

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송성범 외 5명 소유물건
(2024타경506)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 한결2024-1003

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.

한결감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박순호

(인)

감정평가액	이십팔억사천칠백오십오만사천구십원정(₩2,847,554,090.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송성범 외 5명 (2024타경506)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.26	2024.03.25 ~ 2024.03.26	2024.04.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,034.99	토지	4,034.99	-	2,847,554,090
		이	하	여	백	
	합계					₩2,847,554,090
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 태장동에 소재하는 부동산으로써, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본 평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성함.

나. 감정평가 방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가 방법 적용

1) 토지의 평가

가) 평가대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가함.

나) 대상토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」에 따른 지역·지구 외의 개별법령에 따른 지역·지구 및 기타 제한의 경우 그 제한의 정도에 따라 보정하되, 그 정도가 미미하여 대상 토지의 가격형성에 영향이 없다고 판단되는 경우에는 별도의 보정을 행하지 아니함.

다) 기호(10) 토지는 둘이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 주된 용도지역을 기준으로 평가하되, 용도지역에 따른 가격차이는 개별요인에서 반영하여 평가함.

라) 본건 중 일부토지는 공유토지 중 일부 지분에 대한 평가로서, 각 소유 지분별 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율에 의해 면적사정 하였음.

마) 대상토지는 개발행위허가를 득한 후 토목공사가 진행중인 토지이므로 기호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(14,16,17)은 도로예정지로서 이를 고려하여 평가하였으며, 대상토지상 소재하는 바닥 포장, 보강토 등은 토지의 부합물로 판단하여 토지가격에 포함하여 평가함.

2) 시산가액의 조정

가) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지의 감정평가는 동 규칙 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙인 바, 공시지가 기준법을 적용하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 26일임.

5. 감정평가 조건

없음.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

평가대상 물건에 대하여 2024년 03월 25일 ~ 26일에 실지조사 하였으며, 실지조사시 대상물건의 현황 및 기타 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사함.

7. 기타 참고사항

본건은 일단으로 개발행위허가를 득한 후 토목공사가 진행중인 토지 중 일부인 것으로 탐문조사 되었으며 각 필지가 경계 구분없이 일단으로 토목공사가 진행중인 상태로서 지적 경계가 불분명하므로 입찰시 정확한 지적경계 및 인,허가여부는 관할 관청에서 재

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

확인 하시기 바람.

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	2023.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	태장동 984-1	답	375.00	2종일주	267,000	-
2	태장동 984-4	답	66.00	2종일주	267,000	-
3	태장동 984-5	답	103.00	2종일주	267,000	-
4	태장동 984-6	답	96.00	2종일주	267,000	-
5	태장동 984-7	답	81.00	2종일주	267,000	-
6	태장동 984-8	답	770.00	2종일주	267,000	-
7	태장동 984-9	답	499.00	2종일주	267,000	-
8	태장동 984-10	답	1,111.00	2종일주	267,000	-
9	태장동 984-11	답	226.00	2종일주	267,000	-
10	태장동 984-12	답	105.00	1종일주, 2종일주	247,300	-
11	태장동 999-4	대	236.00	2종일주	360,400	-
12	태장동 999-7	대	121.00 * 8/11	2종일주	360,400	-
13	태장동 999-16	대	110.00	2종일주	360,400	-
14	태장동 999-17	대	129.00 * 64/129	2종일주	350,000	-
15	태장동 999-18	대	75.00 * 1/2	2종일주	350,000	-
16	태장동 1020-1	답	34.00 * 4,490/9,260	2종일주	328,400	-
17	태장동 1021-8	도로	103.00 * 4,585/9,260	2종일주	104,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
646	태장동 1023-6	411	대	주거나지	2종일주	세각(가)	사다리평지	490,500	계획도로저축 15%
645	태장동 984-10	1,111	답	주거나지	2종일주	맹지	부정형완경사	269,400	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(비교표준지 #645는 본건 기호(8)이나 조사일 현재 토목공사가 진행중인 상태로서 표준지 조사평가일과는 이용상황 등의 차이가 있으며, 본건 인근의 지가수준을 고려시 지목에 따른 가격차이가 전체 토지가치에 미치는 영향이 크지 않은 점 등을 고려하여 비교표준지 #646을 선정하고 지목에 따른 가격차이는 개별요인에서 반영하여 평가함.)

