

감정평가서

APPRAISAL REPORT

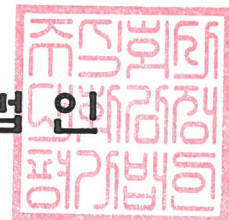
건명	강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 산131 외 소재 부동산
의뢰인	대한토지신탁(주)
평가서 번호	대화 01-2408-2-0060

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)대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(토지)감정평가표

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

감정평가사 이진형

이진형

(인)

(주)대화감정평가법인

대표이사

조근렬

(서명 또는 인)

감정평가액	육백일십일억사천오백사십이만육천원정 (₩61,145,426,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가 목적		구매	
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 외		감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간	
(기타 참고사항)	-		2024. 08. 14		2024. 08. 11 ~ 2024. 08. 14	
평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	716,797	토지	716,797	-	61,145,426,000
	합계					₩61,145,426,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		정승원		정승원	
					(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 대상물건 현황

강원특별자치도 평창군 대관령면

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	수하리 산131	24,992	임야	계획관리	자연림	세로(불)	부정형 완경사	6,820
2	횡계리 산396	33,902	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	6,890
3	횡계리 산398	14,737	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	6,900
4	횡계리 산399-1	11,797	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	6,900
5	횡계리 산399-2	6,248	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	8,000
6	횡계리 산402-2	2,777	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	8,170
7	횡계리 산404-1	49,661	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	6,760
8	횡계리 산404-6	1,587	임야	계획관리	전	맹지	부정형 완경사	57,500
9	횡계리 산405-1	17,851	임야	계획관리	자연림	세로(가)	부정형 완경사	6,830
10	횡계리 613-16	2,119	목장용지	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	15,000
11	횡계리 613-18	4,451	목장용지	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	55,600
12	횡계리 613-19	6,648	목장용지	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	14,500
13	횡계리 613-20	2,182	목장용지	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	15,000
14	횡계리 613-21	2,797	목장용지	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	14,500
15	횡계리 613-59	39	목장용지	계획관리	전	세로(가)	부정형 완경사	11,600
16	횡계리 산402-1	22,909	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	7,920
17	횡계리 613-6	10,017	전	계획관리	전	맹지	부정형 완경사	53,400
18	횡계리 613-7	24,823	전	계획관리	전	맹지	부정형 완경사	53,400
19	횡계리 613-4	1,089	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	55,000
20	횡계리 613-5	1,884	답	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	64,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
21	횡계리 613-8	3,481	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	56,700
22	횡계리 613-9	344	전	계획관리	전	맹지	부정형 완경사	63,800
23	횡계리 613-11	4,195	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	55,000
24	횡계리 613-12	965	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 고지	42,900
25	횡계리 613-13	4,264	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	55,000
26	횡계리 613-14	1,283	전	계획관리	자연림	맹지	사다리 완경사	12,700
27	횡계리 613-15	2,605	전	계획관리	전	맹지	부정형 완경사	56,900
28	횡계리 617-1	8,658	전	계획관리	전	맹지	부정형 급경사	44,600
29	수하리 산134	89,851	임야	계획관리	자연림	세로(불)	부정형 완경사	6,680
30	수하리 193-2	41,993	잡종지	계획관리	전, 자연림	중로한면	부정형 완경사	52,600
31	수하리 193-3	36,220	잡종지	계획관리	전, 자연림	중로한면	부정형 완경사	48,800
32	수하리 193-4	12,566	잡종지	계획관리	전	중로한면	부정형 완경사	50,300
33	수하리 193-5	18,176	잡종지	계획관리	자연림	소로한면	부정형 완경사	44,600
34	수하리 193-6	49,800	잡종지	계획관리	전	중로한면	부정형 완경사	52,600
35	수하리 193-36	2,103	잡종지	계획관리	전	중로한면	부정형 완경사	50,800
36	수하리 193-38	27,367	잡종지	계획관리	전	소로한면	부정형 완경사	49,800
37	수하리 193-40	4,343	잡종지	계획관리	전	소로한면	부정형 완경사	50,300
38	수하리 193-42	12,283	잡종지	계획관리	잡종지	소로한면	부정형 완경사	49,800
39	수하리 184	1,157	임야	계획관리	전	중로한면	부정형 완경사	70,200
40	수하리 181	14	도로	계획관리	자연림	중로한면	삼각형 완경사	23,700
41	수하리 193-9	13,229	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	61,600
42	수하리 179-2	105	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	63,400
43	수하리 182-2	12	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	63,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
44	수하리 185-2	259	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	76,400
45	수하리 185-8	19	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	63,400
46	수하리 185-9	99	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	63,400
47	수하리 185-10	73	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	63,400
48	수하리 산105-4	14,876	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	6,620
49	수하리 산105-5	54,125	임야	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	8,130
50	수하리 산105-7	250 중18	임야	계획관리	도로	중로한면	부정형 완경사	2,230
51	수하리 산105-8	1,257 중 90	임야	계획관리	도로	중로한면	부정형 완경사	2,230
52	수하리 산105-9	104	임야	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	6,750
53	수하리 산139-2	6,373	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	6,880
54	횡계리 산379-18	15,410	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	8,460
55	수하리 산139-1	4,959	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	7,020
56	수하리 162-24	2,975	전	계획관리	전	중로한면	부정형 평지	83,200
57	수하리 162-25	2,672	전	계획관리	전	중로한면	사다리 평지	83,900
58	수하리 178-1	37,100	전	계획관리	전	중로한면	부정형 완경사	75,600
59	수하리 178-4	121	전	계획관리	자연림	중로한면	부정형 완경사	61,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지이용계획

기호	소재지	지 목	총면적 (㎡)	지구단위계획구역(㎡)			구역 외(㎡)
				관광사업	205호선	소계	
1	수하리 산131	임야	24,992	3,894	-	3,894	21,098
2	횡계리 산396	임야	33,902	-	-	-	33,902
3	횡계리 산398	임야	14,737	-	-	-	14,737
4	횡계리 산399-1	임야	11,797	-	-	-	11,797
5	횡계리 산399-2	임야	6,248	-	-	-	6,248
6	횡계리 산402-2	임야	2,777	-	-	-	2,777
7	횡계리 산404-1	임야	49,661	231	-	-	49,430
8	횡계리 산404-6	임야	1,587	-	-	-	1,587
9	횡계리 산405-1	임야	17,851	-	-	-	17,851
10	횡계리 613-16	목장용지	2,119	-	-	-	2,119
11	횡계리 613-18	목장용지	4,451	-	-	-	4,451
12	횡계리 613-19	목장용지	6,648	-	-	-	6,648
13	횡계리 613-20	목장용지	2,182	-	-	-	2,182
14	횡계리 613-21	목장용지	2,797	-	-	-	2,797
15	횡계리 613-59	목장용지	39	-	-	-	39
16	횡계리 산402-1	임야	22,909	360	-	360	22,549
17	횡계리 613-6	전	10,017	-	-	-	10,017
18	횡계리 613-7	전	24,823	-	-	-	24,823
19	횡계리 613-4	전	1,089	-	-	-	1,089

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지 목	총면적 (㎡)	지구단위계획구역(㎡)			구역 외(㎡)
				관광사업	205호선	소계	
20	횡계리 613-5	답	1,884	-	-	-	1,884
21	횡계리 613-8	전	3,481	-	-	-	3,481
22	횡계리 613-9	전	344	-	-	-	344
23	횡계리 613-11	전	4,195	-	-	-	4,195
24	횡계리 613-12	전	965	-	-	-	965
25	횡계리 613-13	전	4,264	-	-	-	4,264
26	횡계리 613-14	전	1,283	-	-	-	1,283
27	횡계리 613-15	전	2,605	-	-	-	2,605
28	횡계리 617-1	전	8,658	-	-	-	8,658
29	수하리 산134	임야	89,851	52,644	-	52,644	37,207
30	수하리 193-2	잡종지	41,993	37,963	-	37,963	4,030
31	수하리 193-3	잡종지	36,220	19,628	-	19,628	16,592
32	수하리 193-4	잡종지	12,566	11,015	-	11,015	1,551
33	수하리 193-5	잡종지	18,176	17,111	-	17,111	1,065
34	수하리 193-6	잡종지	49,800	49,800	-	49,800	-
35	수하리 193-36	잡종지	2,103	1,318	-	3,421	785
36	수하리 193-38	잡종지	27,367	27,367	-	27,367	0
37	수하리 193-40	잡종지	4,343	4,343	-	4,343	0
38	수하리 193-42	잡종지	12,283	12,283	-	12,283	0
39	수하리 184	임야	1,157	1,157	-	1,157	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지 목	총면적 (㎡)	지구단위계획구역(㎡)			구역 외(㎡)
				관광사업	205호선	소계	
40	수하리 181	도로	14	14	-	14	-
41	수하리 193-9	전	13,229	13,229	-	13,229	-
42	수하리 179-2	전	105	105	-	105	-
43	수하리 182-2	전	12	12	-	12	-
44	수하리 185-2	전	259	259	-	259	-
45	수하리 185-8	전	19	19	-	19	-
46	수하리 185-9	전	99	99	-	99	-
47	수하리 185-10	전	73	73	-	73	-
48	수하리 산105-4	임야	14,876	14,876	-	14,876	-
49	수하리 산105-5	임야	54,125	52,508	1,126	53,634	491
50	수하리 산105-7	임야	250	18	-	18	-
51	수하리 산105-8	임야	1,257	90	-	90	-
52	수하리 산105-9	임야	104	104	-	104	-
53	수하리 산139-2	임야	6,373	6,373	-	6,373	-
54	횡계리 산379-18	임야	15,410	-	-	-	15,410
55	수하리 산139-1	임야	4,959	4,959	-	4,959	-
56	수하리 162-24	전	2,975	2,889	86	2,975	-
57	수하리 162-25	전	2,672	2,672	-	2,672	-
58	수하리 178-1	전	37,100	36,537	-	36,537	563
59	수하리 178-4	전	121	121	-	121	-

출처: 귀 제시 토지조서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

강원특별자치도 평창군 횡계리 소재 "대관령중학교" 서측 근거리에 위치하는 토지에 대한 공매 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 **2024년 8월 14일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2024년 8월 11~14일**임.

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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 사업승인내역, 지구단위계획 편입면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

다. 본건 토지 기호(1~7, 9~10, 12~14, 16, 19~20, 26, 28, 29~38, 40~49, 53~55) 지상의 입목 등은 잡목 등으로서 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목은 경제적 가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았음.

라. 본건 토지 중 일부는 용평 파라디지아 조성사업구역(평창군 고시 제2007-54, 2007.06.22.)내의 토지로서 귀 제시 '용평 가든하우스 사업 토지조서' 의 면적에 의거하여 지구단위계획구역 내 및 구역 외의 토지로 구분하여 감정평가하였음.(후첨 "지구단위계획내용" 참조)

마. 귀 제시 토지조서상 지구단위계획구역 편입 면적과 지구단위계획 결정 조서상 사업부지 면적이 상이한 바, 귀 요청에 의거하여 귀 제시 토지조서상 면적을 기준하여 감정평가하였으니 추후 업무 진행 시 유의바람.

바. 본건 토지 기호 (7~9, 11, 16, 27, 29, 41)은 일부가 일반철도에 저촉되어 구분지상권이 설정되어있으나, 수직적 범위 해발 500m 이상으로 토지의 사용·수익에 영향이 없으며, 토지가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구매됨 없이 평가하였음.

사. 대상 토지 기호 50, 51은 "대한토지신탁주식회사" 지분만을 대상으로 감정평가하되, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하고, 면적사정은 등기사항전부증명서상 지분비율에 의하였으니, 추후 업무 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 본건 토지 기호(1, 7, 16, 29~53, 55~59)는 관광숙박업 개발사업시행(평창군 문화관광과-14938, 2007.12.24)을 승인 받았으며, 개발사업시행 승인 내용은 아래와 같음.

