

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정근 소유물건
(2025타경30437)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관
안창기

감정평가서번호: yh25-042101

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

영흥감정평가사사무소



영흥감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
송재영

宋在榮



감정평가액	일십억구천삼백이십삼만육천원정(₩1,093,236,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정근 (2025타경30437)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.16	2025.05.12 ~ 2025.05.16	2025.06.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	24,129	토지	24,129	-	1,093,236,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,093,236,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 대관령면 병내리 소재 “병내리마을회관” 북측 원거리 (일련번호1) 및 진부면 두일리 소재 “두일보건진료소” 북서측 원거리(일련번호2~7)에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위해 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.16.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.12. ~ 2025.05.16.중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지의 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 일련번호(3,6) 토지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 걸쳐있으나 보전관리지역에 해당하는 면적비율이 미미하여 주된 용도지역(계획관리지역)을 기준으로 감정평가하되, 다른 용도지역으로 인해 당해 토지의 가치에 미치는 영향을 개별요인 비교시에 고려하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

5. 본건 일련번호(1) 토지 일부는 접도구역, 일련번호(3,6) 토지 일부는 하천구역에 저촉되는 바 공법상 제한으로 인해 당해 토지의 가치에 미치는 영향을 감안하여 감정평가하되, 면적사정은 지적도 등에 의거 개략적으로 사정하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
6. 본건 일련번호(2) 토지 지상에 별첨 “사진용지” 와 같이 컨테이너 및 이동식화장실이 소재 하나 구조, 규모, 용도 및 이동의 용이성 등을 고려해 볼 때 본건에 미치는 영향은 미미하다고 판단되는 바 이에 구애없이 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
7. 본건 일련번호(2,6) 토지 일부는 비포장농로로 이용 중인 바 이를 감안하여 감정평가하되, 면적사정은 지적도 등에 의거 개략적으로 사정하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
8. 본건 토지는 현장조사 시 육안으로 확인된 분묘는 없으나 지형적 요인(규모, 지형, 지세 등) 및 계절적 요인 등으로 인하여 분묘소재여부에 대한 지표의 전체조사가 사실상 곤란하므로 경매진행 시 참고하시기 바하며, 추가분묘소재여부 등은 별도로 확인하시기 바람.
9. 본건 토지 지상에 자생하는 수목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바라며, 수목(소나무류 등)의 반출가능여부 등은 별도로 확인하시기 바람.
10. 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명하여 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요하는 바 경매진행 시 참고하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

(강원특별자치도 평창군)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형상 지세	개별공시지가 (2024, 원/㎡)
1	대관령면 병내리 271	임야	4,090	생산관리 자연림	부정형 완경사	34,900
2	진부면 척천리 197	전	337	계획관리 전(일부 휴경지) 등	부정형 완경사	41,300
3	진부면 척천리 196	전	142	계획관리, 보전관리 전	사다리형 완경사	39,300
4	진부면 척천리 186	전	3,540	계획관리 전(일부 휴경지)	부정형 완경사	32,300
5	진부면 척천리 185	전	3,643	생산관리 전(휴경지)	부정형 완경사	6,480
6	진부면 척천리 182-2	전	11,726	계획관리, 보전관리 전(일부 휴경지) 등	부정형 완경사	34,500
7	진부면 척천리 182-1	답	651	계획관리 전	부정형 완경사	33,000
합계			<u>24,129</u>			

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정 평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

(강원특별자치도 평창군)

(공시기준일:2025.01.01.)

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
A	대관령면 유천리 산386-74	926.0	임야	생산관리	사다리	관두교 북서측인근	2,930
			자연림	맹지	급경사		
B	진부면 척천리 121-1	4,840.0	전	계획관리	부정형	원각사 남서측인근	36,100
			전	세로(가)	완경사		
C	진부면 척천리 248	3,471.0	전	생산관리	부정형	땀마위마을 인근	31,900
			전	세로(가)	완경사		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련번호 (용도지역)	기 간	지가변동률 (%)	비 고
A,C (생산관리)	2025.01.01 ~ 2025.05.16	0.276 (1.00276)	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.05.16) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.252 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.044 $(1 + 0.00252) * (1 + 0.00044 * 16/30)$ ≈ 1.00276
B (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.05.16	0.415 (1.00415)	강원특별자치도 평창군 (25.01.01~25.05.16) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.372 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.081 $(1 + 0.00372) * (1 + 0.00081 * 16/30)$ ≈ 1.00415

