

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 정다운 소유물건(2025타경844)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

감정서번호: RN250611-01

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	삼억삼천팔백삼십칠만이천원정 (₩338,372,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정다운 (2025타경844)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 07	2025. 06. 26 ~ 2025. 07. 07	2025. 07. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	13,283	토지	13,283	-	338,372,000
		이	하	여	백	
합계						₩338,372,000.-

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	강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리	산153-34	임야	자연녹지지역 보전녹지지역 제2종 일반주거지역	12,393	12,393	24,000	297,432,000	
2	상 동	산153-36	임야	제2종 일반주거지역	890	890	46,000	40,940,000	
<b>합 계</b>								<b>₩338,372,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 소재 '사북공공도서관' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원 경매1계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 7일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 26일 ~ 2025년 7월 7일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

- ① 일련번호(1)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘이상의 용도지역(자연녹지,보전녹지,제2종일반주거)에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분(보전녹지,제2종일반주거)의 면적비율이 낮아 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 것으로 판단되어 주된 용도지역(자연녹지)을 기준으로 감정평가하되, 다른 용도지역이 미치는 영향은 개별요인 비교시 행정적조건에 감안하였음.
- ② 일련번호(1) 중 일부는 도시계획시설도로, 지방2급하천, 하천구역 저축으로 저축에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 저축 부분의 면적은 지적도상 개략적으로 사정하였음.
- ③ 일련번호(1) 중 일부 지상에 사진용지와 같이 제시외물건이 소재하나 구조,면적,용도 등을 고려할 때 본건에 미치는 영향은 미미하여 이에 구매 없이 토지를 감정평가하였음.
- ④ 일련번호(2)는 도시계획시설도로, 어린이공원에 저축되어 저축에 따른 공법상 제한을 감안하여 감정평가하였음.
- ⑤ 일련번호(1,2) 중 일부는 현황 도로로서 이용상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 도로 부분의 면적은 지적도상 개략적으로 사정하였음.
- ⑥ 일련번호(1,2) 지상에 자생하는 경제적 가치가 희박한 입목은 거래관행, 감정평가목적을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목의 반출여부 등은 경매진행시 재확인 하시기 바람.
- ⑦ 일련번호(1,2)는 인접지와의 경계가 불분명한 바, 경매 진행시 인접지와의 경계, 이용상황 등을 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산153-34 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 보전녹지지역
	이용상황	자연림 등
	지 목	임야
	면 적	13,283 m <sup>2</sup>

# 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 <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	사북읍 사북리 산153-34	12,393	임야	자연림 등	자연녹지 보전녹지 2종일주	세로(가)	부정형 급경사지 완경사지	891
2	사북읍 사북리 산153-36	890	임야	자연림 등	2종일주	세로(가)	사다리 완경사지	9,610

#### (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 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	사북읍 사북리 산143-14	3,306	임	자연림	자연녹지	맹지	사다리 완경사지	1,440
B	고한읍 고한리 산261-40	470	임	자연림	2종일주	소로한면	사다리 완경사지	9,930

## 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 녹지	0.271	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.07.07 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.255 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.013  $( 1 + 0.00255 ) * ( 1 + 0.00013 * 37/31 ) \approx 1.00271$
B 주거	0.303	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.07.07 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.248 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.046  $( 1 + 0.00248 ) * ( 1 + 0.00046 * 37/31 ) \approx 1.00303$

※ 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 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

### ② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	1.30	0.95	-	0.80	1.00	0.988	임야
2	B	-	0.90	1.10	-	0.65	1.00	0.644	임야

1:접근조건(임도의 상태 등)에서 우세, 자연조건(형상, 일부 지세 등), 행정적조건(일부 도로, 일부 용도지역, 도시계획시설도로, 하천 등 저축)에서 열세함.

