

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정감영 소유물건(2024타경406609)

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

감정서번호 : 한결2024-0312

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한결감정평가사사무소

TEL. 033-745-7770 FAX. 033-743-7773

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

박순호

(인)

감정평가액	일십일억칠천이백팔십사만구천원정 (₩1,172,849,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정감영 (2024타경406609)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2024. 12. 27	2024. 12. 04 ~ 2024. 12. 27	2025. 01. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2,922	토지	2,922	-	1,172,849,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,172,849,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 태장동에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 4일 ~ 2024년 12월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 일련번호(1~3)은 일부 도시계획시설로서, 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였음.
- ② 본건 토지 중 일련번호 (2)는 '제2종일반주거지역' 및 '자연녹지지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 각 용도지역별로 그 가치를 달리하는 바, 이를 구분평가 하되 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.
- ③ 본건 토지 중 일련번호(1~3) 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 제시외 비닐하우스 및 간이화장실이 소재하나 그 구조, 용도, 이전의 용이성 등을 고려하여 평가에서 제외하였으니 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외 2필지	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역, 자연녹지지역
	이용상황	주거나지, 전
	지 목	답
	면 적	2,922 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	원주시 태장동 164-3	910	답	주거나지	2종일주	맹지	부정형 평지	210,600
2	원주시 태장동 164-4	1,799	답	주거나지	2종일주 자연녹지	세로(불)	부정형 평지	219,900
3	원주시 태장동 164-1	213	답	전	자연녹지	세로(불)	사다리 평지	213,700

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	원주시 태장동 157-2	2,318	전	전	자연녹지	세로(불)	부정형 환경사지	191,400
B	원주시 태장동 668	1,985	답	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 평지	224,100

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	1.088	강원특별자치도 원주시 (24.01.01~24.12.27) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.028 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.066 (1 + 0.01028) * (1 + 0.00066 * 27/30) ≒ 1.01088
B 주거	1.302	강원특별자치도 원주시 (24.01.01~24.12.27) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.202 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.110 (1 + 0.01202) * (1 + 0.00110 * 27/30) ≒ 1.01302

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.000	-
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 상태에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.87	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 저축 등)에서 열등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.914	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.85	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 저축 등)에서 열등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.91	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(일부 완충녹지)에서 열등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.910	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
-	근교 농경지대	세로(불)	200,000-300,000	자연녹지
-	근교 농경지대	세로(불)	400,000-500,000	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	원주시 태장동 66*	2,717	2종일주	답 주거나지	2022.12.15	법원경매	483,000	-
(2)	원주시 태장동 644-*	1,455	2종일주	답 주거나지	2021.08.13	법원경매	340,000	-
(3)	원주시 태장동 63*	1,491	2종일주	답 주거나지	2021.07.23	법원경매	358,000	-
(4)	원주시 태장동 146-*	2,393	자연녹지	전 전	2024.06.10	일반거래	256,000	-
(5)	원주시 태장동 259-*	926	자연녹지	전 답	2024.12.05	담보	368,000	-
(6)	원주시 태장동 67*	8,053	2종일주	답 주거나지	2023.02.17	일반거래	375,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원주시 태장동 667-*	2종일주 답/주거나지	360,000,000원 (@ 363,000원/m ²)	2022.06.03 -	992m ² -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 360,000,000원 / 992m ² ≒ 363,000원/m ²				
#2	원주시 태장동 638-*	2종일주 전/주거나지	180,000,000원 (@ 272,000원/m ²)	2023.01.21 -	661m ² -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 180,000,000원 / 661m ² ≒ 272,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	원주시 태장동 239-*	자연녹지 답/전	530,000,000원 (@ 286,000원/m ²)	2022.05.12 -	1,855m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 530,000,000원 / 1,855m ² ≒ 286,000원/m ²				
#4	원주시 태장동 238-*	자연녹지 답/답	701,000,000원 (@ 302,000원/m ²)	2021.11.15 -	2,319m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 701,000,000원 / 2,319m ² ≒ 302,000원/m ²				
#5	원주시 태장동 67*	2종일주 답/주거나지	882,000,000원 (@ 363,000원/m ²)	2024.11.14 -	2,430m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 882,000,000원 / 2,430m ² ≒ 363,000원/m ²				
#6	원주시 태장동 67*	2종일주 전/주거나지	622,752,048원 (@ 455,000원/m ²)	2023.04.06 -	1,369m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 622,752,048원 / 1,369m ² ≒ 455,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	강원 원주시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	11,740,987,800	6,538,559,079	55.7	106	27	25.5
전	15,928,912,520	9,587,658,189	60.2	160	35	21.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	483,000	1.0188	1.000	1.000	492,080	2.167	2.16
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	224,100	1.01302	-	-	227,018		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.12.15 ~ 2024.12.27, 원주시 주거지역) : 1.88% (1.0188)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(1)가 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	256,000	1.00539	1.000	1.100	283,117		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	191,400	1.01088	-	-	193,482	1.463	1.46

