

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 레인보우씨티
소유물건(2024타경400106)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관
신정우

감정평가서번호: SIU24-0115-002

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

(주)씨브감정평가법인 원주지사

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

송백천

(주)씨브감정평가법인 원주지사 송백천

(서명또는인)

감정평가액	팔십일억오천일백사십팔만이천원정(₩8,151,482,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신청우		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 레인보우씨티 (2024타경400106)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.23	2024.01.18 ~ 2024.01.23	2024. 01. 24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	18052 이	토지 하	18322 여	- 백	8,151,482,000
	합계					₩8,151,482,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 판부면 서곡리 소재 토지에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 및 감정평가에 관한 규칙, 감정평가 실무 기준, 감정평가 제이론에 의거 평가하였음.

3. 기준시점 및 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 23일임.

(2) 기준가치

감정평가에 관한 규칙 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상부동산의 개황

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서곡리 산103-19	2,206	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	58,200	-
2	서곡리 560-4	60	전	주거 나지	자연녹지	중로 한면	부정형 완경사	400,000	-
3	서곡리 560-13	187	전	주거 나지	자연녹지	중로 한면	부정형 완경사	400,000	-
4	서곡리 산103-2	417	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	92,100	-
5	서곡리 560-12	45	전	주거 나지	자연녹지	중로 한면	부정형 완경사	400,000	-
6	서곡리 560-14	3	전	주거 나지	자연녹지	중로 한면	부정형 완경사	400,000	-
7	서곡리 산103-3	402	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	86,100	-
8	서곡리 산103-4	408	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	86,100	-
9	서곡리 산103-5	525	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	86,100	-
10	서곡리 산103-6	632	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	86,100	-
11	서곡리 산103-7	595	임야	자연림	계획관리 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	38,100	-
12	서곡리 산103-8	620	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
13	서곡리 산103-9	525	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
14	서곡리 산103-10	450	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
15	서곡리 산103-11	479	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	86,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
16	서곡리 산103-12	533	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	86,100	-
17	서곡리 산103-13	450	임야	자연림	계획관리 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	79,000	-
18	서곡리 산103-14	514	임야	자연림	계획관리 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	67,200	-
19	서곡리 산103-15	418	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
20	서곡리 산103-16	445	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
21	서곡리 산103-17	475	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
22	서곡리 산103-18	1,465	임야	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	32,800	-
23	서곡리 산102-3	2,415	임야	자연림	계획관리	소로 한면	부정형 완경사	33,300	-
24	서곡리 산102-4	103	임야	자연림	계획관리	-	-	-	-
25	서곡리 산102-5	3,368	임야	자연림	계획관리	-	-	-	-
26	서곡리 산102-6	582	임야	자연림	계획관리	-	-	-	-

5. 평가방법

(1) 본건 토지의 감정평가는 감정평가 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등이 유사하다고 인정되는 인근지역 및 동일수급권에 유사지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점수정, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성상의 제요인과 인근지역의 평가사례, 인근

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역의 자가수준 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 공시지가 기준법과 거래사례비교법으로 평가한 후 시산가격조정하여 평가하였음.

(2) 본건 기호11,17,18토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있어 각 용도지역의 면적과 가격을 가중평균한 평균단가를 기준으로 평가하였음.

(3) 본건 기호 4 ~ 22토지는 2018.03.30.일자로 건축허가가 신고 또는 허가가 되어 있으며, 기호23토지는 2023.03.17.일자로 건축신고 또는 허가가 되어 있으며 이를 확인 후 경매진행 바람.

(4) 본건 기호4토지는 도로 일부 포함이나 면적이 미미하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 01월 18-23일 실지조사를 시행하였으며 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

8. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 판부면 서곡리 소재 토지로서 주위는 주택, 전, 임야 등이 소재하는 지역임.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

본건 토지는 인접 토지 대비 평지의 부정형의 토지로서 기준시점 현재 주거나지 등으로 이용중임.

4. 도시계획사항

계획관리지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:
기호1

자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함):기호2

자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>:기호3,5,6

자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함):기호4

자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호
7,8,9,10,15,16

계획관리지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:
기호11,17,18

계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호
12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출내역

1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정기준

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 용도지역, 이용상황, 지목 등 공법상 제한이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정하였음.