※ 2025년 05월 이후 지가변동률은 미고시로 직전월인 04월 지가변동률을 연장적용하여 일할 계산함.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등 또는 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 개별요인 비교

가. 비교 항목

임 야 지 대		
조 건	항 목	세항목
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

농 경 지 대		
조 건	항 목	세항목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	2.00	2.00	-	0.99	1.00	3.960
	본건이 비교표준지 대비 행정적조건(본건 일부 접도구역 저축 등)에서 열세하나 접근 조건(교통의 편부 등), 자연조건(경사 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.						
2	B	0.85	1.00	0.86	1.00	1.00	0.731
	본건이 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.						
3	B	0.85	1.00	1.00	0.82	1.00	0.697
	본건이 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(용도지역 및 본건 일부 하천구역 저축 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
4	B	0.85	1.00	0.62	1.00	1.00	0.527
	본건이 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.						
5	C	0.85	1.00	0.50	1.00	1.00	0.425
	본건이 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.						
6	B	0.90	1.00	0.77	0.99	1.00	0.686
	본건이 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등), 행정적조건(용도지역 및 본건 일부 하천구역 저축 등)에서 열세함.						
7	B	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	본건이 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

(강원특별자치도 평창군)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	용평면 속사리 9**	임	3,884	생산관리 자연림	38,840,000	10,000	법원경매 2022.07.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
2	진부면 척천리 1**-*	전	870	계획관리 전	60,030,000	69,000	법원경매 2025.01.16
3	진부면 두일리 8*-*	전	1,983	생산관리 전	140,793,000	71,000	법원경매 2025.01.13

(2) 거래사례

(강원특별자치도 평창군)

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	용평면 속사리 산3***	임	3,856	생산관리	100,000,000	25,933	2024.01.30
		-		자연림			-
2	진부면 척천리 1**-*	전	1,221	계획관리	95,000,000	77,805	2024.06.15
		-		전			-
3	진부면 탐동리 3***	전	200	생산관리	10,600,000	53,000	2023.07.10
		-		전			-

※ 상기 거래사례(3)은 일부 소하천구역 저축임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 토지의 개별공시지가

(강원특별자치도 평창군)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	대관령면 병내리 271	임야	4,090	34,900	142,741,000
2	진부면 척천리 197	전	337	41,300	13,918,100
3	진부면 척천리 196	전	142	39,300	5,580,600
4	진부면 척천리 186	전	3,540	32,300	114,342,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
5	진부면 척천리 185	전	3,643	6,480	23,606,640
6	진부면 척천리 182-2	전	11,726	34,500	404,547,000
7	진부면 척천리 182-1	답	651	33,000	21,483,000
합계			24,129		726,218,340

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가(거래)사례기준 표준지가액	=	평가(거래)사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
<hr/> 표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(2) 평가사례(거래사례)의 채택

사례 중에서 용도지역 및 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1~3)을 선택하였음.

(3) 평가(거래)사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점⊖ 수정	지역⊖ 요인	개별⊖ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	10,000	1.01852	1.00	1.265	12,884
B	2	69,000	1.00374	1.00	1.050	72,721
C	3	71,000	1.00238	1.00	0.900	64,052

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2022.07.15 ~ 2025.05.16	생산관리	1.01852
평가사례 #2	2025.01.16 ~ 2025.05.16	계획관리	1.00374
평가사례 #3	2025.01.13 ~ 2025.05.16	생산관리	1.00238

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등 또는 유사함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.15	1.10	-	1.00	1.00	1.265
	비교표준지가 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(경사 등)에서 우세함.						
B	2	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	비교표준지가 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.						
C	3	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
	비교표준지가 사례 대비 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.						

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	2,930	1.00276	2,938
B	36,100	1.00415	36,250

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
C	31,900	1.00276	31,988

(5) 평가(거래)사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가(거래)사례기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	12,884	2,938	4.385
B	72,721	36,250	2.006
C	64,052	31,988	2.002

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
A	평가사례1	4.35	-
B	평가사례2	2.00	-
C	평가사례3	2.00	-

7. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,930	1.00276	1.00	3.960	4.35	50,611	51,000
2	36,100	1.00415	1.00	0.731	2.00	52,997	53,000
3	36,100	1.00415	1.00	0.697	2.00	50,532	51,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	36,100	1.00415	1.00	0.527	2.00	38,207	38,000
5	31,900	1.00276	1.00	0.425	2.00	27,190	27,000
6	36,100	1.00415	1.00	0.686	2.00	49,735	50,000
7	36,100	1.00415	1.00	0.850	2.00	61,625	62,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	4,090	51,000	208,590,000	
2	337	53,000	17,861,000	
3	142	51,000	7,242,000	
4	3,540	38,000	134,520,000	
5	3,643	27,000	98,361,000	
6	11,726	50,000	586,300,000	
7	651	62,000	40,362,000	
합계	<u>24,129</u>		<u>1,093,236,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

