

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 영월지원  
사법보좌관 안창기  
건명 : 김국희 소유물건  
(2025타경30128)  
감정평가서 번호 : 하나 250114-07-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 강원지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 033-748-7755 Fax : 033-748-7766  
강원도 원주시 시청로 21, 602호 (무실동, 요진빌딩)

## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사  
 지사장 윤세봉



감정평가사  
 김용휴

*김용휴* (인)

감정평가액	<b>이억일천팔백구십일만칠천사백원정 (₩218,917,400.-)</b>					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가 목적	부동산강제경매			
제출처	춘천지방법원 영월지원 [경매1계]	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김국희 (2025타경30128)	감정평가조건	--			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	--	2025. 02. 11	2025. 01. 27 ~ 2025. 02. 11	2025. 02. 12		
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	65,319	토지	65,319	=	218,917,400
		이	하	여	백	
	합계					₩218,917,400.-

심사확인

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

심사자  
 감정평가사

*심사자 서명*

*이*

*홍*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 소재 '백전리물레방아' 북서측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 경매 목적을 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 2월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 27일 ~ 2025년 2월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 일련번호(4),(7) 토지는 계획관리지역, 농림지역 2개의 용도지역에 걸쳐 있어 용도지역별 가치를 달리하는 바, 각각의 용도지역별로 공지가 표준지를 기준으로 평가하고, 산정한 토지 단가를 지적도면상 개략적으로 산정한 면적 비율에 따라 가중평균하여 가격을 결정하였음.
- ② 일련번호(4) 토지의 일부는 현황 도로이나 면적이 과소하여 가격에 미치는 영향이 미미한 바, 이에 구매됨 없이 평가하였음.
- ③ 본건 임야 지상에 자생하는 입목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 중 일부 토지는 인접토지와 지적경계가 다소 불분명하고, 지상에 육안으로 파악하기 어려운 분묘의 소재가능성이 있는바, 경매 입찰시 현지조사 등을 통해 재확인 등 하시기 바람.