용평 파라디아 휴양콘도미니엄 사업계획승인	
명칭	용평 파라디아 휴양콘도미니엄
위치	강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 170번지 일원
종류	관광숙박업
사업면적	384,107㎡
시행자	주식회사 한국4A그룹 대표이사 조병일
사업비	6,385억원
사업기간	2007.12 ~ 2010.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 지구단위계획 내용

1) 용평 파라디시아 조성사업(평창군고시 제2007-54호)

평창군 관리계획(제2종지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

1) 제2종지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

도면 표시 번호	구 역 명	구역의 세분	위 치	면 적(m)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
①	용평 파라디시아 조성구역	관광·휴양형 제2종지구단위계획 구역	강원도 평창군 대관령면 수하리 170 일원	411,318	감) 160	411,158	강원도고시 제07-123호 (07. 6. 22)	

2. 군계획시설 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

1) 도로결정(변경) 및 지형도면 승인조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	면적 (㎡)	기 정	종 정	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	형태	번호	폭원 (m)									
기정	중로	1	1	20- 26	침산	1,031	22,162	수하리 156-12도 (군도15호)	수하리 185-2전	일반 도로	-	-	농어촌도로 제205호선
변경	중로	1	1	20- 26	침산	1,031	23,222	수하리 156-12도 (군도15호)	수하리 185-7전	일반 도로	-	-	

3. 제2종지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

1) 가구 및 획지규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

① 가구의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경) 및 지형도면 승인조서

도면표시 번 호	구 분	기정면적 {㎡}	가 구		증감 {㎡}	비고
			위 치	변경면적 {㎡}		
합 계		411,318		411,158	감)160	
①	관광·휴양시설용지	222,777	수하리 193-4장 일원	222,677	감)100	
②	공공시설용지	36,475	수하리 178전 일원	37,730	증)1,255	
③	녹지용지	152,066	수하리 193-9전	150,751	감)1,315	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 농어촌도로(대관령205호)(강원도고시 제2015-10호)

농어촌(대관령205호)도로 공사	
위치	강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 170번지 일원
사업의 종류 및 명칭	
종류	농어촌도로 개설사업
시행자	평창군수
사업기간	사업계획 승인 고시일 ~ 2016.12.31.
평창군 관리계획(제2종지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 승인조서	

1. 군관리계획 결정(변경) 조서

1. 용도지역에 관한 군관리계획 결정조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
<u>계획관리지역</u>	411,158	증)22,228	413,386	100%	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기 정	변 경			
-	강원도 평창군 대관령면 수하리 170 일원	계획 관리지역	계획 관리지역	413,386	-	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역계 변경은 없으나 지적오차로 인한 구역면적 정정에 따른 용도지역 면적 조정

2. 군계획시설에 대한 군관리계획 결정조서

가. 도로

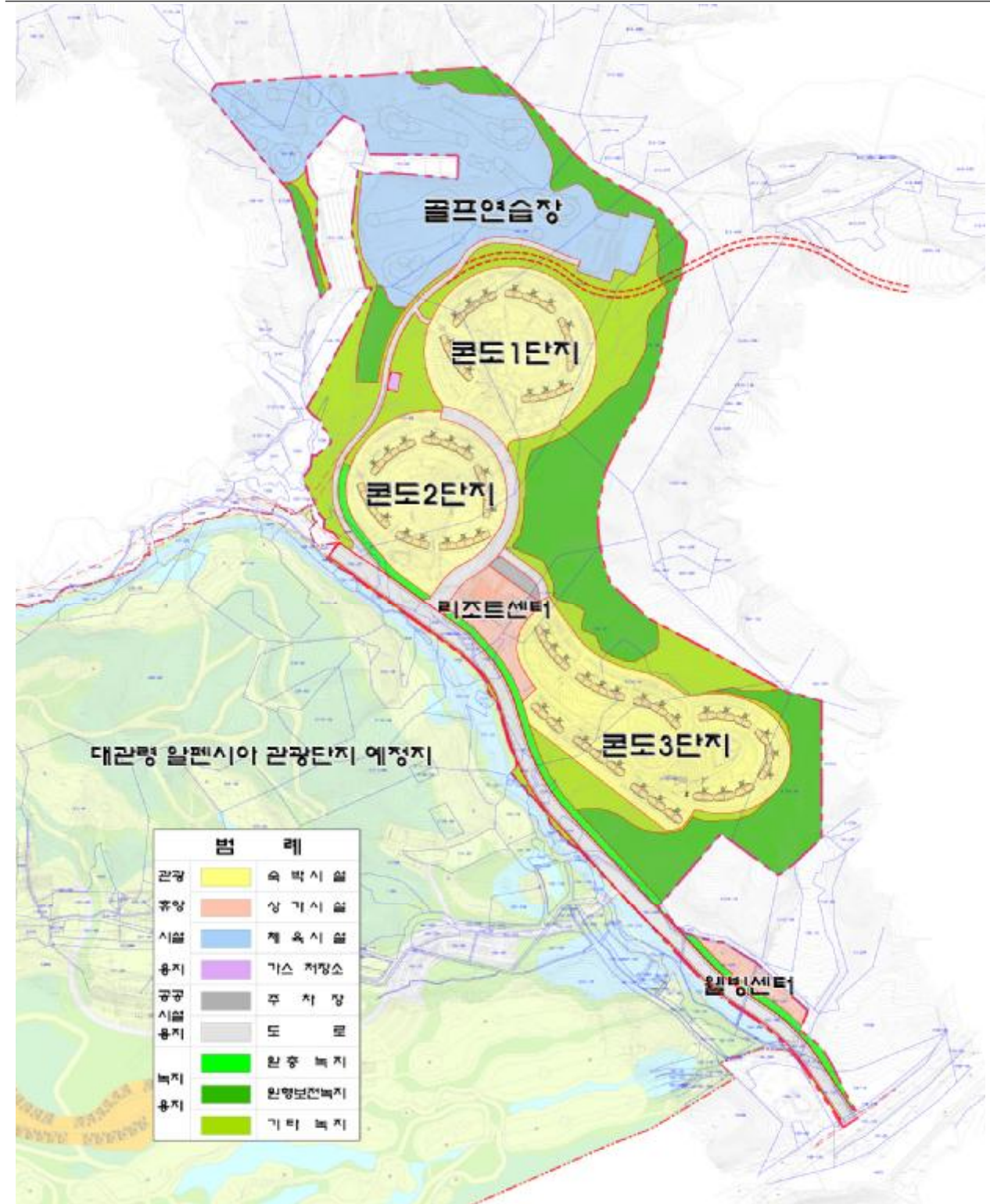
■ 도로 총괄표

구분	합 계			1류			2류			3류			비고
	<u>노선수</u>	연장 (m)	면적 (㎡)	<u>노선수</u>	연장 (m)	면적 (㎡)	<u>노선수</u>	연장 (m)	면적 (㎡)	<u>노선수</u>	연장 (m)	면적 (㎡)	
합계	1	1,031	24,575	1	1,031	24,575	-	-	-	-	-	-	-
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	1,031	24,575	1	1,031	24,575	-	-	-	-	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 용평 파라디시아 토지이용 계획도

토지이용계획도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 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 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”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, '개별물건기준 원칙 등'에 따라 개별필지별로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

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.

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

1.2. 비교표준지 선정

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

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 <표준지 A, B>를 비교표준지로 선정하였음.

강원특별자치도 평창군 대관령면

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	횡계리 산379-18	15,410	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	8,460	본건
B	횡계리 613-25	10,790	전	전	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	67,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
2024.01.01 ~ 2024.08.14	0.741 (1.00741)	강원특별자치도 평창군 (24.01.01~24.08.14) (계획관리) $(1 + 0.00552) * (1 + 0.00125 * 45/30)$ ≈ 1.00741

1.4. 지역요인 비교치 산정

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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(임야지대)

개별요인비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
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 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교항목(농경지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
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
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
1	A	1.02	1.00	-	1.00	1.00	1.020	-
		1.02	1.00	-	1.10	1.00	1.122	지구단위계획 구역 내
2	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
3	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
4	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
5	A	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.050	-
6	A	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.050	-
7	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
		1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.100	지구단위계획 구역 내
8	A	1.00	1.35	-	1.00	1.00	1.350	-
9	A	1.06	1.00	-	1.00	1.00	1.060	-
10	B	0.98	1.00	0.75	1.00	1.00	0.735	-
11	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
12	B	0.98	1.00	0.75	1.00	1.00	0.735	-
13	B	0.98	1.00	0.75	1.00	1.00	0.735	-
14	B	0.98	1.00	0.75	1.00	1.00	0.735	-
15	B	1.04	1.00	0.90	1.00	1.00	0.936	-
16	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
		1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.100	지구단위계획 구역 내
17	B	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	-
18	B	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	-
19	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
20	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
21	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
22	B	0.98	1.00	1.05	1.00	1.00	1.029	-
23	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
24	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
25	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
26	B	0.98	1.00	0.80	1.00	1.00	0.784	-
27	B	0.98	1.00	1.05	1.00	1.00	1.029	-
28	B	0.98	1.00	1.05	1.00	1.00	1.029	-
29	A	1.02	1.00	-	1.00	1.00	1.020	-
		1.02	1.00	-	1.10	1.00	1.122	지구단위계획 구역 내
30	B	1.30	1.00	0.95	1.09	1.00	1.346	-
		1.30	1.00	0.95	1.19	1.00	1.470	지구단위계획 구역 내
31	B	1.20	1.00	0.95	1.09	1.00	1.243	-
		1.20	1.00	0.95	1.19	1.00	1.357	지구단위계획 구역 내
32	B	1.20	1.00	1.00	1.09	1.00	1.308	-
		1.20	1.00	1.00	1.19	1.00	1.428	지구단위계획 구역 내
33	B	1.14	1.00	0.95	1.09	1.00	1.180	-
		1.14	1.00	0.95	1.19	1.00	1.289	지구단위계획 구역 내
34	B	1.30	1.00	1.00	1.19	1.00	1.547	지구단위계획 구역 내
35	B	1.20	1.00	1.05	1.09	1.00	1.373	-
		1.20	1.00	1.05	1.19	1.00	1.499	지구단위계획 구역 내
36	B	1.14	1.00	0.95	1.19	1.00	1.289	지구단위계획 구역 내
37	B	1.14	1.00	1.05	1.19	1.00	1.424	지구단위계획 구역 내
38	B	1.14	1.00	1.10	1.19	1.00	1.492	지구단위계획 구역 내
39	A	1.32	1.35	-	1.10	1.00	1.960	지구단위계획 구역 내
40	A	1.32	0.85	-	0.43	1.00	0.482	지구단위계획 구역 내
41	B	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100	지구단위계획 구역 내
42	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
43	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내
44	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내
45	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내
46	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내
47	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내
48	A	1.00	1.00	-	1.10	1.00	1.100	지구단위계획 구역 내
49	A	1.32	1.00	-	1.00	1.00	1.320	-
		1.32	1.00	-	1.10	1.00	1.452	지구단위계획 구역 내
50	A	1.32	0.95	-	0.43	1.00	0.539	지구단위계획 구역 내
51	A	1.32	0.95	-	0.43	1.00	0.539	지구단위계획 구역 내
52	A	1.32	0.85	-	1.10	1.00	1.234	지구단위계획 구역 내
53	A	1.00	1.05	-	1.10	1.00	1.155	지구단위계획 구역 내
54	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	-
55	A	1.00	1.05	-	1.10	1.00	1.155	지구단위계획 구역 내
56	B	1.50	1.00	1.30	1.10	1.00	2.145	지구단위계획 구역 내
57	B	1.50	1.00	1.30	1.10	1.00	2.145	지구단위계획 구역 내
58	B	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.300	-
		1.30	1.00	1.00	1.10	1.00	1.430	지구단위계획 구역 내
59	B	1.30	1.00	0.65	1.10	1.00	0.930	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
1	- 대상토지는 비교표준지 대비 임도의 상태 등에서 우세함.
1 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 비교표준지 대비 임도의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
2	- 대체로 유사함.
3	- 대체로 유사함.
4	- 대체로 유사함.
5	- 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
6	- 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
7	- 대체로 유사함.
7 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
8	- 대상토지는 비교표준지 대비 면적, 조성 정도 및 이용상황 등에서 우세함.
9	- 대상토지는 비교표준지 대비 임도의 상태 등에서 우세함.
10	- 대상토지는 비교표준지대비 접면도로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적, 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
11	- 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
12	- 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적, 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
13	- 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적, 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
14	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적, 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
15	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상에서 열세하여 전반적으로 열세함.
16	<ul style="list-style-type: none"> - 대체로 유사함.
16 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
17	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
18	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
19	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
20	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
21	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
22	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
23	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
24	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
25	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
26	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적에서 우세하나 조성정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
27	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
28	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
29	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 임도의 상태 등에서 우세함.
29 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 임도의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
30	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목에서 우세함.
30 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
31	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목에서 우세함.
31 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
32	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목에서 우세함.
32 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
33	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목에서 우세함.
33 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부 등에서 우세함.
34 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부 등에서 우세함.
35	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
35 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부 등에서 우세함.
36	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부 등에서 우세함.
37	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부 등에서 우세함.
38	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성정도 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지목 및 지구단위계획 여부 등에서 우세함.
39	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적, 조성 정도 및 이용상황 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
40	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세하나 지목(도로)에서 열세하여 전반적으로 열세함.
41	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
42	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성의 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
43	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성의 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
44	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성의 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
45	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성의 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
46	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성의 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
47	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성의 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
48	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
49	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
49 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
50	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세하나, 현황 도로에서 열세하여 전반적으로 열세함.
51	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세하나, 현황 도로에서 열세하여 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
52	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
53	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
54	<ul style="list-style-type: none"> - 본건이 표준지로서 대등함.
55	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
56	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성 정도, 인근 토지의 이용상황 및 지세 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
57	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 교통의 편부, 주된 간선도로와의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 조성 정도, 인근 토지의 이용상황 및 지세 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
58	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함.
58 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
59	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 우세하나 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 비교표준지 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