(2) 대상 인근 비교표준지

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서곡리 347-16	506	대	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	280,300	-
B	서곡리 595-51	532	대	상업용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	405,700	-
C	서곡리 568-1	2,111	답	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	238,200	-
D	서곡리 산67-1	21,386	임야	자연림	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	35,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

(1) 자가변동률 (강원특별자치도 원주시 녹지지역)

기 간	자가변동률	비 고
2023.01.01. ~ 2023.11.30	0.489%	2023년 11월 누계
2023.11.01. ~ 2023.11.30	0.086%	2023년 11월 변동률
누 계 2023.01.01. ~ 2024.01.23	0.645% (1.00645)	$(1 + 0.00489) * (1 + 0.00086 * 54/30)$ ≈ 1.00645

(1) 자가변동률 (강원특별자치도 원주시 계획관리지역)

기 간	자가변동률	비 고
2023.01.01. ~ 2023.11.30	0.531%	2023년 11월 누계
2023.11.01. ~ 2023.11.30	0.070%	2023년 11월 변동률
누 계 2023.01.01. ~ 2024.01.23	0.658% (1.00658)	$(1 + 0.00531) * (1 + 0.00070 * 54/30)$ ≈ 1.00658

3. 지역요인비교

본건은 비교표준지와 인근지역내에 소재하므로 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인비교

<농경지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<임야지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		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	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 등 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지리 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 적합성
	공공시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/자연	B	1.10	1.00	1.00	1.00	0.93	0.33	0.338
1/계획	A	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	0.33	0.338
2,3	C	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	0.500
4,5,6, 7,8,9, 10,15, 16	B	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
11/ 자연	B	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
11/ 계획	A	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
17/ 자연	B	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
17/ 계획	A	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
18/ 자연	B	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
18/ 계획	A	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
12,13, 14,19, 20,21	A	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
22	A	1.00	1.10	1.00	0.55	0.93	1.00	1.023
23	A	1.00	1.10	1.00	0.55	0.93	1.00	1.023
24,26	D	-	1.10	1.60	-	1.00	1.00	1.760
25	D	-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 감정평가의 적정성 및 균형을 위하여 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	평가금액 (토지단가)	비고
ㄱ	서곡리 508	대	360	계획관리	단독주택	2023.04.28	648,000원/㎡	담보
ㄴ	서곡리 556-13	대	116	자연녹지	자연림	2022.04.19	589,000원/㎡	담보
ㄷ	서곡리 574	답	3,382	자연녹지	답	2023.05.04	474,000원/㎡	담보
ㄹ	서곡리 산111-6	임	546	계획관리	자연림	2023.05.02	127,000원/㎡	담보

(3) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비고
a	무실동 950	대	863	계획관리	주거나지	2021.01.16	432,000,000 (500,579원/㎡)	토지
b	무실동 715-15	과수원	489	자연녹지	전기타	2022.11.18	43,200,000 (883,435원/㎡)	토지
c	서곡리 614-8	답	258	자연녹지	답	2021.10.20	140,000,000 (542,6358원/㎡)	토지
d	서곡리 산89-2	임	1,277	계획관리	자연림	2021.10.06	123,000,000 (96,319원/㎡)	토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용사례의 선정

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 아래의 평가 사례를 선정하였으며, 이를 통하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정에 참고함.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	평가금액 (토지단가)	비고
ㄱ	서곡리 508	대	360	계획관리	단독주택	2023.04.28	648,000원/㎡	담보
ㄴ	서곡리 556-13	대	116	자연녹지	자연림	2022.04.19	589,000원/㎡	담보
ㄷ	서곡리 574	답	3,382	자연녹지	답	2023.05.04	474,000원/㎡	담보
ㄹ	서곡리 산111-6	임	546	계획관리	자연림	2023.05.02	127,000원/㎡	담보

2) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.01.23)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

기호	적용사례	기준시점	기간	지가변동률	비고
A	ㄱ	2023.04.28	2023.04.28. ~ 2024.01.23	0.540% (1.00540)	계획관리
B	ㄴ	2022.04.19	2023.04.19. ~ 2024.01.23	2.386% (1.02386)	녹지지역
C	ㄷ	2023.05.04	2023.05.04. ~ 2024.01.23	0.532% (1.00532)	녹지지역
D	ㄹ	2023.05.02	2023.05.02. ~ 2024.01.23	0.531% (1.00531)	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

선정된 사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 주변환경, 접근성 등을 고려하여 지역요인은 대등함. (1.000)

4) 개별요인 비교

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	1.00	1.02	1.01	1.00	1.00	1.00	1.030
접근조건(인근대중교통과의 편의성 등)에서 우세하며, 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.								
B	ㄴ	1.00	1.20	1.15	1.00	1.00	1.00	1.380
접근조건(인근대중교통과의 편의성 등)에서 우세하며, 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.								
C	ㄷ	-	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210
접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(관개의 양부 등)에서 우세함.								
D	ㄹ	-	1.00	1.20	-	1.00	1.00	1.200
자연조건(경사 등)에서 우세함.								