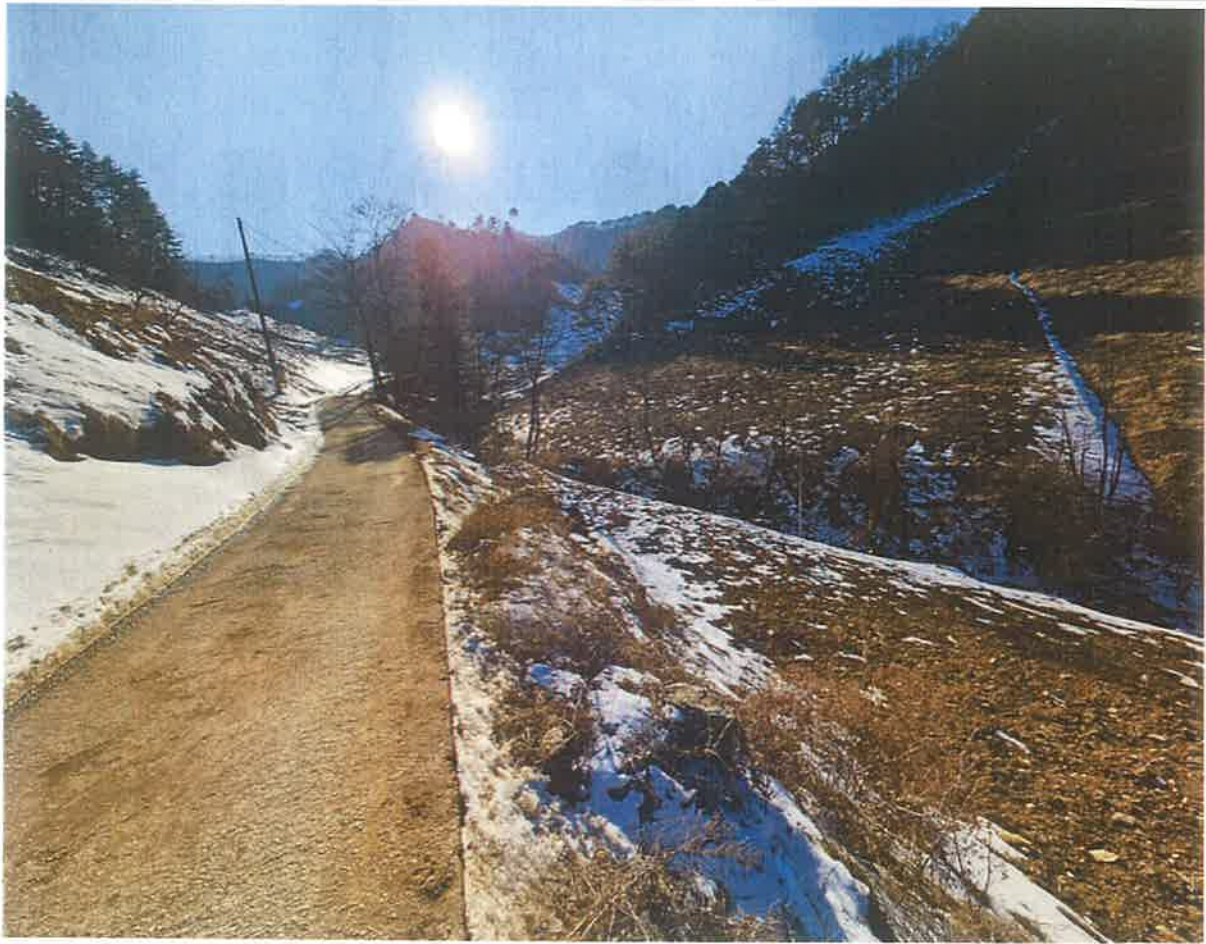
## (토지) 감정평가명세표

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 화암면 백전리	156	전	계획관리지역	635	635	10,000	6,350,000	
2	상동	159-7	전	계획관리지역	3,595	3,595	8,700	31,276,500	
3	상동	293	전	계획관리지역	144	144	23,000	3,312,000	
4	상동	산359	임야	계획관리지역, 농림지역	37,884	37,884	2,900	109,863,600	계획관리지역 부분 현황 전, 일부 도로 등
5	상동	산368	임야	계획관리지역	1,984	1,984	4,800	9,523,200	현황 전
6	상동	산376	임야	농림지역	8,231	8,231	1,500	12,346,500	
7	상동	산381-1	임야	계획관리지역, 농림지역	12,846	12,846	3,600	46,245,600	계획관리지역 부분 현황 전
<b>합 계</b>								<b>₩218,917,400.-</b>	
					이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 156 외 6필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 농림지역
	이용상황	전, 자연림 외
	지 목	전, 임야
	면 적	65,319 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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	화암면 백전리 156	635	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	7,340
2	화암면 백전리 159-7	3,595	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	6,920
3	화암면 백전리 293	144	전	전	계획관리	세로(가)	사다리 평지	16,200
4	화암면 백전리 산359	37,884	임야	자연림, 일부 전 외	계획관리 농림지역	세로(불)	부정형 완경사 외	412
5	화암면 백전리 산368	1,984	임야	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	579
6	화암면 백전리 산376	8,231	임야	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	338
7	화암면 백전리 산381-1	12,846	임야	자연림, 일부 전	계획관리 농림지역	세로(불)	부정형 완경사 외	618

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 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	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	화암면 백전리 76	1,854	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	6,530	-
B	화암면 백전리 312-1	2,746	전	전	계획관리	소로한면	부정형 평지	17,500	-
C	화암면 백전리 산357-1	5,105	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	574	-
D	화암면 백전리 산416	17,256	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	358	-

※ 비교표준지(A)는 소하천구역 저축, 비교표준지(B)는 접도구역 저축이나 각각의 저축 정도는 미미함.

#### 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,#B,#C 계획관리	0.076	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.02.11 ) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.056 ( 1 + 0.00056 * 42/31 ) ≒ 1.00076
#D 농림	0.064	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.02.11 ) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.047 ( 1 + 0.00047 * 42/31 ) ≒ 1.00064

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 지역요인 비교

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

### 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
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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, 사방지지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

### 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	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	-
2	A	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	-
3	B	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	-
4	C	-	1.10	2.00	-	1.00	1.00	2.200	계획관리
	D	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	농림
5	C	-	1.00	2.00	-	1.00	1.00	2.000	-
6	D	-	1.10	1.05	-	1.00	1.00	1.155	-
7	C	-	1.10	2.00	-	1.00	1.00	2.200	계획관리
	D	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	농림

## 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 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 토지	마을주변 농경지대	세로	21,000 ~ 24,000	계획관리
	산간 농경지대	세로	9,000 ~ 12,000	계획관리
	순수 임야지대	-	1,200 ~ 1,500	농림

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

#### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	화암면 백전리 3**	16,969	계획관리	전 전	2022.04.13	경매	11,000	-
(2)	화암면 백전리 1**	197	계획관리	전 전	2021.05.21	경매	18,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(3)	화암면 호촌리 31*~*외	1,104	계획관리	임야 자연림	2024.11.14	경매	2,400	-
(4)	화암면 호촌리 3*~*	13,045	농림지역	임야 자연림	2022.07.01	경매	1,300	-

※ 개인정보보호를 위해 지번 일부를 \*\*표시 하였음.  
(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	화암면 백전리 26*~*	계획관리 전/전	40,000,000원 (@ 12,000원/m <sup>2</sup> )	2022.12.26	3,368m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 40,000,000원 / 3,368m <sup>2</sup> ≒ 12,000원/m <sup>2</sup>				
#2	화암면 백전리 17*~*	계획관리 전/전	29,500,000원 (@ 24,000원/m <sup>2</sup> )	2022.04.29	1,231m <sup>2</sup>	소하천예정지 미미, 접도구역저촉
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 29,500,000원 / 1,231m <sup>2</sup> ≒ 24,000원/m <sup>2</sup>				
#3	화암면 호촌리 산14*~*	계획관리 임야/전	3,000,000원 (@ 9,100원/m <sup>2</sup> )	2020.07.24	331m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 3,000,000원 / 331m <sup>2</sup> ≒ 9,100원/m <sup>2</sup>				
#4	화암면 백전리 산35*~*	농림지역 임야/자연림	10,000,000원 (@ 1,200원/m <sup>2</sup> )	2021.05.29	8,330m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 10,000,000원 / 8,330m <sup>2</sup> ≒ 1,200원/m <sup>2</sup>				

