

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
건 명	최윤진 소유물건(2023타경305204)
감정서번호	호연231019-001

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



감정평가액	팔십오억삼천일백오십오만이천원정(₩ 8,531,552,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 (경매2계)		
소유자 (대상업체명)	최윤진 (2023타경305204)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.11.17	2023.10.25~2023.11.17	2023.11.21	
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	13,628 이	토지 하	13,628 여	- 백	8,531,552,000
	합계					₩8,531,552,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건물은 강원특별자치도 원주시 무실동 소재 "남원주 TG" 남동측 인근에 산재하여 소재하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지, 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 원주시 무실동 127-1	답	2,862	자연녹지	휴경지	세로 (가)	부정형 평지	149,400
2	강원특별자치도 원주시 무실동 146-6	과수원	3,554	자연녹지	휴경지	세로 (불)	부정형 완경사	206,500
3	강원특별자치도 원주시 무실동 116-2	과수원	4,651	자연녹지, 보전녹지	휴경지	세로 (가)	부정형 완경사	208,500
4	강원특별자치도 원주시 무실동 116-3	임야	571	자연녹지	자연림 등	세로 (가)	부정형 완경사	86,800
5	강원특별자치도 원주시 무실동 산15-49	임야	1,388	자연녹지	자연림	맹지	부정형 완경사	77,400
6	강원특별자치도 원주시 무실동 128	답	602	자연녹지	휴경지	맹지	부정형 완경사	133,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

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

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2023년 11월 17일**임.(실지조사일 : 2023년 10월 25일~2023년 11월 17일)

5. 기타 참고사항

- 가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였음.
- 나. 기호(2) 토지는 일부 지상에 과수목이 소재하나 장기간 미관리로 인하여 경제적 가치가 없다고 판단되며, 토지가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구매받지 않고 평가하였음.
- 다. 기호(3) 토지는 후첨 "사진용지"와 같이 일부 지상에 과수목 및 철파이프 보온덮개 창고가 소재하나 장기간 미관리로 인하여 경제적 가치가 없다고 판단되며, 토지가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구매받지 않고 평가하였음.
- 라. 기호(3) 토지는 2개의 용도지역(자연녹지지역, 보전녹지지역)으로 구분되어 있는바, 주용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하되, 일부가 보전녹지지역인 점을 감안하여 이를 개별요인(행정적조건)에 반영하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 마. 기호(4) 토지 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 철구조물 등이 소재하며, 이로 인하여 토지에 미치는 영향의 정도를 감안한 토지 단가를 "토지 감정평가명세표"에 병기하였음. [기호(4) : 철구조물 소재를 감안한 토지 단가 @230,000원/m²]
- 바. 기호(4) 토지 일부는 현황 "도로"로 이용 중인 바 이를 감안하여 평가하였으며, 정확한 도로 부분의 면적 등은 측량을 요함.
- 사. 기호(4,5) 지상에 소재하는 자연생 입목 및 수목 등은 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였음.

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 대상물건별로 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 대상물건의 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, 대상물건의 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 「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 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