다. 시점수정

[강원특별자치도 원주시 주거지역]

기간	지가변동률(%)	비고
누계 2024.01.01.~ 2024.03.26.	0.120 (1.00120)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.082 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.042 (1 + 0.00082) * (1 + 0.00042 * 26/29) ≒ 1.00120

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 2024년 03월 이후 자가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2024년 02월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건이 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접 근 조 건	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
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	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	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지
		삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
2	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
3	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
4	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
5	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
6	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
7	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
8	646	0.90	1.00	1.05	0.85	1.02	1.00	0.819	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
9	646	0.90	1.00	1.05	0.88	1.02	1.00	0.848	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
10	646	0.90	1.00	1.05	0.88	0.85	1.00	0.707	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축, 본건은 계획도로 및 일부 1종일주) 열세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
11	646	0.98	1.00	1.05	0.93	1.02	1.00	0.976	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
12	646	0.90	1.00	1.05	0.93	1.02	1.00	0.896	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
13	646	0.90	1.00	1.05	0.93	1.02	1.00	0.896	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.
14	646	0.98	1.00	1.05	0.98	0.34	1.00	0.343	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축이나 본건은 도로예정지로서 전반적인 행정적조건 열세함.) 열세.
15	646	0.98	1.00	1.05	0.93	1.02	1.00	0.976	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저축) 우세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
16	646	0.98	1.00	1.05	0.98	0.34	1.00	0.343	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저촉이나 본건은 도로예정지로서 전반적인 행정적조건 열세함.) 열세.
17	646	0.98	1.00	1.05	0.98	0.34	1.00	0.343	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 열세. 환경조건(자연환경 등) 우세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(표준지는 계획도로 저촉이나 본건은 도로예정지로서 전반적인 행정적조건 열세함.) 열세.

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』[810-5.6.6] 및 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례 “2006다38207판결(2007.5.14.선고)”, “2005두505(2006.7.25선고)” 등에 근거하여 최근 평가 선례와의 형평성과 적정성, 헌법상 정당보상을 실현하기 위하여 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 내 유사한 이용상황의 토지에 대한 선례 및 실거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)
		건물면적(m ²)					
가	태장동 102*	102	2종일주	답	2022.04.20	84,837,500	831,740
		-					
나	태장동 1021-*	161	2종일주	대	2021.04.23	150,000,000	931,677
		-					
다	태장동 999-*,-*	343	2종일주	대,답	2022.12.15	244,910,000	714,023
		-					
라	태장동 98*	519	2종일주	전	2022.06.17	600,000,000	1,156,069
		-					
마	태장동 988-1*	33	2종일주	전	2022.05.12	23,000,000	696,970
		-					

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지단가(원/m ²)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	태장동 1023-*	대	849,000	경매	2023.07.12	2종일주	계획도로 저축 15%
2	태장동 1024-*	대	746,000	경매	2021.10.01	2종일주	-
3	태장동 988-1*	전	679,000	담보	2022.05.12	2종일주	-
4	태장동 1021-*	도로	291,000	경매	2024.03.25	2종일주	-
5	태장동 999-*	대	829,000	경매	2024.03.25	2종일주	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 유사 토지 지가수준

지리적위치	이용상황 (용도지역)	지가수준
본건 인근	대지 (2종일주지역)	@ 700,000 ~ 900,000 원/m ² 내외

※ 개별토지의 위치, 형상, 접면도로, 지세 등의 개별특성에 따라 가격격차가 발생할 수 있음.

