

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:

춘천지방법원 원주지원  
사법 보좌관 신정우

건명:

오정권 소유물  
(2024타경405699)

평가서번호:

중앙 152024-1016-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

강원도 원주시 능라동길 59 5층 504호(무실동, 정한프라자)

강원지사 : T) 033-747-0046 F) 033-745-0146

e-mail : jakw2013@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>



# (토지)감정평가표

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

감정평가사 안성일

이 문 서 명 일



(주)중앙감정평가법인 강원지사장

최상순



감정평가액	이억이천삼백사십구만이천원정 (₩223,492,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신청우	감정평가목적	경매			
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오정권 (2024타경405699)	감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.10.30	2024.10.30	2024.10.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	5,247	토지	5,247	-	223,492,000
			이	하 여	백	
	합계					₩223,492,000

심사  
확  
인

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

심사자 : 감정평가사 최상순

최 상 순



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 신림면 성남리 소재 '신림터널' 북서측 근거리에 위치하는 토지로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 30일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 30일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- 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

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

##### 나) 거래사례비교법

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

##### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

기호(2) 토지는 2개(계획관리지역, 생산관리지역)의 용도지역에 걸쳐 있어 용도지역별 가치를 달리하는 바, 각 용도지역의 위치, 형상, 이용상황 및 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가격으로 감정평가하였으며, 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

기호(2) 토지 중 일부는 현황 '도로, 구거'인 바, 이용상 불리한 정도 등을 감안하여 감정평가하였음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건 지상에 소재하는 수목 및 석축 등은 토지와 일체로 거래되는 시장관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

나. 기호(2) 토지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시의 물건(목조 창고 및 철파이프조 구조물 등)이 소재하나, 타인 소유로 탐문조사되며, 구조·규모·이용상황·관리상태 등을 고려할 때 경제적 가치가 미미하다고 판단되어 본 평가목록에서 제외하였으니 경매 입찰시 참고하시기 바람.

다. 본건은 계절적요인 및 지형적요인(규모, 지형, 지세 등) 등으로 지표의 전체조사가 불가능하니 정확한 분묘의 수 등은 경매 입찰시 별도의 확인을 요함.

라. 본건은 인접지를 통해 제한적인 접근이 가능하나, 지적도상 맹지로서 장래에 지속적인 사용이 가능한지 여부는 재확인하시기 바람.

마. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	성남리 75-1	922	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	27,300	-
2	성남리 75-3	4,325	전	전 등	계획관리, 생산관리	세로(불)	부정형 완경사	25,700	-
합계	-	5,247	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	성남리 94-3	980	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	31,500
B	황둔리 1839	2,549	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	5,150

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	강원특별자치도 원주시 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.30)	1.334% (1.01334)	$(1 + 0.01152) \times (1 + 0.00180 \times 30/30)$ $\approx 1.01334$
B	강원특별자치도 원주시 생산관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.30)	0.805% (1.00805)	$(1 + 0.00675) \times (1 + 0.00129 \times 30/30)$ $\approx 1.00805$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.55	경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.385	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(2) 계획관리지역 부분/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	0.95	본건 일부 현황 '도로, 구거'인 바, 이용상 불리한 정도 등을 감안함.
		기타		
개별요인 비교치			0.641	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(2) 생산관리지역 부분/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.95	경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	0.94	본건 일부 현황 '도로, 구거'인 바, 이용상 불리한 정도 등을 감안함.
		기타		
개별요인 비교치			0.982	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	경매	2024.01.02	성남리 48-*	2,712	전	전	계획 관리	세로(가) 사다리	96,000	22,800
②	경매	2020.07.21	황둔리 18**	499	전	전	생산 관리	세로(가) 부정형	32,000	5,080
③	담보	2021.08.26	성남리 71-*	530	전	전	계획 관리	세로(불) 부정형	85,000	29,500

※ 상기 사례는 개인정보 보호를 위해 일부 지번은 \* 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.05.03	성남리 9*	456	전	전	계획 관리	세로(가) 부정형	99,000	37,300
비고	거래금액 : 45,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 45,000,000원 ÷ 456㎡ ≒ 99,000원/㎡								
②	2022.05.01	성남리 48*	1,944	전	전	생산 관리	맹지 부정형	23,000	15,500
비고	거래금액 : 45,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 45,000,000원 ÷ 1,944㎡ ≒ 23,000원/㎡								

※ 상기 사례는 개인정보 보호를 위해 일부 지번은 \* 표기하였음.