(강원특별자치도 평창군)

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	용평면 속사리 산3**-*	임	3,856	생산관리	100,000,000	25,933	2024.01.30
		-	-	자연림			-
2	진부면 척천리 1*-*	전	1,221	계획관리	95,000,000	77,805	2024.06.15
		-	-	전			-
3	진부면 탐동리 3**-*	전	200	생산관리	10,600,000	53,000	2023.07.10
		-	-	전			-

※ 상기 거래사례(3)은 일부 소하천구역 저촉임.

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1~3)을 비교 사례 자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 토지단가의 산정

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	25,933	1.00	1.01126	1.00	1.980	52,000
2	2	77,805	1.00	1.01107	1.00	0.688	54,000
3	2	77,805	1.00	1.01107	1.00	0.656	52,000
4	2	77,805	1.00	1.01107	1.00	0.496	39,000
5	3	53,000	1.00	1.01306	1.00	0.489	26,000
6	2	77,805	1.00	1.01107	1.00	0.648	51,000
7	2	77,805	1.00	1.01107	1.00	0.800	63,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.01.30 ~ 2025.05.16	생산관리	1.01126
거래사례 #2	2024.06.15 ~ 2025.05.16	계획관리	1.01107
거래사례 #3	2023.07.10 ~ 2025.05.16	생산관리	1.01306

㉢ 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등 또는 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉔ 개별요인

일련 번호	사례토지 기호	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	2.00	-	0.99	1.00	1.980
	본건이 사례 대비 행정적조건(본건 일부 접도구역 저축 등)에서 열세하나 자연조건(경사 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.						
2	2	0.80	1.00	0.86	1.00	1.00	0.688
	본건이 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.						
3	2	0.80	1.00	1.00	0.82	1.00	0.656
	본건이 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(용도지역 및 본건 일부 하천구역 저축 등)에서 열세함.						
4	2	0.80	1.00	0.62	1.00	1.00	0.496
	본건이 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.						
5	3	0.85	1.00	0.50	1.15	1.00	0.489
	본건이 사례 대비 행정적조건(사례 일부 소하천구역 저축 등)에서 우세하나 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
6	2	0.85	1.00	0.77	0.99	1.00	0.648
	본건이 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등), 행정적조건(용도지역 및 본건 일부 하천구역 저축 등)에서 열세함.						
7	2	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
	본건이 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	4,090	52,000	212,680,000	
2	337	54,000	18,198,000	
3	142	52,000	7,384,000	
4	3,540	39,000	138,060,000	
5	3,643	26,000	94,718,000	
6	11,726	51,000	598,026,000	
7	651	63,000	41,013,000	
합계	<u>24,129</u>		<u>1,110,079,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	1,093,236,000	
거래사례비교법	1,110,079,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 적정성이 지지되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	1,093,236,000
----------	---------------

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 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 평창군 대관령면 병내리	271	임야	생산관리지역	4,090	4,090	51,000	208,590,000	본건 일부 접도구역 저축감안
2	강원특별자치도 평창군 진부면 척천리	197	전	계획관리지역	337	337	53,000	17,861,000	
3	"	196	전	계획관리지역, 보전관리지역	142	142	51,000	7,242,000	본건 일부 하천구역 저축감안
4	"	186	전	계획관리지역	3,540	3,540	38,000	134,520,000	
5	"	185	전	생산관리지역	3,643	3,643	27,000	98,361,000	
6	"	182-2	전	계획관리지역, 보전관리지역	11,726	11,726	50,000	586,300,000	본건 일부 하천구역 저축감안
7	" 합 계	182-1	답	계획관리지역	651	651	62,000	40,362,000	
					이	하	여	백	W1,093,236,000.-