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.06.10 ~ 2024.12.27, 원주시 녹지지역) : 0.539% (1.00539)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(4) 대비 형상 등에서 우등함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	B	224,100	1.01302	1.000	1.000	2.16	490,358	490,000	주택지대
2	B	224,100	1.01302	1.000	0.914	2.16	448,187	448,000	주택지대
	A	191,400	1.01088	1.000	0.850	1.46	240,111	240,000	농경지대 (전)
3	A	191,400	1.01088	1.000	0.910	1.46	257,060	257,000	농경지대 (전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#3,#6

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#6	원주시 태장동 67*	2종일주 전/주거나지	622,752,048원 (@ 455,000원/m ²)	2023.04.06 -	1,369m ² -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 622,752,048원 / 1,369m ² ≒ 455,000원/m ²				
#3	원주시 태장동 239-*	자연녹지 답/전	530,000,000원 (@ 286,000원/m ²)	2022.05.12 -	1,855m ² -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 530,000,000원 / 1,855m ² ≒ 286,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#6 주거	1.796	강원특별자치도 원주시 (23.04.06~24.12.27) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.055 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.052 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.045 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.046 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.048 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.040 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.055 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.086 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.069 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.202 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.110 $(1 + 0.00055 * 25/30) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.01202) * (1 + 0.00110 * 27/30) \approx 1.01796$
#3 녹지	3.204	강원특별자치도 원주시 (22.05.12~24.12.27) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.310 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.288 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.285 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.222 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.196 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.195 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.088 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.044 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.557 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.028 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.066 $(1 + 0.00310 * 20/31) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00557) * (1 + 0.01028) * (1 + 0.00066 * 27/30) \approx 1.03204$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#6]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 사례 대비 가로의 상태에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#6]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 사례 대비 가로의 상태에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		공급시설 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등	상수도		
		하수도		
도시가스				
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.87	본건이 사례 대비 행정적조건(도시계획시설 저축 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.957	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 농로의 상태에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.85	본건은 사례 대비 행정적조건(도시계획시설 저축 등)에서 열등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.848	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 농로의 상태에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.91	본건이 사례 대비 행정적조건(일부 완충녹지)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.908	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#6	455,000	1.000	1.01796	1.000	1.050	486,330	486,000
2	#6	455,000	1.000	1.01796	1.000	0.957	443,255	443,000
	#3	286,000	1.000	1.03204	1.000	0.848	250,298	250,000
3	#3	286,000	1.000	1.03204	1.000	0.908	268,008	268,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	490,000	486,000	-
2	448,000	443,000	-
2	240,000	250,000	-
3	257,000	268,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,172,849,000
	합 계	1,172,849,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 원주시 태장동	164-3	답	제2종일반 주거지역	910	910	490,000	445,900,000	현황 "전"
2	동소	164-4	답	제2종일반 주거지역	1,799	1,156	448,000	517,888,000	현황 "전" 대로3류 저축 완충녹지 저축
				자연녹지지역		643	240,000	154,320,000	현황 "전" 대로3류 저축 완충녹지 저축
3	동소	164-1	답	자연녹지지역	213	213	257,000	54,741,000	현황 "전" 완충녹지 저축
합 계								₩1,172,849,000.-	
이 하 여 백									

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 태장동 소재 "태장도서관" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 북동측으로 원주태장2지구 도시개발사업지구가 소재하며, 농경지, 임야, 농가주택 등으로 형성된 미개발주거지대임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황 등을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 평지로서 주거나지(현황 "전") 상태임.
기호(2): 부정형 평지로서 주거나지(현황 "전") 상태임.
기호(3): 사다리형 평지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(2,3) 동측으로 2~3미터 내외의 비포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
일련번호(2) :자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2020-12-24)(저축), 완충녹지(2020-12-24)(저축), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
일련번호(3) :자연녹지지역, 완충녹지(2020-12-24)(저축), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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

본건 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 제시외 비닐하우스 및 간이화장실이 소재함.

