

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
건명:	김정우 소유물 (2025타경20248)
평가서번호:	중앙 152025-0122-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 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 안 성 일

안성일



(주)중앙감정평가법인 강원지사장

최 상 순



감정평가액	구천오백팔십삼만원정 (₩95,830,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가목적	경매			
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정우 (2025타경20248)	감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.02.21	2025.02.19 ~2025.02.21	2025.02.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1 4,101x- 3	토지	1,369	70,000	95,830,000
			이	하 여	백	
합계					₩95,830,000	

심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 최 영 태
--------------	---

최영태



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 소재 '동화초등학교' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 춘천지방법원 원주지원 경매2계의 경매목적에 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 2025년 2월 21일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 19일 ~ 2025년 2월 21일에 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

- 1) 본건은 공유토지 중 '김정우' 소유 지분만의 감정평가로서 소유지분에 대한 위치확인이 불가능하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하고 면적사정은 귀 제시목록상 지분비율에 따른 면적을 기준으로 감정평가하였음.
- 2) 본건은 2개의 용도지역(자연녹지지역 및 제3종일반주거지역)에 걸쳐 있어 용도지역별 가치를 달리하는 바, 각 용도지역의 위치, 형상, 이용상황 및 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가격으로 평가하였으며 면적은 지적도상 개략적인 산출 면적에 의하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 지상에 소재하는 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 시장관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 나. 본건 지상에 연고자 미상의 분묘 14기가 소재하나, 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상평가하되, 분묘기지권에 따른 토지 소유권 행사에 제한을 받는 경우의 단가를 토지 감정평가명세표에 별도로 병기하였으니 입찰시 참고하시기 바라며, 추가 분묘 소재가 있을 수 있으니 입찰시 재확인하시기 바람.
- 다. 본건은 인접토지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기 어려운 바, 현황 판단에 차이가 있을 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계는 측량을 요함.
- 라. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	동화리 산167	4,107 X (1 / 3)	임야	자연림 등	자연녹지, 3종일주	맹지	부정형 완경사	28,000	김정우 지분
합계	-	1,369	-	-	-	-	-	-	-

※ 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 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	동화리 739-1	24,496	임	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	43,600
B	건등리 200-5	610	전	주거나지	3종일주	맹지	사다리 평지	278,700

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B를 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 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.02.21)	0.198% (1.00198)	$(1 + 0.00118) \times (1 + 0.00118 \times \frac{21}{31})$ ≈ 1.00198
B	강원특별자치도 원주시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.02.21)	0.126% (1.00126)	$(1 + 0.00075) \times (1 + 0.00075 \times \frac{21}{31})$ ≈ 1.00126

※ 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) : 자연녹지 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.85	본건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도(본건 공익용산지)에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.893	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(1)/표준지(B) : 3종일주 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.70	본건은 비교표준지 대비 접근성 및 편의성 등에서 열세함.
	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	0.70	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.27	본건은 비교표준지 대비 면적, 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.130	-

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	2024.05.20	동화리 785-*	16,499.9	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	52,000	43,800
(2)	담보	2021.02.19	동화리 791-**	2,927	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	49,000	45,200
(3)	경매	2023.05.18	건등리 196-*	930	잡종지	상업용	3종 일주	중로한면 사다리	1,380,000	682,600
(4)	경매	2022.05.13	동화리 산174-**	4,467	임야	토지임야	2종 일주, 자연 녹지, 보전 관리	세로(불) 부정형	133,000	45,200

※ 상기 사례는 개인정보 보호를 위해 일부 지번은 * 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.05.18	동화리 산142-*	330	임야	자연림	자연 녹지	세로(가) 부정형	45,000	43,900
비 고	거래금액 : 14,850,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 14,850,000원 ÷ 330㎡ ≒ 45,000원/㎡								
#2	2023.03.23	동화리 산174-*	274.1	임야	주거나지	2종 일주	맹지 부정형	135,000	177,100
비 고	거래금액 : 37,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 37,000,000원 ÷ 274.1㎡ ≒ 135,000원/㎡								

※ 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
자연녹지 내 맹지	45,000 ~ 50,000원/㎡	-
3종일주 내 맹지	125,000 ~ 130,000원/㎡	

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	강원 원주시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	23,095,933,540	10,208,242,648	44.2	187	39	20.9

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 공시지가	평가사례 (1)	52,000	-	1.00829	1.000	1.000	52,431	1.200
비교표준지 공시지가	A	43,600	-	1.00198	-	-	43,686	
*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	강원특별자치도 원주시 녹지지역 (2024.05.20~2025.02.21)							1.00829
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000			
	비고	표준지는 사례 대비 대체로 유사함.						