※ 개인정보보호를 위해 지번 일부를 \*\*표시 하였음.  
(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 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
	11,000	1.0327	1.000	0.950	10,791	1.651	1.65
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	6,530	1.00076	-	-	6,535		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2022.04.13 ~ 2025.02.11, 정선군 계획관리지역) : 3.27% (1.0327)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)는 다소 원거리에 소재하나 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건이 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

**< 비교표준지 B >**

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
	18,000	1.04735	1.000	1.265	23,848		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.361	1.36
	17,500	1.00076	-	-	17,513		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2021.05.21 ~ 2025.02.11, 정선군 계획관리지역 ) : 4.735% (1.04735)

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

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건 및 획지조건이 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 C >

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
	2,400	1.00176	1.000	0.990	2,380		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	4.143	4.14
	574	1.00076	-	-	574		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.11.14 ~ 2025.02.11, 정선군 계획관리지역) : 0.176% (1.00176)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지C와 평가사례(3)는 다소 원거리에 소재하나 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(3) 대비 접근조건이 열세하나, 자연조건이 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.10	1.00	1.00	0.990

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 D >

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
	1,300	1.0109	1.000	1.000	1,314		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.668	3.66
	358	1.00064	-	-	358		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지D와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2022.07.01 ~ 2025.02.11, 정선군 농림지역) : 1.09% (1.0109)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지D와 평가사례(4)는 다소 원거리에 소재하나 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지D와 평가사례(4)가 개별요인 대체로 유사함.

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

<sup>5)</sup>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/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	6,530	1.00076	1.000	0.950	1.65	10,243	10,000	-
2	A	6,530	1.00076	1.000	0.810	1.65	8,733	8,700	-
3	B	17,500	1.00076	1.000	0.950	1.36	22,627	23,000	-
4	C	574	1.00076	1.000	2.200	4.14	5,231	5,200	계획관리
	D	358	1.00064	1.000	1.000	3.66	1,311	1,300	농림
	평균단가		면적비율에 따른 가중평균단가					2,900	-
5	C	574	1.00076	1.000	2.000	4.14	4,756	4,800	-
6	D	358	1.00064	1.000	1.155	3.66	1,514	1,500	-
7	C	574	1.00076	1.000	2.200	4.14	5,231	5,200	계획관리
	D	358	1.00064	1.000	1.000	3.66	1,311	1,300	농림
	평균단가		면적비율에 따른 가중평균단가					3,600	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건과 인근 또는 다소 원거리지역에 위치하나, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#2,#3,#4	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	화암면 백전리 26*-*	계획관리 전/전	40,000,000원 (@ 12,000원/m <sup>2</sup> )	2022.12.26 -	3,368m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 40,000,000원 / 3,368m <sup>2</sup> ≒ 12,000원/m <sup>2</sup>				
#2	화암면 백전리 17*-*	계획관리 전/전	29,500,000원 (@ 24,000원/m <sup>2</sup> )	2022.04.29 -	1,231m <sup>2</sup> -	소하천예정지 미미, 접도구역저측
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 29,500,000원 / 1,231m <sup>2</sup> ≒ 24,000원/m <sup>2</sup>				
#3	화암면 호촌리 산14*-*	계획관리 임야/전	3,000,000원 (@ 9,100원/m <sup>2</sup> )	2020.07.24 -	331m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 3,000,000원 / 331m <sup>2</sup> ≒ 9,100원/m <sup>2</sup>				
#4	화암면 백전리 산35*-*	농림지역 임야/자연림	10,000,000원 (@ 1,200원/m <sup>2</sup> )	2021.05.29 -	8,330m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 10,000,000원 / 8,330m <sup>2</sup> ≒ 1,200원/m <sup>2</sup>				

※ 개인정보보호를 위해 지번 일부를 \*\*표시 하였음.  
(출처: 등기사항전부증명서)