3) 표준지공시지가 가격격차율 검토

가) 산정 개요

그 밖의 요인의 산정을 위하여 상기에 적시한 평가사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 선례기준의 기준시점 표준지가격-기준시점의 표준지가격 간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\text{보정률} = \frac{\text{선례(사례)기준 기준시점의 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} \times \frac{(\text{선례(사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{(\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

나) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지 가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례 1」을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m ²)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	태장동 1023-*	대	849,000	경매	2023.07.12	2종일주	계획도로 저축 15%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 시점수정(사례기준시점~본평가기준시점)

평가사례 일련번호	행정구역	용도지역	선례기준시점~본평가기준시점	지가변동률
1	원주시	주거지역	2023.07.12. ~ 2024.03.26.	1.00448

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	구분	소재지	평가사례	시점 수정	지역 요인	개별요인							시산가격	보정치
			공시지가			가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	누계		
646	평가 사례 기준	태장동 1023-*	849,000	1.00448	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	852,804	1.736
	공시 지가 기준	태장동 1023-6	490,500	1.00120	-	-	-	-	-	-	-	-	491,089	

※ 개별요인비교: #646은 사례1) 대비 제 요인 대등함.

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

선정된 보상선례와 표준지공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정률을 산정하되, 인근 유사토지의 지가수준 및 실거래사례 등의 분석 결과 및 인접필지와의 균형성 등을 종합 감안하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지 기 호	그 밖의 요인 보정치 결정
646	1.73

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
2	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
3	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
4	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
5	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
6	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
7	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
8	490,500	1.00120	1.00	0.819	1.73	695,809	696,000
9	490,500	1.00120	1.00	0.848	1.73	720,447	720,000
10	490,500	1.00120	1.00	0.707	1.73	600,655	601,000
11	490,500	1.00120	1.00	0.976	1.73	829,193	829,000
12	490,500	1.00120	1.00	0.896	1.73	761,227	761,000
13	490,500	1.00120	1.00	0.896	1.73	761,227	761,000
14	490,500	1.00120	1.00	0.343	1.73	291,407	291,000
15	490,500	1.00120	1.00	0.976	1.73	829,193	829,000
16	490,500	1.00120	1.00	0.343	1.73	291,407	291,000
17	490,500	1.00120	1.00	0.343	1.73	291,407	291,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

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

나. 거래사례의 선정

최근 거래된 사례로서 평가대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있으며, 사정보정 및 시점수정이 가능한 아래 거래사례를 선정함.

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)
		건물면적(m ²)					
가	태장동 102*	102	2종일주	답	2022.04.20	84,837,500	831,740
		-					

다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래 시점에 있어 특수 이해관계자와의 거래가 아닌 정상적인 거래사례로서 거래에 특수한 사정 또는 동기가 기재되어 있지 않다고 판단되어 별도의 사정보정을 행하지 않음.(사정보정치=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접 근 조 건	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
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	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	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지
		삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
2	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
3	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
4	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
5	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
6	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
7	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
8	가	0.92	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.846	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.
9	가	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
10	가	0.92	1.00	1.00	0.95	0.83	1.00	0.725	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세. 행정적조건(본건은 계획도로 및 일부 1종일주) 열세.
11	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 비교사례 대비 제 요인 대등함.
12	가	0.92	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.929	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 우세.
13	가	0.92	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.929	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 우세.
14	가	1.00	1.00	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	대상토지는 비교사례 대비 행정적조건(도로예정지 등) 열세.
15	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 비교사례 대비 제 요인 대등함.
16	가	1.00	1.00	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	대상토지는 비교사례 대비 행정적조건(도로예정지 등) 열세.
17	가	1.00	1.00	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	대상토지는 비교사례 대비 행정적조건(도로예정지 등) 열세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
2	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
3	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
4	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
5	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
6	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
7	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
8	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.846	720,744	721,000
9	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.874	744,598	745,000
10	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.725	617,659	618,000
11	831,740	1.00	1.02429	1.00	1.000	851,943	852,000
12	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.929	791,455	791,000
13	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.929	791,455	791,000
14	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.340	289,661	290,000
15	831,740	1.00	1.02429	1.00	1.000	851,943	852,000
16	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.340	289,661	290,000
17	831,740	1.00	1.02429	1.00	0.340	289,661	290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액 결정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)-a	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)-b	격차율(a/b)
1	720,000	745,000	0.966
2	720,000	745,000	0.966
3	720,000	745,000	0.966
4	720,000	745,000	0.966
5	720,000	745,000	0.966
6	720,000	745,000	0.966
7	720,000	745,000	0.966
8	696,000	721,000	0.965
9	720,000	745,000	0.966
10	601,000	618,000	0.972
11	829,000	852,000	0.973
12	761,000	791,000	0.962
13	761,000	791,000	0.962
14	291,000	290,000	1.003
15	829,000	852,000	0.973
16	291,000	290,000	1.003
17	291,000	290,000	1.003

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가액 결정의견

상기 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 약 1~4%의 격차율을 보이고 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

첨부 “토지 평가명세표” 참조.

