

# 가

## Appraisal Report

	24061902
	(2024 <sup>1</sup> 403167)

( 가 , 가 (改作), 가 (轉載) )



( ) 가

가	가	가	가	안 씨 님	( )	( )
---	---	---	---	-------	-----	-----

가	(₩185,304,000.-)					
가		가				
( )	(2024 1 403167)	가	가			
		가	-			
		2024. 06. 24	2024. 06. 21~ 2024. 06. 24			2024. 06. 24

가	(公簿) ( )			가		
				가		
		3,051		3,051	-	185,304,000
						₩185,304,000.-

: 가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가목적

" " ( 1),  
" " ( 2,3),  
" " ( 4),  
가 .

### 2. 평가기준

가 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 대상 물건

#### 가. 대상 토지 개요(토지대장 기준)

			(㎡)				가 ( /㎡)	
1	282		1,825				22,700	-
2	1296-1		146	2			366,700	-
3	1023-13		7	2			481,600	-
4	1128-11		1,073				7,140	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 24일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024.06.21. ~ 2024.06.24에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「가」 5 1 가 가 .

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

## 7. 기타 참고사항

1,4) 가

가 .

1,4) 가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

2,3)

가

가

.

2,3)

가 ‘ 가

,

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

#### 나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「가」 7 1 가 .  
「 」 14 1 가 가  
, 「 」 12 ( ) 가 가 .

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

#### 가. 개요

가 가 ( " " ) 가  
가 가 ( " " )  
가 , ,  
(補正) 가 가 .

가 ( /㎡)	x	x	x	x	=	가 가 ( /㎡)
------------	---	---	---	---	---	--------------

#### 나. 비교표준지 선정

「 가 」 14 2

가

[ : 2024.01.01]

			(㎡)				가 ( /㎡)	
A	315		2,483			( )	47,900	-
B	1023-6		411	2		(가)	490,500	-
C	1128-26		864			가	7,520	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

	( )			
A, C	(2024.01.01 ~ 2024.06.24)		0.602% (1.00602)	2024.01.01 2024.04.30 : 0.374 2024.04.01 2024.04.30 : 0.124 $(1 + 0.00374) * (1 + 0.00124 * 55/30) * 1.00602$
B	(2024.01.01 ~ 2024.06.24)		0.480% (1.00480)	2024.01.01 2024.04.30 : 0.283 2024.04.01 2024.04.30 : 0.107 $(1 + 0.00283) * (1 + 0.00107 * 55/30) * 1.00480$

가 가 가 가

## 라. 지역요인 비교

.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

			0.70	.
			1.00	.
			0.60	.
			1.00	.
			1.00	.
			0.420	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 B]

가	가 ,		1.00	.
	가	가	1.00	.
		, , , ,		
		,		
		, , ,	0.80	.
		가		
		, 가 ,		
	, ,		0.70	.
	,			
	,			
		2		
		3		
		, ,	1.00	.
		( )		
			1.00	.
			<b>0.560</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3 / 표준지 기호 B]

가	가 ,		1.00	.
	가	가	1.00	.
		, , , ,	1.00	.
		,	1.00	.
		, , ,	1.00	.
		가	1.00	.
		, 가 ,	1.00	.
	, ,		0.67	.
	,		0.67	.
			0.67	.
		2	1.00	.
		3	1.00	.
		, ,	1.00	.
		( )	1.00	.
			1.00	.
			1.00	.
			<b>0.670</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 표준지 기호 C]

			1.50		
			1.00		
			1.00		
			1.00		
			1.500		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

「가」 14 (가) 2 5 ( 30241-36538, 1991.12.28), (1998.07.10 98 6067, 1993.09.10 92 16300) , 가 가 .

$$= \frac{\text{가} \times \times \times}{\text{가} \times}$$

## 1) 가격조사자료

### 가) 인근지역 거래사례

( : m<sup>2</sup>, , /m<sup>2</sup>)

							가	가 가
1	30*		347 -		(가)	2021.03.26 -	23,100,000	67,000 49,200
2	95* - *		444 -	2	(가)	2024.06.04 -	270,000,000	608,000 339,100
3	99* - *		1,702 -			2022.12.27 -	250,000,000	147,000 8,730

: . 가 .