#### 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 계획관리	1.923	강원특별자치도 정선군 (22.12.26~25.02.11 ) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.059 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.536 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.291 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.056 $( 1 + 0.00059 * 6/31 ) * ( 1 + 0.00536 ) * ( 1 + 0.01291 ) * ( 1 + 0.00056 * 42/31 ) \approx 1.01923$
#2 계획관리	3.196	강원특별자치도 정선군 (22.04.29~25.02.11 ) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.134 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.141 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.180 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.164 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.175 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.202 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.161 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.163 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.059 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.536 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.291 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.056 $( 1 + 0.00134 * 2/30 ) * ( 1 + 0.00141 ) * ( 1 + 0.00180 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00175 ) * ( 1 + 0.00202 ) * ( 1 + 0.00161 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.00536 ) * ( 1 + 0.01291 ) * ( 1 + 0.00056 * 42/31 ) \approx 1.03196$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 계획관리	5.768	강원특별자치도 정선군 (20.07.24~25.02.11 ) 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.137 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.130 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.061 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.117 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.071 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.076 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.480 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.771 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.536 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.291 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.056 $( 1 + 0.00137 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00130 ) * ( 1 + 0.00061 ) * ( 1 + 0.00117 ) * ( 1 + 0.00071 ) * ( 1 + 0.00076 ) * ( 1 + 0.01480 ) * ( 1 + 0.01771 ) * ( 1 + 0.00536 ) * ( 1 + 0.01291 ) * ( 1 + 0.00056 * 42/31 ) \approx 1.05768$
#4 농림	2.417	강원특별자치도 정선군 (21.05.29~25.02.11 ) 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.129 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.180 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.111 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.093 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.048 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.099 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.075 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.122 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.023 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.381 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.953 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.047 $( 1 + 0.00129 * 3/31 ) * ( 1 + 0.00180 ) * ( 1 + 0.00111 ) * ( 1 + 0.00093 ) * ( 1 + 0.00048 ) * ( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.00075 ) * ( 1 + 0.00122 ) * ( 1 + 0.01023 ) * ( 1 - 0.00381 ) * ( 1 + 0.00953 ) * ( 1 + 0.00047 * 42/31 ) \approx 1.02417$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건과 비교거래사례는 인근지역 또는 다소 원거리에 위치하고 있으나 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 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	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	-	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855	-
2	#1	-	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723	-
3	#2	-	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	0.969	-
4	#3	-	0.78	0.70	-	1.00	1.00	0.546	계획관리
	#4	-	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.050	농림
5	#3	-	0.72	0.70	-	1.00	1.00	0.504	-
6	#4	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210	-
7	#3	-	0.78	0.70	-	1.00	1.00	0.546	계획관리
	#4	-	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.050	농림

## 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/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	12,000	1.000	1.01923	1.000	0.855	10,457	10,000
2	#1	12,000	1.000	1.01923	1.000	0.723	8,842	8,800
3	#2	24,000	1.000	1.03196	1.000	0.969	23,999	24,000
4	#3	9,100	1.000	1.05768	1.000	0.546	5,255	5,300
	#4	1,200	1.000	1.02417	1.000	1.050	1,290	1,300
	평균단가		면적비율에 따른 가중평균단가				3,000	-
5	#3	9,100	1.000	1.05768	1.000	0.504	4,850	4,900
6	#4	1,200	1.000	1.02417	1.000	1.210	1,487	1,500
7	#3	9,100	1.000	1.05768	1.000	0.546	5,255	5,300
	#4	1,200	1.000	1.02417	1.000	1.050	1,290	1,300
	평균단가		면적비율에 따른 가중평균단가				3,700	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	10,000	10,000	-
2	8,700	8,800	-
3	23,000	24,000	-
4	2,900	3,000	-
5	4,800	4,900	-
6	1,500	1,500	-
7	3,600	3,700	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 토지 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 소재 '백전리물레방아' 북서측 원거리에 산재하여 위치하고, 주위는 주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 산간 농경지대 및 순수산림지대로서 제반 입지적 조건은 보통정도임.

### (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하나, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중교통사정은 불편함.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) 부정형의 완경사지로 전,  
 일련번호(2) 부정형의 완경사지로 전,  
 일련번호(3) 사다리형의 평지로 전,  
 일련번호(4) 부정형의 완경사 및 급경사지로 자연림, 일부 현황 전 및 현황 도로 등,  
 일련번호(5) 부정형의 완경사지로 현황 전,  
 일련번호(6) 부정형의 완경사지로 자연림,  
 일련번호(7) 부정형의 완경사 및 급경사지로 자연림 및 일부 현황 전임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호(1) 동측으로 노폭 약 3~4M 내외의 포장도로와 접함,  
 일련번호(2) 지적도상 맹지이나 현황 북동측 인접지상 농로를 통해 접근이 가능함,  
 일련번호(3) 북동측으로 노폭 약 6~7M 내외의 포장도로와 접함,  
 일련번호(4) 동측일부가 노폭 약 3~4M 내외의 포장도로임,  
 일련번호(5) 지적도상 맹지이나 현황 북동측 인접지상 농로를 통해 접근이 가능함,  
 일련번호(6) 서측으로 노폭 약 3M 내외의 도로와 접함,  
 일련번호(7) 지적도상 맹지이나 남서측 인접지상 농로를 통해 접근이 가능함.