## 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
계획관리지역 내 본건 유사 농경지	35,000~65,000원/㎡	-
생산관리지역 내 본건 유사 농경지	25,000~35,000원/㎡	-

### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	강원 원주시 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	47,712,438,520	25,210,718,235	52.8	507	109	21.5
전	8,163,018,970	4,895,225,189	60	147	25	17

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	96,000	-	1.01332	1.00	0.970	94,360	2.956
기준시점의 비교표준지 단가	A	31,500	-	1.01334	-	-	31,920	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	강원특별자치도 원주시 계획관리지역 (2024.01.02~2024.10.30)						1.01332
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
비고	표준지는 사례 대비 획지(경작의 편부 등)조건에서 열세임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 (B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례②	32,000	-	1.07227	1.00	0.848	29,097	5.605
기준시점의 비교표준지 단가	B	5,150	-	1.00805	-	-	5,191	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례②>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	강원특별자치도 원주시 생산관리지역 (2020.07.21 ~ 2024.10.30)						1.07227
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	0.85	0.95	1.05	1.00	1.00	0.848
비고	표준지는 사례 대비 획지(경작의 편부 등)조건에서 우세이나, 접근(농로의 상태 등), 자연조건에서 열세임.						

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.95
B	5.60

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	31,500	1.01334	1.00	0.385	2.95	36,253	36,000	-
2	31,500	1.01334	1.00	0.641	2.95	60,359	60,000	계획관리
	5,150	1.00805	1.00	0.982	5.60	28,548	29,000	생산관리
평균가격 : 60,000 x 약 48%(계획관리) + 29,000 x 약 52%(생산관리) ≒ 44,000								

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	36,000	922	33,192,000	-
2	44,000	4,325	190,300,000	일부 현황'도로,구거'
합 계	-	5,247	223,492,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

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

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.05.03	성남리 9*	456	전	전	계획 관리	세로(가) 부정형	99,000	37,300
비고	거래금액 : 45,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 45,000,000원 ÷ 456㎡ ≒ 99,000원/㎡								
②	2022.05.01	성남리 48*	1,944	전	전	생산 관리	맹지 부정형	23,000	15,500
비고	거래금액 : 45,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 45,000,000원 ÷ 1,944㎡ ≒ 23,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

※ 상기 사례는 개인정보 보호를 위해 일부 지번은 \* 표기하였음.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	강원특별자치도 원주시 계획관리지역 (2022.05.03 ~ 2024.10.30)	3.804% (1.03804)	$(1 + 0.00404 \times 29/31) \times (1 + 0.00312) \times (1 + 0.00242) \times (1 + 0.00254) \times (1 + 0.00233) \times (1 + 0.00202) \times (1 + 0.00111) \times (1 + 0.00052) \times (1 + 0.00629) \times (1 + 0.01152) \times (1 + 0.00180 \times 30/30)$ $\approx 1.03804$
②	강원특별자치도 원주시 생산관리지역 (2022.05.01 ~ 2024.10.30)	2.232% (1.02232)	$(1 + 0.00249) \times (1 + 0.00157) \times (1 + 0.00160) \times (1 + 0.00166) \times (1 + 0.00127) \times (1 + 0.00134) \times (1 + 0.00070) \times (1 + 0.00030) \times (1 + 0.00314) \times (1 + 0.00675) \times (1 + 0.00129 \times 30/30)$ $\approx 1.02232$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.52	경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.364	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(2) 계획관리지역 부분/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.83	경사, 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	0.95	본건 일부 현황 '도로, 구거'인 바, 이용상 불리한 정도 등을 감안함.
		기타		
개별요인 비교치			0.591	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(2) 생산관리지역 부분/거래사례(㉔)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.25	교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.10	경사, 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	0.94	본건 일부 현황 '도로, 구거'인 바, 이용상 불리한 정도 등을 감안함.
		기타		
개별요인 비교치			1.293	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	99,000	1.00	1.03804	1.00	0.364	37,407	37,000	-
2	99,000	1.00	1.03804	1.00	0.591	60,735	61,000	계획관리
	23,000	1.00	1.02232	1.00	1.293	30,403	30,000	생산관리
평균가격 : 61,000 x 약 48%(계획관리) + 30,000 x 약 52%(생산관리) = 45,000								

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	37,000	922	34,114,000	-
2	45,000	4,325	194,625,000	일부 현황'도로,구거'
합 계	-	5,247	228,739,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	223,492,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	228,739,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건은 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	36,000	922	33,192,000	-
2	44,000	4,325	190,300,000	일부 현황'도로,구거'
합 계	-	5,247	223,492,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	36,000	922	33,192,000	-
2	44,000	4,325	190,300,000	일부 현황'도로,구거'
합 계	-	5,247	223,492,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 계획관리지역 및 생산관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