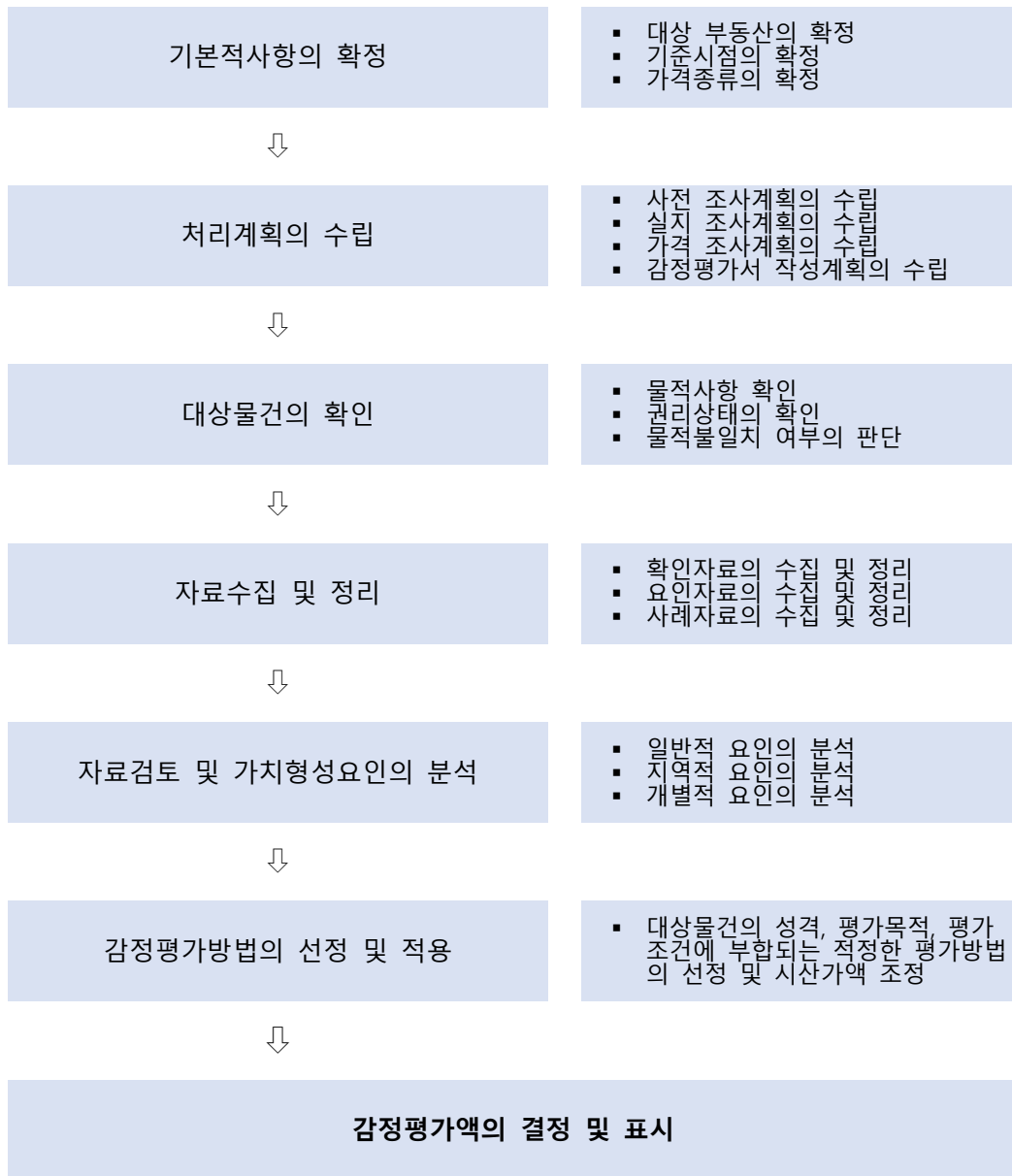
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 대상 토지와 가치 형성 요인이 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 가치 형성 요인이 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 : 2023.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A (#879)	원주시 무실동 119	2,066	전	과수원	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	221,700
B (#889)	원주시 무실동 712	19,471	과수원	전	자연녹지, 보전녹지	세로(가)	부정형 완경사	214,900
C (#951)	원주시 무실동 산140-7	3,868	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	77,500

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.

비교표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점 수정치	비고
A~C	강원특별자치도 원주시 (2023.01.01~2023.11.17)	녹지지역	0.419% (1.00419)	강원특별자치도 원주시 (23.01.01~23.11.17) (녹지) 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.344 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.047 (1 + 0.00344) * (1 + 0.00047 * 48/30) ≒ 1.00419

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

다. 지역요인의 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목

- 비교표준지(A,B) : 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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 비교표준지(C) : 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 매치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근 토지와의 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
2	B	-	0.94	1.00	1.10	1.05	1.00	1.086
3	B	-	1.00	1.00	1.08	0.96	1.00	1.037
4	C	-	1.05	1.20	-	1.00	0.80	1.008
5	C	-	0.90	1.05	-	1.00	1.00	0.945
6	A	-	0.88	1.00	1.02	1.00	1.00	0.898

결정의견

- 기호(1) : 비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
- 기호(2) : 비교표준지(B) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 획지조건(면적, 경사 등) 및 행정적조건(용도지역)에서 우세함.
- 기호(3) : 비교표준지(B) 대비 획지조건(면적, 경사 등)에서 우세하며, 행정적조건(본 건 및 비교표준지는 일부 보전녹지지역이나, 비교표준지가 보전녹지의 비율이 높음)에서 열세함.
- 기호(4) : 비교표준지(C) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세하며, 기타조건(본 건은 일부 도로)에서 열세함.
- 기호(5) : 비교표준지(C) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하며, 자연조건(경사 등)에서 우세함.
- 기호(6) : 비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 획지조건(면적, 경사 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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	토지면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)
#1	원주시 무실동 1**_*	답	705	자연녹지 답	부정형 맹지	2023.02.08	413,760,000	586,894
#2	원주시 무실동 1**	전	1,896	자연녹지 전	부정형 맹지	2023.02.08	1,190,230,000	627,758
#3	원주시 무실동 산1*_***	임야	1,450	자녹,보녹 자연림	부정형 맹지	2022.10.17	526,356,000	363,004