## 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> |
|--|---|---|

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내\_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지,  
 일련번호(2) 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내\_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 일련번호(3) 계획관리지역, 가축사육제한구역(타법에 의한 제한구역\_전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
 일련번호(4),(7) 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내\_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>,  
 일련번호(5) 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내\_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,  
 일련번호(6) 농림지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내\_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

### (6) 제시목록 외의 물건

### (7) 공부와의 차이

일련번호(4),(5),(7) 토지는 공부상 지목이 임야이나 일련번호(4) 토지는 일부가 현황 전 및 도로 등, 일련번호(5) 토지는 현황 전, 일련번호(7) 토지는 일부가 현황 전임.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

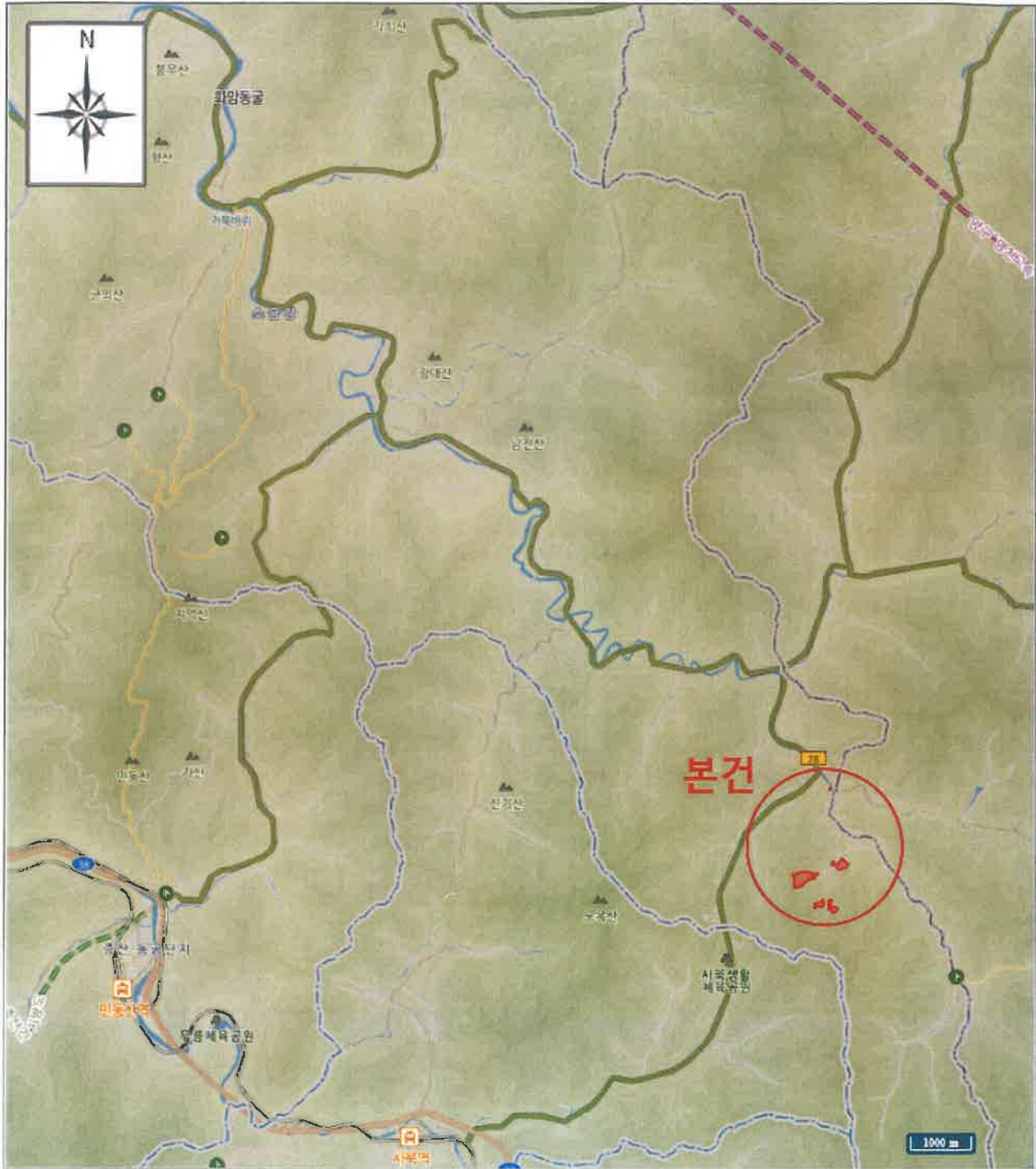
(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