# (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	강원특별 자치도 원주시 신림면 성남리	75-1	전	계획관리지역	922	922	36,000	33,192,000	
2	"	75-3	전	계획관리지역, 생산물리지역	4,325	4,325	44,000	190,300,000	일부 현황 '도로,구거'
<b>합 계</b>								<b>₩223,492,000</b>	
								- 이하 여백 -	

# (토지)감정평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 신림면 성남리 소재 '신림터널' 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 산간 농경지대로서 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건 및 인근까지 제 차량의 제한적인 접근이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 다소 불편함.

## 3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 환경사진 부정형 토지로서 (목)전 상태이며, 일부는 임야화 진행중임.

기호(2) 토지는 환경사진 부정형 토지로서 전 상태이며, 일부는 현황 '도로, 구거', 일부는 임야화 진행중임.

## 4. 인접 도로상태

기호(1) 토지는 공부 및 현황이 맹지임.

기호(2) 토지는 공부상 맹지이나, 인접한 현황 '비포장도로'를 통해 접근함.

(\*본건은 인접지를 통해 제한적인 접근이 가능하나, 지적도상 맹지로서 장래에 계속적인 사용이 가능한지 여부는 재확인하시기 바람.)

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2) : 계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# (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

## 6. 제시목록 외의 물건

기호(2) 토지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 물건(목조 창고 및 철파이프조 구조물 등)이 소재하나, 타인 소유로 탐문 조사되며, 구조·규모·이용상황·관리상태 등을 고려할 때 경제적 가치가 미미하다고 판단되어 본 평가목록에서 제외하였으니 경매 입찰시 참고하시기 바람.

## 7. 공부와의 차이

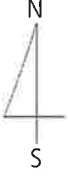
기호(2) 토지는 공부상 지목이 '전'이나, 일부는 현황 '도로, 구거'임.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

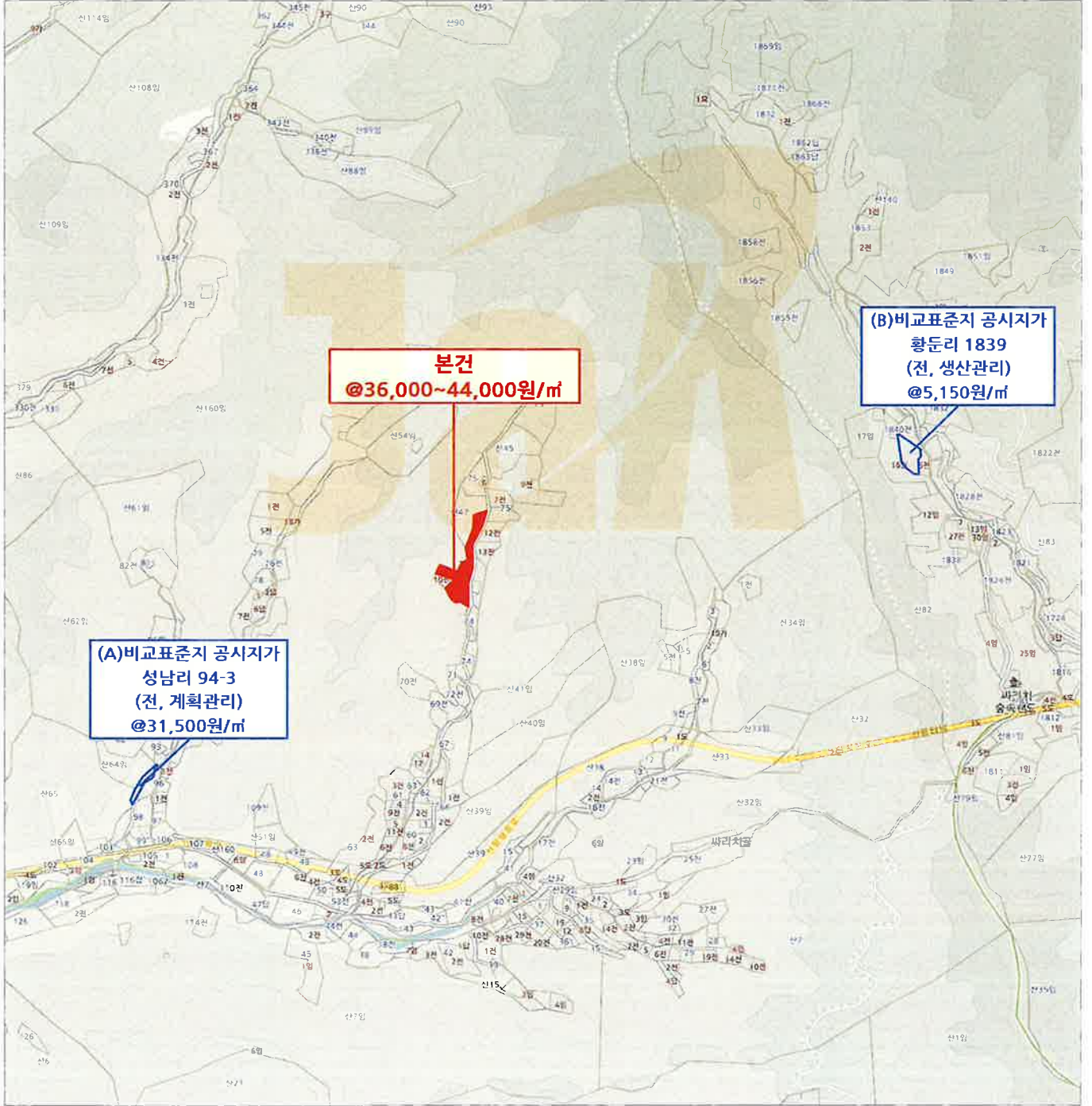
임대관계는 미상임.