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 인근지역 평가사례

			(㎡)			가		가 ( /㎡)	가 ( /㎡)
1	36* - *		772				2022.06.16	87,000	61,500
2	102* - *		411	2	(가)		2023.07.12	849,000	486,600
3	35* - **		134		(가)		2021.09.01	63,000	13,800

: 가 가 . 가 .

## 다) 인근지역 유사토지 지가수준

			가 ( /㎡)	
			20,000 30,000 /㎡	
2		(가)	450,000 600,000 /㎡	
			55,000 65,000 /㎡	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

### 가) 사례 선정

가 가 가 가 「 가 1,2,3」 가 가

			(㎡)			가		가 ( /㎡)	
1	36*-*		772				2022.06.16	87,000	A
2	102*-*		411	2	(가)		2023.07.12	849,000	B
3	35*-**		134		(가)		2021.09.01	63,000	C

### 나) 사례 기준 비교표준지 가격

		가 ( /㎡)					가 ( , /㎡)
A	1	87,000	1.02507	1.000	1.000	0.720	64,210
	(2022.06.16~2024.06.24) 가						
	가						
	—	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		가 ( /m <sup>2</sup> )					가 ( , /m <sup>2</sup> )
B	2	849,000	1.00809	1.000	1.000	1.000	855,868
	(2023.07.12~2024.06.24) 가 .						
	.						
	.						
	가						
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

		가 ( /m <sup>2</sup> )					가 ( , /m <sup>2</sup> )
C	3	63,000	1.05669	1.000	1.000	0.618	41,141
	(2021.09.01~2024.06.24) 가 .						
	.						
	.						
	가						
	—	0.65	0.95	—	1.00	1.00	0.618

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다) 기준시점의 비교표준지 가격

	2024.01.01 가		가 ( , /㎡)
A	47,900	1.00602	48,188
B	490,500	1.00480	492,854
C	7,520	1.00602	7,565

## 라) 가격 격차율 산정

		가 ( )	가 ( )	가 (= / )
A	1	64,210	48,188	1.332
B	2	855,868	492,854	1.737
C	3	41,141	7,565	5.438

## 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

A	가 가 가 , 가 가 가 .	1.30
B	가 가 가 , 가 가 가 .	1.70
C	가 가 가 , 가 가 가 .	5.40

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 사. 토지단가 산출 및 결정

	가 ( /㎡)					가 ( /㎡)	가 ( /㎡)
1	47,900	1.00602	1.000	0.420	1.30	26,310	26,000
2	490,500	1.00480	1.000	0.560	1.70	469,197	469,000
3	490,500	1.00480	1.000	0.670	1.70	561,361	561,000
4	7,520	1.00602	1.000	1.500	5.40	61,278	61,000

## 아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

	가 ( /㎡)	(㎡)	가 ( )	
1	26,000	1,825	47,450,000	-
2	469,000	146	68,474,000	-
3	561,000	7	3,927,000	-
4	61,000	1,073	65,453,000	-
	-	3,051	185,304,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

### 가. 개요

가  
(事情補正), , 가  
가 가 .

$$\text{가 ( /m}^2\text{)} \times \times \times \times = \text{가 가 ( /m}^2\text{)}$$

### 나. 비교 거래사례 선정

가 가 , 가 가 ,  
가 가 「

1,2,3」 .

( : m<sup>2</sup>, , /m<sup>2</sup>)

							가	가 가
1	30*		347 -		(가)	2021.03.26 -	23,100,000	67,000 49,200
2	95*-*		444 -	2	(가)	2024.06.04 -	270,000,000	608,000 339,100
3	99*-*		1,702 -			2022.12.27 -	250,000,000	147,000 8,730

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지단가 산출 및 결정

### 1) 사정보정

	가	가	
가	.		
	1.000		

### 2) 시점수정

		가 (%)		
1	2021.03.26 ~ 2024.06.24	7.659	1.07659	, ,
2	2024.06.04 ~ 2024.06.24	0.075	1.00075	, ,
3	2022.12.27 ~ 2024.06.24	1.243	1.01243	, ,