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

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 태장동	984-1	답	2종일반 주거지역	375	375	720,000	270,000,000	현황 "잡종지"
2	동소	984-4	답	2종일반 주거지역	66	66	720,000	47,520,000	현황 "잡종지"
	소유자	송성범 박영우							
3	동소	984-5	답	2종일반 주거지역	103	103	720,000	74,160,000	현황 "잡종지"
	소유자	송성범 박영우							
4	동소	984-6	답	2종일반 주거지역	96	96	720,000	69,120,000	현황 "잡종지"
5	동소	984-7	답	2종일반 주거지역	81	81	720,000	58,320,000	현황 "잡종지"
6	동소	984-8	답	2종일반 주거지역	770	770	720,000	554,400,000	현황 "잡종지"
7	동소	984-9	답	2종일반 주거지역	499	499	720,000	359,280,000	현황 "잡종지"
8	동소	984-10	답	2종일반 주거지역	1,111	1,111	696,000	773,256,000	현황 "잡종지"
9	동소	984-11	답	2종일반 주거지역	226	226	720,000	162,720,000	현황 "잡종지"

토지 감정평가명세표

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	
10	동소	984-12	답	1종일반 주거지역, 2종일반 주거지역	105	105	601,000	63,105,000	현황 "잡종지"
11	동소	999-4	대	2종일반 주거지역	236	236	829,000	195,644,000	
12	동소	999-7	대	2종일반 주거지역	8 121x-- 11	88	761,000	66,968,000	
13	매각지분 동소	박병수 999-16	지분전부 대	(11분의8) 2종일반 주거지역	110	110	761,000	83,710,000	
	소유자	이옥수 박병수							
14	동소	999-17	대	2종일반 주거지역	64 129x--- 129	64	291,000	18,624,000	현황 "도로예정지"
	매각지분	주식회 사 더나은	사 더나은	세상을만드는	사람들지분	중 일부	(129분의64)		
15	동소	999-18	대	2종일반 주거지역	1 75x- 2	37.5	829,000	31,087,500	
	매각지분	주식회 사 더나은	사 더나은	세상을만드는	사람들지분	중 일부	(2분의1)		
16	동소	1020-1	답	2종일반 주거지역	4,490 34x---- 9,260	16.49	291,000	4,798,590	현황 "도로예정지"
	매각지분	갑구7 갑구8 갑구9	번 주식 회사 더나 은	세상을만드는 사람들지분 은	사람들지분 중 일부 중 일부	중일부(9260 (9260분의 (926분의	부의545.5) 1272.5) 40)		

토지 감정평가명세표

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										
17	동소	1021-8	도로	2종일반 주거지역	103x----	51	291,000	14,841,000										
										갑구10번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	725.5)		
										갑구11번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	835.5)		
										갑구12번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	343.5)		
										갑구13번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	16.5)		
										갑구14번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	351)		
														4,585				
														9,260				
										매각지분갑구48	번주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	640.5)	
										갑구49번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	1272.5)		
										갑구50번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	40)		
										갑구51번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	725.5)		
										갑구52번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	835.5)		
										갑구53번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	343.5)		
갑구54번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	16.5)												
갑구55번 주식	회사 더	나은세상을	만드는사람들지	분 중 일부	(9260분의	351)												
합 계				이	하	여	백	₩2,847,554,090.-										

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 태장동 소재 "태장초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트예정지, 근린생활시설, 주거나지 등으로 형성된 미개발주거지대임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

일단으로 개발행위허가를 득한 토지 중 일부로서 각 필지 부정형 및 사다리형으로서 토목공사 진행중인 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(17) 북측으로 왕복2차선 포장도로가 소재하며, 기호(14,16,17)을 도로예정지로 개발행위허가를 득한 것으로 탐문조사됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,8,9,15): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

기호(2~5,7,11~13): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

기호(6): 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한

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) | |

모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

기호(10): 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역 <군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

기호(14, 16, 17): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일부 지상에 컨테이너가 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호(1~10)의 공부상 지목은 "답"이나 현황 "잡종지" 상태임.