※ 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	비고
#ㄱ	원주시 무실동 1**-*	답	2,429	자연녹지 답	세로(가)	734,000	2023.08.09	법원 경매	선정
#ㄴ	원주시 무실동 1**-*	과수원	4,352	자연녹지 전	세로(불)	718,000	2023.08.14	법원 경매	선정
#ㄷ	원주시 무실동 산1*.-*	임야	2,618	자연녹지, 보전녹지 자연림	세로(불)	140,000	2020.09.28	법원 경매	선정
#ㄹ	원주시 무실동 1**-*	답	705	자연녹지 답	맹지	605,000	2023.01.20	법원 경매	-
#ㅁ	원주시 무실동 1**-*	과수원	2,615	자연녹지 전	맹지	593,000	2023.06.19	법원 경매	-
#ㅂ	원주시 무실동 1**-**	과수원	3,728	자연녹지 과수원	맹지	613,000	2023.10.30	법원 경매	-

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “*” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교사례의 선정

■ 선정 사유

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

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#ㄱ	원주시 무실동 1**.*	답	2,429	자연녹지 답	세로(가)	734,000	2023.08.09	법원 경매
#ㄴ	원주시 무실동 1**.*	과수원	4,352	자연녹지 전	세로(불)	718,000	2023.08.14	법원 경매
#ㄷ	원주시 무실동 산1*.*	임야	2,618	자연녹지, 보전녹지 자연림	세로(불)	140,000	2020.09.28	법원 경매

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 "*" 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 비교표준지(A) : 기준시점(2023.11.17)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/m ²)					
#ㄱ	① 비교사례 기준가액	734,000	1.00157	1.000	0.960	705,746	3.170
A	② 공시지가 기준가액	221,700	1.00419	-	-	222,629	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(2023.08.09~2023.11.17) 녹지지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(A)는 비교사례(#ㄱ) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.						
		가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(B) : 기준시점(2023.11.17)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#L	① 비교사례 기준가액	718,000	1.00150	1.000	0.880	632,788	2.932
B	② 공시지가 기준가액	214,900	1.00419	-	-	215,800	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(2023.08.14~2023.11.17) 녹지지역 지가변동을 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(B)는 비교사례(#L) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.					
		가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
	-	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.880

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지(C) : 기준시점(2023.11.17)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/m ²)					
#ㄷ	① 비교사례 기준가액	140,000	1.07611	1.000	2.100	316,376	4.065
C	② 공시지가 기준가액	77,500	1.00419	-	-	77,825	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원특별자치도 원주시(2020.09.28~2023.11.17) 녹지지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(C)는 비교사례(#ㄷ) 대비 자연조건(경사, 인근환경 등) 및 행정적조건(비교사례는 일부 보전녹지지역)에서 우세함.					
		가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
	-	1.00	1.50	-	1.40	1.00	2.100

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.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,6	A	3.17
2~3	B	2.93
4~5	C	4.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	221,700	1.00419	1.000	1.020	3.17	719,848	720,000
2	B	214,900	1.00419	1.000	1.086	2.93	686,673	687,000
3	B	214,900	1.00419	1.000	1.037	2.93	655,690	656,000
4	C	77,500	1.00419	1.000	1.008	4.06	318,496	318,000
5	C	77,500	1.00419	1.000	0.945	4.06	298,590	299,000
6	A	221,700	1.00419	1.000	0.898	3.17	633,749	634,000

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 사례(#1~#3)을 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)
#1	원주시 무실동 1**_*	답	705	자연녹지 답	부정형 맹지	2023.02.08	413,760,000	586,894
#2	원주시 무실동 1**	전	1,896	자연녹지 전	부정형 맹지	2023.02.08	1,190,230,000	627,758
#3	원주시 무실동 산1*_***	임야	1,450	자녹,보녹 자연림	부정형 맹지	2022.10.17	526,356,000	363,004

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	본 거래사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

