

# 감정평가서

의뢰인 : 진흥저축은행 주식회사

건명 : 강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외 소재  
부동산

번호 : RB200720-01-1201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수  
없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한  
결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인

서울특별시 송파구 올림픽로35길 137, 7층 6호  
(신천동, 한국광고문화회관)

TEL.(02)561-5656

FAX.(02)561-5650

대표이사

김

기창



( 토지 ) 감정평가표

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

감정평가사  
조민호

조민호



㈜리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 김기창 (서명 또는 인)



|                |                                   |              |                                |              |  |
|----------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--|
| 감정평가액          | 사십팔억사천팔백사만이천원정 (₩4,848,042,000.-) |              |                                |              |  |
| 의뢰인            | 진흥저축은행 주식회사                       | 감정평가 목적      | 공매                             |              |  |
| 채무자            | -                                 | 제출처          | 진흥저축은행 주식회사                    |              |  |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사코람코자산신탁(수탁자)                  | 기준가치         | 시장가치                           |              |  |
|                |                                   | 감정평가조건       | -                              |              |  |
| 목록표시근거         | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등               | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |  |
|                |                                   | 2020. 07. 29 | 2020. 07. 15<br>~ 2020. 07. 29 | 2020. 07. 30 |  |

| 감정평가내용     |             |       |             |         |                |
|------------|-------------|-------|-------------|---------|----------------|
| 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정    |             | 감정평가액   |                |
| 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류    | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가      | 금액             |
| 토지         | 37,568      | 토지    | 37,568      | -       | 4,815,642,000  |
| 제시외건물      | (81)        | 제시외건물 | 81          | 400,000 | 32,400,000     |
|            | 이           | 하     | 여           | 백       |                |
|            |             |       |             |         |                |
|            |             |       |             |         |                |
|            |             |       |             |         |                |
| 합계         |             |       |             |         | ₩4,848,042,000 |

|      |                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사 박치영 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 '강원랜드' 남서측에 위치하는 토지로서, 진흥저축은행주식회사의 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2020년 07월 29일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2020년 07월 15일 ~ 29일이며, 귀 제시목록 및 관련공부를 기준으로 대상물건을 확인하였음.

### 5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

### 7. 그 밖의 사항

- 본건 토지에 대해 2016년 12월 28일자로 “탄광지역개발촉진지구 개발사업 실시계획(변경) 승인 고시”(정선군고시 제2016-140호)가 이루어졌으나, 공매 등으로 다른 사업주체가 본건 토지를 취득하는 경우에는 새로이 탄광지역개발촉진지구 개발사업 실시계획을 승인받아야 하는 것으로 관계 기관(정선군 지역경제과)에서 확인되었는 바, 공매 진행시 참고바람.
- 본건 실시계획상 호텔 및 상가시설 등이 건설될 예정이었으나 실제 착공이 이루어지지 않았으므로 일단지가 아닌 개별 필지별로 평가하였음.
- 본건 중 일부는 도시계획시설도로에 일부 저촉되었으나 “화절령 관광레저타운 조성사업”의 일환으로 설정된바, 이에 구매됨 없이 평가하였음.
- 본건 중 기호(23), (24) 지상에 제시외 건물이 소재하여(후첨 지적개황도 및 사진용지 참조) 이를 개략적으로 실측하고 평가하였으니 공매 진행시 참고바람.
- 본건 중 기호(31) 지상에 소재하는 (주)정선랜드 소유의 위험물처리시설은 의뢰목록에 포함되지 아니하여 평가에서 제외하였으니 공매 진행시 참고바람.
- 본건의 위치확인은 지적도에 의한 개략적인 것으로 정확한 경계는 지적측량을 요함.
- 본건 지상에는 일부 자연생 활잡목이 소재하나, 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개황

### 1. 대상물건의 확정

[강원도 정성군 사북읍]

