

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 춘천지방법원 영월지원
사법보좌관 안창기

건명 : 정대군(2024타경33618)

번호 : 삼창제 M20242-12037 호

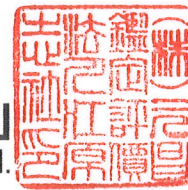
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

강원특별자치도 원주시 능라동길 48-1
301, 302호(무실동, 아트리움)

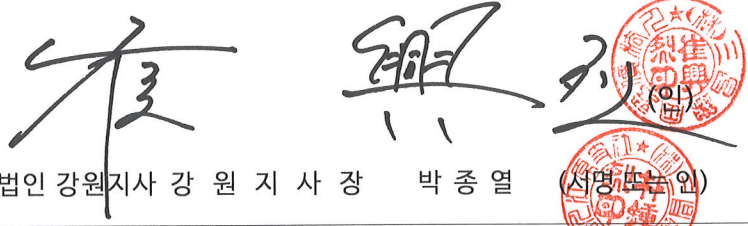
TEL.033-732-1022 / FAX.033-732-6459





(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

 (주)삼창감정평가법인 강원지사 강원지사장 박종열 (서명날인)

감정평가액	일십사억삼백일십삼만오천팔백팔십원정 (₩1,403,135,880.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가목적	경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정대군 (2024타경33618)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	--	2024. 12. 20	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 20	2024. 12. 31		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡)또는 수량	종별	면적 (㎡)또는 수량	단가	금액
	토지	9,215	토지	9,215	-	828,897,000
	건물	209.76	건물	209.76	-	509,738,880
	제시외물건	(89.54)	제시외물건	89.54	-	64,500,000
합계					₩1,403,135,880	
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 소재 '오대산국립공원사무소' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「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.

나. 감정평가조건

-.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 기호(1)토지는 공유지로서 면적은 공유지분 비율에 의거 사정하였으며 도로인바, 그 불리한점을 감안하여 감정평가하였음.

나. 본건 기호(3)토지 위지상에는 컨테이너 1동이 소재하나 이동의 용이성등을 고려하여 이에 구매됨없이 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	진부면 간평리 144-1	1,742 X 1,066 / 1,742	1,066	도로	계획관리 생산관리	도로등	세로(가)	부정형 완경사지	22,400	-
2)	진부면 간평리 144-4	47	47	전	생산관리	전	세로(가)	부정형 완경사지	58,500	-
3)	진부면 간평리 147-1	7,260	7,260	전	계획관리	전	세로(가)	부정형 완경사지	46,600	-
4)	진부면 간평리 147-3	842	842	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리형 평지	76,200	-
합계	-	9,215	9,215	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 144-1 (강원특별자치도 평창군 진부면 간평길 415-29 외)					
	주구조	일반목구조, 철근콘크리트구조			주용도	단독주택	
5)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	198.72	23.6	229.2	23.6	-/1	2016.10.20	-
	-	-	11.04	-	-1/0	2016.10.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2024년 12월 20일로 함.

나. 실지조사(2024년 12월 13일 ~ 2024년 12월 20일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	진부면 간평리 109-7	710	대	계획관리	단독주택	세로(가)	자루형 평지	62,800
표준지 B	진부면 간평리 140	3,218	전	생산관리	전	세로(가)	부정형 평지	53,100
표준지 C	진부면 간평리 193-3	4,420	전	계획관리	전	세로(가)	부정형 완경사지	52,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.12.20	1.117	1.01117	2024년 11월 연장적용
표준지 B	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.12.20	0.838	1.00838	2024년 11월 연장적용
표준지 C	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.12.20	1.117	1.01117	2024년 11월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건이 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.35	본건이 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본건이 용도지역등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.255	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호3]/표준지C