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,#2	강원특별자치도 원주시 (2023.02.08~2023.11.17)	녹지지역	0.413% (1.00413)	강원특별자치도 원주시 (23.02.08~23.11.17) (녹지) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.005 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.037 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.061 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.044 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.049 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.048 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.047 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.047 $(1 + 0.00005 * 21/28) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00047 * 48/30)$ ≈ 1.00413

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거 래 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점 수정치	비고
#3	강원특별자치도 원주시 (2022.10.17~2023.11.17)	녹지지역	0.647% (1.00647)	강원특별자치도 원주시 (22.10.17~23.11.17) (녹지) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.195 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.088 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.044 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.344 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.047 $(1 + 0.00195 * 15/31) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00047 * 48/30)$ ≈ 1.00647

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

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 거래사례(#1,#2) : 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

- 거래사례(#3) : 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 매치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근 토지와와의 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거 래 사 례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#1	-	1.15	1.00	1.08	1.00	1.00	1.242
2	#2	-	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120
3	#2	-	1.12	1.00	0.98	0.96	1.00	1.054
4	#3	-	1.00	1.05	-	1.25	0.70	0.919
5	#3	-	1.00	0.70	-	1.25	1.00	0.875
6	#1	-	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080

결정의견

- 기호(1) : 거래사례(#1) 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.
- 기호(2) : 거래사례(#2) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
- 기호(3) : 거래사례(#2) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하며, 획지조건(경사 등) 및 행정적조건(본 건은 일부 보전녹지지역)에서 열세함.
- 기호(4) : 거래사례(#3) 대비 자연조건(경사 등) 및 행정적조건(용도지역)에서 우세하며 기타조건(본 건은 일부 도로)에서 열세함.
- 기호(5) : 거래사례(#3) 대비 자연조건(인근환경 등)에서 열세하며, 행정적조건(용도지역)에서 우세함.
- 기호(6) : 거래사례(#1) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

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	586,894	1.000	1.00413	1.000	1.242	731,933	732,000
2	#2	627,758	1.000	1.00413	1.000	1.120	705,993	706,000
3	#2	627,758	1.000	1.00413	1.000	1.054	664,390	664,000
4	#3	363,004	1.000	1.00647	1.000	0.919	335,759	336,000
5	#3	363,004	1.000	1.00647	1.000	0.875	319,684	320,000
6	#1	586,894	1.000	1.00413	1.000	1.080	636,463	636,000

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 (m ²)	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	결정된 토지가액 (원)
1	2,862	720,000	732,000	720,000	2,060,640,000
2	3,554	687,000	706,000	687,000	2,441,598,000
3	4,651	656,000	664,000	656,000	3,051,056,000
4	571	318,000	336,000	318,000	181,578,000
5	1,388	299,000	320,000	299,000	415,012,000
6	602	634,000	636,000	634,000	381,668,000
합 계	13,628				8,531,552,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	8,531,552,000	-

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 무실동	127-1	답	자연녹지지역	2,862	2,862	720,000	2,060,640,000	
2	동소	146-6	과수원	자연녹지지역	3,554	3,554	687,000	2,441,598,000	
3	동소	116-2	과수원	보전녹지지역, 자연녹지지역	4,651	4,651	656,000	3,051,056,000	
4	동소	116-3	임야 (* 철구조물 소재를 감안)	자연녹지지역	571	571	318,000 (원/㎡)	181,578,000	일부 현황 도로
5	동소	산15-49	임야	자연녹지지역	1,388	1,388	299,000	415,012,000	
6	동소	128	답	자연녹지지역	602	602	634,000	381,668,000	
합 계								₩8,531,552,000.-	
				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

본 건은 강원특별자치도 원주시 무실동 소재 "남원주 TG" 남동측 인근에 산재하여 소재하며, 부근은 농경지, 야산, 단독주택 등으로 형성된 근교 농경지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건 및 본 건 인근까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근 취락과의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 대체로 평탄한 토지로서, 휴경지 상태임.
- 기호(2,3,6) : 부정형의 완경사지로, 휴경지 상태임.
- 기호(4) : 부정형의 완경사지로 자연림, 도로 및 일부 철구조물 소재함.
- 기호(5) : 부정형의 완경사지로 자연림 및 일부 "전"으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1,4) : 남서측으로 세로(가) 도로에 접함.
- 기호(2) : 동측으로 세로(불)의 도로와 접함.
- 기호(3) : 서측으로 세로(가) 도로에 접함.
- 기호(5,6) : 맹지임.