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 공시지가	평가사례 (3)	1,380,000	-	1.01861	1,000	0.695	976,948	3,500
비교표준지 공시지가	B	278,700	-	1.00126	-	-	279,051	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(3)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	강원특별자치도 원주시 주거지역 (2023.05.18~2025.02.21)							1.01861
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1,000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.75	1.00	1.00	1.03	0.90	1.00	0.695	
	비고	표준지는 사례 대비 획지(형상 등)조건에서 우세이나, 가로(가로의 폭, 구조 등의 상태), 행정(지목 등)조건에서 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	1.20
B	3.50

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	43,600	1.00198	1.000	0.893	1.20	46,814	47,000	자연녹지 부분
	278,700	1.00126	1.000	0.130	3.50	126,968	127,000	3종일주 부분
평균가격 : 47,000 x 약 71%(자연녹지) + 127,000 x 약 29%(3종일주) ≒ 70,000								

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	70,000	1,369	95,830,000	김정우 지분
합 계	-	1,369	95,830,000	-

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, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2021.05.18	동화리 산142-*	330	임	자연림	자연 녹지	세로(가) 부정형	45,000	43,900
비 고	거래금액 : 14,850,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 14,850,000원 ÷ 330㎡ ≒ 45,000원/㎡								
#2	2023.03.23	동화리 산174-*	274.1	임	주거나지	2층 일주	맹지 부정형	135,000	177,100
비 고	거래금액 : 37,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 37,000,000원 ÷ 274.1㎡ ≒ 135,000원/㎡								

※ 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 녹지지역 (2021.05.18 ~ 2025.02.21)	6.500% (1.065)	$(1 + 0.00300 \times 14/31) \times (1 + 0.00286) \times (1 + 0.00297) \times (1 + 0.00282) \times (1 + 0.00211) \times (1 + 0.00317) \times (1 + 0.00237) \times (1 + 0.00271) \times (1 + 0.02467) \times (1 + 0.00557) \times (1 + 0.01079) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00118 \times 21/31)$ ≈ 1.06500
#2	강원특별자치도 원주시 주거지역 (2023.03.23 ~ 2025.02.21)	1.956% (1.01956)	$(1 + 0.00033 \times 9/31) \times (1 + 0.00055) \times (1 + 0.00052) \times (1 + 0.00045) \times (1 + 0.00046) \times (1 + 0.00048) \times (1 + 0.00040) \times (1 + 0.00055) \times (1 + 0.00086) \times (1 + 0.00069) \times (1 + 0.01314) \times (1 + 0.00075) \times (1 + 0.00075 \times 21/31)$ ≈ 1.01956

※ 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) : 자연녹지 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(1)/거래사례(#2) : 3종일주 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.90	본건이 사례 대비 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건이 사례 대비 용도지역 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.945	-

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	45,000	1.00	1.06500	1.000	0.998	47,829	48,000	자연녹지 부분
	135,000	1.00	1.01956	1.000	0.945	130,070	130,000	3종일주 부분
평균가격 : 48,000 x 약 71%(자연녹지) + 130,000 x 약 29%(3종일주) = 72,000								

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	72,000	1,369	98,568,000	김정우 지분
합 계	-	1,369	98,568,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	95,830,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	98,568,000	-

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(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	70,000	1,369	95,830,000	김정우 지분
합 계	-	1,369	95,830,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	70,000	1,369	95,830,000	김정우 지분
합 계		-	1,369	95,830,000	-

2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 및 제3종일반주거지역 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 문막읍 동화리	산167	임야	자연녹지지역, 제3종일반주거지역	1 4,107 X -	1,369	70,000	95,830,000	김경우 지분
					3				
	*분묘 합 계	기지권에	따른	토지소유권 행사에	제한을 받는	경우 단가 :	49,000원/㎡	₩95,830,000 - 이하여백 -	

(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 문막읍 동화리 소재 '동화초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 상가주택, 공장, 임야 등이 혼재하는 시가지 주변 야산지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 불가능하나 인근에 취락이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건은 대체로 완경사진 부정형 토지로서 자연림 등의 상태임.