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 대관령면 병내리 소재 "병내리마을회관" 북측 원거리(일련번호1) 및 진부면 두일리 소재 "두일보건진료소" 북서측 원거리(일련번호2~7)에 위치하며, 부근은 공히 주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 고려해 볼 때 일련번호(1)은 다소 불편한 편, 일련번호(2~7)은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 부정형 완경사지로서 자연림으로 이용 중이며,
 일련번호(2,6): 부정형 완경사지로서 전(일부 휴경지) 및 일부 비포장농로로 이용 중이며,
 일련번호(3): 사다리형 완경사지로서 전으로 이용 중이며,
 일련번호(4): 부정형 완경사지로서 전(일부 휴경지)으로 이용 중이며,
 일련번호(5): 부정형 완경사지로서 전(휴경지)으로 이용 중이며,
 일련번호(7): 부정형 완경사지로서 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 본건 북서측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접하며,
 일련번호(2): 지적도상 맹지이나 본건 일부가 비포장농로로 이용 중이며,
 일련번호(3~5,7): 지적도상 맹지이며,
 일련번호(6): 지적도 및 현황 본건 남동측으로 폭 4m내외의 도로에 접하나 사유지로서 토지소유자의 승낙없이는 통행이 곤란하며, 현황 북측으로 폭 2m내외의 비포장농로가 소재하나 사유지로서 도로사용권한 등에서 대해서는 별도로 확인하시기 바람.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 생산관리지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-3_비도시)(접합),
접도구역(국도6호선 병안지구 교차로 개선공사)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>,
공장설립승인지역<수도법>,

일련번호(2,4,7): 계획관리지역,

일련번호(3,6): 계획관리지역, 보전관리지역, 하천(척천)(저축),
하천구역(2019-08-23)<하천법>,

일련번호(5): 생산관리지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호(2) 토지 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 컨테이너 및 이동식화장실이
소재하나 구조,규모,용도 및 이동의 용이성 등을 고려해 볼 때 본건에 미치는 영향은
미미하다고 판단되는 바 이에 구매없이 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

일련번호(2,6): 공부상 지목은 '전'이나 현황 일부 '비포장농로'로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

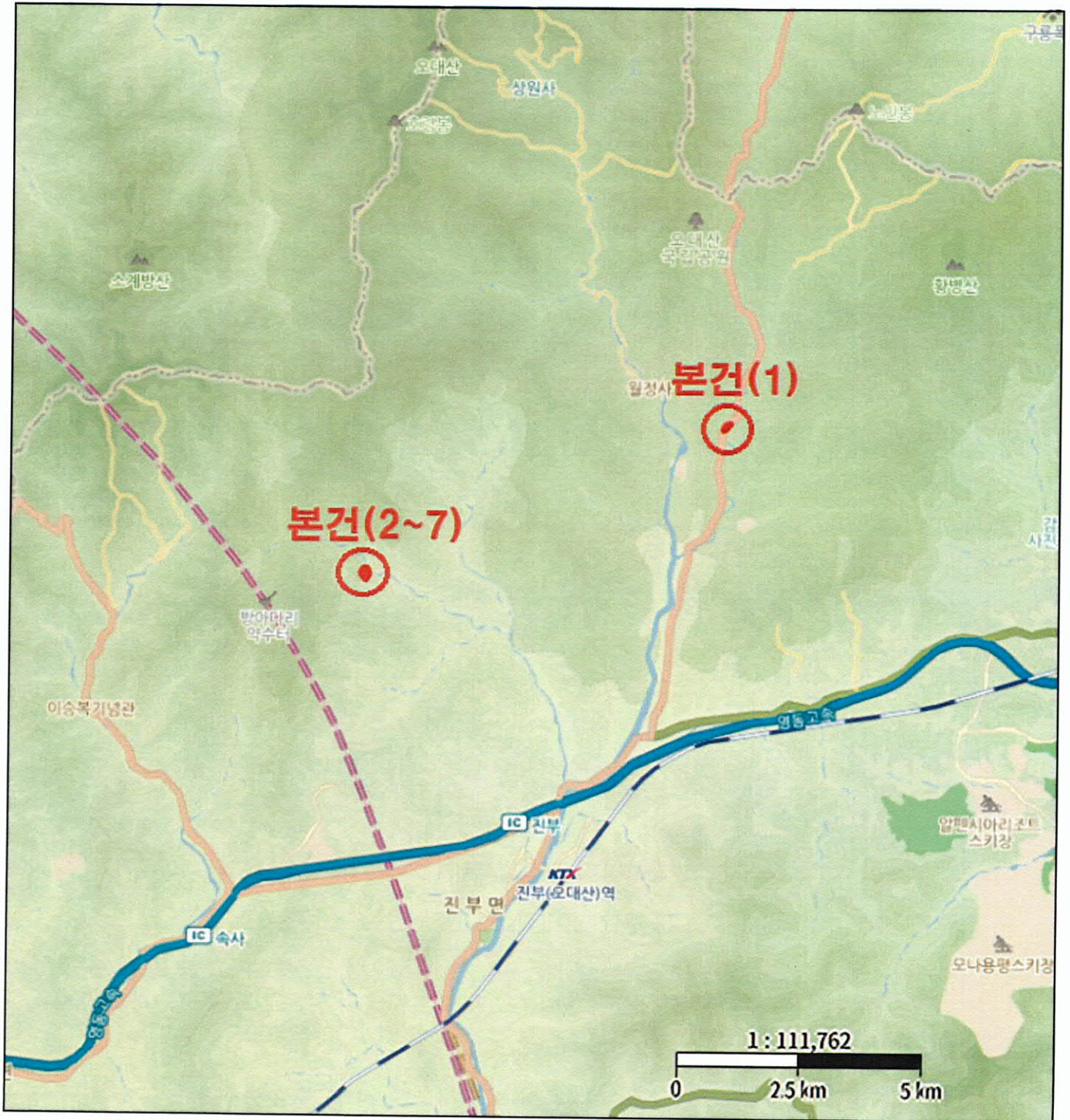
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