5) 격차율 산정

① 표준지 A

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 ㄱ 기준	648,000	1.00540	1.00	1.030	671,044	2.378
	표준지 A 기준	280,300	1.00658			282,144	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지 B

기 호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B	적용사례 ㄴ 기준	589,000	1.02386	1.00	1.380	832,214	2.038
	표준지 B 기준	405,700	1.00645			408,317	

③ 표준지 C

기 호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
C	적용사례 ㄷ 기준	474,000	1.00532	1.00	1.210	576,591	2.405
	표준지 C 기준	238,200	1.00645			239,736	

④ 표준지 D

기 호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
D	적용사례 ㄹ 기준	127,000	1.00531	1.00	1.200	153,209	4.239
	표준지 D 기준	35,900	1.00658			36,136	

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 검토한 평가사례를 기준하는 비교표준지가격과의 격차율을 참작하고 인근지역의 거래사례, 평가사례 등과의 균형 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.37
B	2.03
C	2.40
D	4.23

6. 토지가격 산출

기호/ 표준지	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1/자연/B	405,700	1.00645	1.00	0.338	2.03	280,162	280,000
1/계획/A	280,300	1.00658	1.00	0.338	2.37	226,015	226,000
평균	$280,000 \times 0.473 + 226,000 \times 0.527$					251,542	252,000
2,3/C	238,200	1.00645	1.00	0.500	2.40	287,684	288,000
4,5,6,7,8,9, 10,15,16/B	405,700	1.00645	1.00	0.837	2.03	693,775	694,000
11/자연/B	405,700	1.00645	1.00	0.837	2.03	693,775	694,000
11/계획/A	280,300	1.00658	1.00	1.023	2.37	684,062	684,000
평균	$694,000 \times 0.125 + 684,000 \times 0.875$					685,250	685,000
17/자연/B	405,700	1.00645	1.00	0.837	2.03	693,775	694,000
17/계획/A	280,300	1.00658	1.00	1.023	2.37	684,062	684,000
평균	$694,000 \times 0.866 + 684,000 \times 0.134$					692,660	693,000
18/자연/B	405,700	1.00645	1.00	0.837	2.03	693,775	694,000
18/계획/A	280,300	1.00658	1.00	1.023	2.37	684,062	684,000
평균	$694,000 \times 0.625 + 684,000 \times 0.375$					690,250	690,000
12,13,14,19, 20,21/A	280,300	1.00658	1.00	1.023	2.37	684,062	684,000
22/A	280,300	1.00658	1.00	0.563	2.37	376,468	376,000
23/A	280,300	1.00658	1.00	0.563	2.37	376,468	376,000
24,26/D	35,900	1.00658	1.00	1.760	4.23	269,027	269,000
25/D	35,900	1.00658	1.00	0.800	4.23	122,285	122,000

※ 산출단가: 공시지가*시점수정*지역요인*개별요인*그밖의요인

결정단가: 산출단가의 백원단위에서 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

(1) 인근지역 거래사례

기 호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	평가금액 (토지단가)	비 고
a	무실동 950	대	863	계획 관리	주거 나지	2021.01.16	432,000,000 (500,579원/㎡)	토지
b	무실동 715-15	과수 원	489	자연 녹지	전기타	2022.11.18	43,200,000 (883,435원/㎡)	토지
c	서곡리 614-8	답	258	자연 녹지	답	2021.10.20	140,000,000 (542,6358원/㎡)	토지
d	서곡리 산89-2	임	1,277	계획 관리	자연림	2021.10.06	123,000,000 (96,319원/㎡)	토지

1) 적용사례의 선정

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 상기 거래사례 중 사례a를 선정하였음.