4. 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2022-12-11), 제3종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출 시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록 외의 물건

연고자 미상의 분묘 14기가 소재함.
(*추가 분묘 소재가 있을 수 있으니 입찰시 재확인하시기 바람.)

7. 공부와의 차이

없음.

(토지)감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

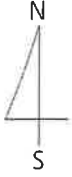
- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

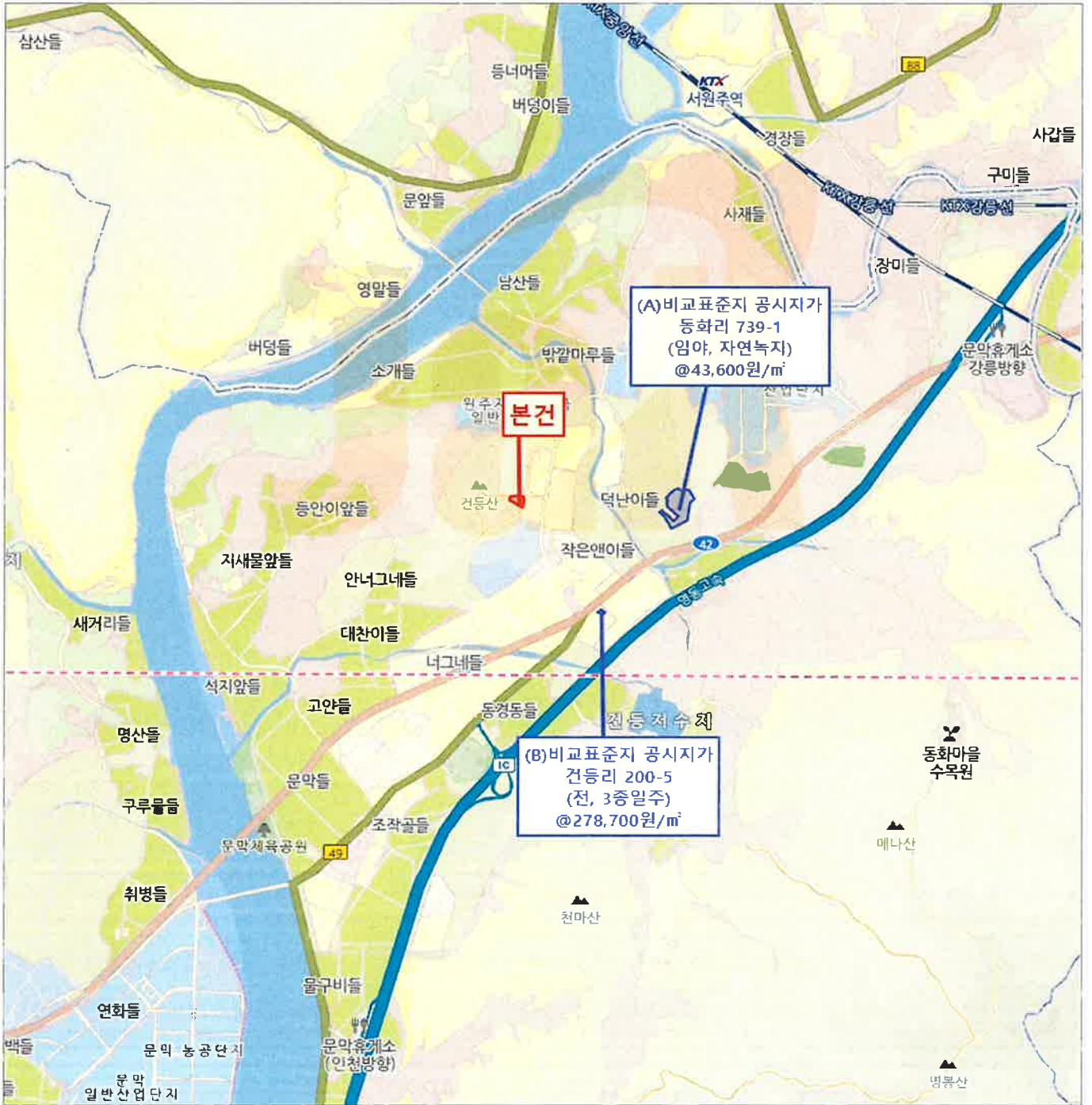
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