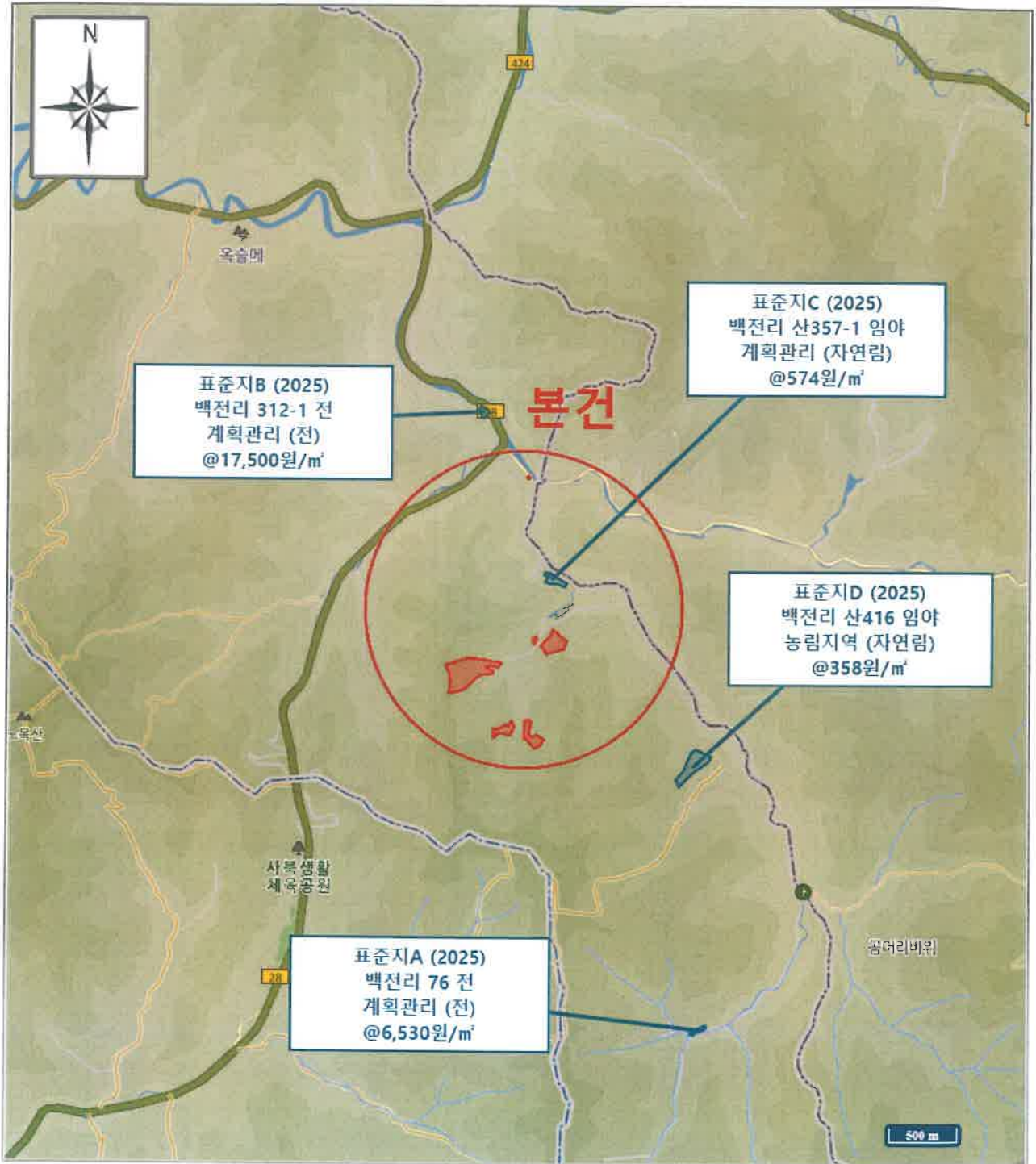
# 광역위치도

소재지	강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 156 외
-----	---------------------------



# 가격참고도

소재지	강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 156 외
-----	---------------------------



