

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
건명	송기성 외 1명 소유물건(2025타경20638)
감정서번호	호연250527-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자) 이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 사무소는 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



호연감정평가사사무소

HOYEON APPRAISAL OFFICE

TEL : 033)734-7014 FAX : 033)734-7015



호연감정평가사사무소
HOYEON APPRAISAL OFFICE

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
연 동 호

연

동

호 (인)

감정평가액	오억칠천사백사십일만이천원정(₩ 574,412,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	춘천지방법원 원주지원 (경매4계)			
소유자 (대상업체명)	송기성 외 1명 (2025타경20638)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.05.29	2025.05.28~2025.05.29	2025.06.02		
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
	토지	5,619 이	토지 하	5,619 여	- 백	574,412,000
	합계					₩574,412,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리에 소재하는 "용곡리 마을회관" 북동측 및 북측 일대에 위치하는 부동산(토지)으로서 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리 318	2,595	답	계획관리	전	세로 (가)	부정형 평지	29,000
2	강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리 374	635	전	계획관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 완경사	18,000
3	강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리 373-1	1,079	전	계획관리	전 (휴경지)	소로 한면	부정형 완경사	31,800
4	강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리 345	1,310	전	보전관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 완경사	16,500

3. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2025년 05월 29일**임. (실지조사일 : 2025년 05월 28일~2025년 05월 29일)

5. 기타 참고사항

- 가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였음.
- 나. 기호(1) 지상에 컨테이너 1개가 소재하나, 이전이 용이하며 토지가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구매없이 평가하였음.
- 다. 기호(1) 지상에 뽕나무, 밤나무 등이 수주 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구매없이 평가하였음.
- 라. 기호(4)는 숲이 울폐된 임야로서 접근이 어려워 분묘 소재 여부에 대한 전체조사가 곤란하며, 육안으로 확인되지 않은 연고 미상의 분묘가 소재할 수도 있으니 경매 진행 시 분묘 소재 여부는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