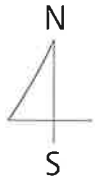
광역위치도



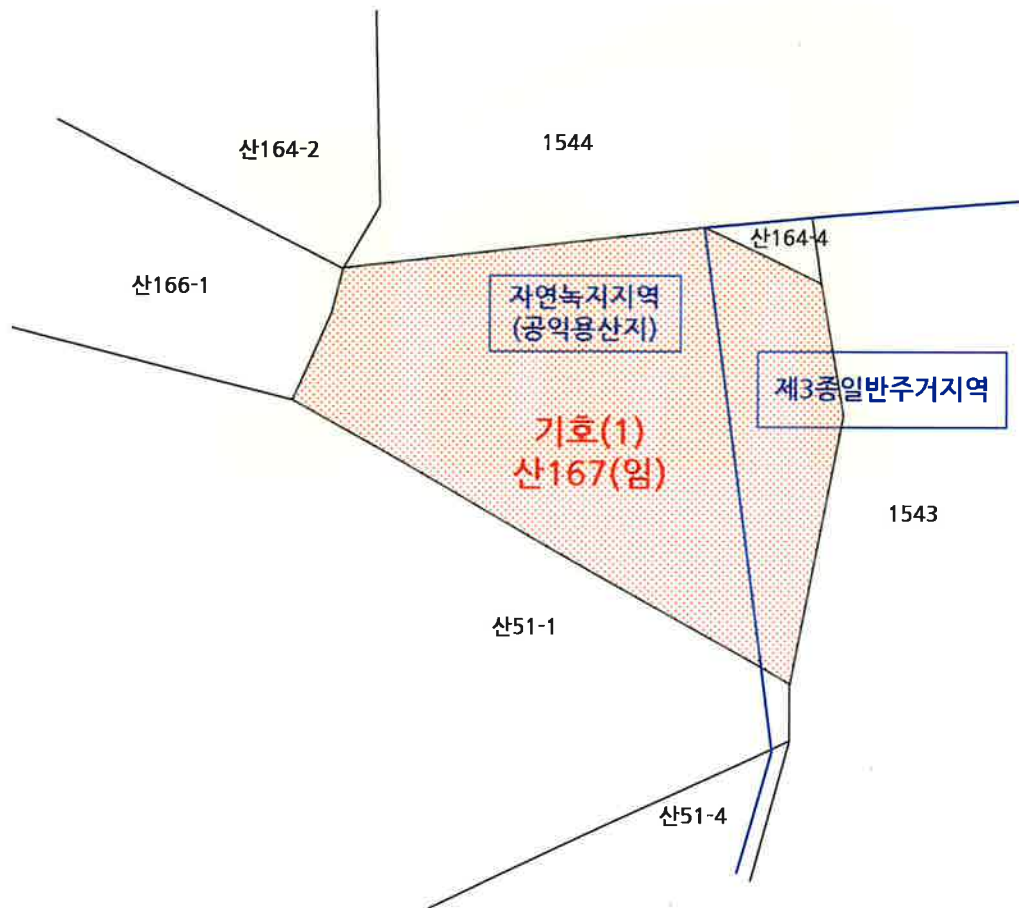
소재지	강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 산167
-----	--------------------------