비교선례 기준 비교표준지 단가와 기준시점 비교표준지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교선례 기준 비교표준지 단가	=	비교선례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

강원특별자치도 평창군 대관령면

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례1	횡계리 358-82	6,556	임야	2024.02.20	48,000	6,510	공매	자연림	계획관리
선례2	용산리 산319-19	147	임야	2024.02.08	51,000	13,500	법원경매	자연림	계획관리
선례3	대관령면 횡계리 358-81	6,075	임야	2024.02.20	66,000	6,510	공매	자연림	계획관리
선례4	횡계리 산79-8	9,404 중 8,494	임야	2024.02.21	52,000	8,410	담보	목장용지	계획관리
선례5	용산리 산32	13,202 중 2,568.61	임야	2023.03.09	85,000	26,000	공매	전	계획관리 보전관리
선례6	수하리 199	7,379	전	2023.09.08	99,000	69,800	시가참고	전	계획관리
선례7	수하리 205	1,755	전	2023.09.19	98,000	62,800	법원경매	전	계획관리
선례8	수하리 214	3,045	전	2023.09.08	94,000	69,800	시가참고	전	계획관리
선례9	수하리 222-1	6,956	전	2023.09.08	99,000	62,800	시가참고	전	계획관리
선례10	차항리 266-18	3,332	목	2024.03.22	62,000	42,700	공매	전	계획관리
선례11	수하리 산126	41,455	목	2023.04.05	75,000	7,040	매각	전	계획관리 보전관리
사례1	횡계리 산179외2 필지	19,824	임	2023.11.13	60,000	41,200	매매	전	계획관리
사례2	용산리 528	3,944	임	2024.07.12	46,000	10,800	매매	자연림	계획관리
사례3	차항리 산351	9,421	임	2024.04.05	58,000	52,800	매매	전	계획관리
사례4	용산리 276-4	2,000	전	2023.03.25	105,000	64,300	매매	전	계획관리
사례5	횡계리 613-30	949	전	2023.03.12	136,000	63,700	매매	전	계획관리
사례6	용산리 287-2	2,281.2	전	2022.12.28	99,000	61,600	매매	전	계획관리
사례7	수하리 산126	41,455	목	2023.06.07	86,000	7,040	매매	목장용지	계획관리 보전관리

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	1,199,340,000 / 19,824 ≒ @60,000								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	180,000,000 / 3,944 ≒ @46,000								
사례 3	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	550,000,000 / 9,421 ≒ @58,000								
사례 4	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	210,000,000 / 2,000 ≒ @105,000								
사례 5	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	129,000,000 / 949 ≒ @136,000								
사례 6	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	224,954,550 / 2,281.2 ≒ @99,000								
사례 7	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	3,550,000,000 / 41,455 ≒ @86,000								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
계획관리	임야	50,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
계획관리	전/답	100,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
계획관리	목장용지	80,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023.08.01 ~ 2024.07.31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지 / 임야	강원	61.07	59.39	241
	평창군	54.39	50.97	34
	대관령면	62.86	58.83	6

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지 / 전	강원	53.92	58.34	335
	평창군	47.13	52.70	51
	대관령면	39.06	55.69	5

1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1, 6>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	횡계리 358-82	6,556	임야	2024.02.20	48,000	6,510	공매	자연림	계획 관리	맹지 부정형 완경사
선례 6	수하리 199	7,379	전	2023.09.08	99,000	69,800	시가 참고	전	계획 관리	세로(불) 자루형 평지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

강원특별자치도 평창군(계획관리지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.02.20 ~ 2024.08.14	0.622 (1.00622)	강원특별자치도 평창군 (24.02.20~24.08.14) (계획관리) $(1 + 0.00106 * 10/29) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00125 * 45/30) \approx 1.00622$

강원특별자치도 평창군(계획관리지역) 평가선례(6)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.09.03 ~ 2024.08.14	0.893 (1.00893)	강원특별자치도 평창군 (23.09.08~24.08.14) (계획관리) $(1 + 0.00028 * 23/30) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00552) * (1 + 0.00125 * 45/30) \approx 1.00893$

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	1	1.00	0.92	-	1.00	1.00	0.920
B	6	1.02	1.00	0.94	1.00	1.00	0.959

기 호	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 면적 등에서 열세함.
B	비교표준지는 선례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. 비교표준지는 선례 대비 면적 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	48,000	1.00622	1.000	0.920	44,435	5.214
비교표준지(A) 단가	8,460	1.00741	-	-	8,523	
구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(6) 기준 비교표준지(B) 단가	99,000	1.00893	1.000	0.959	95,789	1.400
비교표준지(B) 단가	67,900	1.00741	-	-	68,403	

1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	5.21
	B	1.40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

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

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	8,460	1.00741	1.00	1.020	5.21	45,291	45,000	-
	8,460	1.00741	1.00	1.122	5.21	49,820	50,000	지구단위계획 구역 내
2	8,460	1.00741	1.00	1.000	5.21	44,403	44,000	-
3	8,460	1.00741	1.00	1.000	5.21	44,403	44,000	-
4	8,460	1.00741	1.00	1.000	5.21	44,403	44,000	-
5	8,460	1.00741	1.00	1.050	5.21	46,623	47,000	-
6	8,460	1.00741	1.00	1.050	5.21	46,623	47,000	-
7	8,460	1.00741	1.00	1.000	5.21	44,403	44,000	-
	8,460	1.00741	1.00	1.100	5.21	48,844	49,000	지구단위계획 구역 내
8	8,460	1.00741	1.00	1.350	5.21	59,944	60,000	-
9	8,460	1.00741	1.00	1.060	5.21	47,067	47,000	-
10	67,900	1.00741	1.00	0.735	1.40	70,387	70,000	-
11	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
12	67,900	1.00741	1.00	0.735	1.40	70,387	70,000	-
13	67,900	1.00741	1.00	0.735	1.40	70,387	70,000	-
14	67,900	1.00741	1.00	0.735	1.40	70,387	70,000	-
15	67,900	1.00741	1.00	0.936	1.40	89,635	90,000	-
16	8,460	1.00741	1.00	1.000	5.21	44,403	44,000	-
	8,460	1.00741	1.00	1.100	5.21	48,844	49,000	지구단위계획 구역 내
17	67,900	1.00741	1.00	0.980	1.40	93,849	94,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
18	67,900	1.00741	1.00	0.980	1.40	93,849	94,000	-
19	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
20	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
21	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
22	67,900	1.00741	1.00	1.029	1.40	98,542	99,000	-
23	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
24	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
25	67,900	1.00741	1.00	1.050	1.40	100,553	101,000	-
26	67,900	1.00741	1.00	0.784	1.40	75,079	75,000	-
27	67,900	1.00741	1.00	1.029	1.40	98,542	99,000	-
28	67,900	1.00741	1.00	1.029	1.40	98,542	99,000	-
29	8,460	1.00741	1.00	1.020	5.21	45,291	45,000	-
	8,460	1.00741	1.00	1.122	5.21	49,820	50,000	지구단위계획 구역 내
30	67,900	1.00741	1.00	1.346	1.40	128,899	129,000	-
	67,900	1.00741	1.00	1.470	1.40	140,774	141,000	지구단위계획 구역 내
31	67,900	1.00741	1.00	1.243	1.40	119,035	119,000	-
	67,900	1.00741	1.00	1.357	1.40	129,952	130,000	지구단위계획 구역 내
32	67,900	1.00741	1.00	1.308	1.40	125,260	125,000	-
	67,900	1.00741	1.00	1.428	1.40	136,752	137,000	지구단위계획 구역 내
33	67,900	1.00741	1.00	1.180	1.40	113,002	113,000	-
	67,900	1.00741	1.00	1.289	1.40	123,440	123,000	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
34	67,900	1.00741	1.00	1.547	1.40	148,148	148,000	지구단위계획 구역 내
35	67,900	1.00741	1.00	1.373	1.40	131,485	131,000	-
	67,900	1.00741	1.00	1.499	1.40	143,551	144,000	지구단위계획 구역 내
36	67,900	1.00741	1.00	1.289	1.40	123,440	123,000	지구단위계획 구역 내
37	67,900	1.00741	1.00	1.424	1.40	136,368	136,000	지구단위계획 구역 내
38	67,900	1.00741	1.00	1.492	1.40	142,880	143,000	지구단위계획 구역 내
39	8,460	1.00741	1.00	1.960	5.21	87,030	87,000	지구단위계획 구역 내
40	8,460	1.00741	1.00	0.482	5.21	21,402	21,000	지구단위계획 구역 내
41	67,900	1.00741	1.00	1.100	1.40	105,341	105,000	지구단위계획 구역 내
42	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내
43	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내
44	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내
45	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내
46	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내
47	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내
48	8,460	1.00741	1.00	1.100	5.21	48,844	49,000	지구단위계획 구역 내
49	8,460	1.00741	1.00	1.320	5.21	58,612	59,000	-
	8,460	1.00741	1.00	1.452	5.21	64,473	64,000	지구단위계획 구역 내
50	8,460	1.00741	1.00	0.539	5.21	23,933	24,000	지구단위계획 구역 내
51	8,460	1.00741	1.00	0.539	5.21	23,933	24,000	지구단위계획 구역 내
52	8,460	1.00741	1.00	1.234	5.21	54,794	55,000	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
53	8,460	1.00741	1.00	1.155	5.21	51,286	51,000	지구단위계획 구역 내
54	8,460	1.00741	1.00	1.000	5.21	44,403	44,000	-
55	8,460	1.00741	1.00	1.155	5.21	51,286	51,000	지구단위계획 구역 내
56	67,900	1.00741	1.00	2.145	1.40	205,415	205,000	지구단위계획 구역 내
57	67,900	1.00741	1.00	2.145	1.40	205,415	205,000	지구단위계획 구역 내
58	67,900	1.00741	1.00	1.300	1.40	124,494	124,000	-
	67,900	1.00741	1.00	1.430	1.40	136,943	137,000	지구단위계획 구역 내
59	67,900	1.00741	1.00	0.930	1.40	89,061	89,000	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m²)	적용단가(원/m²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	21,098	45,000	949,410,000	-
	3,894	50,000	194,700,000	지구단위계획구역 내
2	33,902	44,000	1,491,688,000	-
3	14,737	44,000	648,428,000	-
4	11,797	44,000	519,068,000	-
5	6,248	47,000	293,656,000	-
6	2,777	47,000	130,519,000	-
7	49,430	44,000	2,174,920,000	-
	231	49,000	11,319,000	지구단위계획구역 내
8	1,587	60,000	95,220,000	-
9	17,851	47,000	838,997,000	-
10	2,119	70,000	148,330,000	-
11	4,451	101,000	449,551,000	-
12	6,648	70,000	465,360,000	-
13	2,182	70,000	152,740,000	-
14	2,797	70,000	195,790,000	-
15	39	90,000	3,510,000	-
16	22,549	44,000	992,156,000	-
	360	49,000	17,640,000	지구단위계획구역 내
17	10,017	94,000	941,598,000	-
18	24,823	94,000	2,333,362,000	-
19	1,089	101,000	109,989,000	-
20	1,884	101,000	190,284,000	-
21	3,481	101,000	351,581,000	-
22	344	99,000	34,056,000	-
23	4,195	101,000	423,695,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
24	965	101,000	97,465,000	-
25	4,264	101,000	430,664,000	-
26	1,283	75,000	96,225,000	-
27	2,605	99,000	257,895,000	-
28	8,658	99,000	857,142,000	-
29	37,207	45,000	1,674,315,000	-
	52,644	50,000	2,632,200,000	지구단위계획구역 내
30	4,030	129,000	519,870,000	-
	37,963	141,000	5,352,783,000	지구단위계획구역 내
31	16,592	119,000	1,974,448,000	-
	19,628	130,000	2,551,640,000	지구단위계획구역 내
32	1,551	125,000	193,875,000	-
	11,015	137,000	1,509,055,000	지구단위계획구역 내
33	1,065	113,000	120,345,000	-
	17,111	123,000	2,104,653,000	지구단위계획구역 내
34	49,800	148,000	7,370,400,000	지구단위계획구역 내
35	785	131,000	102,835,000	-
	1,318	144,000	189,792,000	지구단위계획구역 내
36	27,367	123,000	3,366,141,000	지구단위계획구역 내
37	4,343	136,000	590,648,000	지구단위계획구역 내
38	12,283	143,000	1,756,469,000	지구단위계획구역 내
39	1,157	87,000	100,659,000	지구단위계획구역 내
40	14	21,000	294,000	지구단위계획구역 내
41	13,229	105,000	1,389,045,000	지구단위계획구역 내
42	105	89,000	9,345,000	지구단위계획구역 내
43	12	89,000	1,068,000	지구단위계획구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
44	259	89,000	23,051,000	지구단위계획구역 내
45	19	89,000	1,691,000	지구단위계획구역 내
46	99	89,000	8,811,000	지구단위계획구역 내
47	73	89,000	6,497,000	지구단위계획구역 내
48	14,876	49,000	728,924,000	지구단위계획구역 내
49	491	59,000	28,969,000	-
	53,634	64,000	3,432,576,000	지구단위계획구역 내
50	18	24,000	432,000	지구단위계획구역 내
51	90	24,000	2,160,000	지구단위계획구역 내
52	104	55,000	5,720,000	지구단위계획구역 내
53	6,373	51,000	325,023,000	지구단위계획구역 내
54	15,410	44,000	678,040,000	-
55	4,959	51,000	252,909,000	지구단위계획구역 내
56	2,975	205,000	609,875,000	지구단위계획구역 내
57	2,672	205,000	547,760,000	지구단위계획구역 내
58	563	124,000	69,812,000	-
	36,537	137,000	5,005,569,000	지구단위계획구역 내
59	121	89,000	10,769,000	지구단위계획구역 내
합 계	716,797	-	61,145,426,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