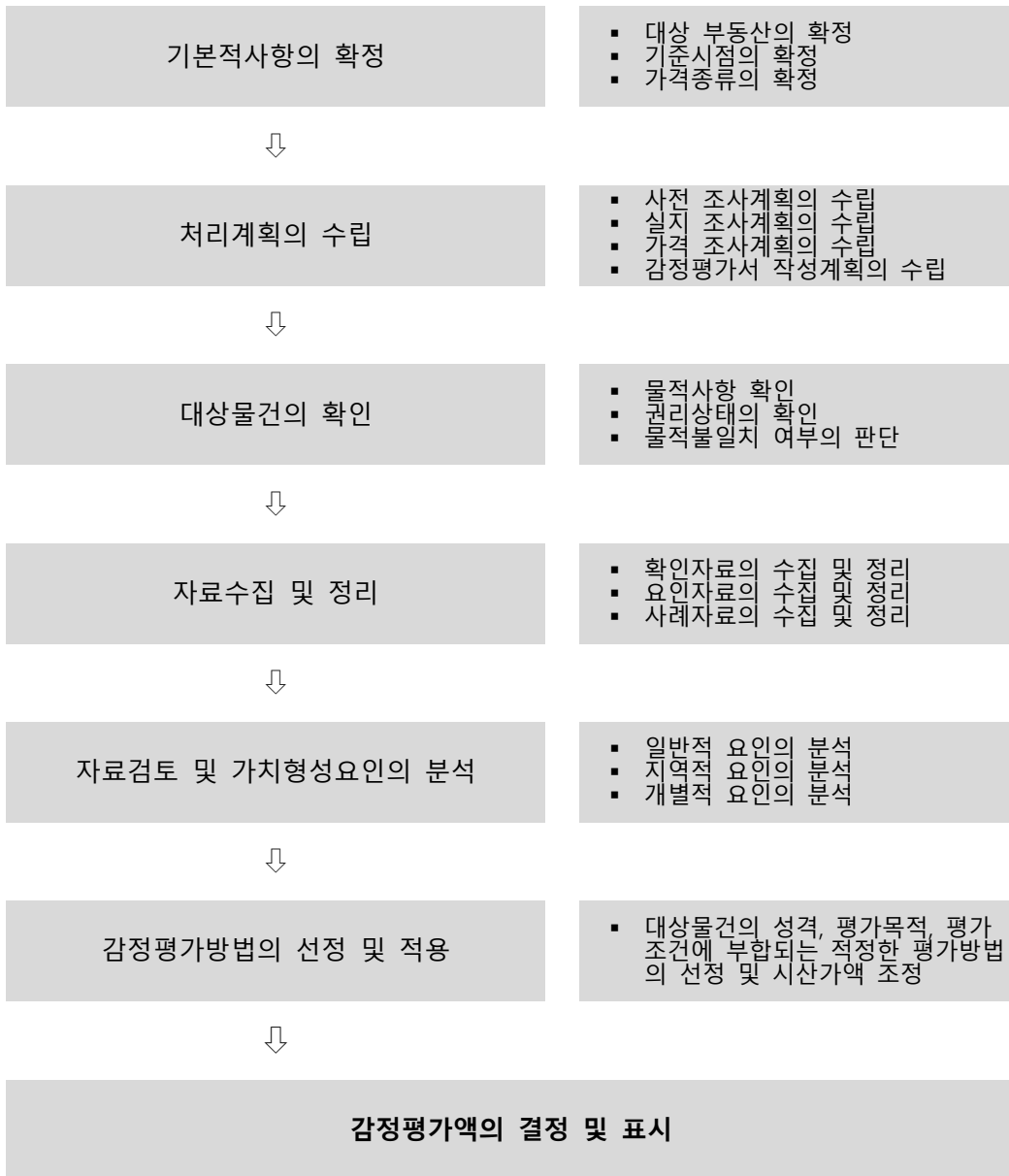
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별 요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A (#2232)	호저면 용곡리 437-3	660.0	답	전	계획관리	맹지	부정형 평지	30,400
B (#2234)	호저면 용곡리 447-1	1089.0	답	답	계획관리	소로한면	사다리 평지	40,900
C (#2231)	호저면 용곡리 407-4	1,448.0	전	과수원	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	26,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가 변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점 수정치	비고
A,B	강원특별자치도 원주시 (2025.01.01~2025.05.29)	계획관리	0.659% (1.00659)	강원특별자치도 원주시 (25.01.01~25.05.29) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.513 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.150 (1 + 0.00513) * (1 + 0.00150 * 29/30) ≙ 1.00659
C		보전관리	0.372% (1.00372)	강원특별자치도 원주시 (25.01.01~25.05.29) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.286 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.089 (1 + 0.00286) * (1 + 0.00089 * 29/30) ≙ 1.00372

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목

- 비교표준지(A~C) : 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A (#2232)	-	1.07	1.05	1.00	1.13	1.00	1.270
2	B (#2234)	-	0.70	1.00	0.90	1.00	1.00	0.630
3	B (#2234)	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
4	C (#2231)	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
결정의견		<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1) : 비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근환경 등) 및, 행정적조건(표준지는 하천구역에 일부 저축)에서 우세함. - 기호(2) : 비교표준지(B) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함. - 기호(3) : 비교표준지(B) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함. - 기호(4) : 비교표준지(C) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함. 						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례(사례)가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역격차} \times \text{개별격차}}{\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	비고
#1	호저면 용곡리 4**	전	496.0	계획관리 전	사다리 맹지	2023.12.13	40,000,000	80,645	선정
#2	호저면 용곡리 4**-*	답	1,620.0	계획관리 전	부정형 세로(가)	2022.07.01	170,500,000	105,246	-
#3	호저면 용곡리 4**-*	전	218.0	생산관리 답	부정형 세로(불)	2025.01.03	20,000,000	91,743	선정
#4	호저면 용곡리 3**-*	전	661.0	계획관리 전	부정형 세로(가)	2022.01.15	95,000,000	143,721	-

