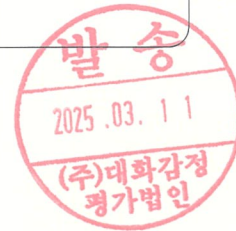


# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	안명자 소유물건 ( 2025타경288 )
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
평가서 번호	대화 11-2502-2-0015

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 강원지사

강원도 원주시 서원대로 507 신세기타워 1301호  
대표전화 : (033)742-8161 FAX : (033)742-8163



# (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 차경은

차 경 은

(주)대화감정평가법인

강원지사

지사장

차 경 은



감정평가액	사역팔천팔백이만칠천원정 (₩488,027,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 춘천지방법원 영월지원)
소유자 (대상업체명)	안명자 (2025타경288)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 03. 10	2025. 03. 07 ~ 2025. 03. 10
		작성일	2025.03.10

평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	토지	4,561	토지	4,561	107,000	488,027,000
가	합 계					₩488,027,000.-
내		이	하	여	백	
용						

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이  
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

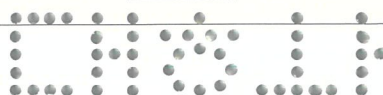
심사자 : 감정평가사

고재휘

고재휘



심사  
확인



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1 대상물건 개요

### 1. 토지

강원특별자치도 평창군

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	진부면 마평리 44-7	4,561	전	계획관리, 보전관리	목전, 일부구거	부정형 완경사	44,700

## 2 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 진부면 마평리 소재 마평2리마을회관 남동측 소재 오대천로변에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.10임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 가격조사 및 실지조사 실시기간은 2025.03.07~2025.03.10임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

## 6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 본건 토지는 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로서, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준하여 평가하되, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖의 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 평가하였음.

6-3. 본건 토지는 일부 접도구역에 저촉되는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

6-4. 본건 토지는 일부 구거인바, 이를 감안하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3 감정평가평가액 산출 근거

### 1. 감정평가방법 관련 규정 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조로부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 감정평가방법의 선정 및 적용

### 2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4 감정평가액 산출 과정

### 1. 토지의 감정평가

#### 1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### 1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

##### 1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

강원특별자치도 평창군

(공시기준일 : 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
A	진부면 마평리 140	3839	전	전	계획관리	소로한면	부정형/ 완경사	45,500	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.10	0.1890 ( 1.00189)	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.03.10 ) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.085  $( 1 + 0.00085 ) * ( 1 + 0.00085 * 38/31 )$ $\approx 1.00189$

### 1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

#### ■ 개별요인 비교항목 (농경지대)

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	-	1.00	1.00	0.94	0.99	1.00	0.931

기호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 획지조건(경사, 일부 이용상황 등)에서 열세함. 행정조건(본건 일부 보전관리지역 등)에서 열세함.

### 1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 X 시점수정치

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### ■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

강원특별자치도 평창군

(출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	목적	이용상황	용도지역
선례 1	진부면 수향리 000	938	전	2023.06.05	106,000	48,300	담보	전	계획관리
선례 2	진부면 수향리 000	96.8	전	2022.09.30	100,000	46,500	기타 (지적 재조사)	전	계획관리
선례 3	진부면 수향리 000	319	전	2023.06.05	96,000	56,100	담보	전	계획관리
선례 4	진부면 송정리 000	184	전	2022.12.08	108,000	48,900	담보	전	계획관리
사례 1	진부면 수향리 000	660	전	2022.06.23	90,909	40,000	실거래	전	계획관리
사례 2	진부면 수향리 000	1,180	전	2023.03.06	110,169	35,300	실거래	전	계획관리
사례 3	진부면 거문리 000	660	전	2022.03.12	90,909	24,800	실거래	전	계획관리

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준 (단위: 원/㎡)	비 고
계획관리	전	95,000 ~ 110,000 내외	인근지역 내 유사토지

### 1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <사례1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
사례 1	평창군 진부면 수항리 000	660	전	2022.06.23	90,909	40,000	실거래	전	계획관리	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.6.3. 격차율 검토