2) 사정보정

본 거래사례의 거래에는 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

사례 a는 거래에는 특별한 사정이 개입되었다고 판단됨(1.30)

3) 시점수정

평가사례의 가격시점부터 기준시점(2024.01.23)까지 국토교통부장관이 발표한 용도지역별 지가변동률을 적용 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(대상지역 : 강원특별자치도 원주시)

적용 사례	거래시점	기 간	지가변동률	비 고
a	2021.01.16	2021.01.16. ~ 2024.01.23	7.776% (1.07776)	계획 관리
b	2022.11.18	2022.11.18. ~ 2024.01.23	0.727% (1.00727)	녹지 지역
c	2021.10.20	2021.10.20. ~ 2024.01.23	3.779% (1.03779)	녹지 지역
d	2021.10.06	2021.10.06. ~ 2024.01.23	4.613% (1.04613)	계획 관리

4) 지역요인 비교

선정된 사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 주변환경, 접근성 등을 고려하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

<농경지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<임야지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		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	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 등 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지리 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 적합성
	공공시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/자연	b	1.10	1.00	1.00	1.00	0.93	0.33	0.338
1/계획	a	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	0.33	0.338
2,3	c	-	1.00	1.05	1.00	1.00	0.50	0.525
4,5,6, 7,8,9, 10,15, 16	b	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
11/ 자연	b	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
11/ 계획	a	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
17/ 자연	b	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
17/ 계획	a	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
18/ 자연	b	1.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.837
18/ 계획	a	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
12,13, 14,19, 20,21	a	1.00	1.10	1.00	1.00	0.93	1.00	1.023
22	a	1.00	1.10	1.00	0.55	0.93	1.00	0.563
23	a	1.00	1.10	1.00	0.55	0.93	1.00	0.563
24,26	d	-	1.10	2.50	-	1.00	1.00	2.750
25	d	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호/ 거래사례	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1/자연/b	883,435	1.00	1.00727	1.00	0.338	300,772	301,000
1/계획/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	0.338	237,058	237,000
평균	$301,000 \times 0.473 + 237,000 \times 0.527$					267,272	267,000
2,3/c	542,635	1.00	1.03779	1.00	0.525	295,649	296,000
4,5,6,7,8,9, 10,15,16/b	883,435	1.00	1.00727	1.00	0.837	744,811	745,000
11/자연/b	883,435	1.00	1.00727	1.00	0.837	744,811	745,000
11/계획/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	1.023	717,486	717,000
평균	$745,000 \times 0.125 + 717,000 \times 0.875$					720,500	721,000
17/자연/b	883,435	1.00	1.00727	1.00	0.837	744,811	745,000
17/계획/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	1.023	717,486	717,000
평균	$745,000 \times 0.866 + 717,000 \times 0.134$					741,248	741,000
18/자연/b	883,435	1.00	1.00727	1.00	0.837	744,811	745,000
18/계획/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	1.023	717,486	717,000
평균	$745,000 \times 0.625 + 717,000 \times 0.375$					734,500	735,000
12,13,14,19, 20,21/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	1.023	717,486	717,000
22/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	0.563	394,863	395,000
23/a	500,579	1.30	1.07776	1.00	0.563	394,863	395,000
24,26/d	96,319	1.00	1.04613	1.00	2.750	289,878	290,000
25/d	96,319	1.00	1.04613	1.00	1.210	127,547	128,000

V. 토지가격의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 가격과 공시지가기준법에 의한 가격이 서로 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정하였음.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	산 103-1 9	임야	자연녹지지역	2206	2206	252,000	555,912,000	
2	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	560-4	전	자연녹지지역	60	60	288,000	17,280,000	
3	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	560-13	전	자연녹지지역	187	187	288,000	53,856,000	
4	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	산103-2	임야	자연녹지지역	417	417	694,000	289,398,000	
5	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	560-12	전	자연녹지지역	45	45	694,000	31,230,000	
6	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	560-14	전	자연녹지지역	3	3	694,000	2,082,000	
7	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	산103-3	임야	자연녹지지역	402	402	694,000	278,988,000	
8	강원특별자치도 원주시 관동면 서곡리	산103-4	임야	자연녹지지역	408	408	694,000	283,152,000	

토지건물감정평가명세표

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	
9	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-5	임야	자연녹지지역	525	525	694,000	364,350,000	
10	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-6	임야	자연녹지지역	632	632	694,000	438,608,000	
11	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-7	임야	자연녹지지역 계획관리지역	595	595	685,000	407,575,000	
12	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-8	임야	계획관리지역	620	620	684,000	424,080,000	
13	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-9	임야	계획관리지역	525	525	684,000	359,100,000	
14	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-10	임야	계획관리지역	450	450	684,000	307,800,000	
15	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-11	임야	자연녹지지역	479	479	694,000	332,426,000	
16	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산103-12	임야	자연녹지지역	533	533	694,000	369,902,000	