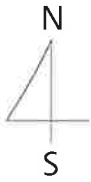
# 상세위치도



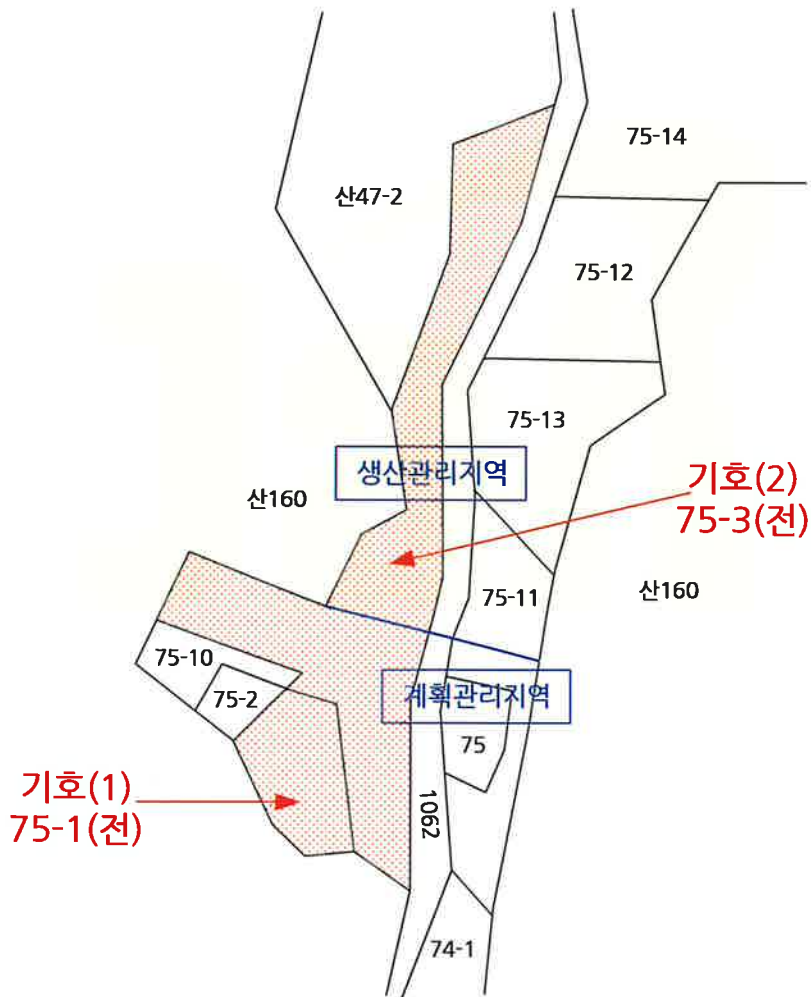
소재지 강원특별자치도 원주시 신림면 성남리 75-1 외



# 지 적 개 황 도



S = 1/2000



# 사진용지



기호(1)