### ■ 비교선례(사례)와 비교

#### - 시점수정

강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.06.23 ~ 2025.03.10	2.320 ( 1.02320)	강원특별자치도 평창군 (22.06.23~25.03.10 ) (계획관리)  2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.135 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.129 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.133 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.099 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.086 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.040 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.313 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.178 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.085  $( 1 + 0.00135 * 8/30 ) * ( 1 + 0.00129 ) * ( 1 + 0.00133 ) * ( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00086 ) * ( 1 + 0.00040 ) * ( 1 + 0.00313 ) * ( 1 + 0.01178 ) * ( 1 + 0.00085 ) * ( 1 + 0.00085 * 38/31 )$ $\approx 1.02320$

#

#### - 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 개별요인 비교

표준지	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
A	사례1	-	1.25	1.00	1.00	0.99	1.00	1.238

표준지	개별요인 비교 내용
A	표준지는 선례(사례) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함. 행정조건(표준지 일부 접도구역)에서 열세함.

### ■ 격차율 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)						
거래사례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	90,909	1.000	1.02320	1.000	1.238	115,156	2.526
기준시점 비교표준지(A) 단가	45,500	-	1.00189	-	-	45,586	

\* 표준지 및 평가사례의 경우 사정보정치는 해당 사항이 없으며 거래사례의 경우 사정보정치는 대등함.

#### 1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보정 내용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	2.52

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	45,500	1.00189	1.000	0.931	2.52	106,950	107,000

### 1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	4,561	107,000	488,027,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

### 1.2.1 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 X 사정보정 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
------------------	---	---

### 1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례2>을(를) 선정하였음.

강원특별자치도 평창군

(출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비고
사례 2	진부면 수항리 000	1,180	전	2023.03.06	110,169	35,300	전	계획관리	-

### 1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 강원특별자치도 평창군 계획관리지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

거래사례가 소재하는 거래일자로부터 기준시점까지 시·군·구 용도지역별 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) 거래사례(2)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.06 ~ 2025.03.10	1.664 ( 1.01664)	강원특별자치도 평창군 (23.03.06~25.03.10 ) (계획관리)  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 ~ 2024.12.31 : 1.178 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.085  $( 1 + 0.00014 * 26/31 ) * ( 1 + 0.00011 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.00040 ) * ( 1 + 0.00027 ) * ( 1 + 0.00020 ) * ( 1 + 0.00028 ) * ( 1 + 0.00030 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00047 ) * ( 1 + 0.01178 ) * ( 1 + 0.00085 ) * ( 1 + 0.00085 * 38/31 )$ $\approx 1.01664$

### 1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.6. 개별요인 비교치 산정

#### ■ 개별요인 비교치

기호	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	2	-	1.15	1.00	0.87	0.98	1.00	0.980

기 호	개별요인 비교 내용
1	<p>대상은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.            획지조건(경작의 편부, 경사, 일부 이용상황 등)에서 열세함.            행정조건(일부 보전관리지역, 접도구역 등)에서 열세함.</p>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	110,169	1.000	1.01664	1.000	0.980	109,762	110,000

### 1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1	4,561	110,000	501,710,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.3. 토지 시산가액 결정

#### 1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	488,027,000	501,710,000

#### 1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	4,561	107,000	<b>488,027,000</b>

# 토지 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 평창군 진부면 마평리	44-7	전	계획관리지역 보전관리지역	4,561	4,561	107,000	488,027,000	일부 접도구역, 일부 현황 구거
<b>합 계</b>								₩488,027,000.-	
				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

본건은 강원특별자치도 평창군 진부면 마평리 소재 마평2리마을회관 남동측 소재 오대천로변에 위치하는 토지로서 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등으로 형성된 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때 보통 수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서 목전, 일부구거임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 10m(오대천로) 내외의 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 보전관리지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-12\_비도시)(접합), 접도구역 <도로법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>



# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

2. 감정평가 개요 중 '6. 그 밖의 사항' 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

2. 감정평가 개요 중 '6. 그 밖의 사항' 참조.