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호4)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건이 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	본건이 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.851	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	진부면 간평리 ***	대	357	계획 관리	상 업용	경매	2024.05.13	293,000	130,300	2.25
②	진부면 동산리 ***	전	1,623	생산 관리	전	경매	2020.01.07	70,000	24,900	2.81
③	진부면 동산리 ***	전	965	계획 관리	전	경매	2021.10.29	92,000	56,500	1.63

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	진부면 간평리 ***	대	계획관리	295㎡	단독주택	106,800,000	약 362,000	2024.03.14	87,000
㉡	진부면 간평리 ***	전	생산관리	1,435㎡	전	150,000,000	약 105,000	2024.10.19	37,900
㉢	진부면 간평리 ***	전	계획관리	1,322㎡	전	260,000,000	약 197,000	2024.07.23	82,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 경매낙찰가율

가) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	강원			평창군			진부면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
기타토지/도로	62.09	57.39	4	0	0	0	0	0	0
토지/전	50.64	57.83	337	47.11	58.69	40	80.23	69.94	7
토지/대지	65.02	74.83	75	76.78	76.67	3	82.44	82.44	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 감정평가전례 ②, 감정평가전례 ③
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.05.13~2024.12.20	0.734	1.00734	2024년 11월 연장적용
비교사례 ②	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2020.01.07~2024.12.20	7.482	1.07482	2024년 11월 연장적용
비교사례 ③	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2021.10.29~2024.12.20	3.328	1.03328	2024년 11월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	표준지가 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.60	표준지가 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	표준지가 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.513	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [표준지B/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [표준지C/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례③)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.98	표준지가 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	293,000	1.00734	1.000	0.513	151,412
표준지 B	②	70,000	1.07482	1.000	1.000	75,237
표준지 C	③	92,000	1.03328	1.000	0.980	93,160

(6) 격차율산정

비교사례① 기준 비교표준지단가	=	151,412	=	2.384
표준지공시지가A×시점수정	=	62,800 × 1.01117 = 63,501		
비교사례② 기준 비교표준지단가	=	75,237	=	1.405
표준지공시지가B×시점수정	=	53,100 × 1.00838 = 53,545		
비교사례③ 기준 비교표준지단가	=	93,160	=	1.758
표준지공시지가C×시점수정	=	52,400 × 1.01117 = 52,985		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.38
	B	1.40
	C	1.75

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	62,800	1.01117	1.000	0.255	2.38	38,539	39,000	-
2)	B	53,100	1.00838	1.000	1.000	1.40	74,962	75,000	-
3)	C	52,400	1.01117	1.000	1.000	1.75	92,724	93,000	-
4)	A	62,800	1.01117	1.000	0.851	2.38	128,614	129,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠,㉡,㉢
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	진부면 간평리 ***	대	계획관리	295	단독주택	106,800,000	약 362,000	2024.03.14	87,000
㉡	진부면 간평리 ***	전	생산관리	1,435	전	150,000,000	약 105,000	2024.10.19	37,900
㉢	진부면 간평리 ***	전	계획관리	1,322	전	260,000,000	약 197,000	2024.07.23	82,700

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.03.14~2024.12.20	0.925	1.00925	2024년 11월 연장적용
비교사례 ㉡	강원특별자치도 평창군 '생산관리지역'	2024.10.19~2024.12.20	0.090	1.0009	2024년 11월 연장적용
비교사례 ㉢	강원특별자치도 평창군 '계획관리지역'	2024.07.23~2024.12.20	0.466	1.00466	2024년 11월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	본건이 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.80	본건이 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.50	본건이 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.33	본건이 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.119	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호2)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	본건이 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 자연조건에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.765	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호3]/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.70	본건이 접근조건에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	본건이 자연조건에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.490	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호4]/거래사례①