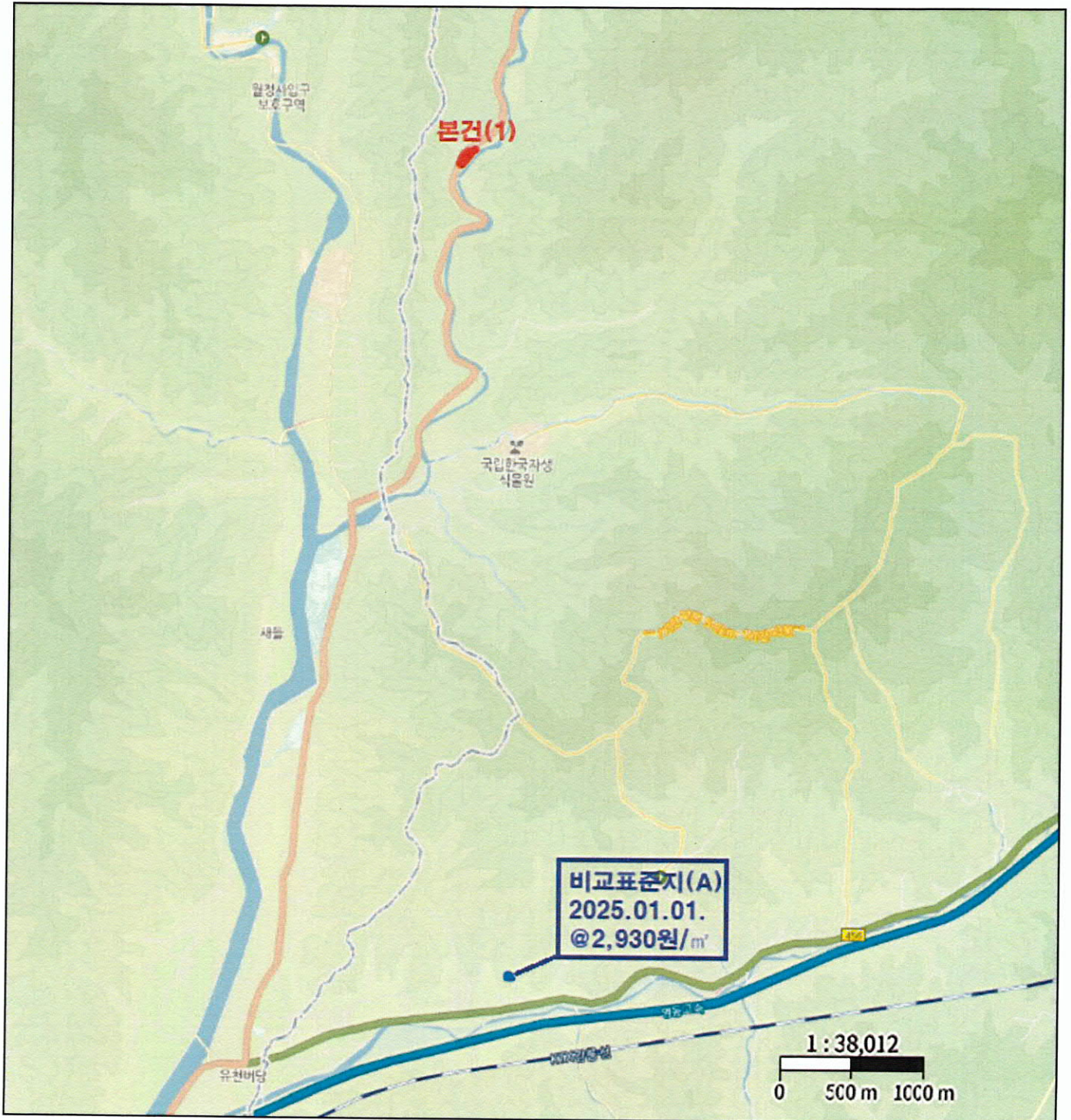
강원특별자치도 평창군 대관령면 병내리 271 외



위치도



소재지 강원특별자치도 평창군 대관령면 병내리 271 외

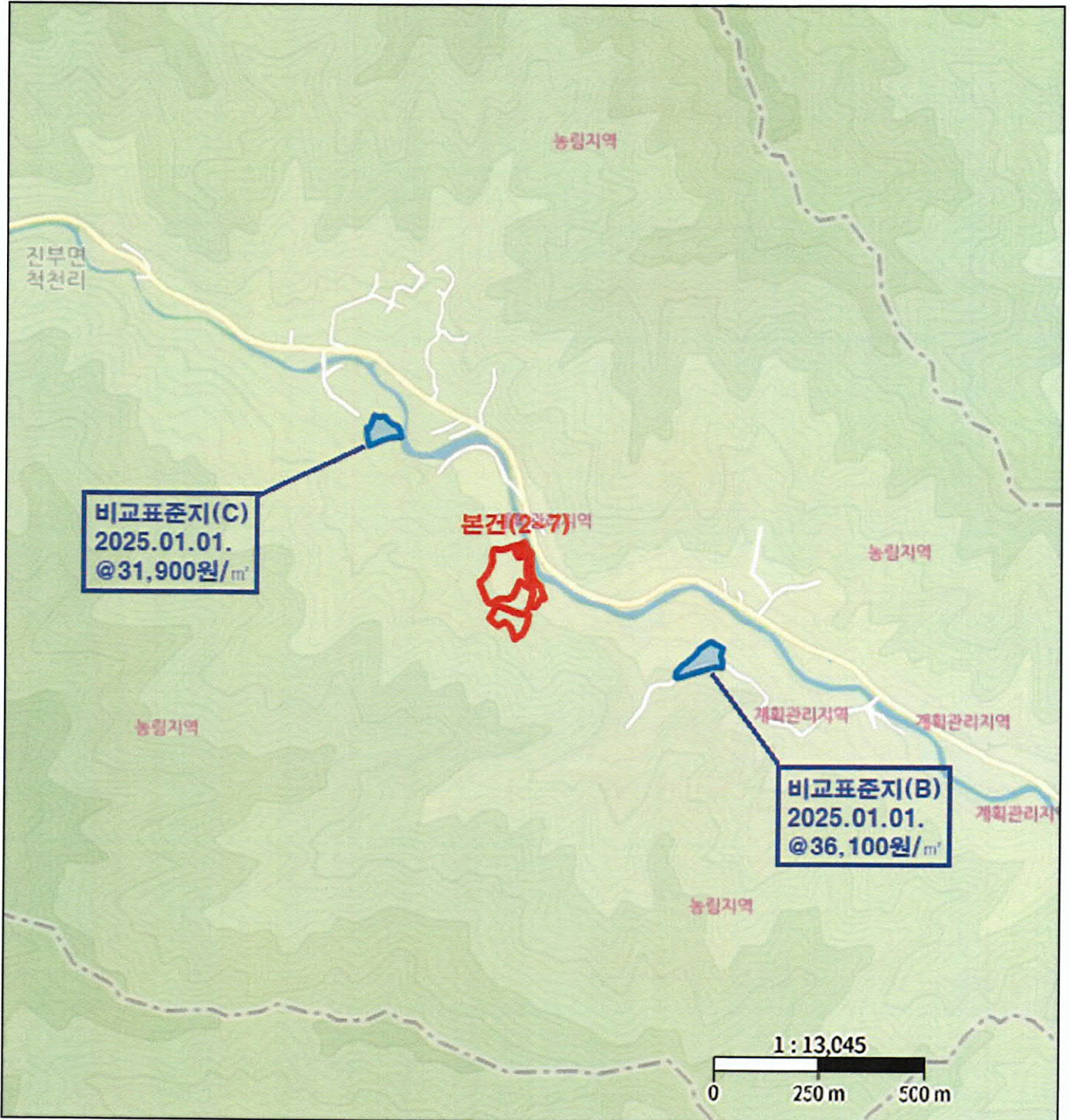