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 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

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

2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 4>를 선정하였음.

강원특별자치도 평창군 대관령면

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	횡계리 산179외2 필지	19,824	임	2023.11.13	60,000	41,200	자연림	계획관리	세로(불) 부정형 완경사
사례 4	용산리 276-4	2,000	전	2023.03.25	105,000	64,300	전	계획관리	세로(가) 사다리 완경사

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.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.11.13 ~ 2024.08.14	0.142 (1.00142)	강원특별자치도 평창군 (23.11.13~24.08.14) (계획관리) $(1 + 0.00053 * 18/30) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00552) * (1 + 0.00125 * 45/30) \approx 1.00820$

강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) 거래사례(4)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.25 ~ 2024.08.14	1.024 (1.01024)	강원특별자치도 평창군 (23.03.25~24.08.14) (계획관리) $(1 + 0.00014 * 7/31) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00552) * (1 + 0.00125 * 45/30) \approx 1.01024$

2.5. 지역요인 비교치

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
1	1	1.03	0.73	-	1.00	1.00	0.752	-
		1.03	0.73	-	1.10	1.00	0.827	지구단위계획 구역 내
2	1	1.01	0.73	-	1.00	1.00	0.737	-
3	1	1.01	0.73	-	1.00	1.00	0.737	-
4	1	1.01	0.73	-	1.00	1.00	0.737	-
5	1	1.01	0.78	-	1.00	1.00	0.788	-
6	1	1.01	0.78	-	1.00	1.00	0.788	-
7	1	1.01	0.73	-	1.00	1.00	0.737	-
		1.01	0.73	-	1.10	1.00	0.811	지구단위계획 구역 내
8	1	1.01	1.05	-	1.00	1.00	1.061	-
9	1	1.07	0.73	-	1.00	1.00	0.781	-
10	4	0.98	1.00	0.70	1.00	1.00	0.686	-
11	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
12	4	0.98	1.00	0.70	1.00	1.00	0.686	-
13	4	0.98	1.00	0.70	1.00	1.00	0.686	-
14	4	0.98	1.00	0.70	1.00	1.00	0.686	-
15	4	1.04	1.00	0.84	1.00	1.00	0.874	-
16	1	1.01	0.73	-	1.00	1.00	0.737	-
		1.01	0.73	-	1.10	1.00	0.811	지구단위계획 구역 내
17	4	0.98	1.00	0.93	1.00	1.00	0.911	-
18	4	0.98	1.00	0.93	1.00	1.00	0.911	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
19	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
20	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
21	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
22	4	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	-
23	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
24	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
25	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
26	4	0.98	1.00	0.73	1.00	1.00	0.715	-
27	4	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	-
28	4	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	-
29	1	1.03	0.73	-	1.00	1.00	0.752	-
		1.03	0.73	-	1.10	1.00	0.827	지구단위계획 구역 내
30	4	1.30	1.00	0.88	1.09	1.00	1.247	-
		1.30	1.00	0.88	1.19	1.00	1.361	지구단위계획 구역 내
31	4	1.20	1.00	0.88	1.09	1.00	1.151	-
		1.20	1.00	0.88	1.19	1.00	1.257	지구단위계획 구역 내
32	4	1.20	1.00	0.93	1.09	1.00	1.216	-
		1.20	1.00	0.93	1.19	1.00	1.328	지구단위계획 구역 내
33	4	1.14	1.00	0.88	1.09	1.00	1.093	-
		1.14	1.00	0.88	1.19	1.00	1.194	지구단위계획 구역 내
34	4	1.30	1.00	0.93	1.19	1.00	1.439	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
35	4	1.20	1.00	1.00	1.09	1.00	1.308	-
		1.20	1.00	1.00	1.19	1.00	1.428	지구단위계획 구역 내
36	4	1.14	1.00	0.88	1.19	1.00	1.194	지구단위계획 구역 내
37	4	1.14	1.00	1.00	1.19	1.00	1.357	지구단위계획 구역 내
38	4	1.14	1.00	1.03	1.19	1.00	1.397	지구단위계획 구역 내
39	1	1.33	1.05	-	1.10	1.00	1.536	지구단위계획 구역 내
40	1	1.33	0.60	-	0.43	1.00	0.343	지구단위계획 구역 내
41	4	1.00	1.00	0.93	1.10	1.00	1.023	지구단위계획 구역 내
42	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	지구단위계획 구역 내
43	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	지구단위계획 구역 내
44	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	지구단위계획 구역 내
45	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	지구단위계획 구역 내
46	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	지구단위계획 구역 내
47	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	지구단위계획 구역 내
48	1	1.01	0.73	-	1.10	1.00	0.811	지구단위계획 구역 내
49	1	1.33	0.73	-	1.00	1.00	0.971	-
		1.33	0.73	-	1.10	1.00	1.068	지구단위계획 구역 내
50	1	1.33	0.68	-	0.43	1.00	0.389	지구단위계획 구역 내
51	1	1.33	0.68	-	0.43	1.00	0.389	지구단위계획 구역 내
52	1	1.33	0.65	-	1.10	1.00	0.951	지구단위계획 구역 내
53	1	1.01	0.78	-	1.10	1.00	0.867	지구단위계획 구역 내
54	1	1.01	0.73	-	1.00	1.00	0.737	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	비고
55	1	1.01	0.78	-	1.10	1.00	0.867	지구단위계획 구역 내
56	4	1.50	1.00	1.21	1.10	1.00	1.997	지구단위계획 구역 내
57	4	1.50	1.00	1.21	1.10	1.00	1.997	지구단위계획 구역 내
58	4	1.30	1.00	0.93	1.00	1.00	1.209	-
		1.30	1.00	0.93	1.10	1.00	1.330	지구단위계획 구역 내
59	4	1.30	1.00	0.60	1.10	1.00	0.858	-

기 호	개별요인 비교 내용
1	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
1 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
2	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
3	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
4	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
5	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
6	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
7	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
7 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
8	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 우세함.
9	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
10	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 접면도로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
11	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
12	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 접면도로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
13	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 접면도로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
14	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 접면도로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
15	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상 등에서 열세함.
16	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
16 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
17	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함.
18	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함.
19	- 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
20	- 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
21	- 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
22	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
23	- 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
24	- 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
25	- 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
26	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
27	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
28	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세하나 농로의 상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
29	- 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
29 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 임도의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
30	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목에서 우세함.
30 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
31	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목에서 우세함.
31 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
32	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목에서 우세함.
32 (지구단위계획구역 내)	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
33	- 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
33 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
34 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
35	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지목에서 우세함.
35 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
36	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 및 조성 정도 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
37	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
38	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 열세하나 조성 정도 등에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지목 및 지구단위계획 여부에서 우세함.
39	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
40	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세하나 지목(도로)에서 열세하여 전반적으로 열세함.
41	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 농로의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 유사함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
42	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
43	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
44	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
45	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
46	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
47	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
48	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
49	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함.
49 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
50	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 조성정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세하나, 현황도로 등에서 열세함.
51	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 조성정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세하나, 현황도로 등에서 열세함.
52	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면 도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 형상, 조성정도 및 이용상황 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	개별요인 비교 내용
53	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 인근 취락과의 접근성에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
54	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세함.
55	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 임도의 상태에서 열세하나 인근 취락과의 접근성에서 우세하여 전반적으로 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
56	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성, 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 인근 토지의 이용상황, 지세, 조성의 정도 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
57	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성, 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 인근 토지의 이용상황, 지세, 조성의 정도 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
58	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함.
58 (지구단위계획구역 내)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적 등에서 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.
59	<ul style="list-style-type: none"> - 대상토지는 사례 대비 접면도로의 상태, 주된 간선도로와의 접근성 및 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함. - 대상토지는 사례 대비 면적에서 우세하나 형상, 조성 정도 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. - 대상토지는 사례 대비 지구단위계획 여부에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