### 3) 일반요인

	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 지역요인 비교

	.
	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

			0.60	.
		,		.
	,	,	1.00	.
	,			.
	,		0.65	.
		,		.
			1.00	.
				.
			1.00	.
				.
			0.390	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 사례 기호 2]

가	가 ,		1.00	.
	가	가	1.00	.
		, , , ,		
		,		
		, , ,	0.88	.
		가		
		, 가 ,		
	, ,		0.89	.
	,			
		2		
		3		
		, ,	1.00	.
		( )		
			1.00	.
			<b>0.783</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3 / 사례 기호 2]

가	가 ,		1.00	.
	가	가	1.00	.
		, , , ,		
		,		
		, , ,	1.10	.
		가		
		, 가 ,		
	, ,		0.85	.
	,			
		2		
		3		
		, ,	1.00	.
		( )		
			1.00	.
			0.935	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 사례 기호 3]

			0.95	.
		,		
		,	0.45	.
		,	1.00	.
			1.00	.
			0.428	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 토지단가 결정

		가 ( /㎡)					가 ( /㎡)	가 ( /㎡)
1	1	67,000	1.000	1.07659	1.000	0.390	28,131	28,000
2	2	608,000	1.000	1.00075	1.000	0.783	476,421	476,000
3	2	608,000	1.000	1.00075	1.000	0.935	568,906	569,000
4	3	147,000	1.000	1.01243	1.000	0.428	63,698	64,000

## 라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

	가 ( /㎡)	(㎡)	가 ( )	
1	28,000	1,825	51,100,000	-
2	476,000	146	69,496,000	-
3	569,000	7	3,983,000	-
4	64,000	1,073	68,672,000	-
	-	3,051	193,251,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 관련사항

### 가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

	가	가 ( )	가 ( )
1		47,450,000	51,100,000
2		68,474,000	69,496,000
3		3,927,000	3,983,000
4		65,453,000	68,672,000
		185,304,000	193,251,000

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

가 「 가 」 14 1  
 가 가 「 」 12  
 2 가 「 」  
 12 1 가 가 가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액결정

	가 ( )	
	185,304,000	-
	185,304,000	-

### 2. 결정의견

가 , 가 가 ,  
가 가 가 가

# 가

[ : 2024-06-24 ]

					(㎡)		가		
							가		
1		282			1,825	1,825	26,000	47,450,000	
2		1296-1	2		146	146	469,000	68,474,000	가 398,000 /㎡
3		1023-13	2		7	7	561,000	3,927,000	가 532,000 /㎡
4		1128-11			1,073	1,073	61,000	65,453,000	
							₩185,304,000.		

# 가

1.	4.	7.
2.	5.	8.
3.	6.	(                    )

### 1. 위치 및 주위환경

일련번호1) 강원특별자치도 원주시 문막읍 비두리 소재 '선들' 북서측 인근에 위치하며 부근은 전 및 임야 등이 주로 소재하는 산간 농경지대임.

일련번호2,3) 강원특별자치도 원주시 태장동 소재 "강변교삼거리" 서측 및 동측 인근에 위치하며 부근은 주택 및 업무시설 등이 주로 소재하는 기존 주택지대임.

일련번호4) 강원특별자치도 원주시 호저면 주산리 소재 "봉장" 남서측 인근에 위치하며 부근은 전 및 임야 등이 주로 소재하는 마을주변 임야지대임.

### 2. 교통상황

일련번호1,4) 대상물건까지 차량출입 불가능하며 대중교통 이용 또한 불편함.

일련번호2,3) 대상물건까지 차량출입 가능하며 대중교통 이용 또한 무난함.

### 3. 형태 및 이용상태

일련번호1) 완경사의 부정형 토지로써 목전상태임.

일련번호2) 평탄한 부정형의 토지로써 건부지상태임.

일련번호3) 평탄한 부정형의 토지로써 건부지 및 주거나지상태임.

일련번호4) 완경사의 세장형 토지로써 임야상태임.

### 4. 인접 도로상태

일련번호1,4) 맹지임.

일련번호2) 남서측으로 노폭 약4~5m의 포장도로가 소재함.

일련번호3) 남측으로 노폭 약4~5m의 포장도로가 소재함.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1) 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 영농여건불리농지임.

일련번호2) 제2종일반주거지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역임.