지 적 개 황 도



S = 1/1200



사진용지



본건 전경

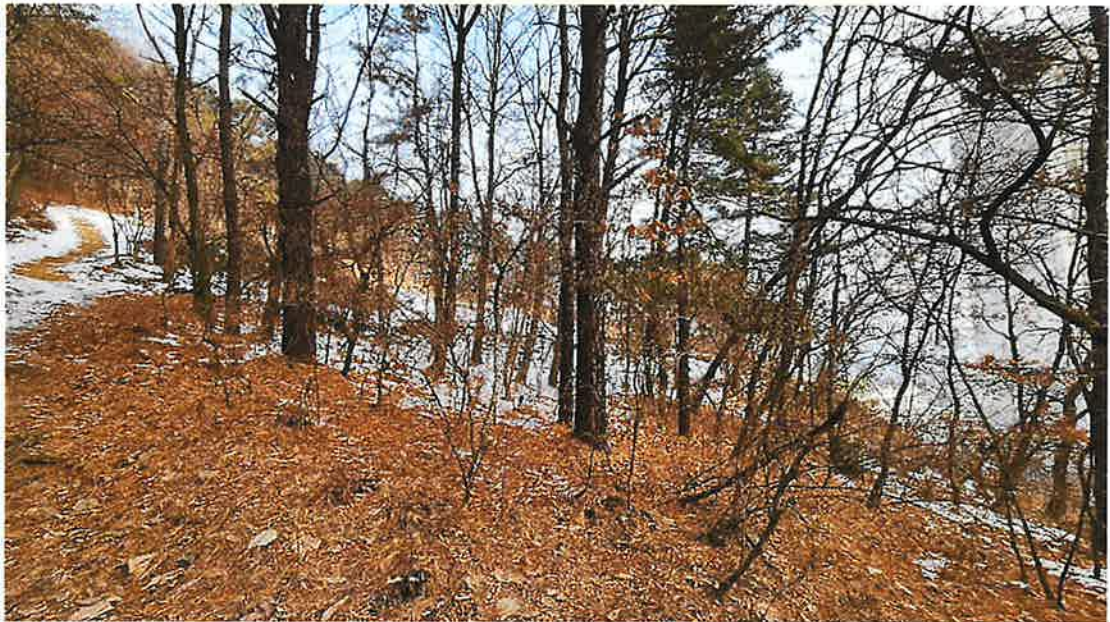


본건 전경

사진용지



본건 전경



본건 전경

사진용지



본건 전경



본건 전경

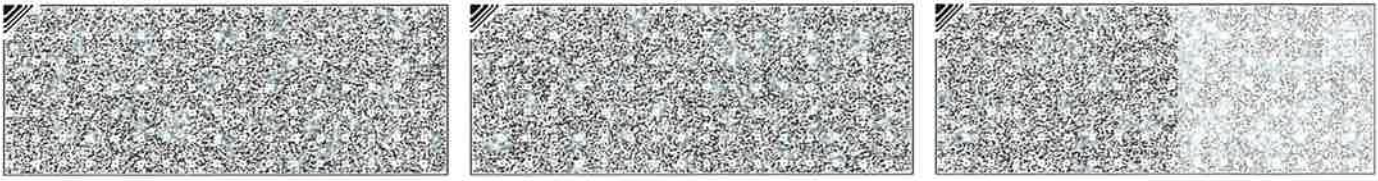


발급번호 : 202551130009715823

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 22

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 농라동길 59, 정한프라자 504호
			전화번호	033-747-0046
신청토지	소재지		지번	면적(m ²)
	강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리		산 167	4,107.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역(2022-12-11), 제3종일반주거지역, 자연경관지구 [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<불환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				범례 <input type="checkbox"/> 공익용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 종로궤(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 자연경관지구 <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 법정동
				축척 1/1700 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 01/ 22 강원특별자치도 원주시				수 수 료 전 자 결 제 민 원



◆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.