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

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.752	45,490	45,000	-
	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.827	50,027	50,000	지구단위계획 구역 내
2	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.737	44,583	45,000	-
3	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.737	44,583	45,000	-
4	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.737	44,583	45,000	-
5	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.788	47,668	48,000	-
6	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.788	47,668	48,000	-
7	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.737	44,583	45,000	-
	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.811	49,059	49,000	지구단위계획 구역 내
8	60,000	1.000	1.00820	1.000	1.061	64,182	64,000	-
9	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.781	47,244	47,000	-
10	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.686	72,768	73,000	-
11	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
12	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.686	72,768	73,000	-
13	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.686	72,768	73,000	-
14	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.686	72,768	73,000	-
15	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.874	92,710	93,000	-
16	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.737	44,583	45,000	-
	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.811	49,059	49,000	지구단위계획 구역 내
17	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.911	96,635	97,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시정수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
18	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.911	96,635	97,000	-
19	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
20	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
21	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
22	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.980	103,954	104,000	-
23	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
24	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
25	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.000	106,075	106,000	-
26	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.715	75,844	76,000	-
27	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.980	103,954	104,000	-
28	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.980	103,954	104,000	-
29	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.752	45,490	45,000	-
	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.827	50,027	50,000	지구단위계획 구역 내
30	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.247	132,276	132,000	-
	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.361	144,368	144,000	지구단위계획 구역 내
31	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.151	122,093	122,000	-
	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.257	133,337	133,000	지구단위계획 구역 내
32	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.216	128,987	129,000	-
	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.328	140,868	141,000	지구단위계획 구역 내
33	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.093	115,940	116,000	-
	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.194	126,654	127,000	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시정수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
34	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.439	152,642	153,000	지구단위계획 구역 내
35	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.308	138,746	139,000	-
	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.428	151,475	151,000	지구단위계획 구역 내
36	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.194	126,654	127,000	지구단위계획 구역 내
37	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.357	143,944	144,000	지구단위계획 구역 내
38	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.397	148,187	148,000	지구단위계획 구역 내
39	60,000	1.000	1.00820	1.000	1.536	92,916	93,000	지구단위계획 구역 내
40	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.343	20,749	21,000	지구단위계획 구역 내
41	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.023	108,515	109,000	지구단위계획 구역 내
42	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내
43	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내
44	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내
45	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내
46	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내
47	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내
48	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.811	49,059	49,000	지구단위계획 구역 내
49	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.971	58,738	59,000	-
	60,000	1.000	1.00820	1.000	1.068	64,605	65,000	지구단위계획 구역 내
50	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.389	23,531	24,000	지구단위계획 구역 내
51	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.389	23,531	24,000	지구단위계획 구역 내
52	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.951	57,528	58,000	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시정수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
53	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.867	52,447	52,000	지구단위계획 구역 내
54	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.737	44,583	45,000	-
55	60,000	1.000	1.00820	1.000	0.867	52,447	52,000	지구단위계획 구역 내
56	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.997	211,832	212,000	지구단위계획 구역 내
57	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.997	211,832	212,000	지구단위계획 구역 내
58	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.209	128,245	128,000	-
	105,000	1.000	1.01024	1.000	1.330	141,080	141,000	지구단위계획 구역 내
59	105,000	1.000	1.01024	1.000	0.858	91,013	91,000	지구단위계획 구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	21,098	45,000	949,410,000	-
	3,894	50,000	194,700,000	지구단위계획구역 내
2	33,902	45,000	1,525,590,000	-
3	14,737	45,000	663,165,000	-
4	11,797	45,000	530,865,000	-
5	6,248	48,000	299,904,000	-
6	2,777	48,000	133,296,000	-
7	49,430	45,000	2,224,350,000	-
	231	49,000	11,319,000	지구단위계획구역 내
8	1,587	64,000	101,568,000	-
9	17,851	47,000	838,997,000	-
10	2,119	73,000	154,687,000	-
11	4,451	106,000	471,806,000	-
12	6,648	73,000	485,304,000	-
13	2,182	73,000	159,286,000	-
14	2,797	73,000	204,181,000	-
15	39	93,000	3,627,000	-
16	22,549	45,000	1,014,705,000	-
	360	49,000	17,640,000	지구단위계획구역 내
17	10,017	97,000	971,649,000	-
18	24,823	97,000	2,407,831,000	-
19	1,089	106,000	115,434,000	-
20	1,884	106,000	199,704,000	-
21	3,481	106,000	368,986,000	-
22	344	104,000	35,776,000	-
23	4,195	106,000	444,670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
24	965	106,000	102,290,000	-
25	4,264	106,000	451,984,000	-
26	1,283	76,000	97,508,000	-
27	2,605	104,000	270,920,000	-
28	8,658	104,000	900,432,000	-
29	37,207	45,000	1,674,315,000	-
	52,644	50,000	2,632,200,000	지구단위계획구역 내
30	4,030	132,000	531,960,000	-
	37,963	144,000	5,466,672,000	지구단위계획구역 내
31	16,592	122,000	2,024,224,000	-
	19,628	133,000	2,610,524,000	지구단위계획구역 내
32	1,551	129,000	200,079,000	-
	11,015	141,000	1,553,115,000	지구단위계획구역 내
33	1,065	116,000	123,540,000	-
	17,111	127,000	2,173,097,000	지구단위계획구역 내
34	49,800	153,000	7,619,400,000	-
35	785	139,000	109,115,000	-
	1,318	151,000	199,018,000	지구단위계획구역 내
36	27,367	127,000	3,475,609,000	지구단위계획구역 내
37	4,343	144,000	625,392,000	지구단위계획구역 내
38	12,283	148,000	1,817,884,000	지구단위계획구역 내
39	1,157	93,000	107,601,000	지구단위계획구역 내
40	14	21,000	294,000	지구단위계획구역 내
41	13,229	109,000	1,441,961,000	지구단위계획구역 내
42	105	91,000	9,555,000	지구단위계획구역 내
43	12	91,000	1,092,000	지구단위계획구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
44	259	91,000	23,569,000	지구단위계획구역 내
45	19	91,000	1,729,000	지구단위계획구역 내
46	99	91,000	9,009,000	지구단위계획구역 내
47	73	91,000	6,643,000	지구단위계획구역 내
48	14,876	49,000	728,924,000	지구단위계획구역 내
49	491	59,000	28,969,000	-
	53,634	65,000	3,486,210,000	지구단위계획구역 내
50	18	24,000	432,000	지구단위계획구역 내
51	90	24,000	2,160,000	지구단위계획구역 내
52	104	58,000	6,032,000	지구단위계획구역 내
53	6,373	52,000	331,396,000	지구단위계획구역 내
54	15,410	45,000	693,450,000	-
55	4,959	52,000	257,868,000	지구단위계획구역 내
56	2,975	212,000	630,700,000	지구단위계획구역 내
57	2,672	212,000	566,464,000	지구단위계획구역 내
58	563	128,000	72,064,000	-
	36,537	141,000	5,151,717,000	지구단위계획구역 내
59	121	91,000	11,011,000	지구단위계획구역 내
합 계	716,797	-	62,756,578,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.9. 토지 시산가액 결정

1.9.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비고
1	949,410,000	949,410,000	-
	194,700,000	194,700,000	지구단위계획구역 내
2	1,491,688,000	1,525,590,000	-
3	648,428,000	663,165,000	-
4	519,068,000	530,865,000	-
5	293,656,000	299,904,000	-
6	130,519,000	133,296,000	-
7	2,174,920,000	2,224,350,000	-
	11,319,000	11,319,000	지구단위계획구역 내
8	95,220,000	101,568,000	-
9	838,997,000	838,997,000	-
10	148,330,000	154,687,000	-
11	449,551,000	471,806,000	-
12	465,360,000	485,304,000	-
13	152,740,000	159,286,000	-
14	195,790,000	204,181,000	-
15	3,510,000	3,627,000	-
16	992,156,000	1,014,705,000	-
	17,640,000	17,640,000	지구단위계획구역 내
17	941,598,000	971,649,000	-
18	2,333,362,000	2,407,831,000	-
19	109,989,000	115,434,000	-
20	190,284,000	199,704,000	-
21	351,581,000	368,986,000	-
22	34,056,000	35,776,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비고
23	423,695,000	444,670,000	-
24	97,465,000	102,290,000	-
25	430,664,000	451,984,000	-
26	96,225,000	97,508,000	-
27	257,895,000	270,920,000	-
28	857,142,000	900,432,000	-
29	1,674,315,000	1,674,315,000	-
	2,632,200,000	2,632,200,000	지구단위계획구역 내
30	519,870,000	531,960,000	-
	5,352,783,000	5,466,672,000	지구단위계획구역 내
31	1,974,448,000	2,024,224,000	-
	2,551,640,000	2,610,524,000	지구단위계획구역 내
32	193,875,000	200,079,000	-
	1,509,055,000	1,553,115,000	지구단위계획구역 내
33	120,345,000	123,540,000	-
	2,104,653,000	2,173,097,000	지구단위계획구역 내
34	7,370,400,000	7,619,400,000	지구단위계획구역 내
35	102,835,000	109,115,000	-
	189,792,000	199,018,000	지구단위계획구역 내
36	3,366,141,000	3,475,609,000	지구단위계획구역 내
37	590,648,000	625,392,000	지구단위계획구역 내
38	1,756,469,000	1,817,884,000	지구단위계획구역 내
39	100,659,000	107,601,000	지구단위계획구역 내
40	294,000	294,000	지구단위계획구역 내
41	1,389,045,000	1,441,961,000	지구단위계획구역 내
42	9,345,000	9,555,000	지구단위계획구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비고
43	1,068,000	1,092,000	지구단위계획구역 내
44	23,051,000	23,569,000	지구단위계획구역 내
45	1,691,000	1,729,000	지구단위계획구역 내
46	8,811,000	9,009,000	지구단위계획구역 내
47	6,497,000	6,643,000	지구단위계획구역 내
48	728,924,000	728,924,000	지구단위계획구역 내
49	28,969,000	28,969,000	-
	3,432,576,000	3,486,210,000	지구단위계획구역 내
50	432,000	432,000	지구단위계획구역 내
51	2,160,000	2,160,000	지구단위계획구역 내
52	5,720,000	6,032,000	지구단위계획구역 내
53	325,023,000	331,396,000	지구단위계획구역 내
54	678,040,000	693,450,000	-
55	252,909,000	257,868,000	지구단위계획구역 내
56	609,875,000	630,700,000	지구단위계획구역 내
57	547,760,000	566,464,000	지구단위계획구역 내
58	69,812,000	72,064,000	-
	5,005,569,000	5,151,717,000	지구단위계획구역 내
59	10,769,000	11,011,000	지구단위계획구역 내
합 계	61,145,426,000	62,756,578,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.9.2. 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.

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	21,098	45,000	949,410,000	-
	3,894	50,000	194,700,000	지구단위계획구역 내
2	33,902	44,000	1,491,688,000	-
3	14,737	44,000	648,428,000	-
4	11,797	44,000	519,068,000	-
5	6,248	47,000	293,656,000	-
6	2,777	47,000	130,519,000	-
7	49,430	44,000	2,174,920,000	-
	231	49,000	11,319,000	지구단위계획구역 내
8	1,587	60,000	95,220,000	-
9	17,851	47,000	838,997,000	-
10	2,119	70,000	148,330,000	-
11	4,451	101,000	449,551,000	-
12	6,648	70,000	465,360,000	-
13	2,182	70,000	152,740,000	-
14	2,797	70,000	195,790,000	-
15	39	90,000	3,510,000	-
16	22,549	44,000	992,156,000	-
	360	49,000	17,640,000	지구단위계획구역 내
17	10,017	94,000	941,598,000	-
18	24,823	94,000	2,333,362,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
19	1,089	101,000	109,989,000	-
20	1,884	101,000	190,284,000	-
21	3,481	101,000	351,581,000	-
22	344	99,000	34,056,000	-
23	4,195	101,000	423,695,000	-
24	965	101,000	97,465,000	-
25	4,264	101,000	430,664,000	-
26	1,283	75,000	96,225,000	-
27	2,605	99,000	257,895,000	-
28	8,658	99,000	857,142,000	-
29	37,207	45,000	1,674,315,000	-
	52,644	50,000	2,632,200,000	지구단위계획구역 내
30	4,030	129,000	519,870,000	-
	37,963	141,000	5,352,783,000	지구단위계획구역 내
31	16,592	119,000	1,974,448,000	-
	19,628	130,000	2,551,640,000	지구단위계획구역 내
32	1,551	125,000	193,875,000	-
	11,015	137,000	1,509,055,000	지구단위계획구역 내
33	1,065	113,000	120,345,000	-
	17,111	123,000	2,104,653,000	지구단위계획구역 내
34	49,800	148,000	7,370,400,000	지구단위계획구역 내
35	785	131,000	102,835,000	-
	1,318	144,000	189,792,000	지구단위계획구역 내
36	27,367	123,000	3,366,141,000	지구단위계획구역 내
37	4,343	136,000	590,648,000	지구단위계획구역 내
38	12,283	143,000	1,756,469,000	지구단위계획구역 내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
39	1,157	87,000	100,659,000	지구단위계획구역 내
40	14	21,000	294,000	지구단위계획구역 내
41	13,229	105,000	1,389,045,000	지구단위계획구역 내
42	105	89,000	9,345,000	지구단위계획구역 내
43	12	89,000	1,068,000	지구단위계획구역 내
44	259	89,000	23,051,000	지구단위계획구역 내
45	19	89,000	1,691,000	지구단위계획구역 내
46	99	89,000	8,811,000	지구단위계획구역 내
47	73	89,000	6,497,000	지구단위계획구역 내
48	14,876	49,000	728,924,000	지구단위계획구역 내
49	491	59,000	28,969,000	-
	53,634	64,000	3,432,576,000	지구단위계획구역 내
50	18	24,000	432,000	지구단위계획구역 내
51	90	24,000	2,160,000	지구단위계획구역 내
52	104	55,000	5,720,000	지구단위계획구역 내
53	6,373	51,000	325,023,000	지구단위계획구역 내
54	15,410	44,000	678,040,000	-
55	4,959	51,000	252,909,000	지구단위계획구역 내
56	2,975	205,000	609,875,000	지구단위계획구역 내
57	2,672	205,000	547,760,000	지구단위계획구역 내
58	563	124,000	69,812,000	-
	36,537	137,000	5,005,569,000	지구단위계획구역 내
59	121	89,000	10,769,000	지구단위계획구역 내
합 계	716,797	-	61,145,426,000	-