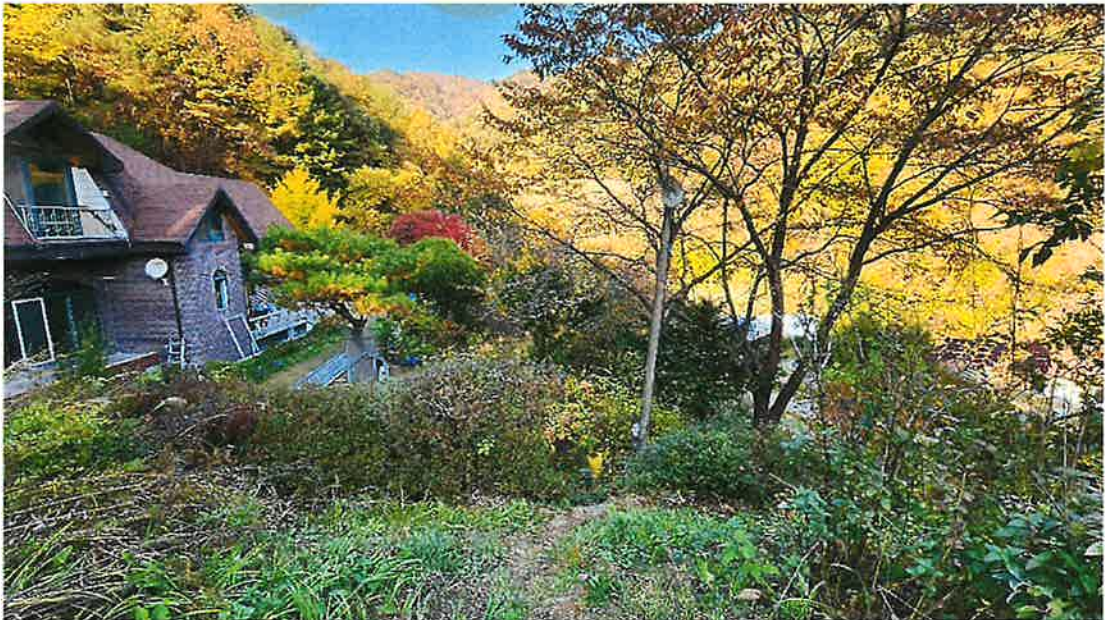


기호(1)

# 사진용지



기호(1)



기호(1)

# 사진용지



기호(2)



기호(2)

# 사진용지

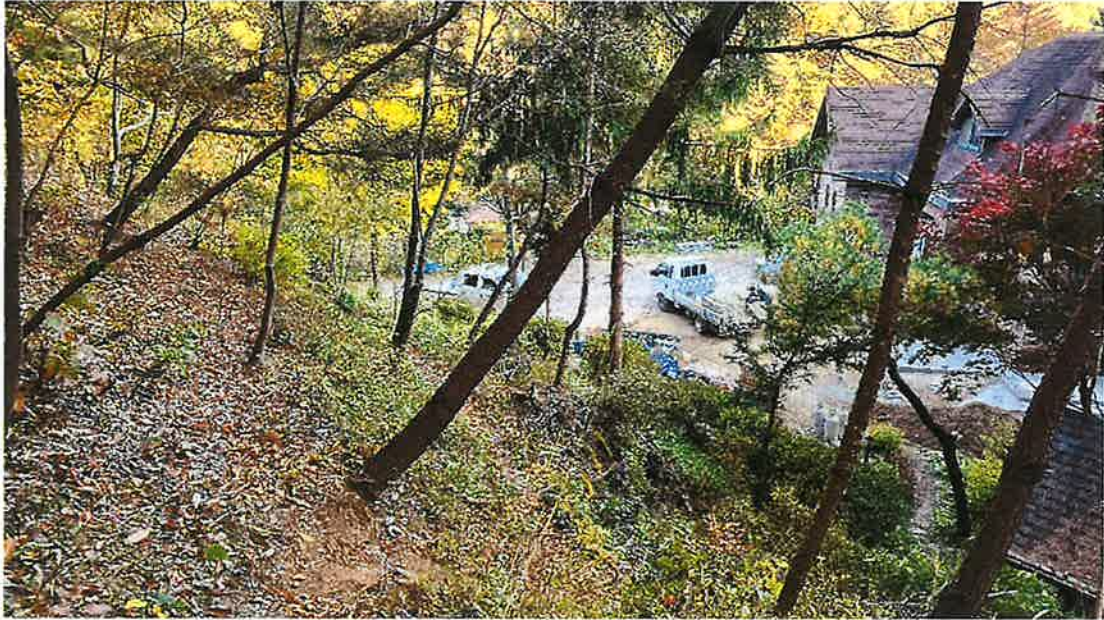


기호(2)