| 기호 | 소재지            | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 지목 | 도로교통  | 형상<br>지세   | 2020년<br>개별지가<br>(원/㎡) |
|----|----------------|-----------|----------|----|-------|------------|------------------------|
| 1  | 사북리<br>432-8   | 404       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 2  | 사북리<br>432-9   | 99        | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 역삼각<br>완경사 | 53,800                 |
| 3  | 사북리<br>432-14  | 249       | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 4  | 사북리<br>432-15  | 120       | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 5  | 사북리<br>432-7   | 202       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 56,000                 |
| 6  | 사북리<br>432-16  | 136       | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 7  | 사북리<br>433     | 498       | 계획관리     | 대  | 소로한면  | 역삼각<br>완경사 | 55,500                 |
| 8  | 사북리<br>434-3   | 136       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 9  | 사북리<br>434-1   | 40        | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 57,700                 |
| 10 | 사북리<br>산160-63 | 868       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 52,200                 |
| 11 | 사북리<br>433-1   | 133       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 27,500                 |
| 12 | 사북리<br>433-2   | 14        | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 13 | 사북리<br>산155-68 | 3,935     | 계획관리     | 임  | 소로한면  | 부정형<br>완경사 | 55,500                 |
| 14 | 사북리<br>산155-70 | 598       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 50,600                 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지            | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 지목 | 도로교통  | 형상<br>지세   | 2020년<br>개별지가<br>(원/㎡) |
|----|----------------|-----------|----------|----|-------|------------|------------------------|
| 15 | 사북리<br>산155-71 | 697       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 16 | 사북리<br>432-18  | 20        | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 삼각형<br>완경사 | 55,500                 |
| 17 | 사북리<br>산160-68 | 150       | 계획관리     | 임  | 맹지    | 사다리<br>완경사 | 52,700                 |
| 18 | 사북리<br>산155-69 | 157       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 삼각형<br>완경사 | 53,800                 |
| 19 | 사북리<br>산160-67 | 550       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 50,600                 |
| 20 | 사북리<br>산160-69 | 485       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 27,500                 |
| 21 | 사북리<br>산160-65 | 768       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 52,200                 |
| 22 | 사북리<br>산160-64 | 733       | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 54,300                 |
| 23 | 사북리<br>432-3   | 813       | 계획관리     | 대  | 맹지    | 부정형<br>완경사 | 54,400                 |
| 24 | 사북리<br>432-4   | 868       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 55,000                 |
| 25 | 사북리<br>432-10  | 646       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 27,500                 |
| 26 | 사북리<br>431     | 352       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 59,800                 |
| 27 | 사북리<br>432     | 735       | 계획관리     | 대  | 맹지    | 사다리<br>완경사 | 53,200                 |
| 28 | 사북리<br>432-2   | 363       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 역삼각<br>완경사 | 54,400                 |
| 29 | 사북리<br>432-11  | 203       | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 54,400                 |
| 30 | 사북리<br>432-12  | 122       | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 54,400                 |
| 31 | 사북리<br>산155-74 | 17,857    | 계획관리     | 임  | 소로한면  | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지            | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 지목 | 도로교통  | 형상<br>지세   | 2020년<br>개별지가<br>(원/㎡) |
|----|----------------|-----------|----------|----|-------|------------|------------------------|
| 32 | 사북리<br>산155-66 | 1,967     | 계획관리     | 임  | 소로한면  | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 33 | 사북리<br>산155-67 | 500       | 계획관리     | 임  | 소로한면  | 사다리<br>완경사 | 56,000                 |
| 34 | 사북리<br>산160-66 | 216       | 계획관리     | 임  | 맹지    | 사다리<br>완경사 | 54,300                 |
| 35 | 사북리<br>431-1   | 197       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 7,920                  |
| 36 | 사북리<br>431-2   | 456       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 56,000                 |
| 37 | 사북리<br>432-1   | 110       | 계획관리     | 잡  | 맹지    | 역삼각<br>완경사 | 54,400                 |
| 38 | 사북리<br>432-5   | 240       | 계획관리     | 대  | 맹지    | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 39 | 사북리<br>432-6   | 103       | 계획관리     | 대  | 맹지    | 부정형<br>완경사 | 53,800                 |
| 40 | 사북리<br>432-13  | 144       | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 사다리<br>완경사 | 27,500                 |
| 41 | 사북리<br>432-17  | 60        | 계획관리     | 잡  | 세로(불) | 가장형<br>완경사 | 27,500                 |
| 42 | 사북리<br>434     | 60        | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 55,500                 |
| 43 | 사북리<br>434-2   | 210       | 계획관리     | 대  | 세로(불) | 부정형<br>완경사 | 27,500                 |
| 44 | 사북리<br>산155-72 | 21        | 계획관리     | 임  | 세로(불) | 삼각형<br>완경사 | 27,500                 |
| 45 | 사북리<br>산155-75 | 253       | 계획관리     | 임  | 맹지    | 사다리<br>완경사 | 27,500                 |
| 46 | 사북리<br>산160-70 | 80        | 계획관리     | 임  | 맹지    | 역삼각<br>완경사 | 58,700                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지개황