(7) 공부와의 차이

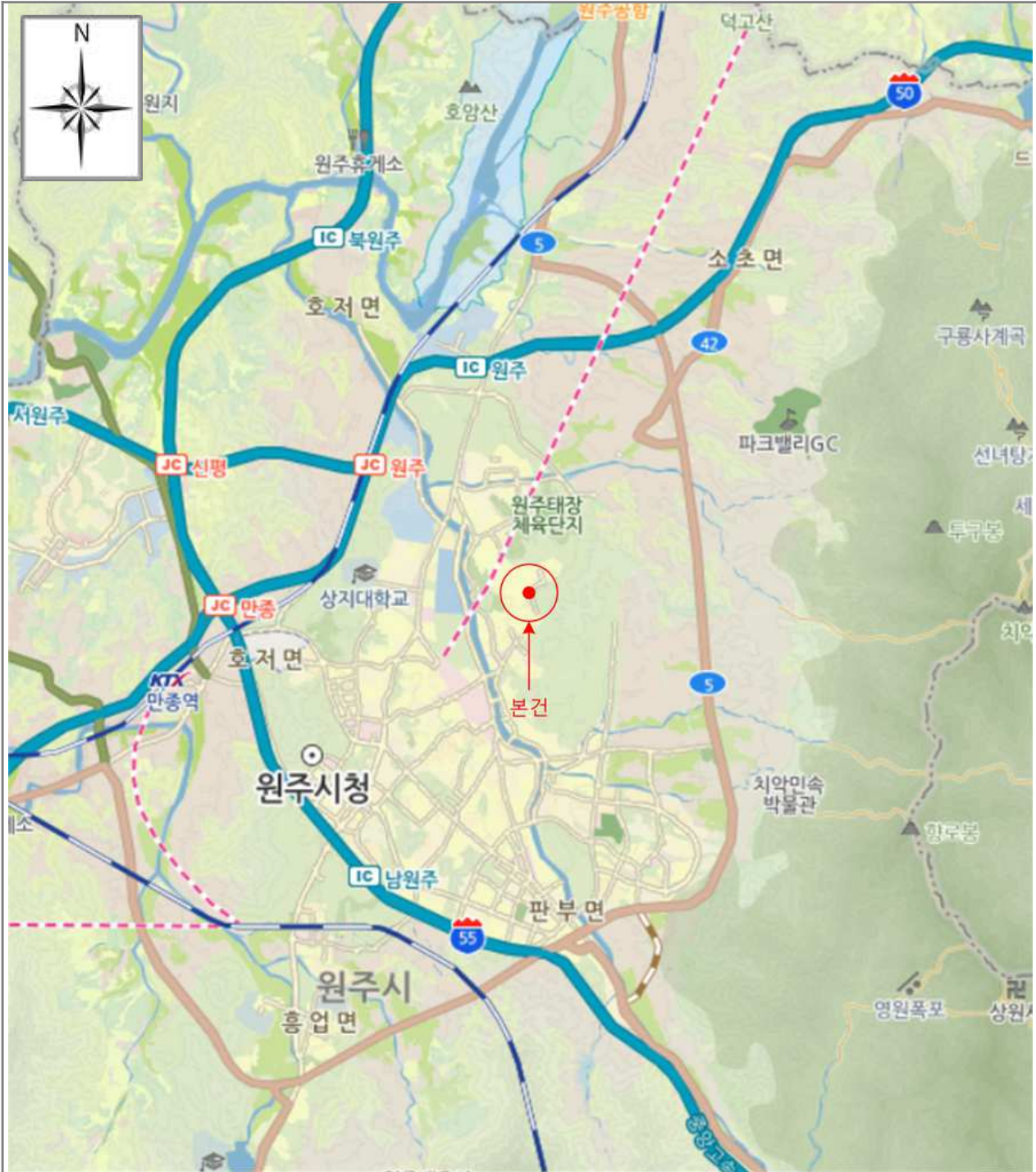
공부상 지목은 "답"이나 현황 "전"으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외
-----	-------------------------