기호(14, 16)의 공부상 지목은 "대,답"이나 현황 "도로예정지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 개발행위허가를 득한 일단의 토지중 일부인 것으로 탐문조사 되었으나 입찰시 자세한 인허가 사항은 해당 관청에서 재확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 984-1외
-----	------------------------



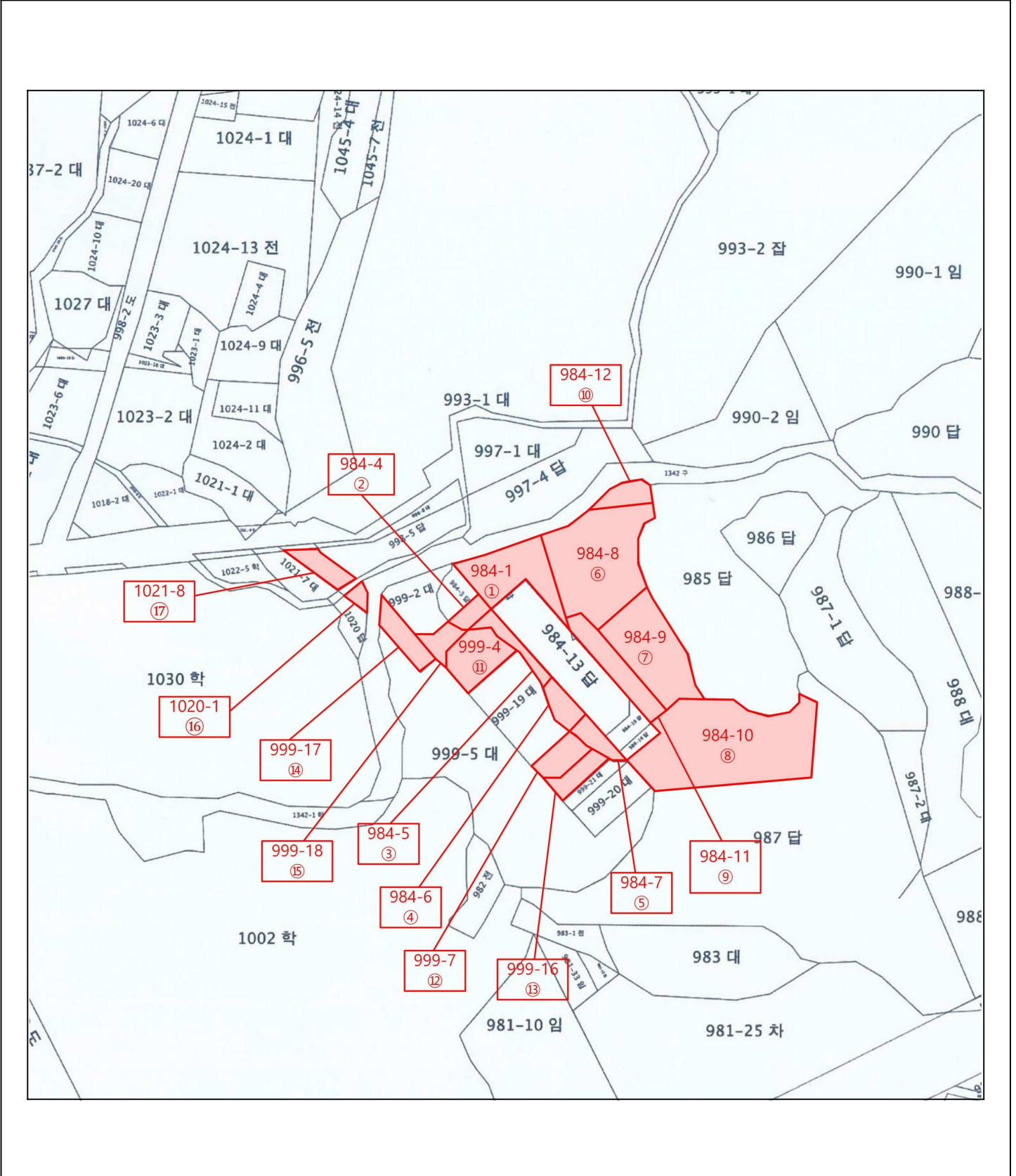
위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 984-1외
-----	------------------------