2:접근조건(임도의 상태 등), 행정적조건(지구단위지정에서 우세, 일부 도로, 도시계획시설도로 등 저축에서 열세)에서 열세, 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 <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	사북읍 사북리 산***_**	6,115	자연녹지	임야 자연림	2024.05.24	법원경매	39,000	-
(2)	사북읍 사북리 ***_*	102	1종일주	임야 전	2022.09.02	법원경매	59,000	-
(3)	사북읍 사북리 산***_**	24,882	2종일주	임야 자연림	2020.11.02	법원경매	100,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	사북읍 사북리 산***_**	자연녹지 임야/자연림	106,540,000원 (@ 40,401원/m <sup>2</sup> )	2022.10.31 -	2,637m <sup>2</sup> -	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	고한읍 고한리 ***_*	2종일주 전/전	100,000,000원 (@ 60,496원/㎡)	2021.10.08 -	1,653㎡ -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (라) 경매 동향

용도별	강원 정선군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	454,406,800	342,252,999	75.3	51	14	27.5

(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 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	39,000	1.00697	1.000	0.616	24,191		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	16.753	16.75
	1,440	1.00271	-	-	1,444		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2024.05.24 ~ 2025.07.07, 정선군 녹지지역 ) : 0.697% (1.00697)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.77	0.80	1.00	1.00	0.616

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	59,000	1.01967	1.000	1.196	71,951		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	7.224	7.22
	9,930	1.00303	-	-	9,960		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2022.09.02 ~ 2025.07.07, 정선군 주거지역 ) : 1.967% (1.01967)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건(임도의 상태 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.15	1.00	1.04	1.00	1.196

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	1,440	1.00271	1.000	0.988	16.75	23,895	24,000	임야지대
2	B	9,930	1.00303	1.000	0.644	7.22	46,311	46,000	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,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	사북읍 사북리 산***_*	자연녹지 임/자연림	106,540,000원 (@ 40,401원/m <sup>2</sup> )	2022.10.31 -	2,637m <sup>2</sup> -	-
#2	고한읍 고한리 ***_*	2종일주 전/전	100,000,000원 (@ 60,496원/m <sup>2</sup> )	2021.10.08 -	1,653m <sup>2</sup> -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	1.179	강원특별자치도 정선군 (22.10.31~25.07.07 ) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.048 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.093 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.061 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.047 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.797 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.255 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.013  $(1 + 0.00048 * 1/31) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00061) * (1 - 0.00047) * (1 + 0.00797) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00013 * 37/31) \approx 1.01179$
#2 주거	2.921	강원특별자치도 정선군 (21.10.08~25.07.07 ) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.072 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.068 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.023 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.964 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.422 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.055 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.248 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.046  $(1 + 0.00072 * 24/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00964) * (1 + 0.00422) * (1 + 0.01055) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00046 * 37/31) \approx 1.02921$

### 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

#### ① 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

#### ② 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	-	1.20	0.65	-	0.76	1.00	0.593	임야
2	#2	-	1.10	1.15	-	0.60	1.00	0.759	임야

1:접근조건(임도의 상태 등)에서 우세, 자연조건(형상, 지세 등), 행정적조건(현황 도로, 일부 용도지역, 도시계획시설도로, 하천 등 저축 등)에서 열세함.

2:접근조건(도로의 상태 등), 자연조건(지세에서 열세, 인근토지의 이용상황 등에서 우세)에서 우세, 행정적조건(지구단위지정에서 우세하나, 일부 도로, 도시계획시설도로 등 저축, 지목 등에서 열세)에서 열세함.

## 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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	40,401	1.000	1.01179	1.000	0.593	24,240	24,000
2	#2	60,496	1.000	1.02921	1.000	0.759	47,257	47,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	24,000	24,000	-
2	46,000	47,000	-

#### 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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	338,372,000
	합 계	338,372,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려 할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

-

## 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 정선군 사북읍 사북리 소재 "사북공공도서관" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 각종 공공시설, 자연림 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 간선도로까지의 거리 등을 고려할 때 교통사정은 무난함.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1)은 부정형, 일련번호(2)는 사다리형이며 공히 자연림 및 일부 도로, 전 등으로 이용 중임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호(1,2) 중 일부가 현황 5m 내외의 포장도로임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(저축), 지방2급하천(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내\_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 100m이내\_소,양(염소),젓소,사슴,말,돼)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(타법에 의한 제한구역\_전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, 하천구역<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## 토지 감정평가요항표

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경<br/>(4) 인접 도로상태<br/>(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황<br/>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br/>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태<br/>(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

일련번호(2) :도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 지구단위계획구역, 어린이공원(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(타법에 의한 제한구역\_전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (6) 제시목록 외의 물건

일련번호(1) 지상에 사진용지와 같이 컨테이너박스, 농막 등 제시외물건이 소재함.