[범례]

■ 본건

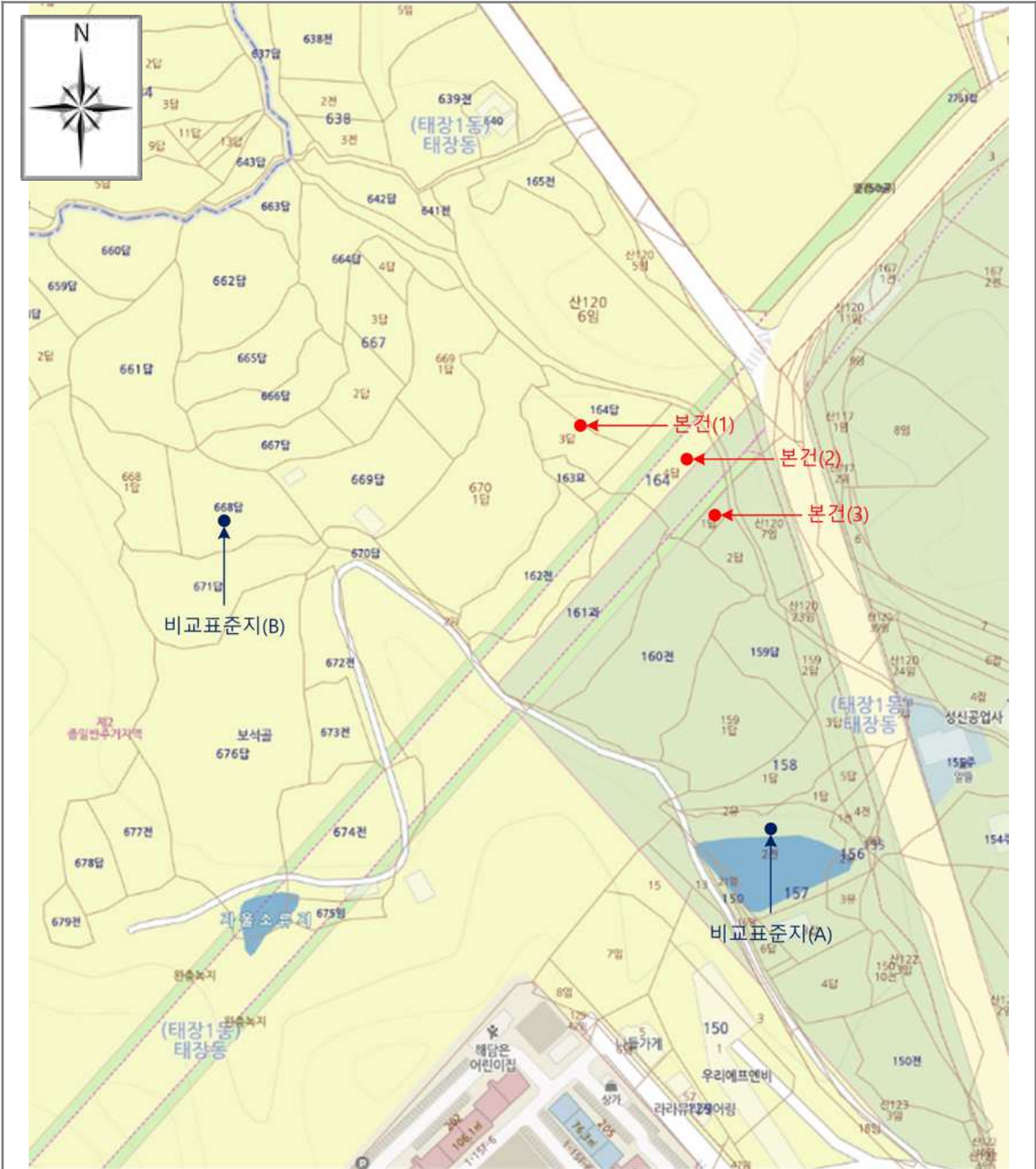
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