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

위치 및 부근의 상황	강원특별자치도 평창군 횡계리 소재 "대관령중학교" 서측 근거리 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며 차량의 이용 편의도는 보통임.
형태 및 이용상황	기호(1)~(59)는 전반적으로 완경사지 내 부정형 토지임. 기호(1)~(49), (52)~(59)는 전/답 및 자연림으로 이용중임. 기호 (50), (51)은 현황도로로 이용중임.
인접 도로상태	기호(1), (11), (15), (19)~(21), (23)~(25), (29), (41): 노폭 약 4미터 내외의 비포장 도로에 접함. 기호(2)~(8), (10), (12)~(14), (16)~(18),(22), (26)~(28), (48), (53)~(55): 지적도상 맹지임. 기호(9): 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함. 기호(33), (36)~(38): 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함. 기호 (30)~(32), (34), (35), (39), (40), (42)~(47), (49)~(52), (56)~(59): 노폭 약 12내외의 포장도로에 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	후첨 "토지이용계획확인서" 참조.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	임대관계 미상임.

토지 감정평가명세서

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	강원도 평창군 대관령면 수하리	산131	임야	계획관리지역	24,992	21,098	45,000	949,410,000	지구단위계획 구역 내
						3,894	50,000	194,700,000	
2	강원도 평창군 대관령면 횡계리	산396	임야	계획관리지역	33,902	33,902	44,000	1,491,688,000	
3	동 소	산398	임야	계획관리지역	14,737	14,737	44,000	648,428,000	
4	동 소	산399-1	임야	계획관리지역	11,797	11,797	44,000	519,068,000	
5	동 소	산399-2	임야	계획관리지역	6,248	6,248	47,000	293,656,000	
6	동 소	산402-2	임야	계획관리지역	2,777	2,777	47,000	130,519,000	
7	동 소	산404-1	임야	계획관리지역	49,661	49,430	44,000	2,174,920,000	지구단위계획 구역 내
						231	49,000	11,319,000	
8	동 소	산404-6	임야	계획관리지역	1,587	1,587	60,000	95,220,000	
9	동 소	산405-1	임야	계획관리지역	17,851	17,851	47,000	838,997,000	
10	동 소	613-16	목장용지	계획관리지역	2,119	2,119	70,000	148,330,000	
11	동 소	613-18	목장용지	계획관리지역	4,451	4,451	101,000	449,551,000	
12	동 소	613-19	목장용지	계획관리지역	6,648	6,648	70,000	465,360,000	

토지 감정평가명세표

페이지 : 2

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	
13	동 소	613-20	목장용지	계획관리지역	2,182	2,182	70,000	152,740,000	지구단위계획 구역 내
14	동 소	613-21	목장용지	계획관리지역	2,797	2,797	70,000	195,790,000	
15	동 소	613-59	목장용지	계획관리지역	39	39	90,000	3,510,000	
16	동 소	산402-1	임야	계획관리지역	22,909	22,549	44,000	992,156,000	
						360	49,000	17,640,000	
17	동소	613-6	전	계획관리지역	10,017	10,017	94,000	941,598,000	
18	동 소	613-7	전	계획관리지역	24,823	24,823	94,000	2,333,362,000	
19	동 소	613-4	전	계획관리지역	1,089	1,089	101,000	109,989,000	
20	동 소	613-5	답	계획관리지역	1,884	1,884	101,000	190,284,000	
21	동 소	613-8	전	계획관리지역	3,481	3,481	101,000	351,581,000	
22	동 소	613-9	전	계획관리지역	344	344	99,000	34,056,000	
23	동 소	613-11	전	계획관리지역	4,195	4,195	101,000	423,695,000	
24	동 소	613-12	전	계획관리지역	965	965	101,000	97,465,000	
25	동 소	613-13	전	계획관리지역	4,264	4,264	101,000	430,664,000	
26	동 소	613-14	전	계획관리지역	1,283	1,283	75,000	96,225,000	
27	동 소	613-15	전	계획관리지역	2,605	2,605	99,000	257,895,000	
28	동 소	617-1	전	계획관리지역	8,658	8,658	99,000	857,142,000	

토지 감정평가명세표

페이지 : 3

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	
29	강원도 평창군 대관령면 수하리	산134	임야	계획관리지역	89,851	37,207	45,000	1,674,315,000	지구단위계획 구역 내
						52,644	50,000	2,632,200,000	
30	동 소	193-2	잡종지	계획관리지역	41,993	4,030	129,000	519,870,000	지구단위계획 구역 내
						37,963	141,000	5,352,783,000	
31	동 소	193-3	잡종지	계획관리지역	36,220	16,592	119,000	1,974,448,000	지구단위계획 구역 내
						19,628	130,000	2,551,640,000	
32	동 소	193-4	잡종지	계획관리지역	12,566	1,551	125,000	193,875,000	지구단위계획 구역 내
						11,015	137,000	1,509,055,000	
33	동 소	193-5	잡종지	계획관리지역	18,176	1,065	113,000	120,345,000	지구단위계획 구역 내
						17,111	123,000	2,104,653,000	
34	동 소	193-6	잡종지	계획관리지역	49,800	49,800	148,000	7,370,400,000	지구단위계획 구역내
35	동 소	193-36	잡종지	계획관리지역	2,103	785	131,000	102,835,000	지구단위계획 구역 내
						1,318	144,000	189,792,000	

토지 감정평가명세표

페이지 : 4

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	
36	동 소	193-38	잡종지	계획관리지역	27,367	27,367	123,000	3,366,141,000	지구단위계획 구역 내
37	동 소	193-40	잡종지	계획관리지역	4,343	4,343	136,000	590,648,000	지구단위계획 구역 내
38	동 소	193-42	잡종지	계획관리지역	12,283	12,283	143,000	1,756,469,000	지구단위계획 구역 내
39	동 소	184	임야	계획관리지역	1,157	1,157	87,000	100,659,000	지구단위계획 구역 내
40	동 소	181	도로	계획관리지역	14	14	21,000	294,000	지구단위계획 구역 내
41	동 소	193-9	전	계획관리지역	13,229	13,229	105,000	1,389,045,000	지구단위계획 구역 내
42	동 소	179-2	전	계획관리지역	105	105	89,000	9,345,000	지구단위계획 구역 내
43	동 소	182-2	전	계획관리지역	12	12	89,000	1,068,000	지구단위계획 구역 내
44	동 소	185-2	전	계획관리지역	259	259	89,000	23,051,000	지구단위계획 구역 내
45	동 소	185-8	전	계획관리지역	19	19	89,000	1,691,000	지구단위계획 구역 내
46	동 소	185-9	전	계획관리지역	99	99	89,000	8,811,000	지구단위계획 구역 내

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	
47	동 소	185-10	전	계획관리지역	73	73	89,000	6,497,000	지구단위계획 구역 내
48	동 소	산105-4	임야	계획관리지역	14,876	14,876	49,000	728,924,000	지구단위계획 구역 내
49	동 소	산105-5	임야	계획관리지역	54,125	491	59,000	28,969,000	
						53,634	64,000	3,432,576,000	지구단위계획 구역 내
50	동 소	산105-7	임야	계획관리지역	9 250x--- 125	18	24,000	432,000	대한토지신탁 주식회사 소유지분 지구단위계획 구역 내 현황 도로
51	동 소	산105-8	임야	계획관리지역	30 1,257x--- 419	90	24,000	2,160,000	대한토지신탁 주식회사 소유지분 지구단위계획 구역 내 현황 도로
52	동 소	산105-9	임야	계획관리지역	104	104	55,000	5,720,000	지구단위계획 구역 내

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	
53	동 소	산139-2	임야	계획관리지역	6,373	6,373	51,000	325,023,000	지구단위계획 구역 내
54	동 소	산379-18	임야	계획관리지역	15,410	15,410	44,000	678,040,000	
55	동 소	산139-1	임야	계획관리지역	4,959	4,959	51,000	252,909,000	지구단위계획 구역 내
56	동 소	162-24	전	계획관리지역	2,975	2,975	205,000	609,875,000	지구단위계획 구역 내
57	동 소	162-25	전	계획관리지역	2,672	2,672	205,000	547,760,000	지구단위계획 구역 내
58	동 소	178-1	전	계획관리지역	37,100	563	124,000	69,812,000	
						36,537	137,000	5,005,569,000	지구단위계획 구역 내
59	동 소	178-4	전	계획관리지역	121	121	89,000	10,769,000	지구단위계획 구역 내
	합 계							₩61,145,426,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

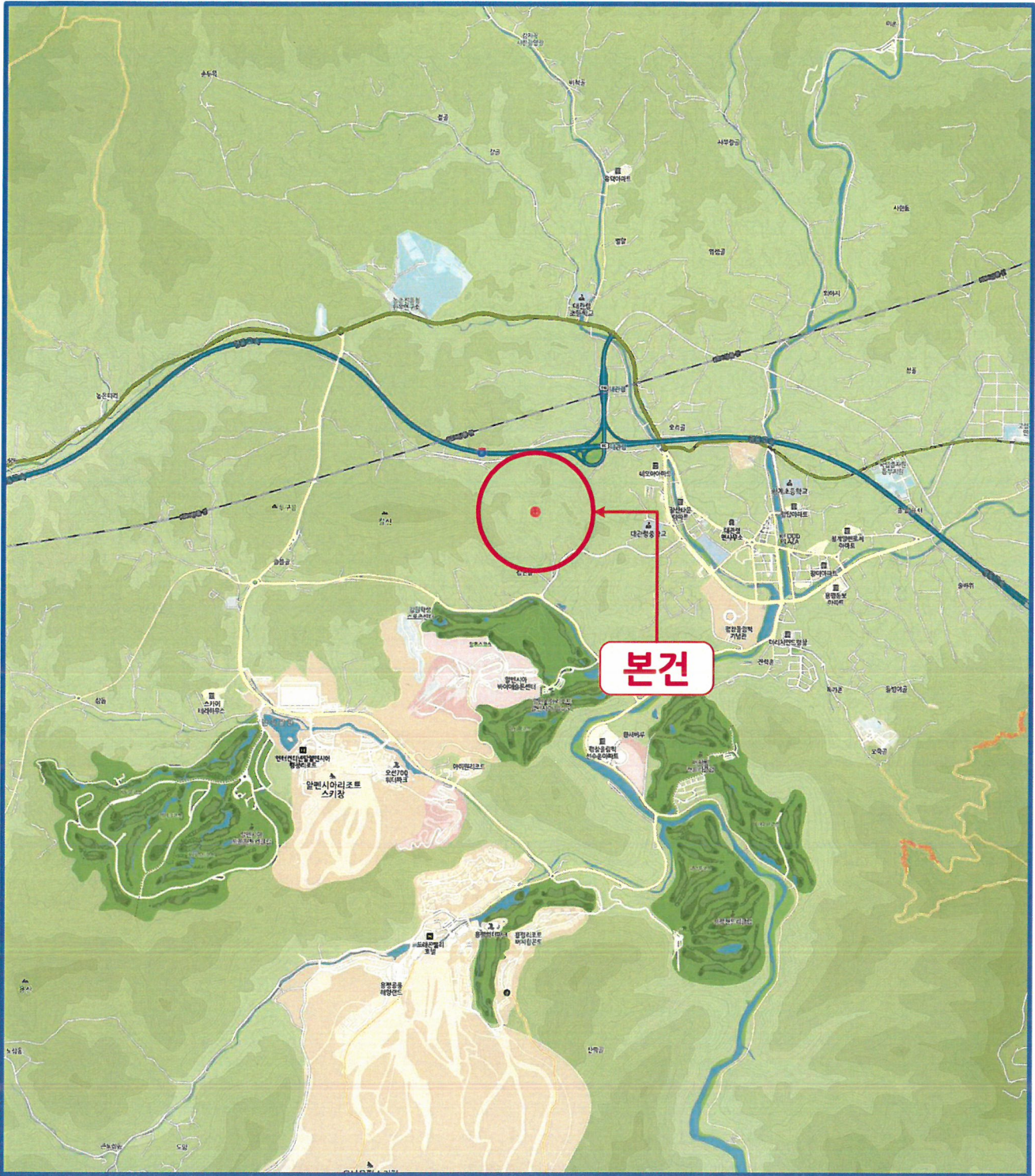
위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토 지	61,145,426,000