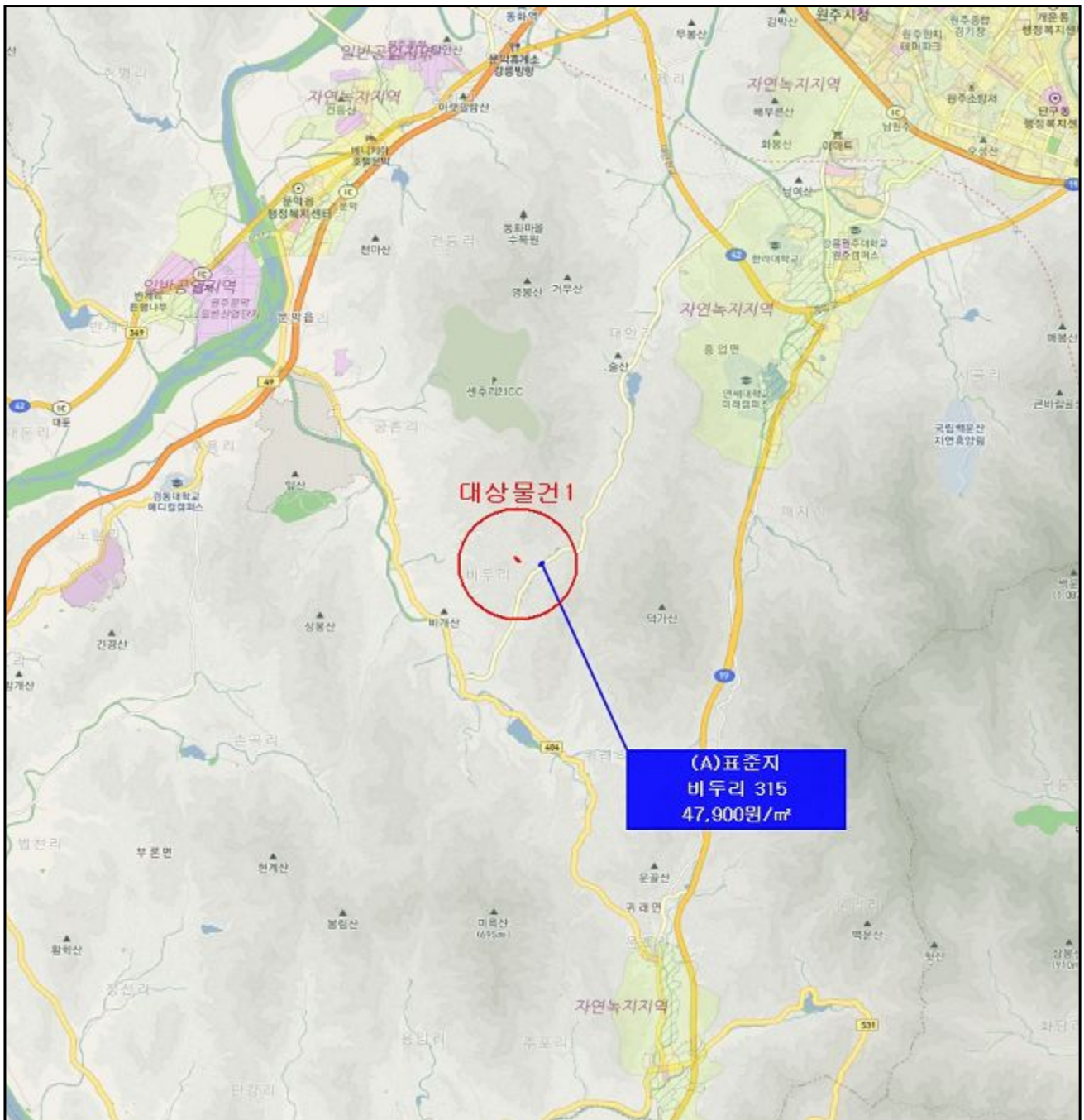
일련번호3) 제2종일반주거지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역임.

일련번호4) 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 비행안전제2구역, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역, 준보전산지임.