### (7) 공부와의 차이

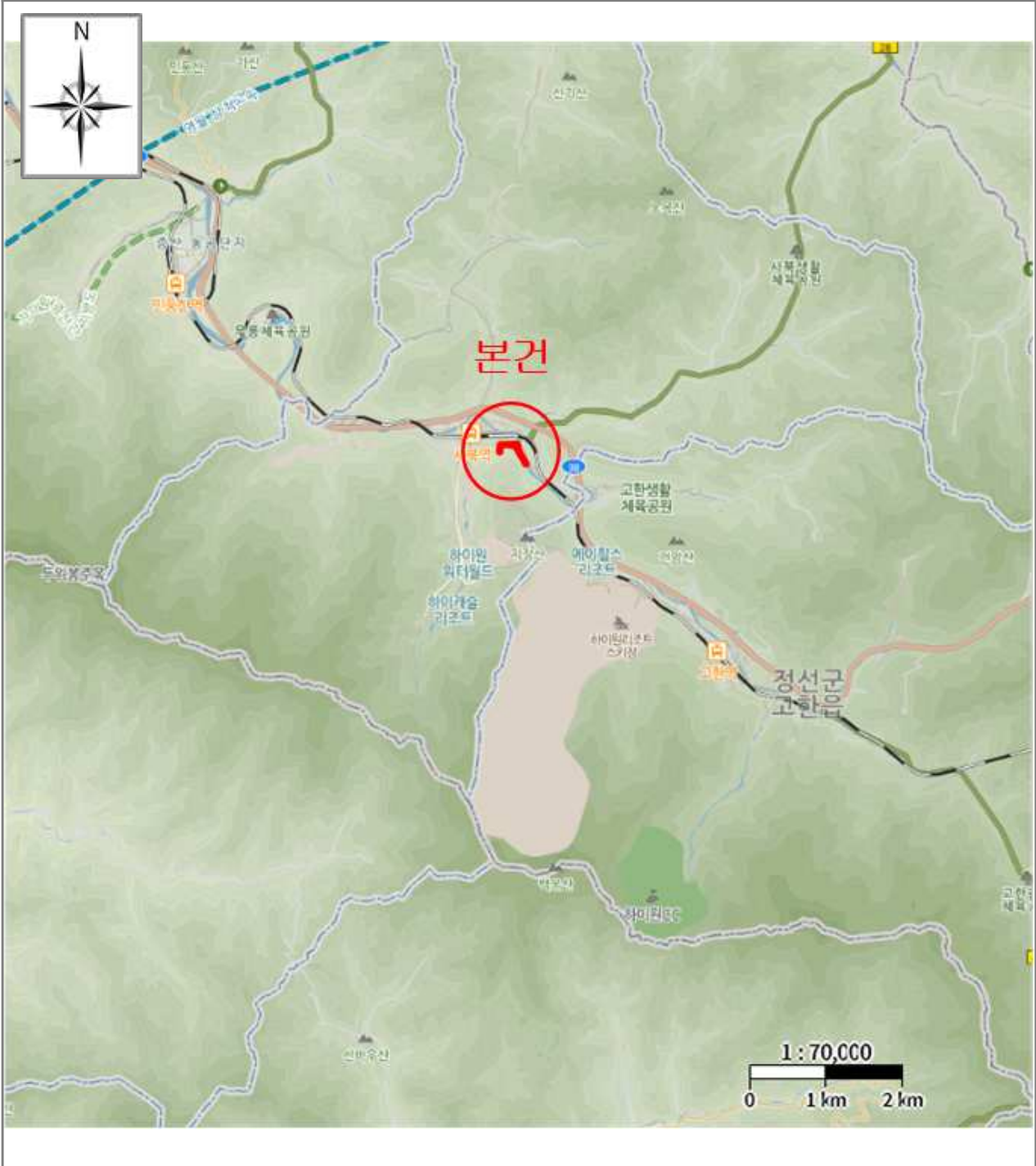
일련번호(1,2)는 공부상 지목이 임야이나, 일부 도로 등임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