기호(2)

# 사진용지



기호(2)



기호(2)

# 사진용지



기호(2)



기호(2)

# 사진용지



타인 소유의 제시외 물건(평가목록에서 제외)



타인 소유의 제시외 물건(평가목록에서 제외)



발급번호 : 202451130009247622

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 16

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간				
				1 일				
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호				
			전화번호	033-747-0046				
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)			
	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리		75-1	전	922.0			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역 [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 개 돼지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
확인도면					범례			
					<input type="checkbox"/> 보전산지 <input type="checkbox"/> 공익용산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 생산관리지역 <input type="checkbox"/> 자연환경보전지역 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input type="checkbox"/> 국립공원 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동			
					축척 1/1200			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳			
2024/ 10/ 16					<table border="1"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>	수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								
<b>강원특별자치도 원주시</b>								



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

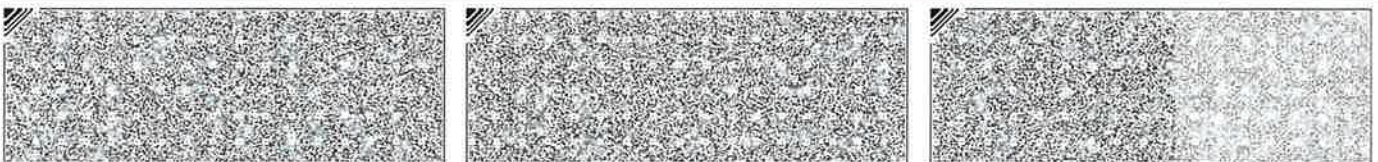


발급번호 : 202451130009247623

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 16

토지이용계획확인서					처리기간
					1 일
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호	
			전화번호	033-747-0046	
신청토지	소재지			지번	면적(m <sup>2</sup> )
	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리			75-3	4,325.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 개 폐지 닭제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 보전산지 <input type="checkbox"/> 공익용산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 생산관리지역 <input type="checkbox"/> 자연환경보전지역 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input type="checkbox"/> 국립공원 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 10/ 16</p> <p style="text-align: center;">강원특별자치도 원주시</p>					축척 1/3000 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">             수수료              전자결제              민원           </div>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