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 "*" 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역의 평가사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#ㄱ	호저면 용곡리 3**	전	966.0	계획관리 전	세로(가)	140,000	2023.01.02	담보
#ㄴ	호저면 용곡리 5**-*	전	201.0	계획관리 전	소로한면	148,000	2025.04.08	담보
#ㄷ	호저면 용곡리 5**.**	전	850.0	보전관리 전	세로(불)	55,000	2024.07.19	취득 처분

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 "*" 처리 하였음.

다) 비교사례의 선정

■ 선정 사유 및 선정된 비교사례

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 상기의 비교사례(#ㄱ~#ㄷ)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 비교표준지(A) : 기준시점(2025.05.29)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#ㄱ	① 비교사례 기준가액	140,000	1.02878	1.000	0.748	107,734	3.520
A (#2232)	② 공시지가 기준가액	30,400	1.00659	-	-	30,600	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(23.01.02~25.05.29) 계획관리지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(A)는 비교사례(#ㄱ) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(비교표준지는 일부 하천구역에 저축)에서 열세하며, 자연조건(인근 환경 등)에서 우세함.					
		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
	-	0.90	1.05	0.90	0.88	1.00	0.748

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(B) : 기준시점(2025.05.29)

비교사례	구분	사례가격(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/m ²)					
#L	① 비교사례 기준가액	148,000	1.00260	1.000	0.950	140,966	3.423
B (#2234)	② 공시지가 기준가액	40,900	1.00659	-	-	41,170	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(25.04.08~25.05.29) 계획관리지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(B)는 비교사례(#L) 대비 획지조건(형상, 경작의 편부 등)에서 열세함.						
		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(C) : 기준시점(2025.05.29)

비교사례	구분	사례가격(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/m ²)					
#ㄷ	① 비교사례 기준가액	55,000	1.00760	1.000	0.828	45,886	1.738
C (#2231)	② 공시지가 기준가액	26,300	1.00372	-	-	26,398	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(24.07.19~25.05.29) 보전관리지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(C)는 비교사례(#ㄷ) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					
		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
	-	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가 수준, 거래 동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발 정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A (#2232)	3.52
2,3	B (#2234)	3.42
4	C (#2231)	1.73

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A (#2232)	30,400	1.00659	1.000	1.270	3.52	136,796	137,000
2	B (#2234)	40,900	1.00659	1.000	0.630	3.42	88,704	89,000
3	B (#2234)	40,900	1.00659	1.000	0.765	3.42	107,712	108,000
4	C (#2231)	26,300	1.00372	1.000	0.765	1.73	34,936	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 거래사례의 선정

■ 거래사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 아래의 #1 및 #3의 사례를 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)
#1	호저면 용곡리 4**	전	496.0	계획관리 전	사다리 맹지	2023.12.13	40,000,000	80,645
#3	호저면 용곡리 4**-*	전	218.0	생산관리 답	부정형 세로(불)	2025.01.03	20,000,000	91,743

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “*” 처리 하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 거래사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거 래 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점 수정치	비고
#1	강원특별자치도 원주시 (2023.12.13~2025.05.29)	계획관리	2.296% (1.02296)	강원특별자치도 원주시 (23.12.13~25.05.29) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.098 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.566 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.513 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.150 $(1 + 0.00098 * 19/31) * (1 + 0.01566) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00150 * 29/30)$ ≈ 1.02296
#3	강원특별자치도 원주시 (2025.01.03~2025.05.29)	생산관리	0.398% (1.00398)	강원특별자치도 원주시 (25.01.03~25.05.29) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.069 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.072 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.105 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.079 $(1 + 0.00069 * 29/31) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00079 * 29/30)$ ≈ 1.00398