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

# 지 적 개 황 도



S: 1/1200

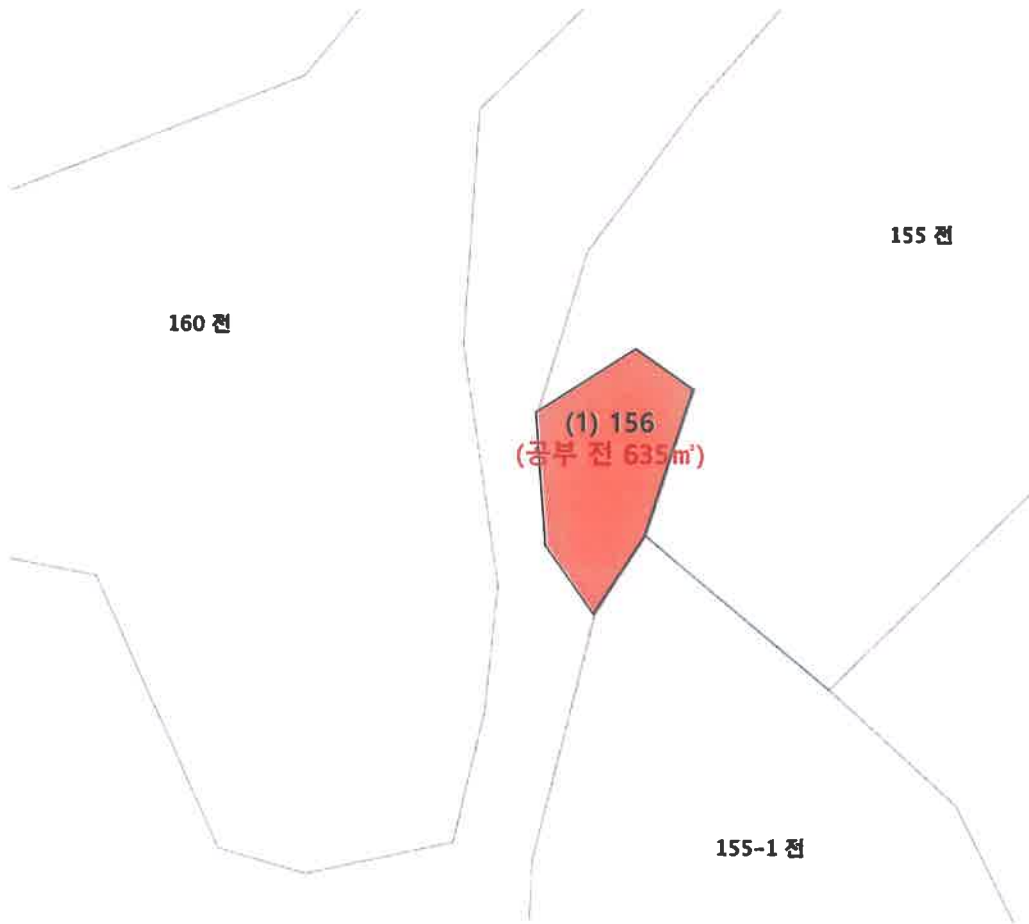
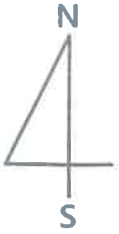
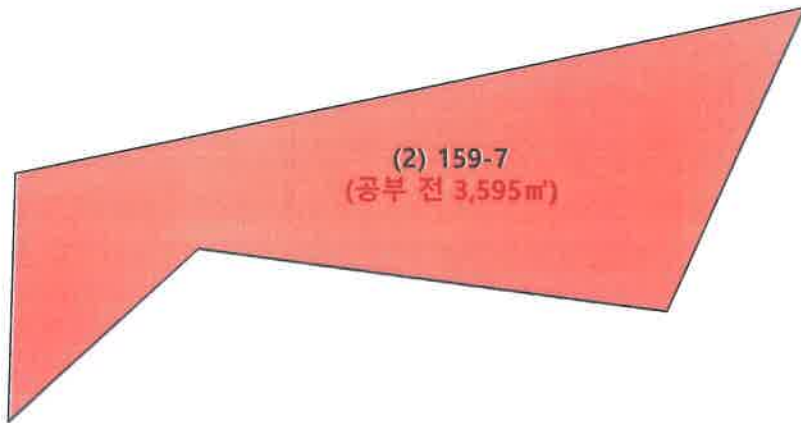