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례③)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	본건이 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.80	본건이 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.50	본건이 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.360	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	362,000	1.000	1.00925	1.000	0.119	43,476	43,000	-
2)	㉡	105,000	1.000	1.00090	1.000	0.765	80,397	80,000	-
3)	㉢	197,000	1.000	1.00466	1.000	0.490	96,979	97,000	-
4)	㉣	362,000	1.000	1.00925	1.000	0.360	131,525	132,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	39,000	43,000	39,000
2)	75,000	80,000	75,000
3)	93,000	97,000	93,000
4)	129,000	132,000	129,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 144-1	1,066	1,066	39,000	41,574,000	-
2)	강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 144-4	47	47	75,000	3,525,000	-
3)	강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 147-1	7260	7,260	93,000	675,180,000	-
4)	강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 147-3	842	842	129,000	108,618,000	-
합 계		9,215	9,215	-	828,897,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
5)	단독주택	일반목구조 목조위기와잇기지붕	229.2	-/1
	창고	철근콘크리트구조 목조위기와잇기지붕	11.04	-1/0

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물 신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	1	1,799,000	40 (35~45)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
5)	1층	단독주택	3,100,000	중	-
	1층	창고	550,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
5)	1층	3,100,000	37	45	2,548,888	2,540,000	2016.10.20
	1층	550,000	37	45	452,222	452,000	2016.10.20

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
5)	1층	198.72	198.72	2,540,000	504,748,800	-
	1층	11.04	11.04	452,000	4,990,080	-
합 계		209.76	209.76	-	509,738,880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	828,897,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	509,738,880	
합 계	1,338,635,880	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원특별자치도 평창군 진부면 간평리	144-1	도로	계획관리지역 생산관리지역	1,742 X 1742	1,066	39,000	41,574,000	정대군 자분전부
2	동소	144-4	전	생산관리지역	47	47	75,000	3,525,000	
3	동소	147-1	전	계획관리지역	7,260	7,260	93,000	675,180,000	
4	동소	147-3	대	계획관리지역	842	842	129,000	108,618,000	
5	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 평창군 진부면 간평길 415-29	147-3	단독주택	일반목구조 목조위기와잇기지붕 1층					
			창고	〈부속건물1〉 철근콘크리트구조 목조위기와잇기지붕 1층	198.72	198.72	2,540,000	504,748,800	3,100,000 x37/45
				1층	11.04	11.04	452,000	4,990,080	550,000 x37/45
	소계							₩1,338,635,880	
㉠	(제외물건) 동소	147-3	정자	일반목구조기외지붕 단층	(19.44)	19.44	-	24,000,000	
㉡	동소	147-3	다락방	일반목구조기외지붕	(38.8)	38.8	-	27,000,000	

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
㉔	동소	147-3	찜질방	목조 목재지붕	(5.4)	5.4	-	1,800,000	
㉕	동소	147-3	지하창고	철근콘크리트조	(25.9)	25.9	-	11,700,000	
	소계							₩64,500,000	
	합계							₩1,403,135,880.-	
				이 하		여	백		

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

대상물건은 강원특별자치도 평창군 진부면 간평리 소재 '오대산국립공원사무소'의 남서측 근거리에 위치하며 본건 주위는 주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

공히, 본건까지 차량접근 가능하고 제반교통여건은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 환경사의 부정형토지로서 도로임.
 기호(2,3): 환경사의 부정형토지로서 전으로 이용중임.
 기호(4): 환경사의 부정형토지로서 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

진입도로인 기호(1)토지를 통해 출입가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 생산관리지역, 공장설립제한지역(수도법)〈수도법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, 〈추가기재〉건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로

일련번호(2) :생산관리지역, 공장설립제한지역(수도법)〈수도법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

일련번호(3) :계획관리지역, 공장설립제한지역(수도법)〈수도법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, 〈추가기재〉건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호(4) :계획관리지역, 공장설립제한지역(수도법)〈수도법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

6. 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

별차이 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 본건 기호(3)토지 위치상에는 이동이 용이한 컨테이너 1동 소재하고, 기호(4)토지 위치상에는 관정 소재함.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 증물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

일반목구조 및 철근콘크리트구조 목조위기와잇기지붕 단층 구조로서
외벽: 황토벽체 위 석회미장마감, 벽돌 및 콘크리트미장마감등
내벽: 황토벽돌 및 미장마감등
창호: 샷시 2중창

2. 이용상태

단독주택 및 창고로 이용중임.