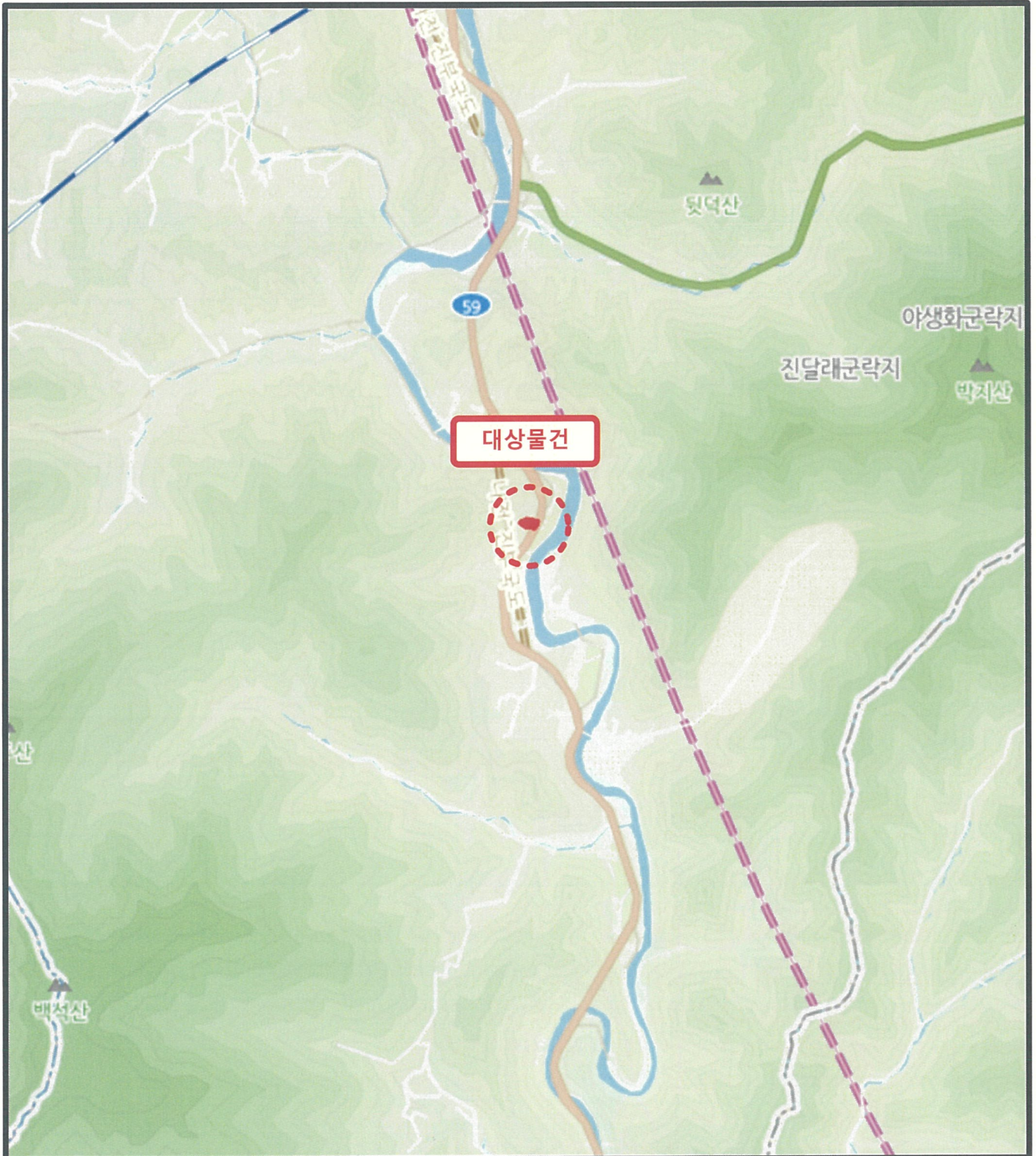


# 광역 위치도

4

소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 마평리 44-7