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(1,2,4,6) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(3) : 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(5) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2,3) 토지 일부 지상에 장기간 미관리 상태의 과수목이 소재하며, 기호(3) 토지에 철파이프조 창고 1동, 기호(4) 토지 지상에 철구조물 등이 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

(7) 공부와의 차이

기호(4) 토지는 일부 "도로"로 이용 중임.

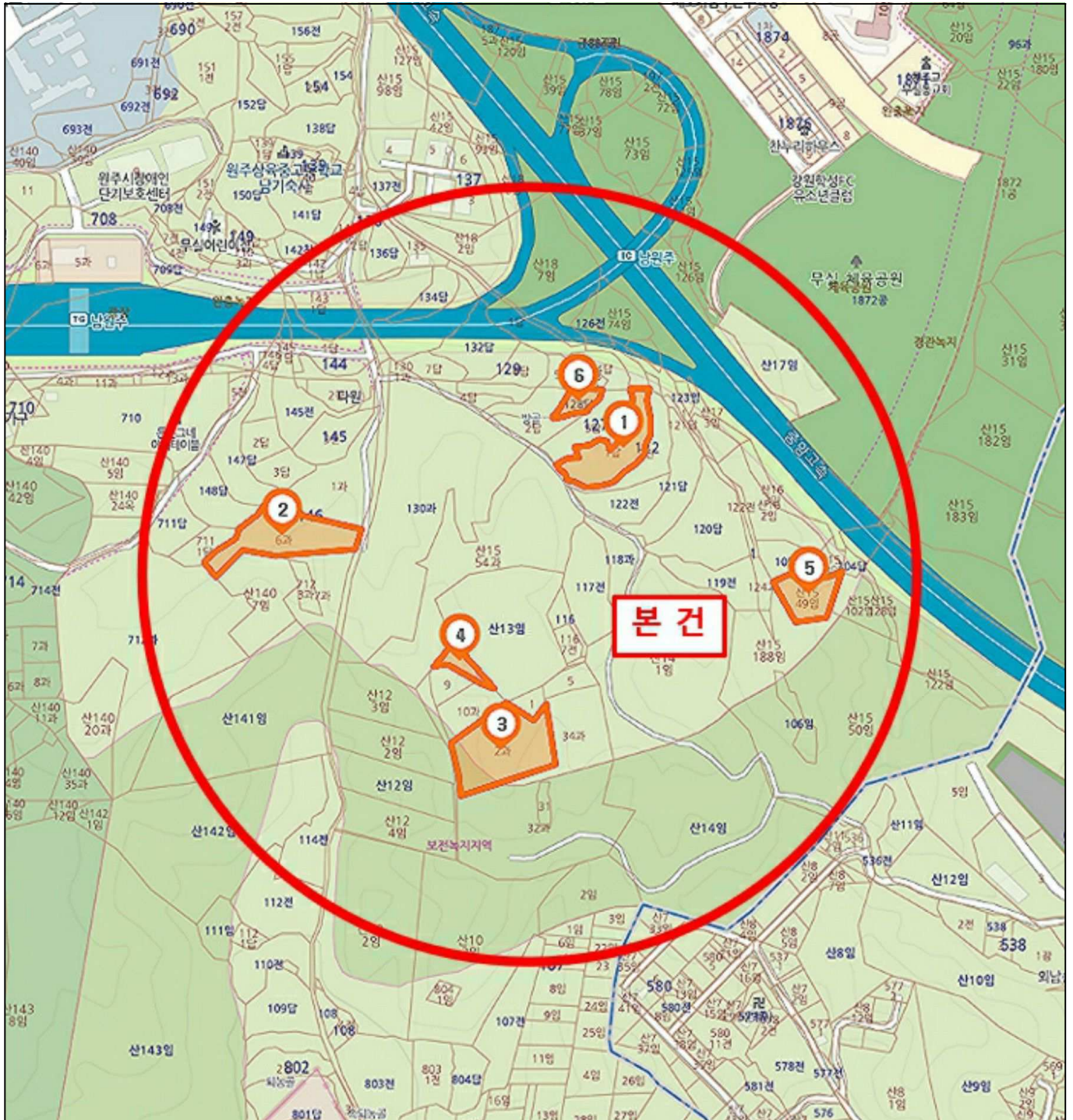
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 무실동 127-1외



가 격 참 고 도



소재지 강원특별자치도 원주시 무실동 127-1외





[(1)]



[(2)]



[(3)]



[(3)]



[(3)]



[(4)]



[(4)]



[(5)]



[(6)]



[(7)]