3. 설비내역

위생설비 및 난방설비등 구비되어 있음.

4. 부합물 및 증물

일반목구조 기와지붕 단층 정자 약 19.44㎡, 일반목구조 기와지붕 다락방 약 38.8㎡, 목조 목재지붕 짚질방 약 5.4㎡, 철근콘크리트조 지하창고 약 25.9㎡가 소재함.

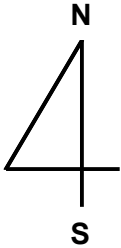
5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

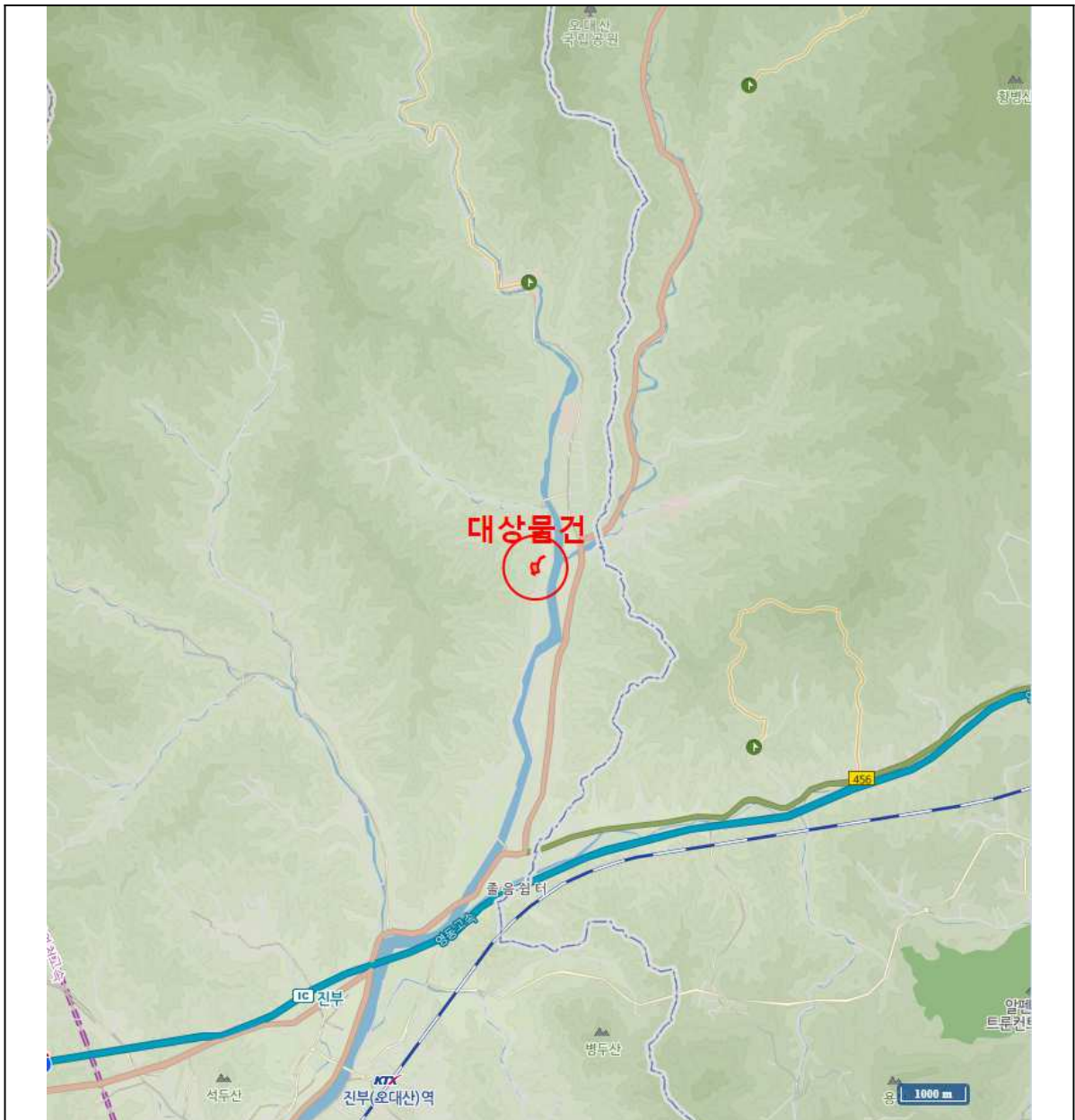
임대관계 미상임.