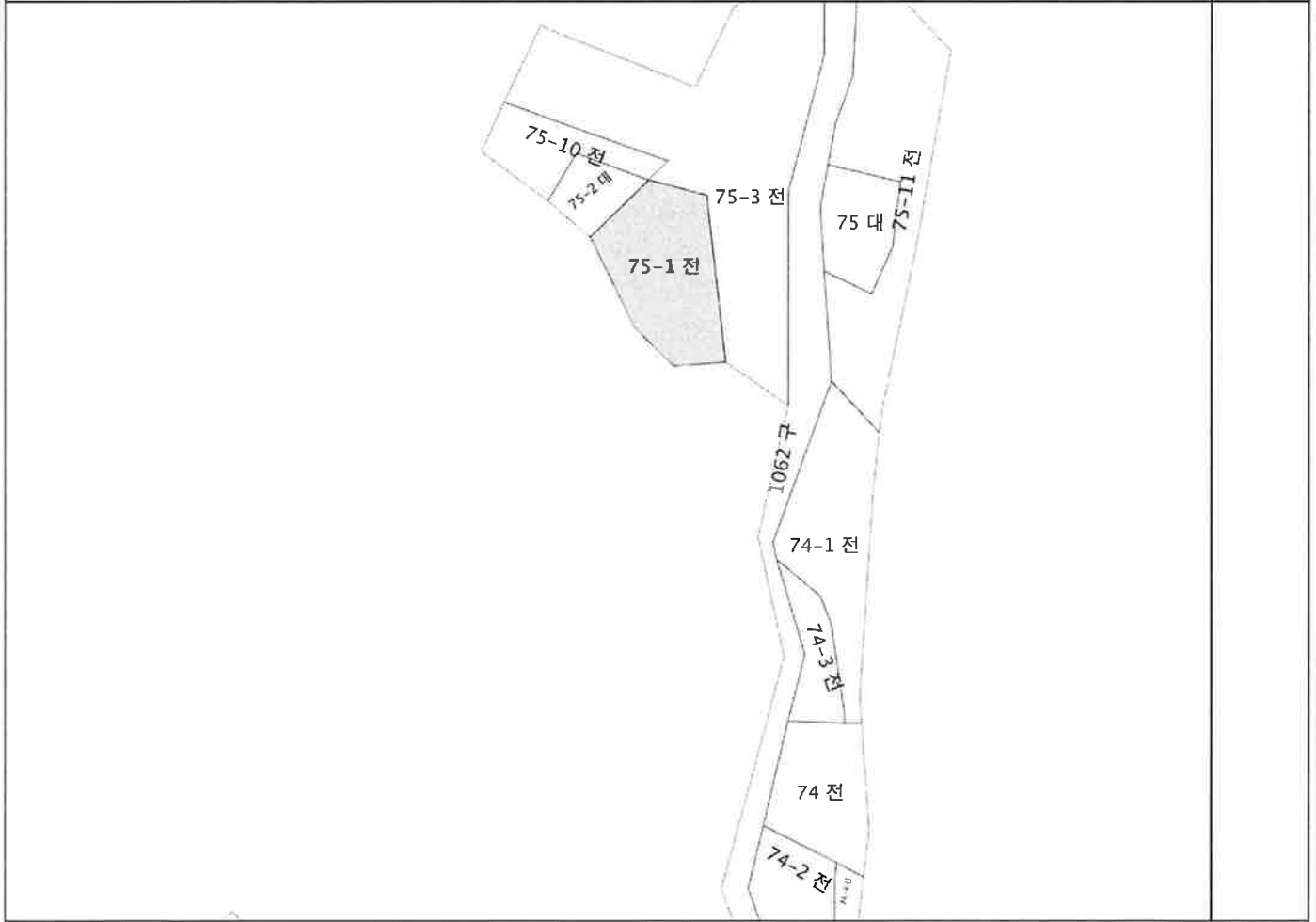
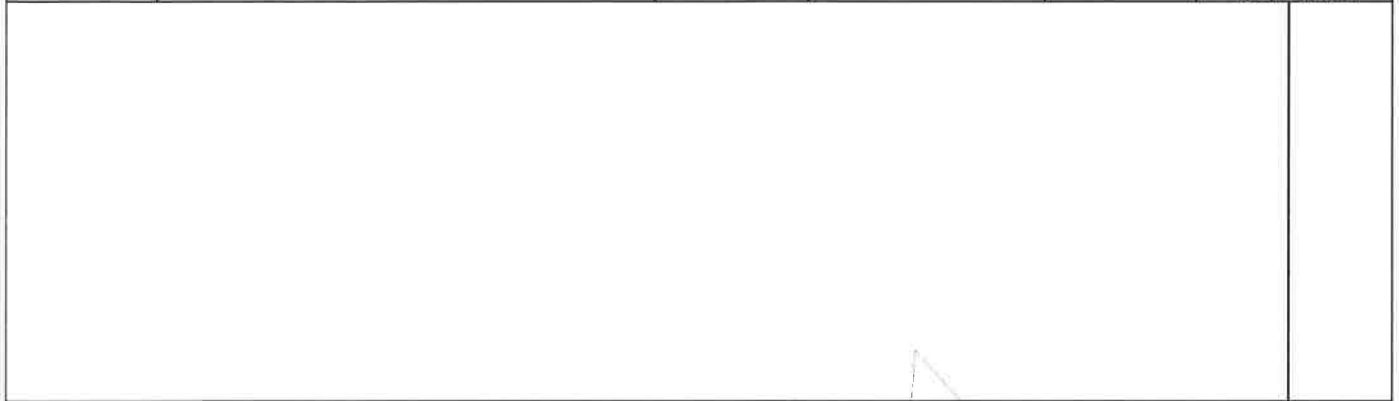


문서확인번호 : 1729-0549-8606-1335



### 지적도 등본

발급번호	202451130009247624	처리시각	14시 10분 38초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리	지번	75-1번지	축척	본도: 1/1200 축척: 1/1700



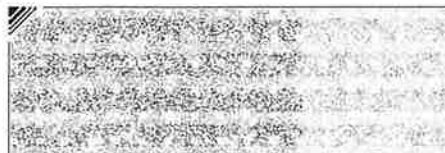
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 10월 16일

강원특별자치도 원주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 토지 대장

고유번호	5113039025-10075-0001			도면번호	6	발급번호	202451130-00924-7625
토지소재	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리			장 번호	2-1	처리시각	14시 10분 39초
지번	75-1	축적	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