광역위치도



소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 산 131 외
-----	------------------------------

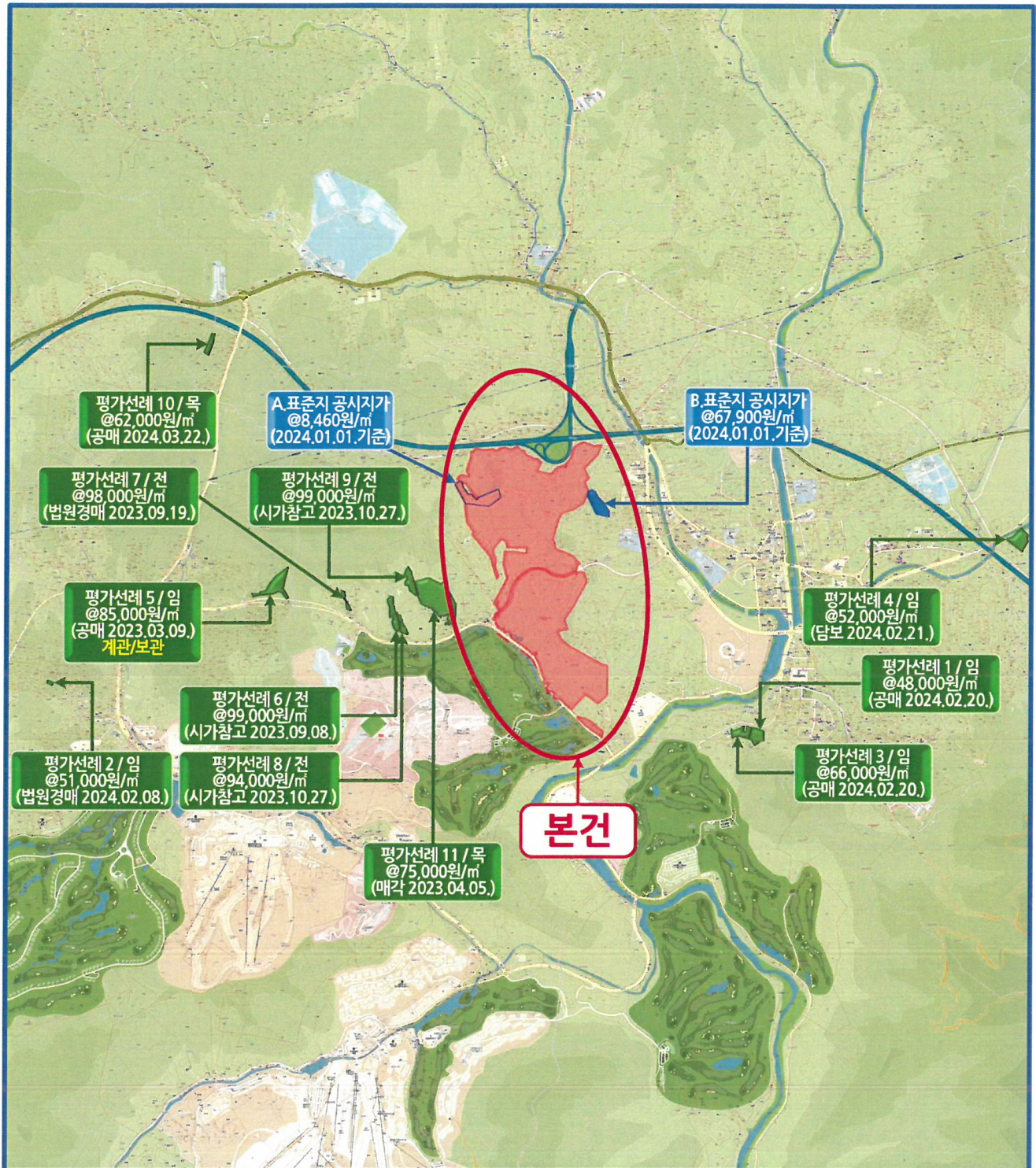


상 세 위 치 도



소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 산 131 외

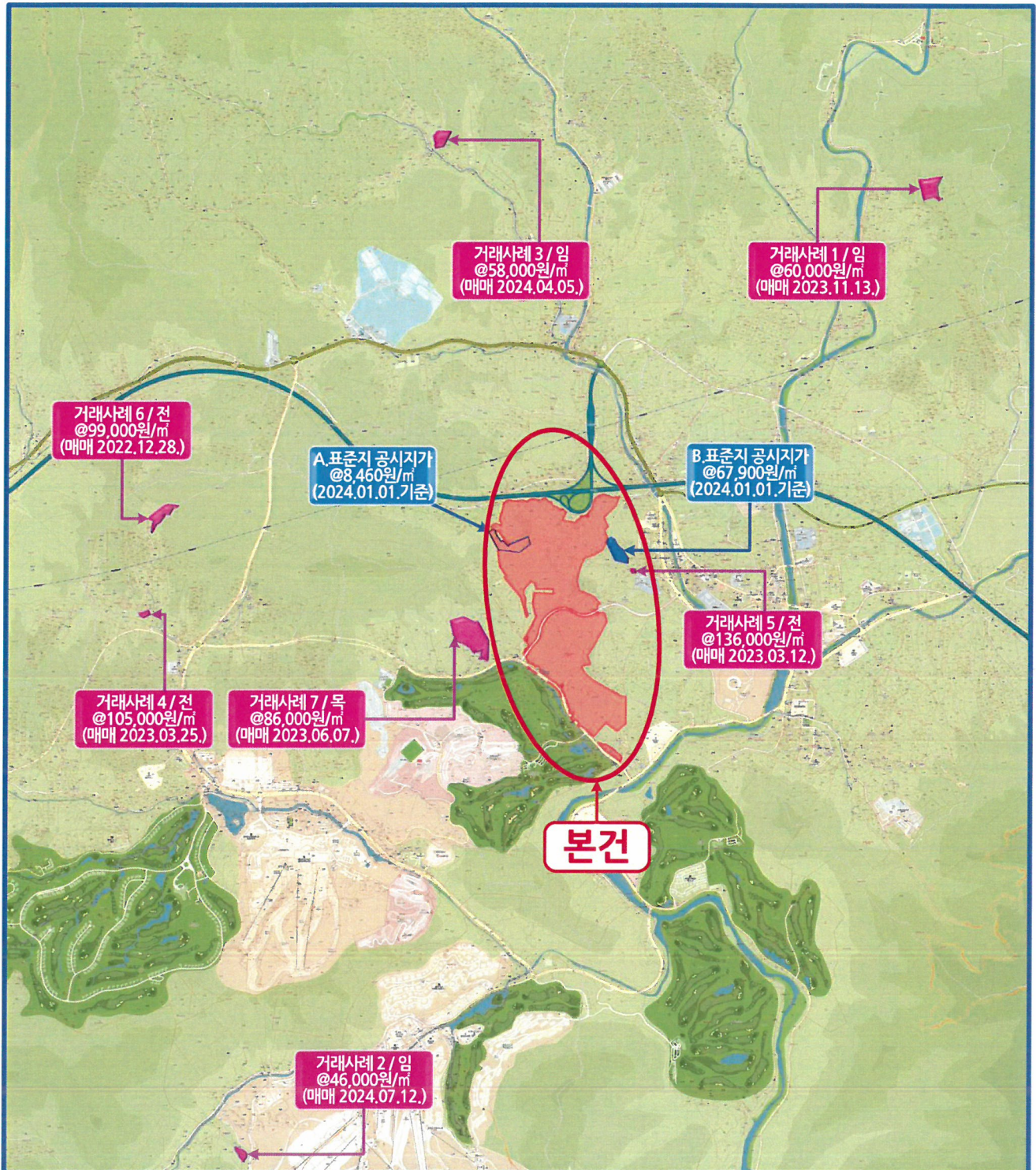


상 세 위 치 도



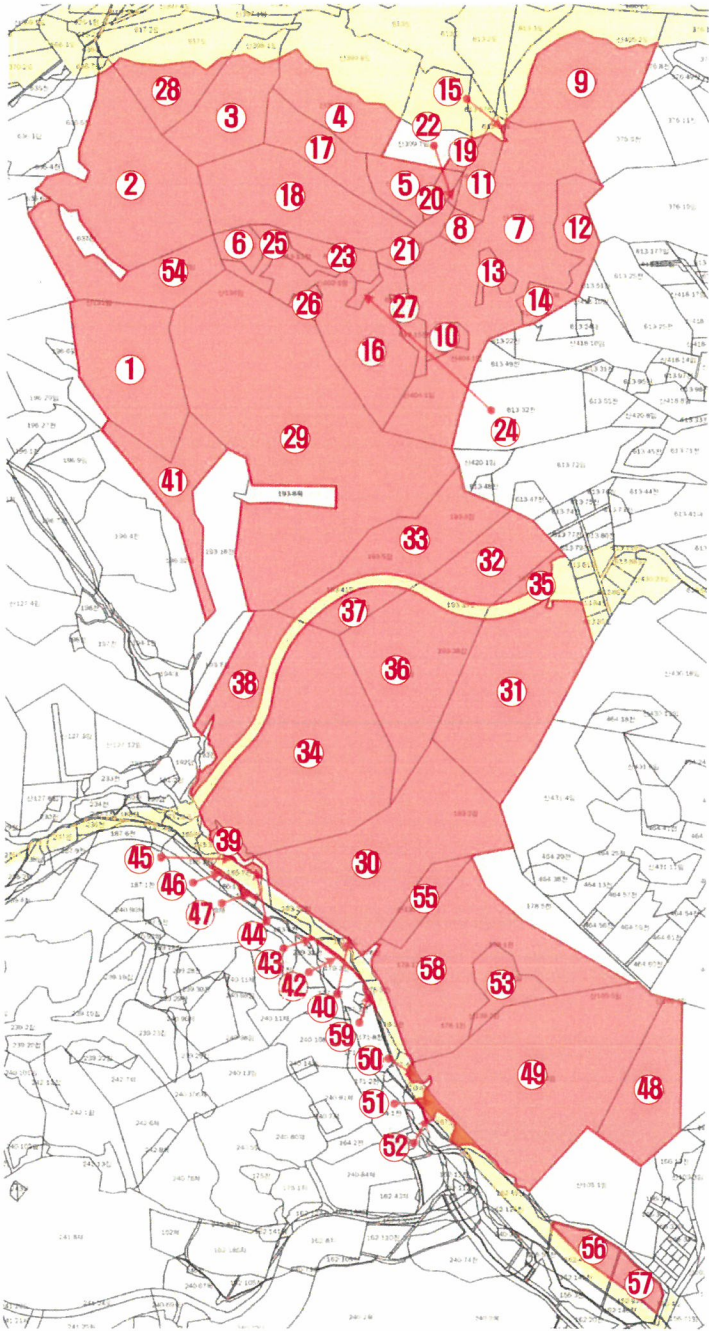
소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 산 131 외