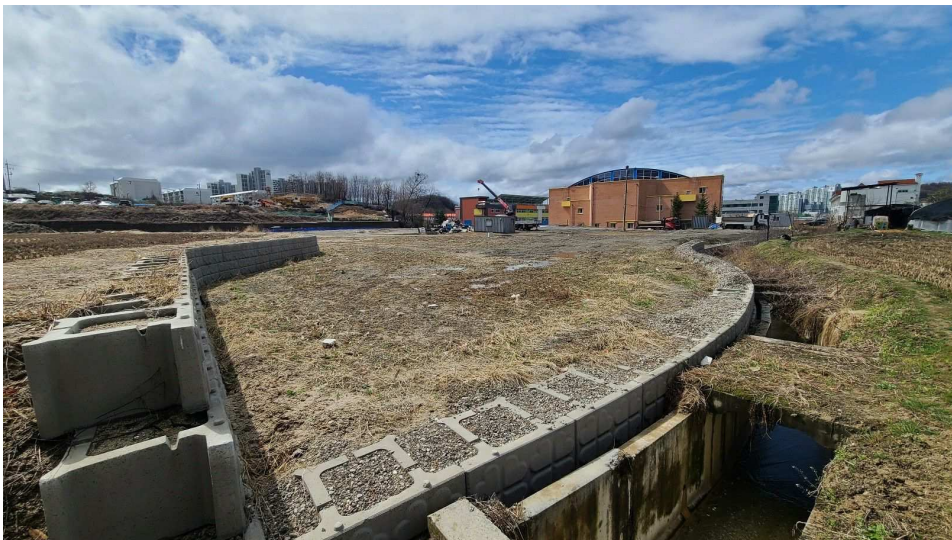
지 적 도



사 진 용 지



본건 기호(1,6,7,9) 인근

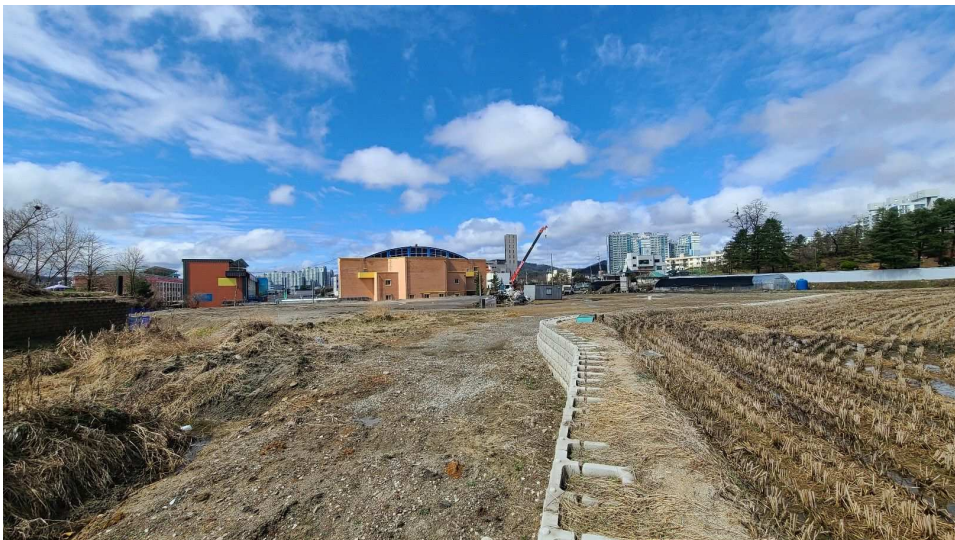


본건 기호(1,6,7,9,10) 인근

사 진 용 지



본건 기호(8)



본건 전경(기호(8)에서 촬영)

사 진 용 지



본건 기호(1~7,9~15) 인근



기호(14, 16, 17) 인근