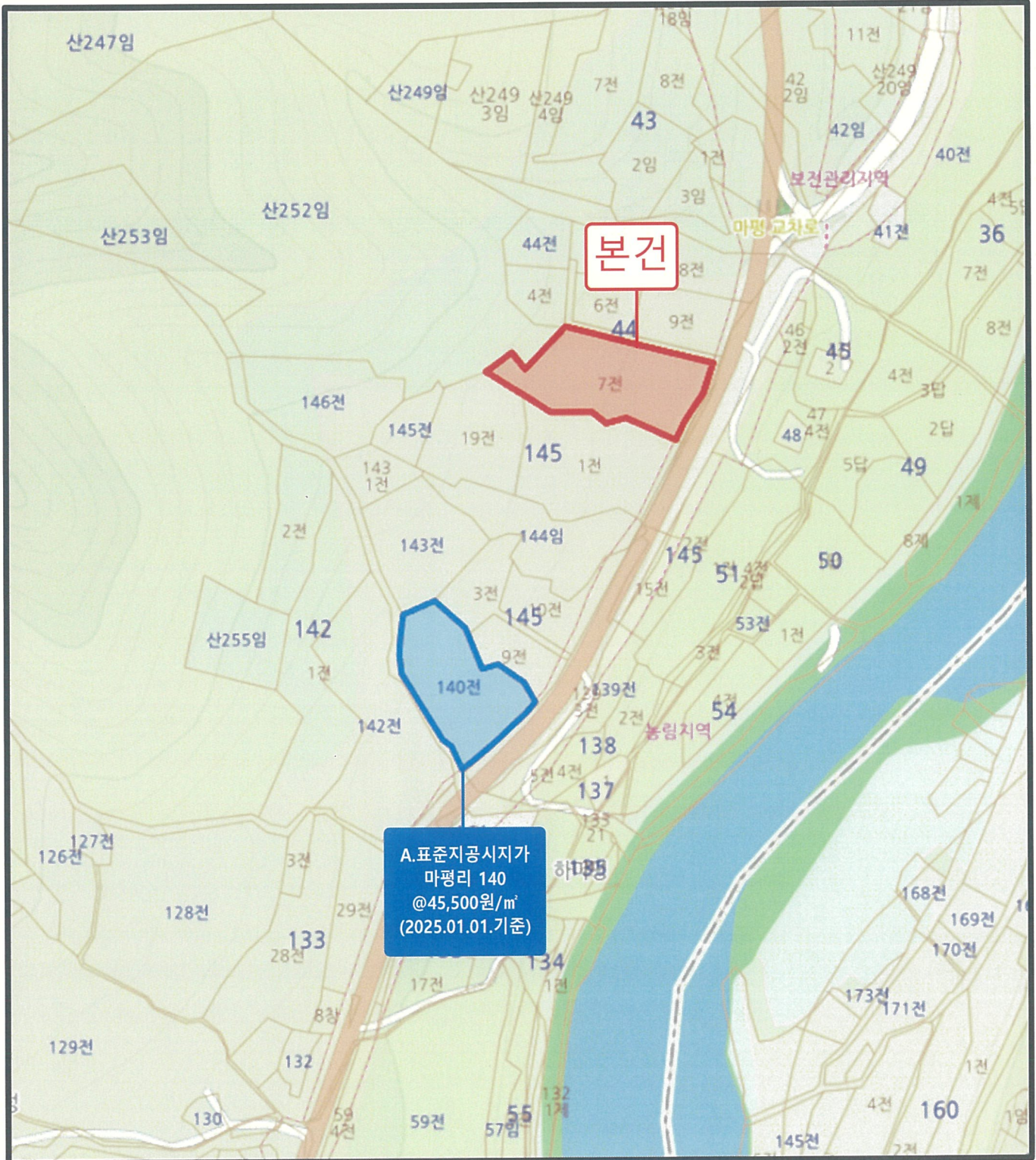


# 상세 위치도

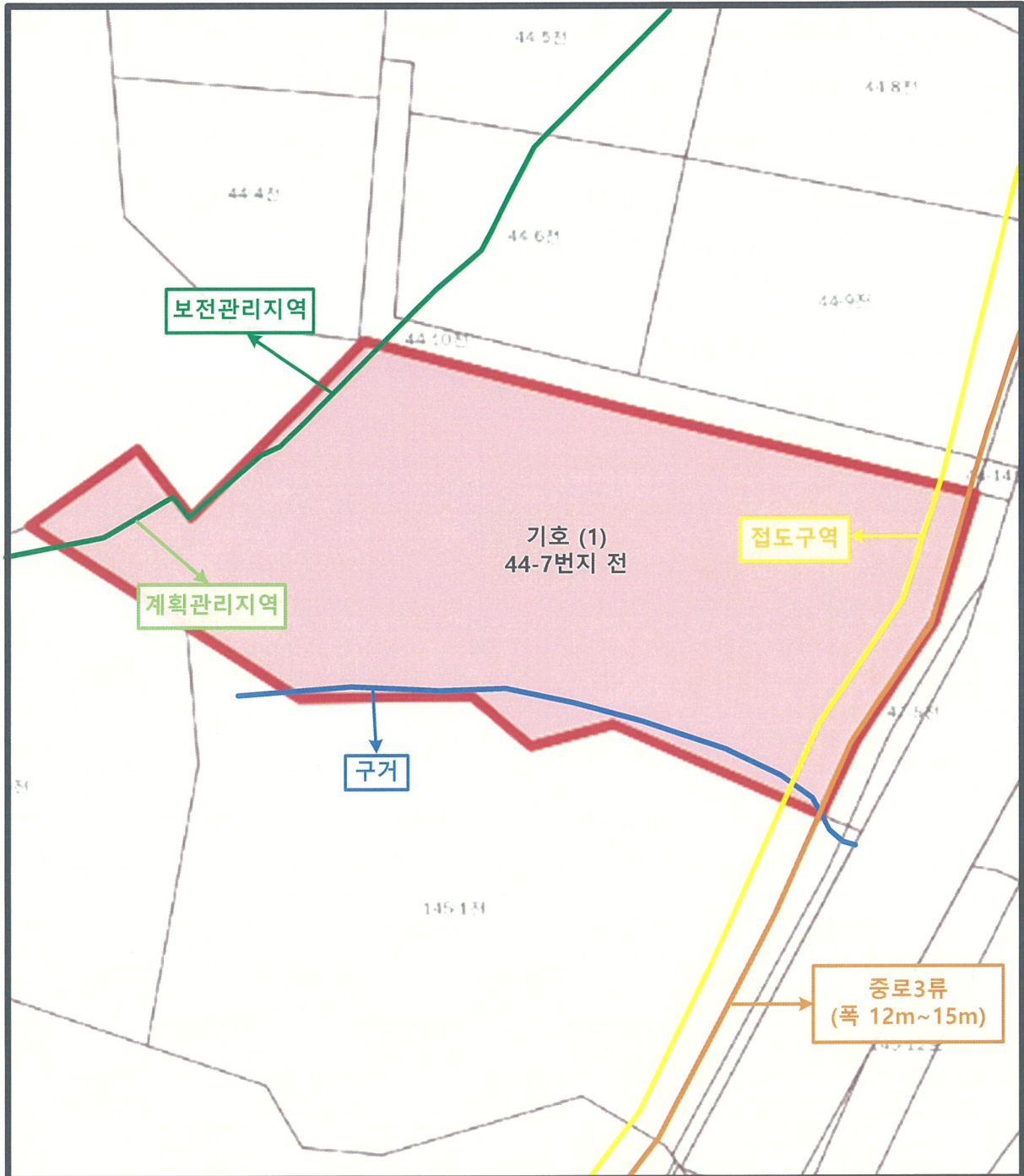


소재지

강원특별자치도 평창군 진부면 마평리 44-7



# 지 적 도



# 현 황 사 진



【 본건 전경(동측에서 촬영) 】



【 본건 전경 】

# 현 황 사 진



【 본건 현황 】



【 본건 구거 부분 】