사유

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		주소	등록번호						
			변동일자	소유자	주소	등록번호								
(01) 전	*922*	원주군 신림면에서 행정관할구역변경	1921년 07월 18일	정유선										
(01) 전	*922*		(01)사정	75										
(01) 전	*922*	(51) 1995년 01월 01일	1965년 05월 15일	113										
(01) 전	*922*	(50) 2023년 06월 11일	(03) 소유권이전	허식				240521-2*****						
(01) 전	*922*	(50) 2023년 06월 11일	1989년 04월 29일	546										
		강원도 원주시에에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	이주호				440726-1*****						
		--- 이하 여백 ---	1993년 08월 28일	546										
			(03) 소유권이전	이기룡				700812-1*****						
등급수정 년월일	1981. 08. 10.	수정	1984. 07. 01.	수정	1990. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정	1995. 01. 01.	수정
토지등급 (기준수확량등급)	34		66		70		82		90		101		104	
개별공시지가(원/㎡)	23900		25800		28700		27200		27300					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 16일

## 강원특별자치도 원주시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 토지 대장

고유번호	5113039025-10075-0001		
토지소재	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리		
지번	75-1	축척	1:1200

도면번호	6	발급번호	202451130-00924-7625
장번호	2-2	처리시각	14시 10분 39초
비고	발급자 인더넷민원		

토지 표시

소유자

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	

			1999년 03월 25일	인천시 연수구 동춘동 925 한양차아파트 106동 1802호		500420-2*****
--	--	--	---------------	-----------------------------------	--	---------------

			2011년 02월 10일	경기도 광주시 초월읍 산이리 18-1 코아루햇빛마을아파트 104-504		510723-1*****
--	--	--	---------------	---	--	---------------

			2017년 01월 26일	경기도 성남시 분당구 야탑로 125, 103동 701호(야탑동, 아이파크)		510723-1*****
--	--	--	---------------	---	--	---------------

			2024년 10월 16일	오정권	--- 이하 여백 ---	
--	--	--	---------------	-----	---------------	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

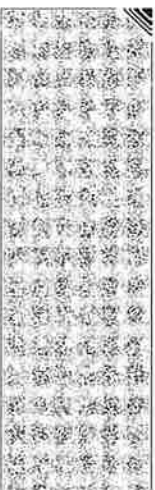
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 16일

## 강원특별자치도 원주시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 토지 대장

고유번호	513039025-10075-0003
토지소재	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리
지번	75-3
축척	1:1200

도면번호	69
장번호	2-1
비고	

발급번호	20245130-00924-7626
처리시각	14시 10분 39초
발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			변동원인	일				
전	*4747*	(01) 1995년 01월 01일 원주군 신림면에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	1929년 12월 28일	정유선			
			(02) 소유권보존	1965년 05월 15일	허식		240521-1*****	
			(03) 소유권이전	1989년 04월 29일	이주호		440726-1*****	
전	*4325*	(20) 2001년 03월 22일 분할되어 본번에 -10을 부합	(03) 소유권이전	1993년 08월 28일	이기룡		700812-1*****	
			(03) 소유권이전	1991년 01월 01일				
전	*4325*	(50) 2023년 06월 11일 간원도 원주시에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	1992년 01월 01일				
			(03) 소유권이전	1994년 01월 01일				
등급수정	1981. 08. 10.	1984. 07. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.	
토지등급 (기준수확량등급)	34	66	70	82	90	101	104	
개별공시지가(원/㎡)	18000	18500	17900	16900	25700			용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 16일

## 강원특별자치도 원주시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	513039025-10075-0003		
토지소재	강원특별자치도 원주시 신림면 성남리		
지번	75-3	축척	1:1200

## 토지 대장

도면번호	69	발급번호	20245130-00924-7626
장번호	2-2	처리시각	14시 10분 39초
비고	발급처 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
	--- 이하 여백 ---		1999년 03월 25일	인천시 연수구 동춘동 925 한양+차아파트 106동 1802호	조안자	경기도 광주시 초월읍 산이리 18-1 코아루햇빛마을아파트 104-504	500420-2*****		
			2011년 02월 10일	(03) 소유권이전	오정권	경기도 성남시 분당구 아탑로 125, 103동 701호(아탑동, 아이파크)	510723-1*****		
			2017년 01월 26일	(03) 소유권이전	오정권	경기도 성남시 분당구 아탑로 125, 103동 701호(아탑동, 아이파크)	510723-1*****		
			(04) 주소변경	오정권	--- 이하 여백 ---	510723-1*****			
등급수정	년월일								
토지등급	(기준수확량등급)								
개별공시지가(원/㎡)									용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 16일

**강원특별자치도 원주시장**



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24( gov.kr )의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