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

- 거래사례(#1,#3) : 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거 래 사 례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#1	-	1.25	1.20	1.12	1.00	1.00	1.680
2	#1	-	0.90	1.10	1.10	1.00	1.00	1.089
3	#1	-	1.10	1.10	1.05	1.00	1.00	1.271
4	#3	-	0.80	0.90	0.60	0.94	1.00	0.406
결정의견		<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1) : 거래사례(#1) 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등) 및 획지조건(경작의 편부)에서 우세함. - 기호(2) : 거래사례(#1) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 자연조건(인근환경 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함. - 기호(3) : 거래사례(#1) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근환경 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함. - 기호(4) : 거래사례(#3) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(용도지역 : 대상토지는 보전관리지역, 사례토지는 생산관리지역)에서 열세함. 						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	80,645	1.000	1.02296	1.000	1.680	138,594	139,000
2	#1	80,645	1.000	1.02296	1.000	1.089	89,839	90,000
3	#1	80,645	1.000	1.02296	1.000	1.271	104,853	105,000
4	#3	91,743	1.000	1.00398	1.000	0.406	37,396	37,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	2,595	137,000	139,000	137,000	355,515,000
2	635	89,000	90,000	89,000	56,515,000
3	1,079	108,000	105,000	108,000	116,532,000
4	1,310	35,000	37,000	35,000	45,850,000
합 계	5,619				574,412,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	574,412,000	-

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 호저면 용곡리	318	답	계획관리지역	2,595	2,595	137,000	355,515,000	현황 "전"
2	동소	374	전	계획관리지역	635	635	89,000	56,515,000	
3	동소	373-1	전	계획관리지역	1,079	1,079	108,000	116,532,000	
4	동소	345	전	보전관리지역	1,310	1,310	35,000	45,850,000	
합 계								₩574,412,000.-	
				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

- 기호(1) : 용곡리 마을회관 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 단독주택, 캠핑장 등으로 이루어진 지역으로 주위환경은 보통임.
- 기호(2,3,4) : 용곡리 마을회관 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 단독주택, 전원주택 등으로 이루어진 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

- 기호(1,3) : 본 건까지 차량의 진·출입이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중 교통사정은 다소 불편한 편임.
- 기호(2,4) : 본 건 인근까지 차량의 진·출입이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중 교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 평탄한 토지로서, "전"으로 이용 중임.
- 기호(2) : 부정형의 완경사지로, "전(휴경지)" 상태임.
- 기호(3) : 부정형의 완경사지로, "전(상당 부분 장기간 미경작으로 인한 임야화)" 상태임.
- 기호(4) : 부정형의 완경사지로, "전(임야화)" 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 남동측으로 폭 약 6m의 도로와 접함.
- 기호(2,4) : 맹지임.
- 기호(3) : 북측으로 2차선 포장도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-06), 가축사육제한구역(전부제한 모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- 기호(2,3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-06), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<강원도문화재보호조례>임.
- 기호(4) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<강원도문화재보호조례>, 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 토지 지상에 컨테이너 1개가 소재하며, 뽕나무, 밤나무 등이 수주 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구매없이 평가하였음. ("사진용지" 참조)

(7) 공부와의 차이

없음.