토지건물감정평가명세표

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	
25	관부면 서곡리	산102-4	임야	계획관리지역	103	103	269,000	27,707,000	
	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산102-5	임야	계획관리지역	3368	3368	122,000	410,896,000	
26	강원특별자치도 원주시 관부면 서곡리	산102-6	임야	계획관리지역	582	582	269,000	156,558,000	
합 계								₩8,151,482,000.-	
				이	하	여	백		

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 판부면 서곡리 소재 토지로서 주위는 주택, 전, 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접 토지 대비 평지의 부정형의 토지로서 기준시점 현재 주거나지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

소로한면 및 세로(가)에 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호1
 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함):기호2
 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

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 |
|---|--|---------------------------------|

법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>:기호3,5,6

자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법> 건축법

제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함):기호4

자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호7,8,9,10,15,16

계획관리지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호11,17,18

계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>:기호12,13,14,19,20,21,22,23,24,25,26

준보전산지<산지관리법>:기호12,13,14,19,20,21,22,23,24,25,26

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상지목은 임야(기호4-23)은 임야이나 현황 주거나지 또는 상업나지로 이용중이며, 기호1토지는 공부상지목이 임야이나 현황 도로로 이용중이며, 기호2,3토지는 공부상지목이 전이나 현황 일부 도로로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

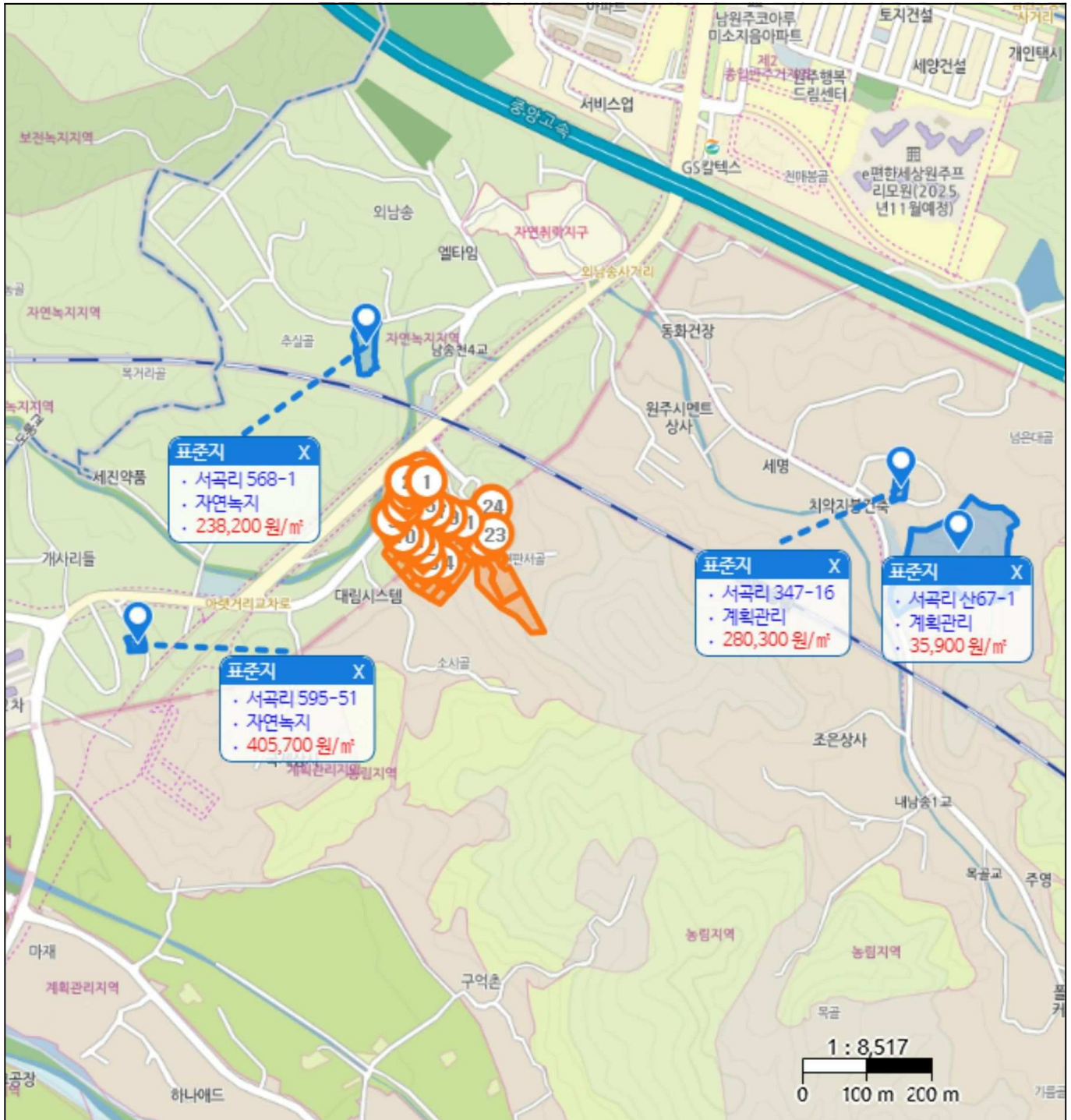
임대미상임.