위치도

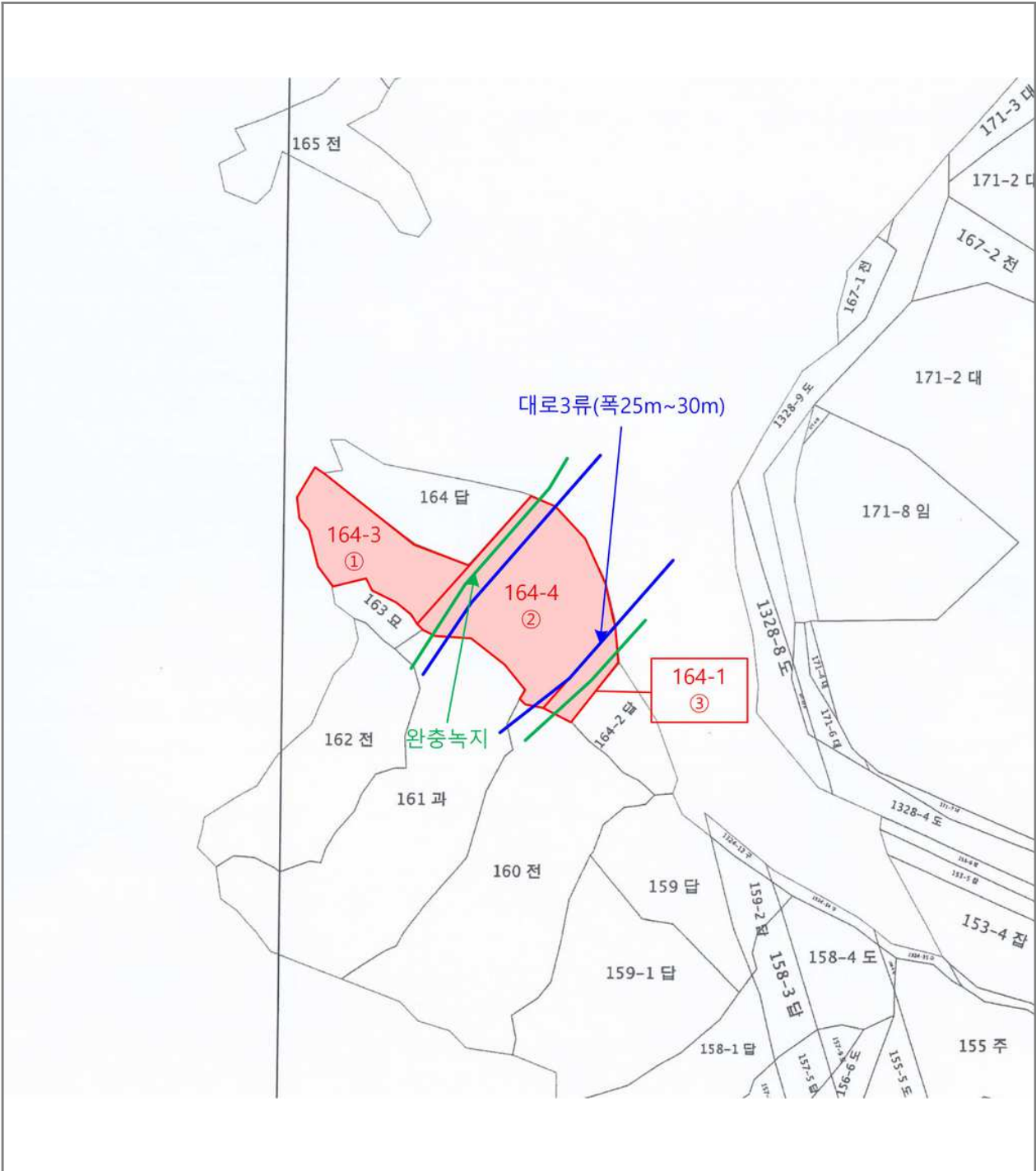
소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외
-----	-------------------------



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

지적도

소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외
-----	-------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외



본건 진입도로 및 전경



기호(1) 전경

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외



기호(2) 전경



기호(3) 및 제시외 비닐하우스

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 태장동 164-3 외



기호(1) 지상 제시외 간이화장실



기호(2) 지상 제시외 비닐하우스