S = No Scale

지적 및 건물개황도



범례

평가대상토지

계획도로선

도로

평가건물 1층

평가건물 2층

평가건물 3층

평가제외건물

제시외건물
부합물 및 중물

S = No Scale

지 적 및 건 물 개 황 도

기 호	지 번	지 목	용도지역	비 고	기 호	지 번	지 목	용도지역	비 고
1	산 131	임야	계획관리		31	193-3	잡종지	계획관리	
2	산 396	임야	계획관리		32	193-4	잡종지	계획관리	
3	산 398	임야	계획관리		33	193-5	잡종지	계획관리	
4	산 399-1	임야	계획관리		34	193-6	잡종지	계획관리	
5	산 399-2	임야	계획관리		35	193-36	잡종지	계획관리	
6	산 402-2	임야	계획관리		36	193-38	잡종지	계획관리	
7	산 404-1	임야	계획관리		37	193-40	잡종지	계획관리	
8	산 404-6	임야	계획관리		38	193-42	잡종지	계획관리	
9	산 405-1	임야	계획관리		39	184	임야	계획관리	
10	613-16	목장용지	계획관리		40	181	도로	계획관리	
11	613-18	목장용지	계획관리		41	193-9	전	계획관리	
12	613-19	목장용지	계획관리		42	179-2	전	계획관리	
13	613-20	목장용지	계획관리		43	182-2	전	계획관리	
14	613-21	목장용지	계획관리		44	185-2	전	계획관리	
15	613-59	목장용지	계획관리		45	185-8	전	계획관리	
16	산 402-1	임야	계획관리		46	185-9	전	계획관리	
17	613-6	전	계획관리		47	185-10	전	계획관리	
18	613-7	전	계획관리		48	산 105-4	임야	계획관리	
19	613-4	전	계획관리		49	산 105-5	임야	계획관리	
20	613-5	답	계획관리		50	산 105-7	임야	계획관리	현 황 도로
21	613-8	전	계획관리		51	산 105-8	임야	계획관리	현 황 도로
22	613-9	전	계획관리		52	산 105-9	임야	계획관리	
23	613-11	전	계획관리		53	산 139-2	임야	계획관리	
24	613-12	전	계획관리		54	산 379-18	임야	계획관리	
25	613-13	전	계획관리		55	산 139-1	임야	계획관리	
26	613-14	전	계획관리		56	162-24	전	계획관리	
27	613-15	전	계획관리		57	162-25	전	계획관리	
28	617-1	전	계획관리		58	178-1	전	계획관리	
29	산 134	임야	계획관리		59	178-4	전	계획관리	
30	193-2	잡종지	계획관리						

범 례

평가대상토지

계획도로선

도로

평가건물 1층

평가건물 2층

평가건물 3층

평가제외건물

제시외건물
부합물 및 중물

현 황 사 진

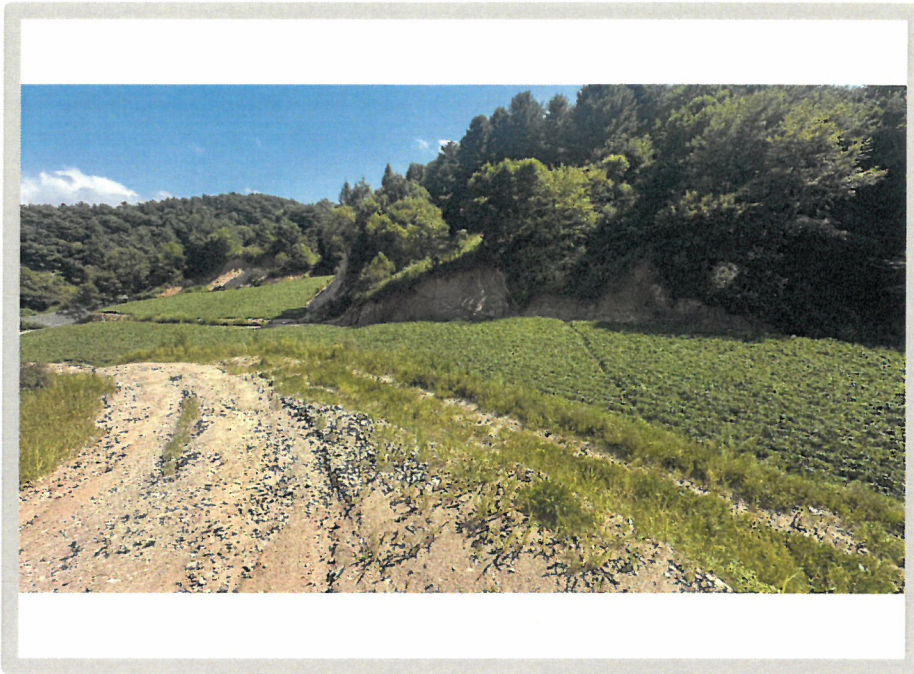


【 기호 1 전경 】

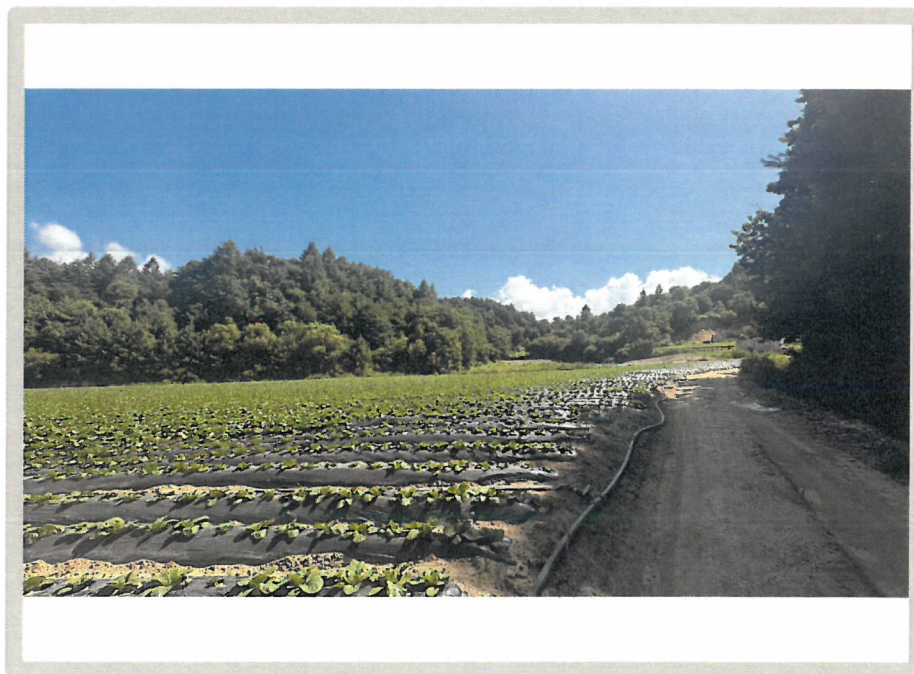


【 기호 2, 3, 4, 17, 18 전경 】

현 황 사 진

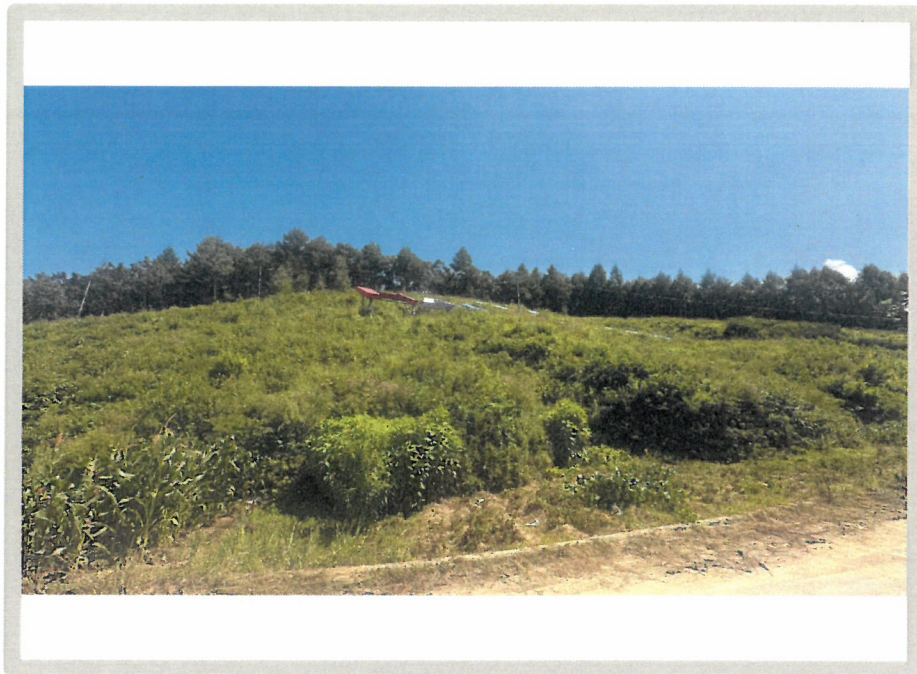


【 기호 6, 7, 23~27 전경 】



【 기호 7, 8, 10, 11, 13, 21, 27 전경 】

현 황 사 진



【 기호 9 전경 】

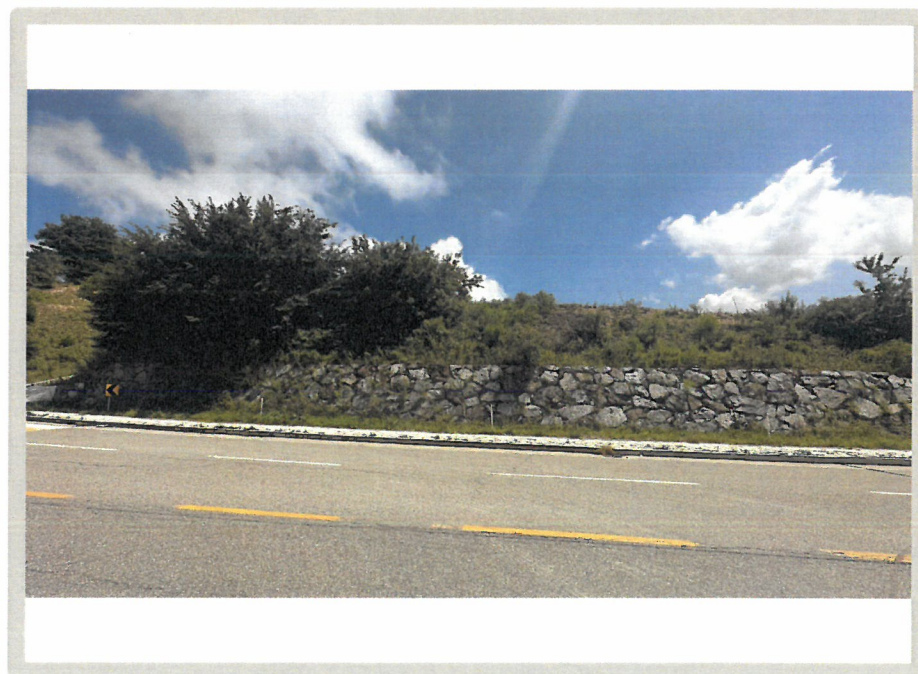


【 기호 31 전경 】

현 황 사 진



【 기호 32 전경 】



【 기호 34 전경 】

현 황 사 진



【 기호 56, 57 전경 】



【 기호 50~52 전경 】

현 황 사 진



【 기호 30, 34, 36 전경 】



【 기호 39, 44, 45 전경 】

(주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL. (02)525-2733 FAX. (02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2408-2-0060호

시행일자 : 2024-08-22

수신 : 대한토지신탁(주)

참조 : -

제목 : 감정평가회보

선결			지시		
접	일자		결재		
수	번호				
처리과			공람		
담당자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-08-09자로 의뢰하신 『강원특별자치도 평창군 대관령면
수하리 산131- 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2408-2-0060호

대한토지신탁(주) 귀하

—금사천일백구십사만오천이백원整 (\41, 945, 200. -)

2024-08-09 일자로 의뢰하신 『강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 산131- 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		37, 417, 712	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	584, 400	※위탁자별 수수료 청구액 한국4A: 32, 473, 500원 조병일: 5, 188, 500원 군인공제회: 4, 283, 200원
	물 건 조 사 비		
	공 부 발 급 비	118, 000	
	기 타 실 비	12, 000	
	특 별 용 역 비		
소 계		\714, 400	
합 계		\38, 132, 000. -	※ 1, 000원미만절사
부 가 가 치 세		\3, 813, 200. -	
총 계		\41, 945, 200. -	
기 납 부 착 수 금		\. -	
정 산 청 구 액		\41, 945, 200. -	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(240820060)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-025-471640 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 우리은행 : 1005-400-536014 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 강남영동새마을금고 : 9002-1956-8473-7 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)