위치도

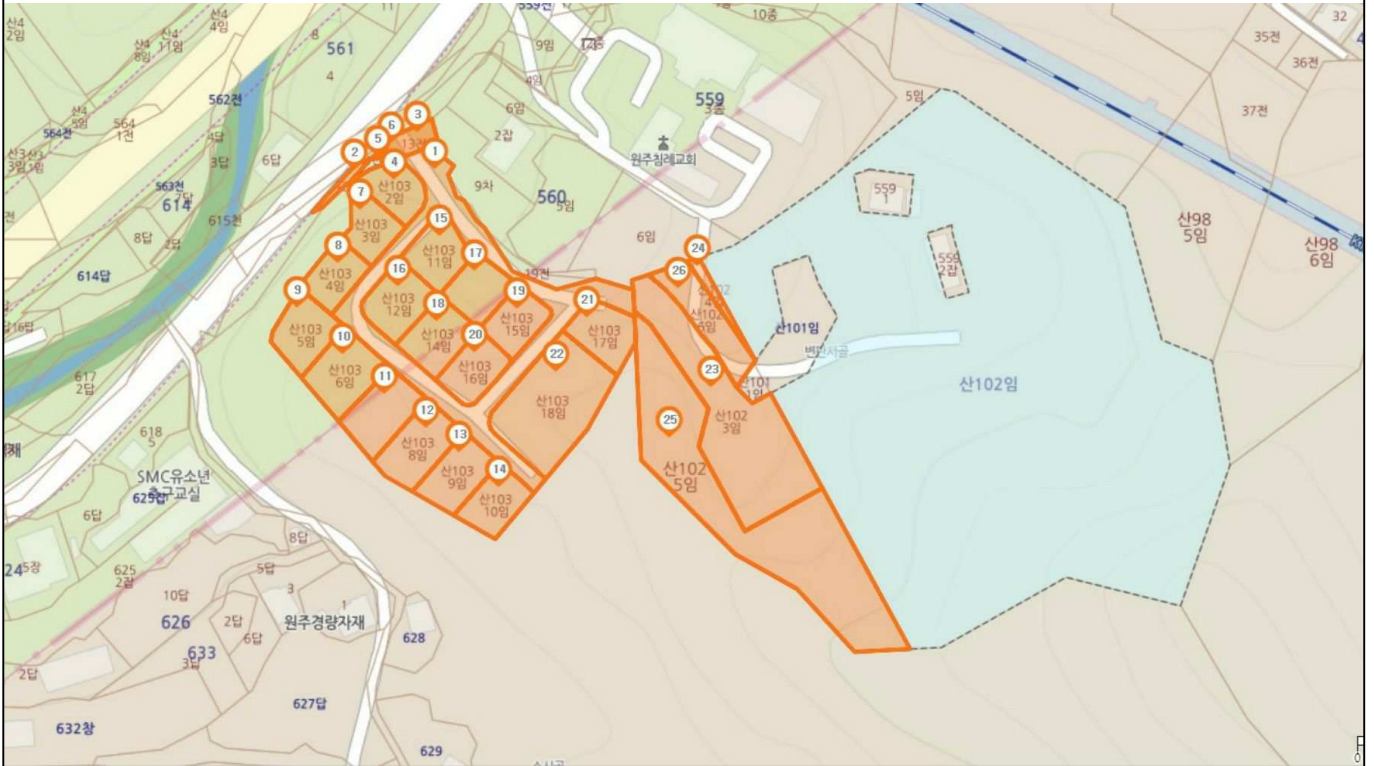


소재지

강원특별자치도 원주시 판부면 서곡리 산103-19 외 25필지



지 적 도





1



2, 3, 4, 5, 6



1



4, 7, 8, 9



10, 11, 12, 13, 14



15, 16, 17, 18



15, 17, 19, 21





23, 24, 26



25