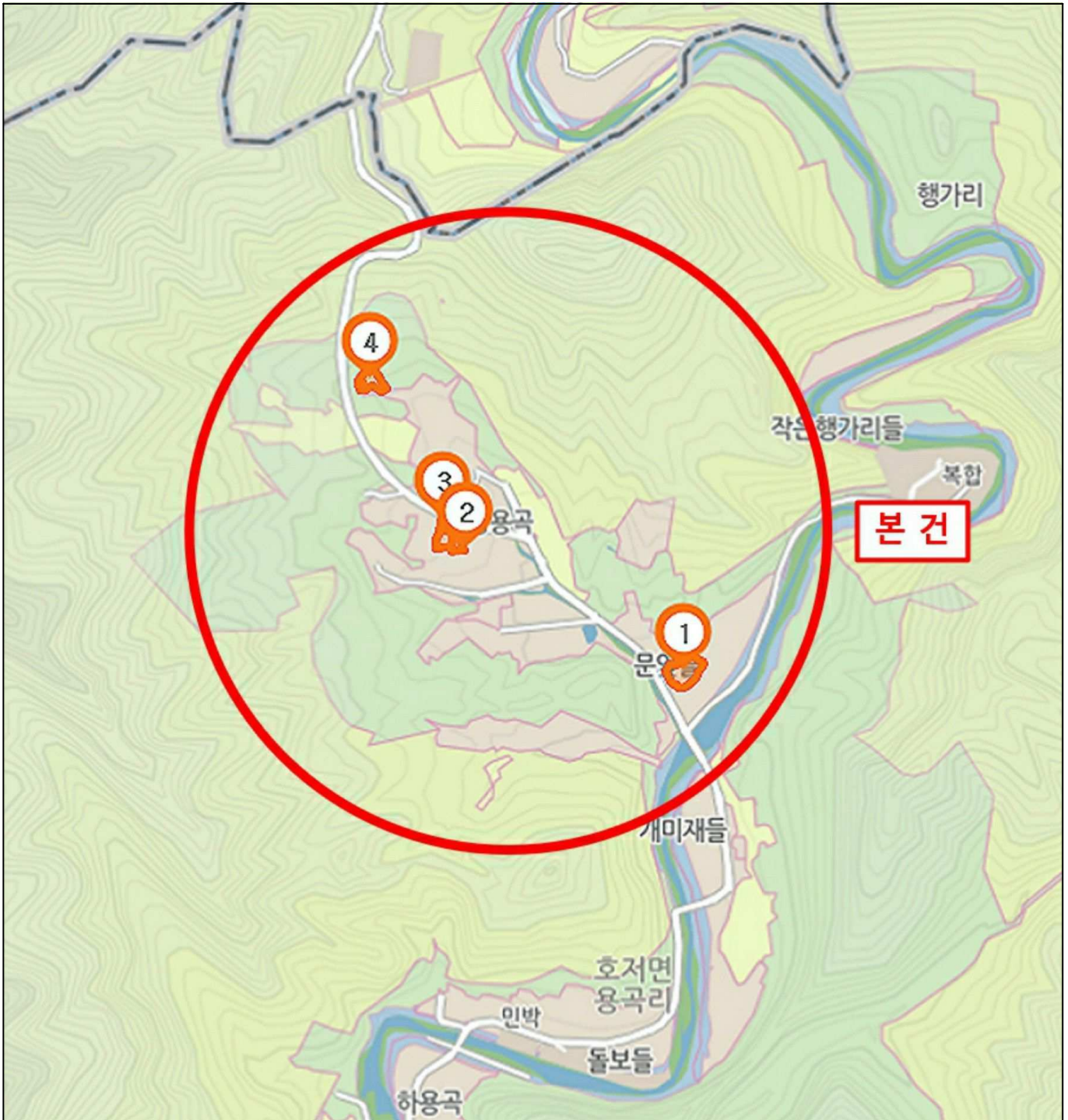
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(4) 토지 지상에 육안으로 확인되지 않은 연고 미상의 분묘가 소재할 수도 있으니 참고하시기 바라며, 임대관계는 미상임.