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지리적 위치          | 본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 '강원랜드' 남서측에 위치함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 주위환경            | 본건 주위는 하이원리조트, 스키장, 강원랜드 등이 소재하는 관광지로서 주위환경은 임야지대임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 교통상황            | 본건 및 인근까지 차량의 출입이 가능하고, 사북역과 노선버스 정류장이 원거리에 소재하는 등 전반적인 교통여건은 보통인 편임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 형상, 지세 및 이용상황   | 본건은 전반적으로 부정형 완경사 토지로서 대, 잡종지 및 자연림으로 이용중임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 인접도로 상황         | 본건 일부를 왕복 2차선 포장도로가 접하거나 통과하고 있음.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 토지이용계획 및 제한사항 등 | <p>기호 (1)~(11),(24),(25),(35),(38)~(43)</p> <p>계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 가축사육제한구역(일부제한구역_50m_모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에 관한특별법&gt;</p> <p>기호 (12),(14),(16),(23),(28)</p> <p>계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에 관한특별법&gt;</p> <p>기호 (13), (31)</p> <p>계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 소로2류(폭 8M~10M)(저축), 가축사육제한구역(일부제한구역_110m_사슴,양,말,젓소400마리이상,닭,오리,메추리,돼지,개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 70m 소400마리이상,사슴,양,말,젓소,닭,오리,메추리,돼지,개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 75m 사슴,양,말,젓소,닭,오리,메추리,돼지 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에 관한특별법&gt;</p> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 토지이용계획 및<br>제한사항 등 | <p>기호 (15),(45)</p> <p>계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 가축사육제한구역(일부제한구역 110m 사슴,양,말,젓소400마리이상,닭,오리,메추리,돼지,개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 70m 소400마리이상,사슴,양,말,젓소,닭,오리,메추리,돼지,개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 75m 사슴,양,말,젓소,닭,오리,메추리,돼지 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에관한특별법&gt;</p> |
|                    | <p>기호 (17)~(22),(32)~(34),(44),(46)</p> <p>계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에관한특별법&gt;</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                    | <p>기호(26),(29),(30),(36)</p> <p>계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 70m 소400마리이상,사슴,양,말,젓소,닭,오리,메추리,돼지,개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에관한특별법&gt;</p>                                                                                                                                                                            |
|                    | <p>기호(27)</p> <p>계획관리지역, 농림지역, 관광·휴양개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)&lt;지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에관한특별법&gt;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                    | <p>기호(37)</p> <p>계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한구역 50m 모든가축제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 폐광지역진흥지구&lt;폐광지역개발지원에관한특별법&gt;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 공부와의<br>차이 및 기타    | 없음.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 제시외 물건             | 기호(23), (24) 지상에 주택(경량철골조,아스팔트싱글지붕, 약 81㎡)이 소재. (후첨 지적개황도 및 사진용지 참조)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 개발사업 관련 사항

#### 가. 고시문

정선군고시 제2016-140호

#### 탄광지역개발촉진지구 개발사업 실시계획(변경) 승인 고시

탄광지역개발촉진지구 개발사업중 정선군고시 제2008-126호(2008.12.23.) 및 제2009-121(2009.9.4.), 제2013-14호(2013.2.8.), 제2015-93호(2015.12.4.)로 실시계획 승인(변경) 고시된 「화절령 관광레저타운 조성사업」에 대하여 『지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률』 제17조 제1항, 제6항의 규정 및 『지역개발 및 지원에관한법률』 부칙 제5조(실시계획을 승인 받은 사업에 관한 경과규정)에 의거 실시계획을 변경 승인하고, 같은법 제23조 제3항 및 같은 법 시행령 제24조 제3항 규정에 따라 고시합니다.

2016년 12월 28일

정 선 군 수

#### 1. 사업의 명칭·위치 및 면적 : “변경 없음”

| 사업의 명칭          | 위 치                 | 면적(㎡)  |
|-----------------|---------------------|--------|
| 화절령 관광레저타운 조성사업 | 사북읍 사북리<br>469번지 일원 | 55,006 |

#### 2. 시행자의 주소 및 성명 : “변경 없음”

| 성 명(법인·단체)          | 주 소                         |
|---------------------|-----------------------------|
| (주)정선랜드<br>대표이사 이상훈 | 강원도 정선군 사북읍 사북리 469 하이캐슬리조트 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사업개요

| 구분      | 기 승 인                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 금 회 승 인                                                                                                                           |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사 업 내 용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 화절령관광레저타운조성사업 : 55,006㎡</li> <li>- 위치 : 사북읍 사북리 469일원</li> <li>- 관광휴양시설 : 숙박시설(13,020㎡)<br/>호텔(6,379㎡)<br/>상가시설(2,486㎡)<br/>건강센터(4,527㎡)<br/>민속장터(3,956㎡)</li> <li>- 공공시설 : 도로(5,327㎡)<br/>오수처리장(570㎡)<br/>주차장(1,833㎡)</li> <li>- 녹지 : 보존녹지(9,000㎡)<br/>시설녹지(7,908㎡)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 변경 없음(건축계획 일부 변경)</li> <li>- Ⅰ-1 숙박시설 (연면적 기정 41,153.02㎡<br/>→ 변경 42,308.02㎡)</li> </ul> |
| 사업비     | 43,679백만원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 변경사항 없음                                                                                                                           |