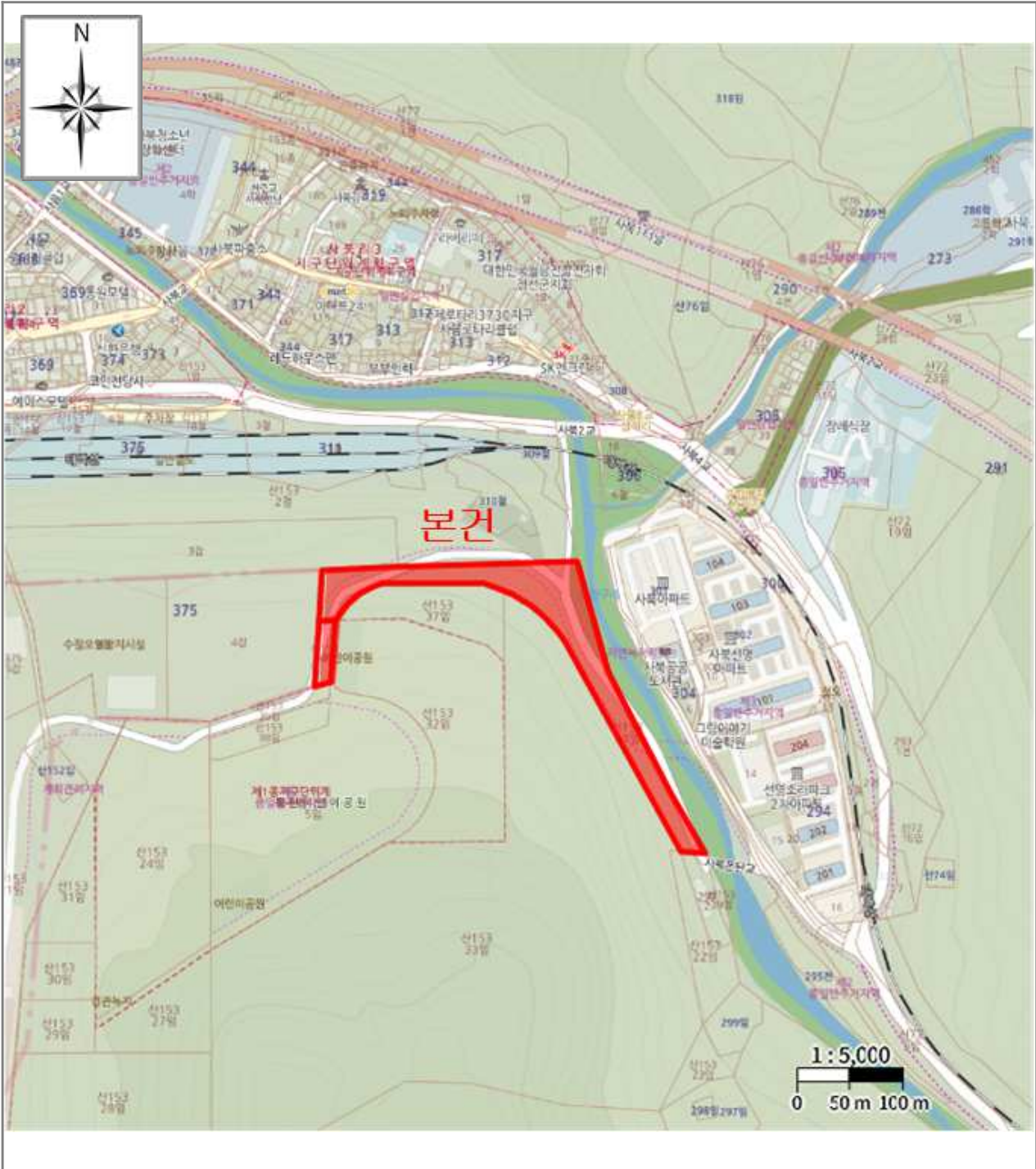
소재지	강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산153-34 외
-----	-------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산153-34외
-----	------------------------------

