정

		가 (%)		
1	2023.09.27~2024.12.18	0.955	1.00955	, ,

3) 일반요인

	.	.
		1.000

4) 지역요인 비교

	.	.
		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

			0.80		
			1.20		
			1.00		
			1.00		
			0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

		가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	1	71,000	1.000	1.00955	1.000	0.960	68,810	69,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	69,000	1,475	101,775,000	-
	-	1,475	101,775,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

	가	가 ()	가 ()
1		97,350,000	101,775,000
		97,350,000	101,775,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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 ()	
	97,350,000	-
	97,350,000	-

2. 결정의견

가 , 가 가 ,
가 가 가 가

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-12-18]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별 자치도 평창군 용평면 재산리	1518-48	임야	생산관리지역	1,475	1,475	66,000	97,350,000	현:전
								₩97,350,000.-	
이					하	여	백		

토지감정평가요항표

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

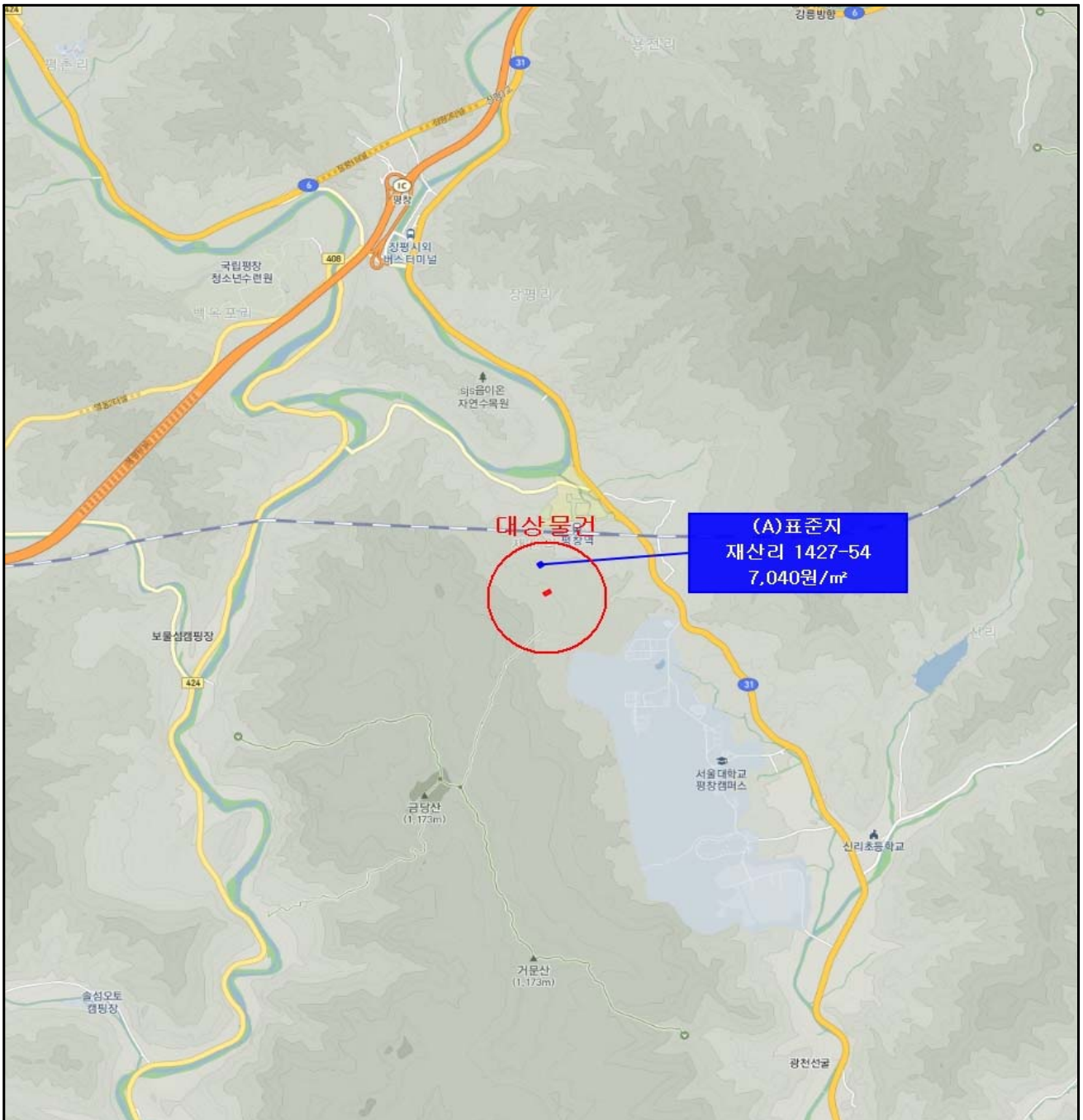
<p>1. 위치 및 주위환경 강원특별자치도 평창군 용평면 재산리 소재 '장정평들' 서측 인근에 위치하며 부근은 전 등이 주로 소재하는 마을주변 농경지대임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량출입 불가능하며 대중교통 이용 또한 불편함.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 완경사의 사다리형 토지로써 전 등임.</p> <p>4. 인접 도로상태 지적도상 맹지임.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 토지이용계획확인서상 생산관리지역, 준보전산지임.</p> <p>6. 제시목록 외의 물건 없 음.</p> <p>7. 공부와의 차이 지목상 임야이나 현황 전임.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) -</p>		
---	--	--

광역위치도



대상물건
소재지

강원특별자치도 평창군 용평면 재산리 1518-48



지 적 도

(지적 및 건물개항도)



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】