광역 위치도

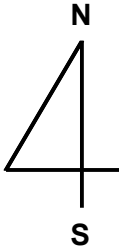


소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 간평리
144- 1외 3필지



상세 위치도



소재지

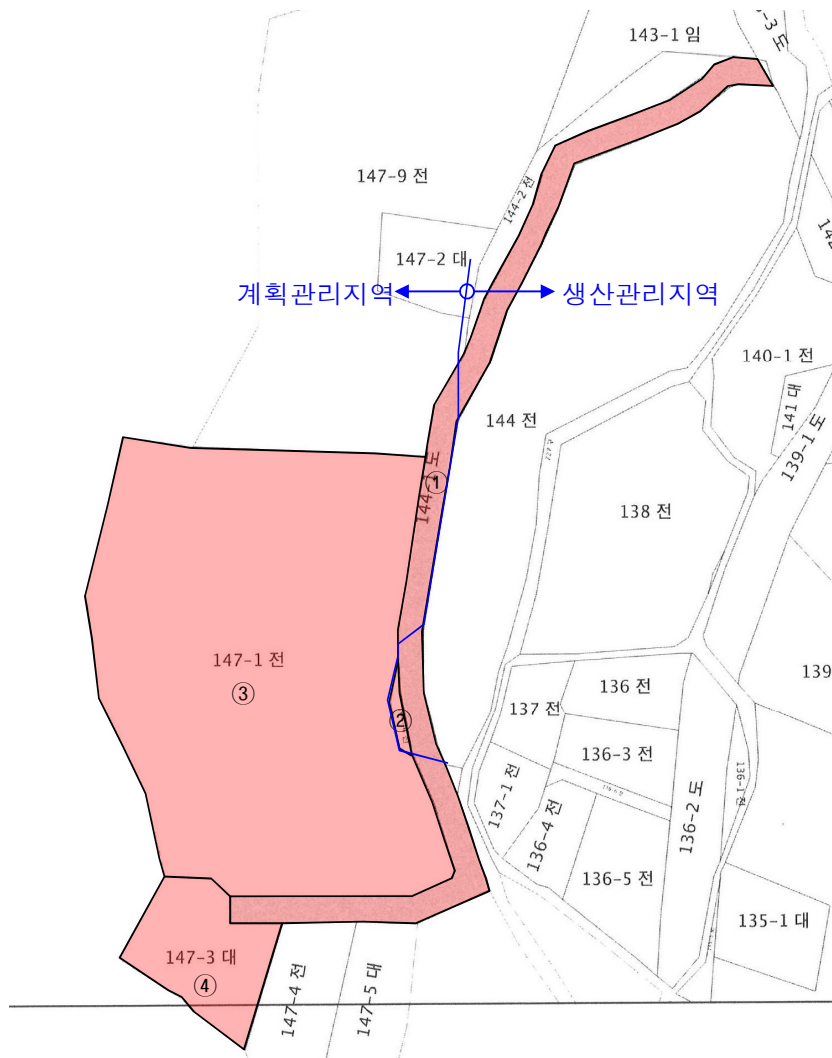
강원특별자치도 평창군 진부면 간평리
144- 1외 3필지



지적 및 건물 개황도

[지적도]