위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리 318외

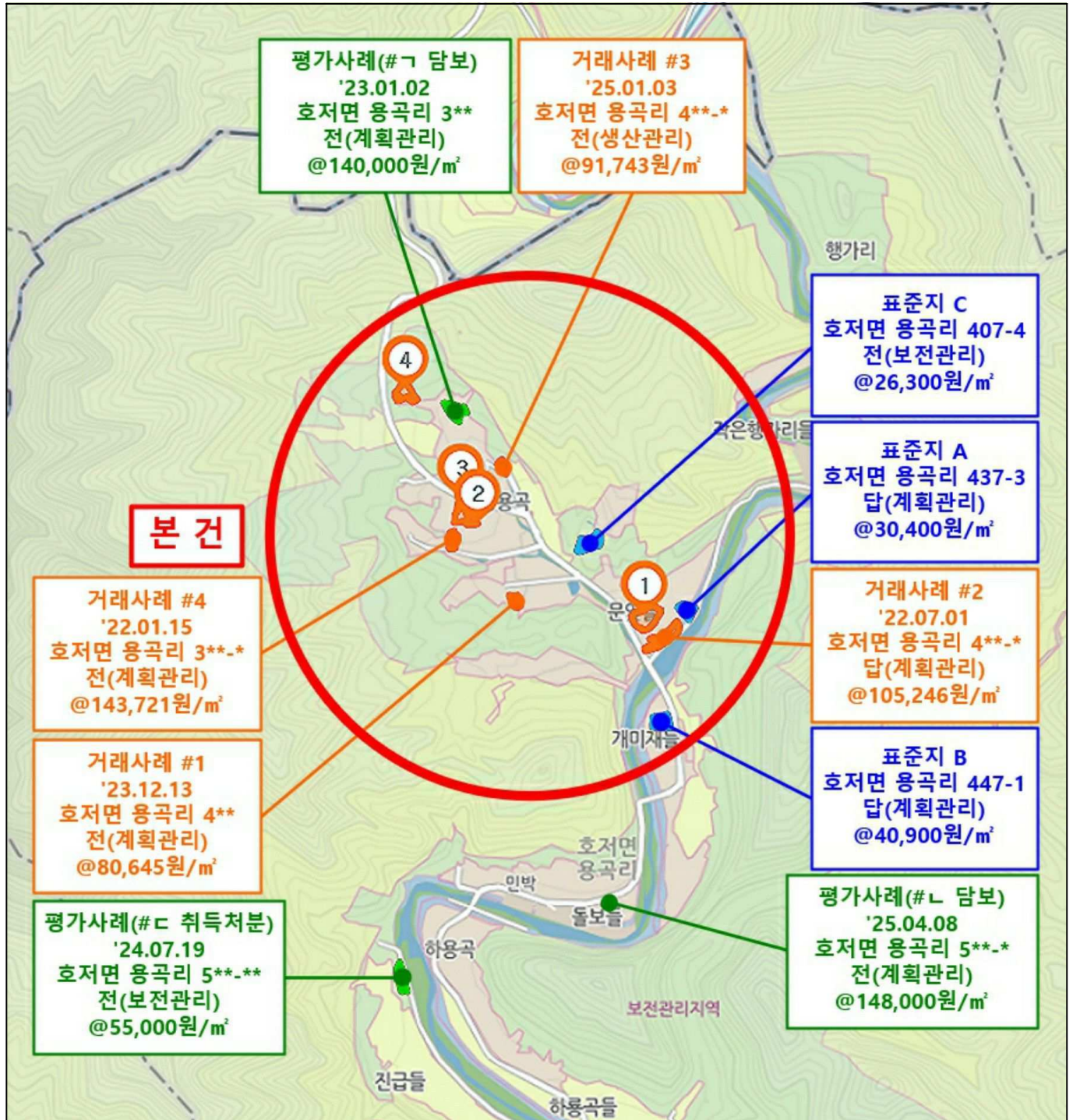