# 가

- |    |    |                        |
|----|----|------------------------|
| 1. | 4. | 7.                     |
| 2. | 5. | 8.                     |
| 3. | 6. | (                    ) |

- 6. 제시목록 외의 물건  
일련번호2,3) 전부 혹은 일부 지상에 제시외 건물이 소재함.(별첨 「사진용지」 참조.)
  
- 7. 공부와의 차이  
없 음.
  
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
미상임.





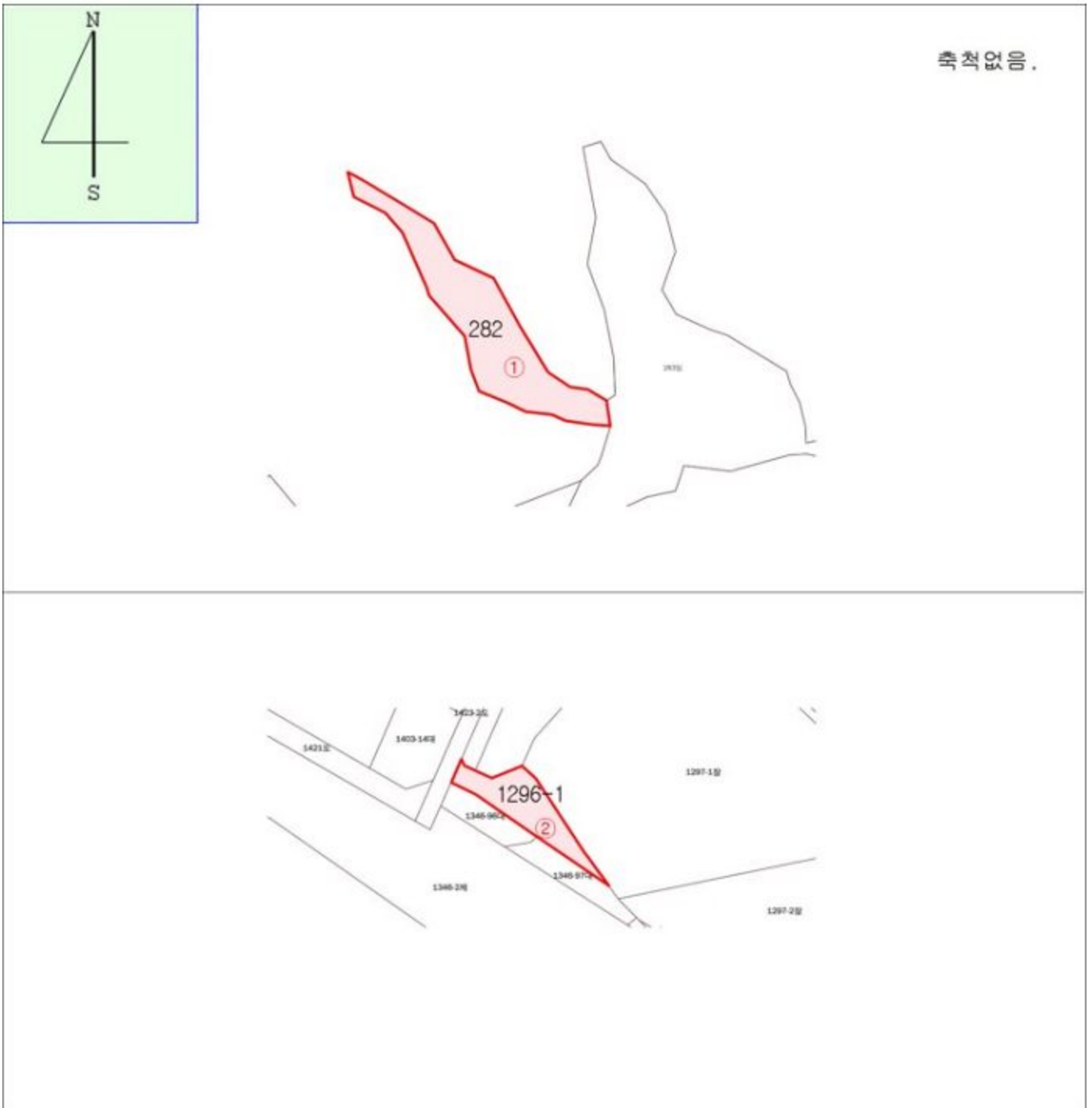
1296-1



(C)표준지  
주산리 1128-26  
7,520원/㎡

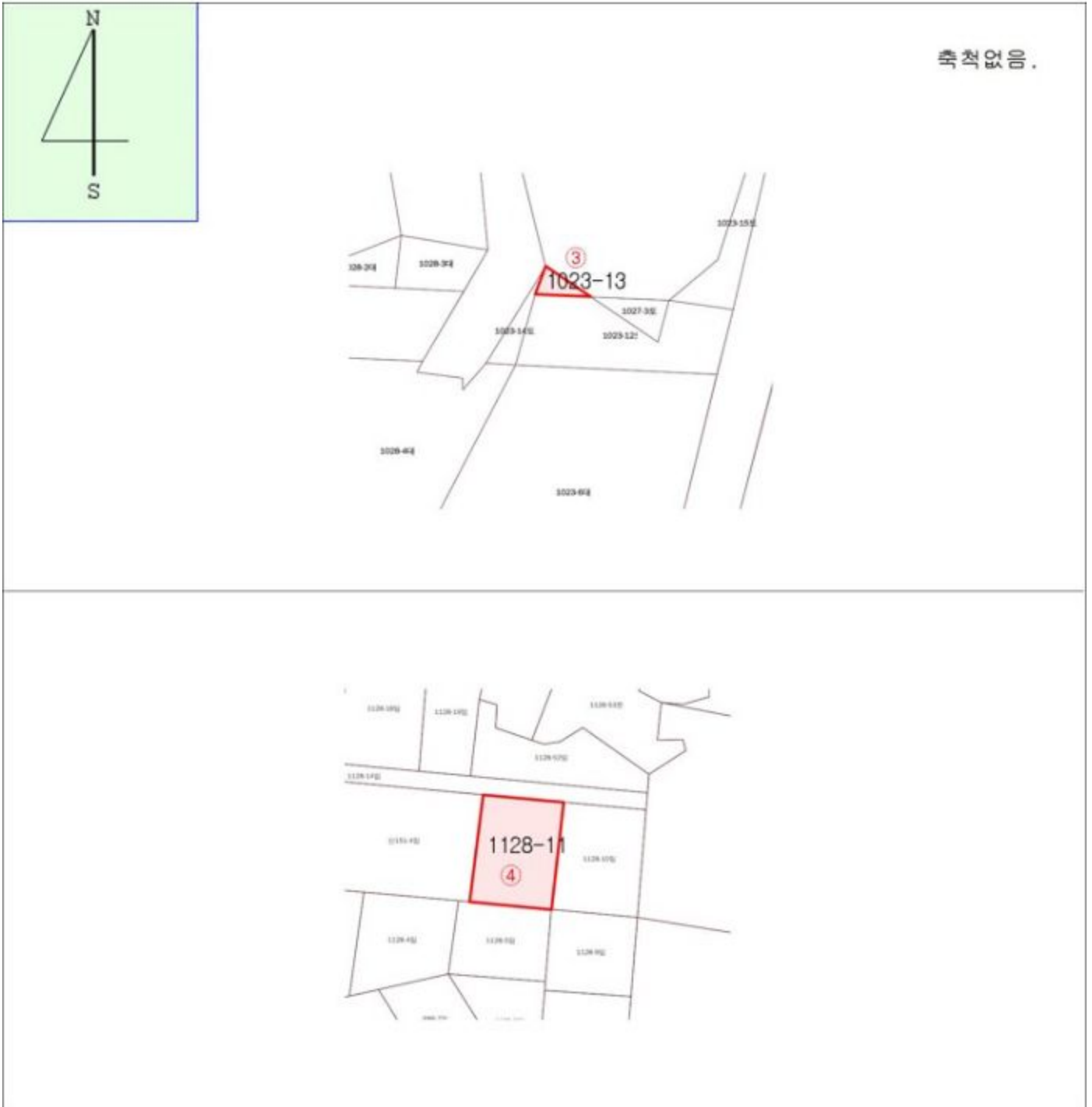
(B)표준지  
태장동 1023-6  
490,500원/㎡

( )



掛 札 印

( )





【 1) 】



【 2) 】



【 3) 】



【 4) 】