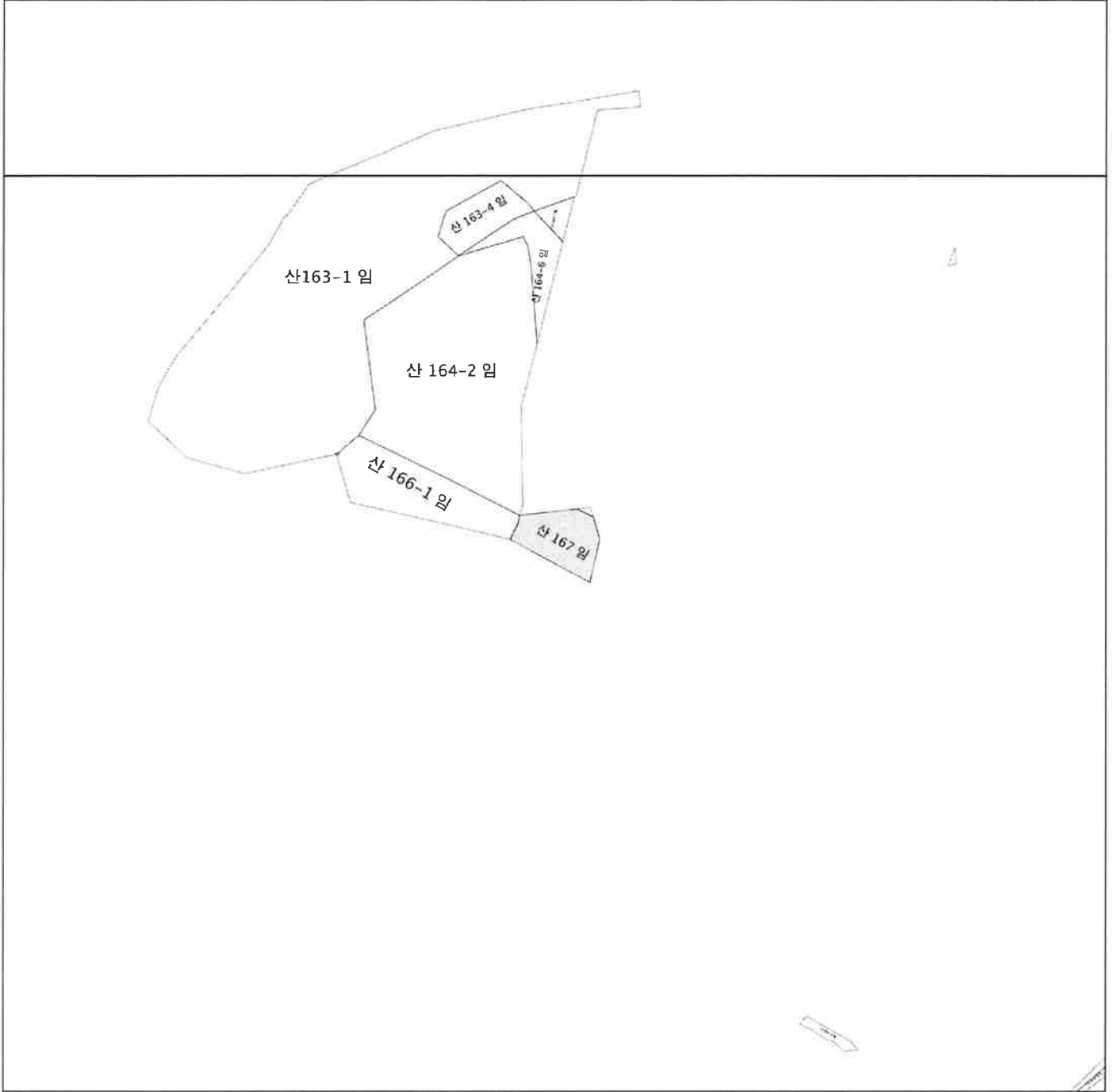


문서확인번호 : 1737-5320-8187-7169



임야도 등본

발급번호	202551130009715824	처리시각	17시 00분 39초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리	지번	산 167번지	축척	단축:1/6000 확축:1/6000



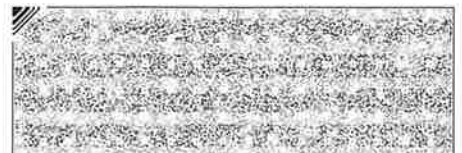
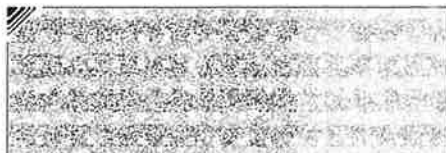
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 01월 22일

강원특별자치도 원주시장



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





고유번호	5113025022-20167-0000		
토지소재	강원특별자치도 원주시	문막읍	동화리
지번	산 167	축적	1:6000

도면번호	7	발급번호	202551130-00971-5825
장번호	1-1	처리시각	17시 00분 40초
비고		발급자	인터넷민원

임야 대장

토지 표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	2024년 07월 25일		총청북도 제천시 소재로1길 13(왕암동)		520610-1*****
			(05)	*4107*	(50)	2023년 06월 11일	
임야		강원도 원주시에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	김홍열 외 2인	김홍열 외 2인		
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---			

등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1991. 08. 20. 수정	1992. 05. 20. 수정	1993. 01. 01. 수정
개별공시지가(원/㎡)	23700	24300	25200	26500	28800	28100	28000	용도지역 등

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 22일

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.