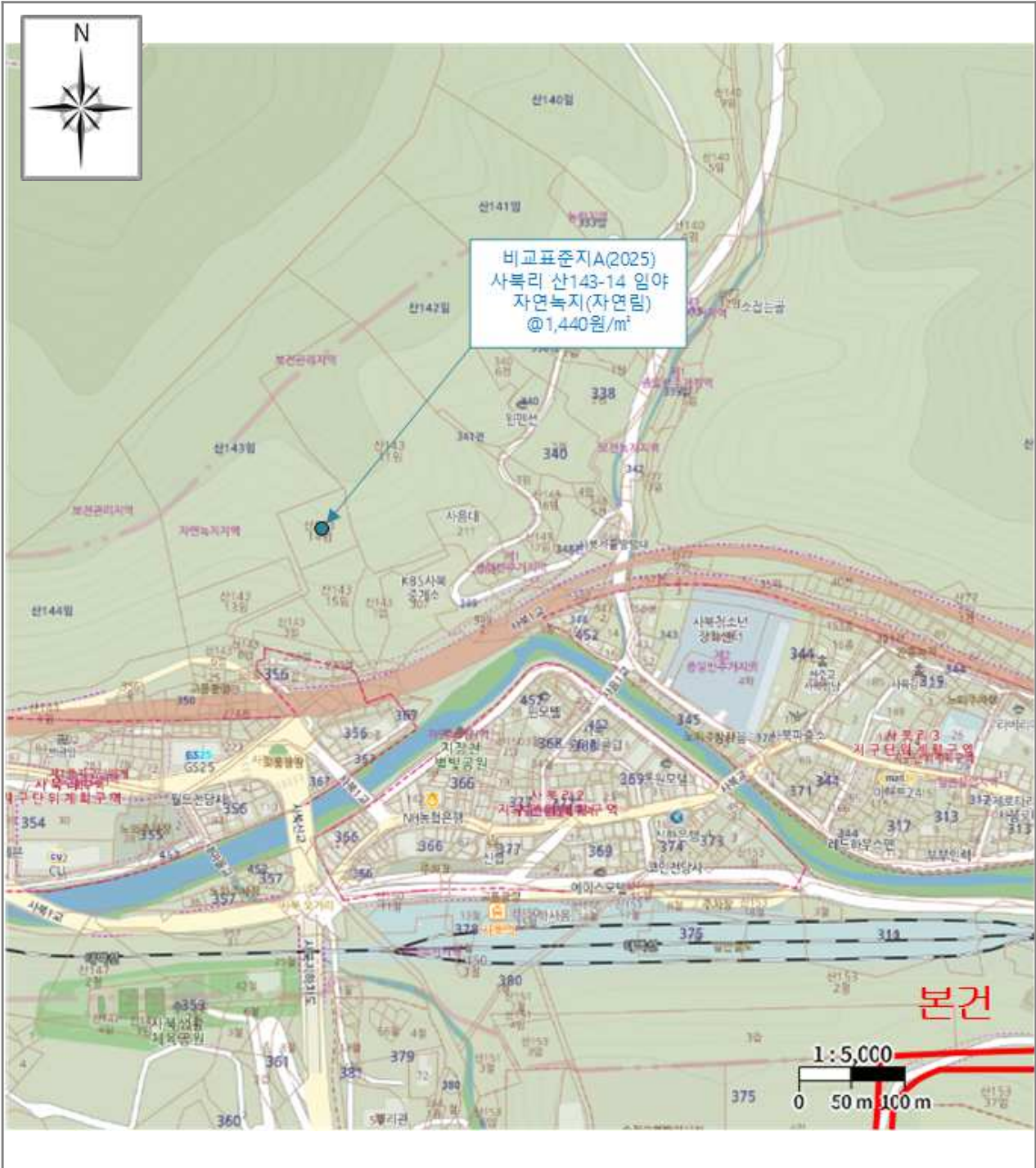


- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 상세 위치도

비교표준지A

소재지	강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산143-14
-----	-----------------------------