표 레	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제외건물

# 지 적 개 황 도



S: 1/1200

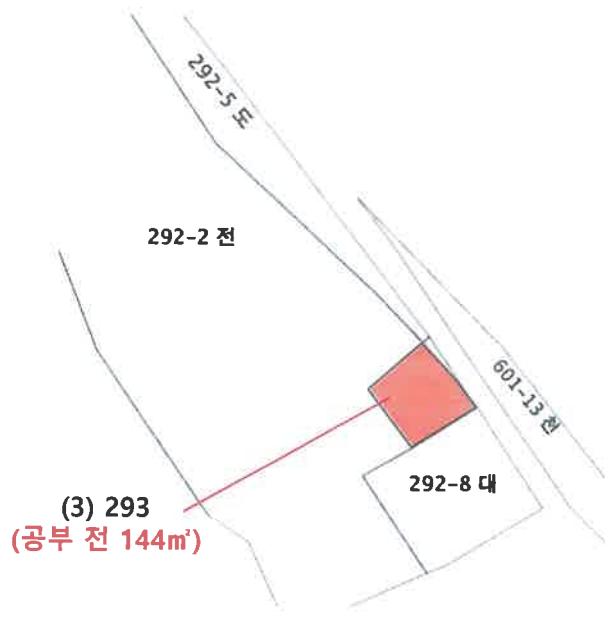


지 적 개 황 도		공부 전 면적		경계선		경계선
		공부 전 면적		경계선		경계선
		공부 전 면적		경계선		경계선

# 지 적 개 황 도

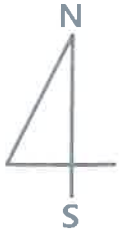


S: 1/1200

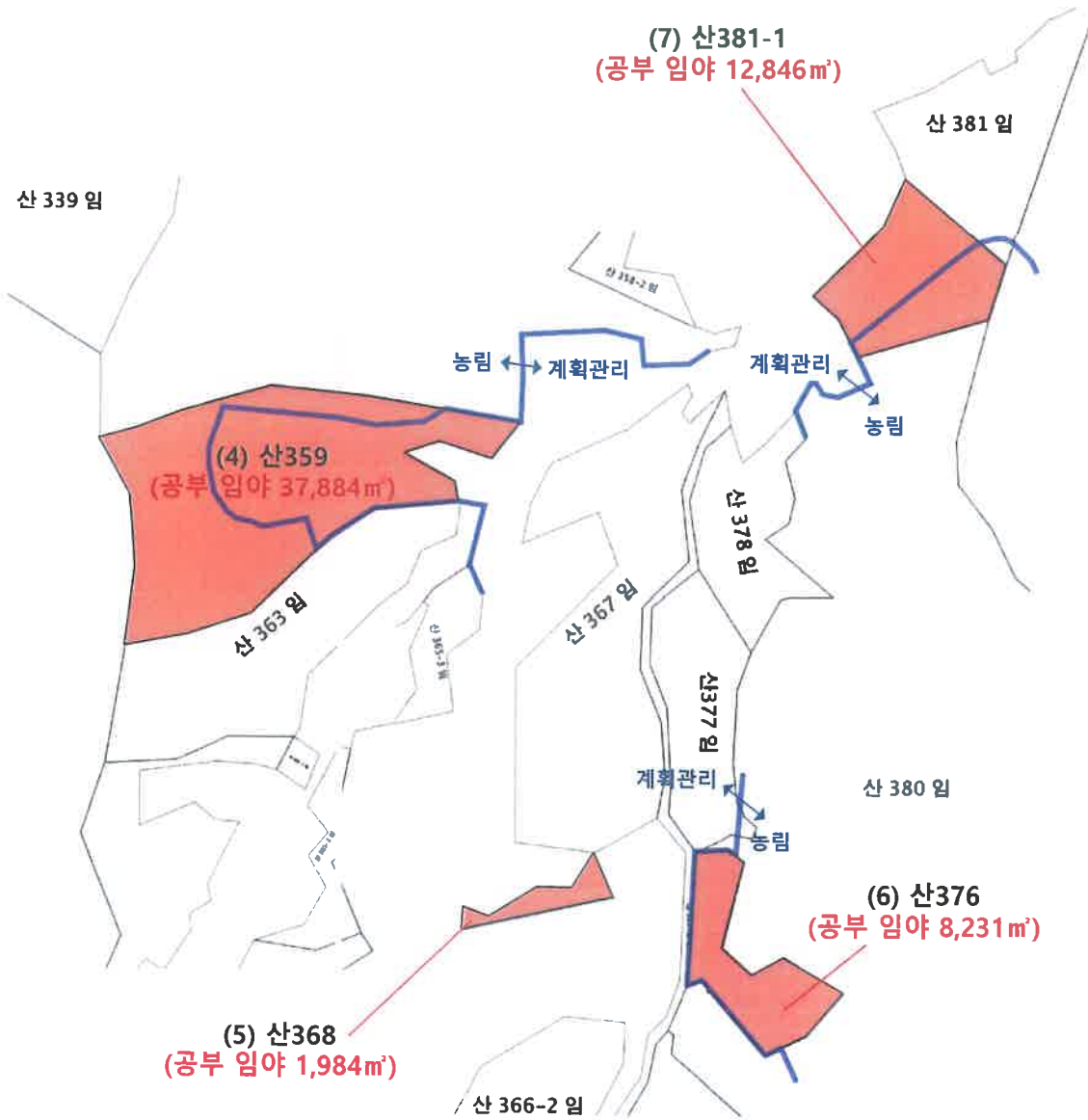


상	상	상	상
영구권 설정지	영구권 설정지	영구권 설정지	영구권 설정지
영구권 설정지	영구권 설정지	영구권 설정지	영구권 설정지
영구권 설정지	영구권 설정지	영구권 설정지	영구권 설정지

# 지적개황도



S: 1/6000



<p>상</p> <p>하</p>		평가대상용지		계획관리구역		평가등급3등급이상
		평가대상용지		계획관리구역		평가등급의산출
		평가대상용지		계획관리구역		평가등급의산출

# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 156 외



일련번호(1)



일련번호(2),(5)

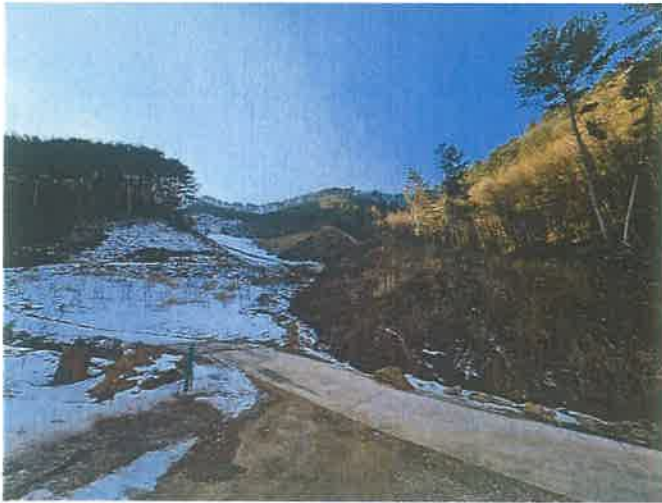


일련번호(3)

# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 정선군 화암면 백전리 156 외



일련번호(4)



일련번호(4) 진입로 부분



일련번호(6)



일련번호(7)