측적없음



지적 및 건물 개황도

[건물개황도]

축적없음

기호(5)건물



제시외건물

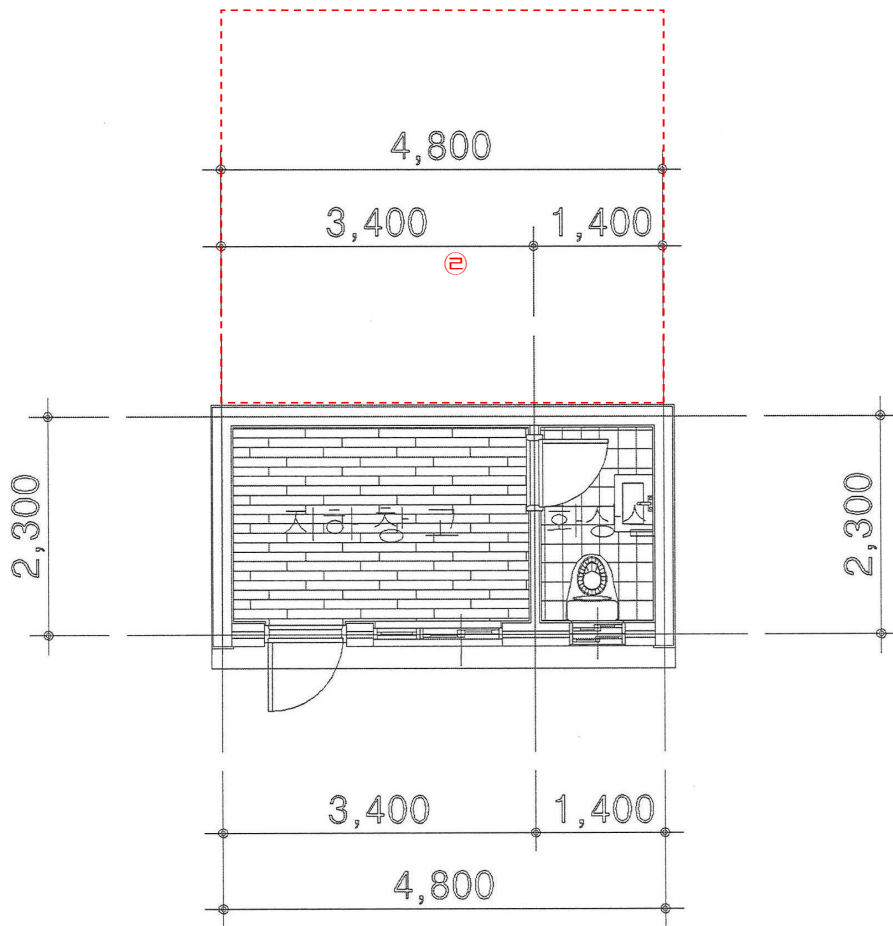
- ㉠ 일반목구조 기와지붕 단층 정자 약 19.44㎡
- ㉡ 일반목구조 기와지붕 다락방 약 38.8㎡
- ㉢ 목조 목재지붕 찜질방 약 5.4㎡

지적 및 건물 개황도

[건물개황도]

축적없음

기호(5)건물 부속건물



제시외건물

㉔ 철근콘크리트조 지하창고 약 25.9㎡

사 진 용 지



[본건 전경]



[기호(2,3)]

사 진 용 지



[기호(4,5)]



[종물 및 부합물(-)]

사 진 용 지



[종물 및 부합물(ㄴ)]



[종물 및 부합물(ㄷ)]

사 진 용 지



[종물 및 부합물(≒)]



[컨테이너]

사 진 용 지



[관 정]