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

비교표준지B

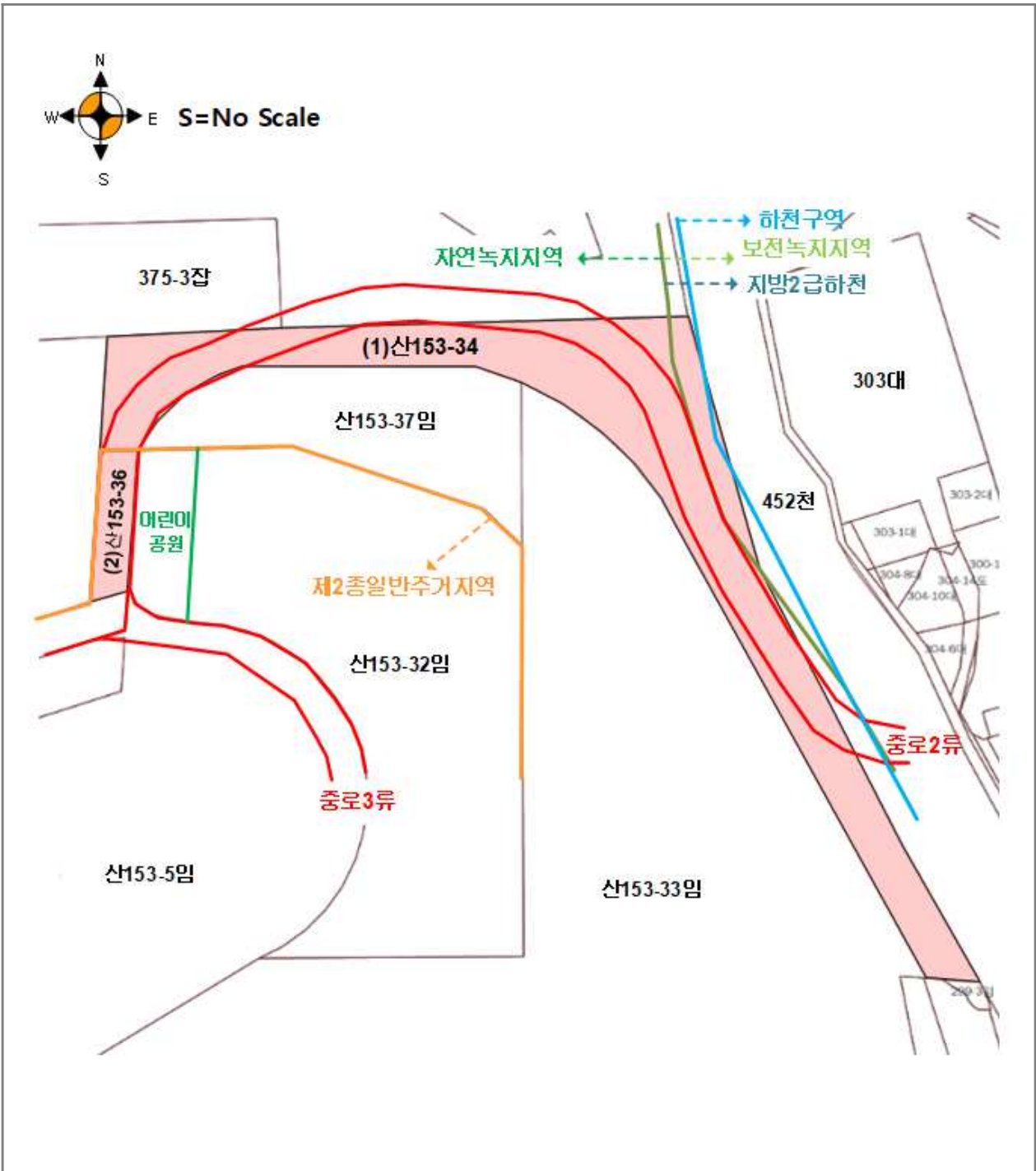
소재지	강원특별자치도 정선군 사북읍 고한리 산261-40
-----	-----------------------------



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지 적 개 황 도

소재지	강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산153-34 외
-----	-------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산153-34 외



기호(1) 전경 및 주위환경



기호(1) 현황 도로 부분



기호(1)

# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 사북읍 사북리 산153-34 외



기호(2)



기호(1) 지상의 컨테이너박스



기호(1) 지상의 제시외



기호(1)과 인접지 경계 지상의 제시외