가 격 참 고 도

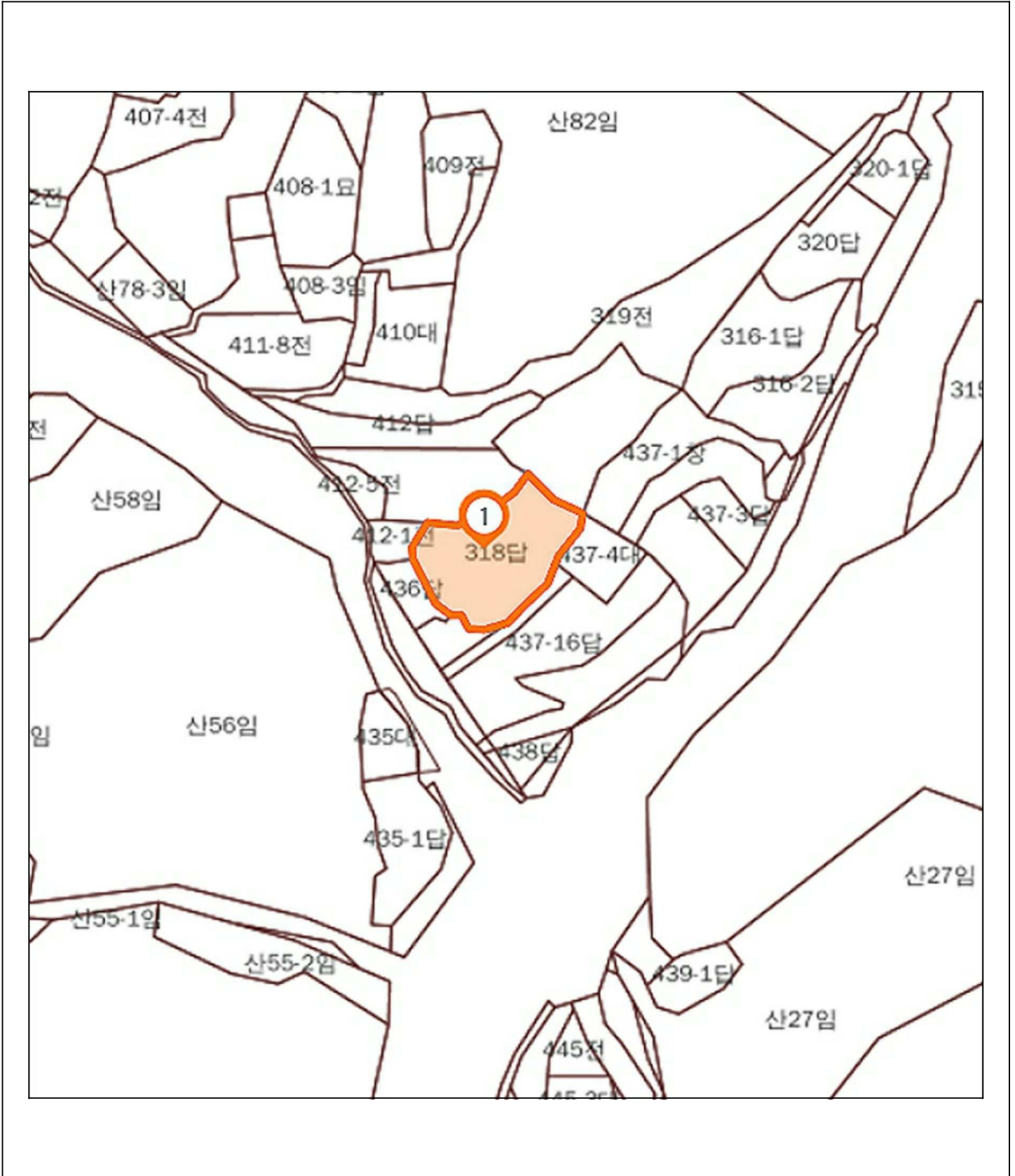


소 재 지

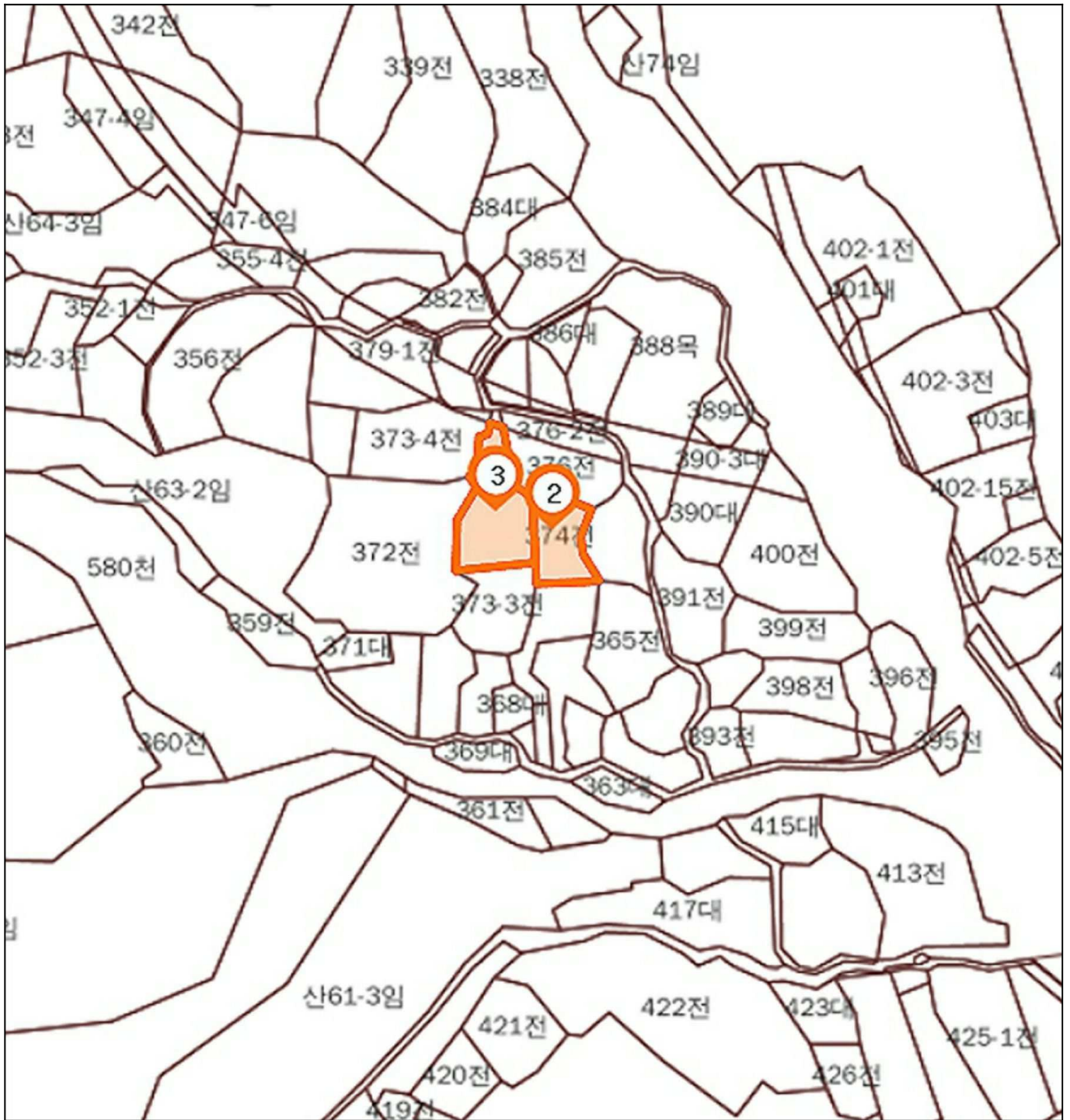
강원특별자치도 원주시 호저면 용곡리 318외



지 적 도



지 적 도





[(1)]



[(1)]



[(1) ()]



[(2 3)]



[(2)]



[(3)]



[(4)]



[- (1)]