위 치 도

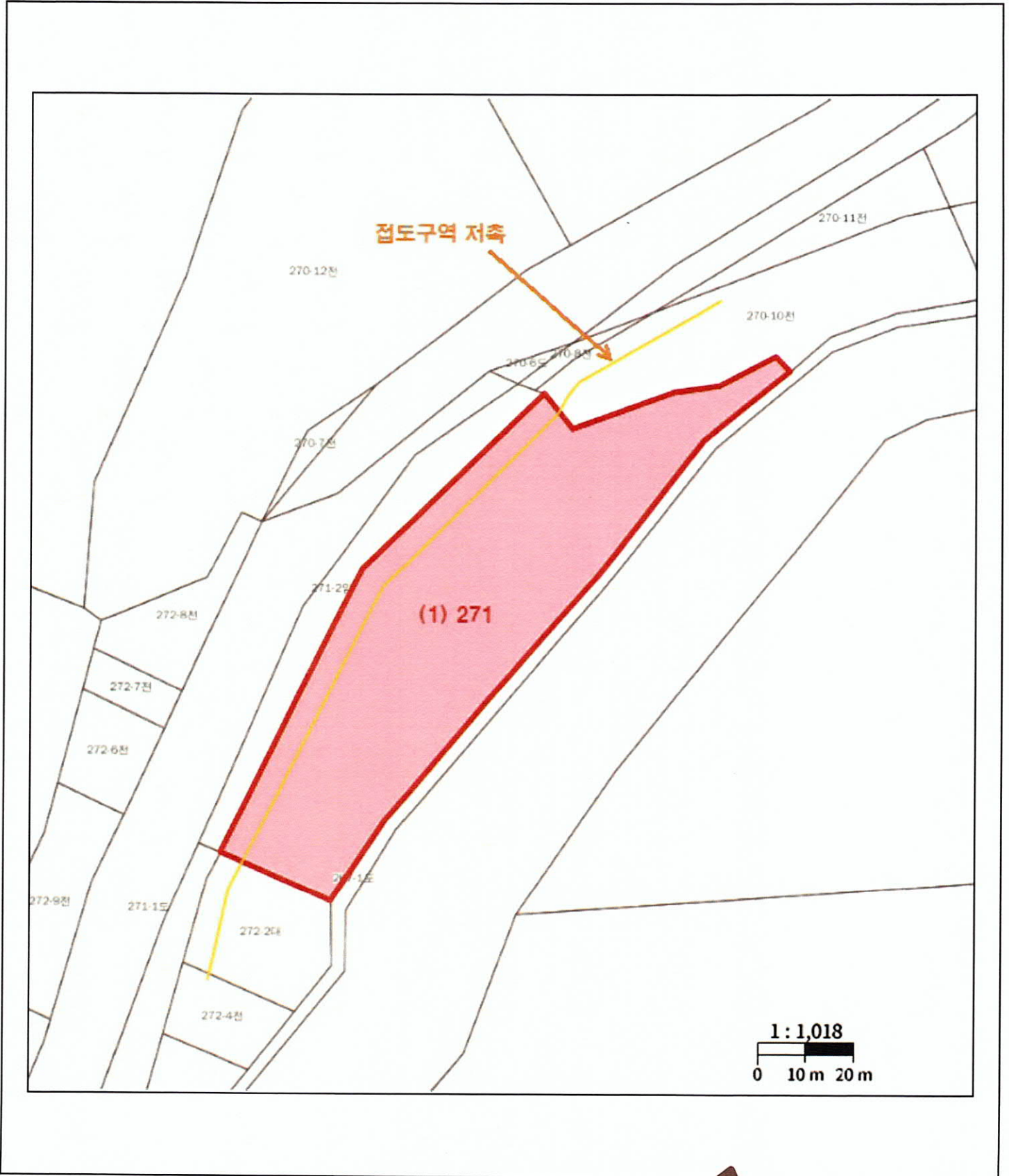


소재지

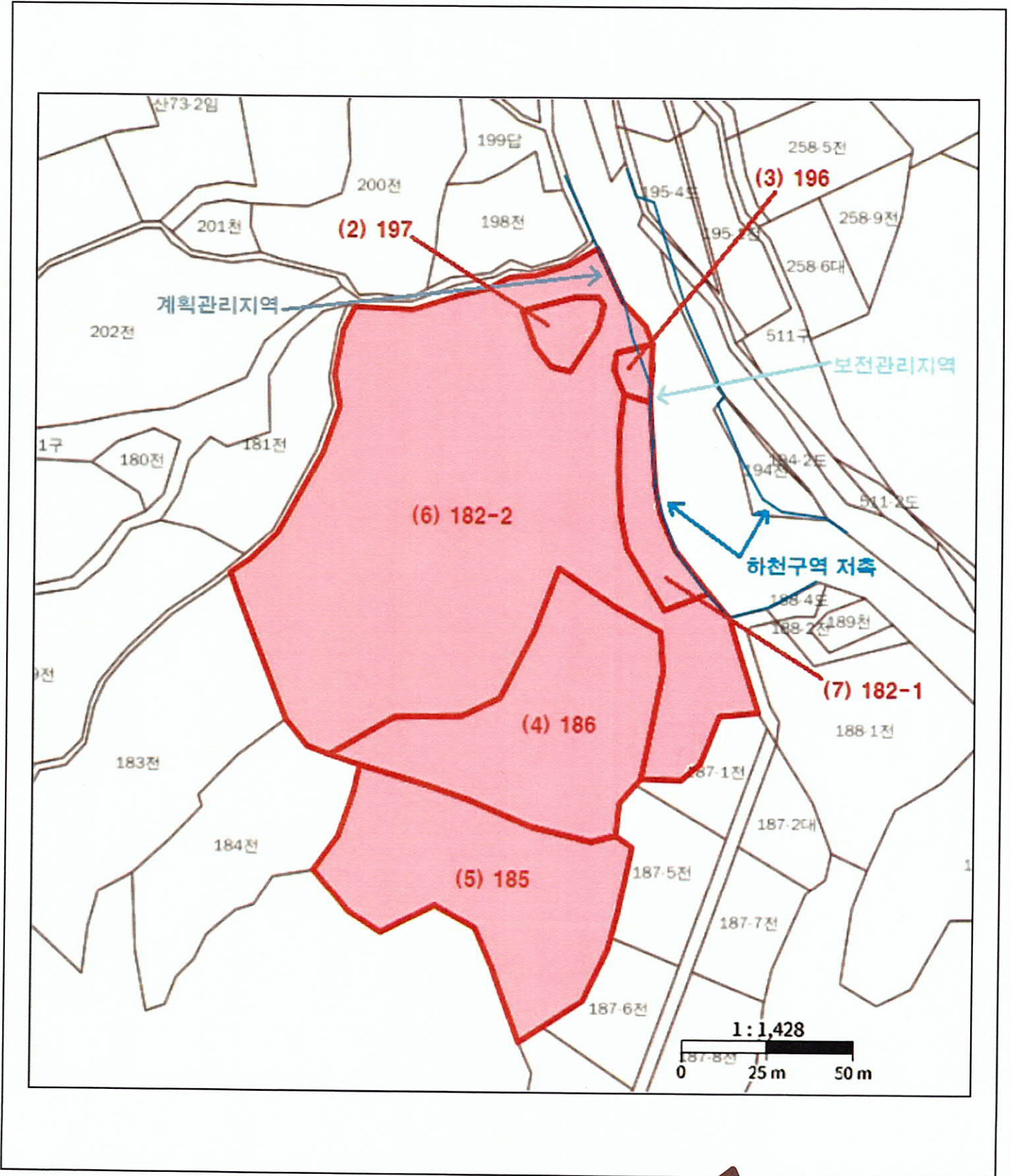
강원특별자치도 평창군 진부면 척천리 197 외



지 적 도



지 적 도



사 진 용 지



일련번호(1) 남서측 전경



일련번호(1) 북측 전경



일련번호(1) 주위환경



일련번호(1) 근경

사 진 용 지



일련번호(2) 남동측 전경



일련번호(2) 지상 소재 이동식화장실



일련번호(2) 지상 소재 컨테이너



일련번호(2~7) 주위환경

사 진 용 지



일련번호(3) 남측 전경



일련번호(4) 북측 전경



일련번호(5) 동측 전경



일련번호(6) 남동측 전경

사진용지



일련번호(6) 북측 전경



일련번호(6) 서측 전경



일련번호(6) 근경



일련번호(7) 남측 전경