### 4. 사업시행기간

| 기 정           | 변 경           |
|---------------|---------------|
| 2004년 ~ 2016년 | 2004년 ~ 2017년 |

5. 수용 또는 사용할 토지·건물의 소재지, 지번, 지목 및 소유권 등 권리명세서 : “변경없음”

6. 정선 군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서 : 변경없음

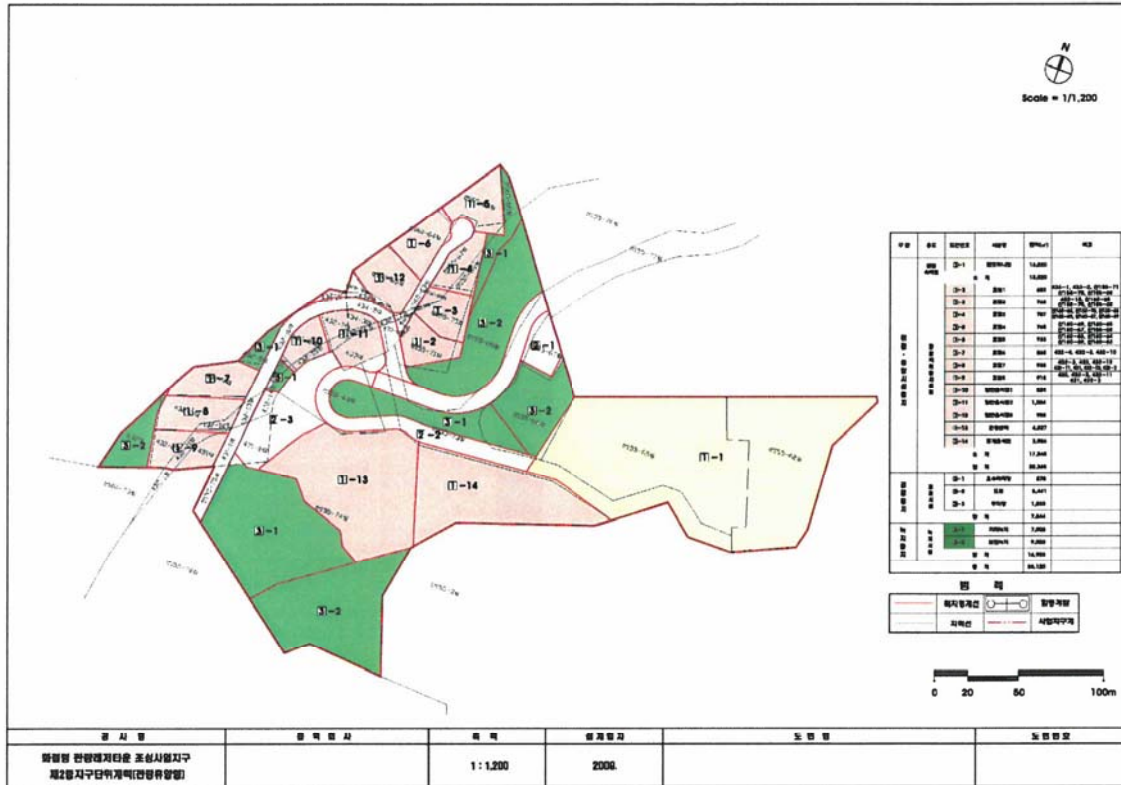
7. 기타 자세한 사항은 정선군 지역경제과(☎033-560-2438)에 문의하시기 바랍니다.

부 칙

이 고시는 고시한 날로부터 시행한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사업부지 도면



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

| 감정평가방법   | 감정평가방법의 내용                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래사례 비교법 | 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                            |
| 원가법      | 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임. |
| 수익환원법    | 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.                                                                                                             |

#### 나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 대상토지와 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.  
감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  - ① 건물은 토지를 제외한 건물만의 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
  - ② 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
  - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 아래 표준지를 비교표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2020.01.01, 강원도 정선군 사북읍]

| 기호 | 소재지        | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|--------|-------|----|-------|-------|---------|------------|----|
| 가  | 사북리 464    | 191.0  | 계획관리  | 대  | 주거나지  | 세로(가) | 부정형 고지  | 24,000     | -  |
| 나  | 사북리 402-27 | 958.0  | 계획관리  | 임야 | 전     | 세로(가) | 사다리 완경사 | 57,000     | -  |

#### 2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[강원도 정선군 계획관리]

| 기 간                              | 지가변동률(%)            | 비 고                                                        |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|
| 2020.01.01. ~ 2020.06.30.        | 0.778               | 2020년 06월까지 누계                                             |
| 2020.06.01. ~ 2020.06.30.        | 0.123               | 2020년 06월분                                                 |
| 누 계<br>(2020.01.01.~2020.07.29.) | 0.898%<br>(1.00898) | $(1+0.00778) \times (1+0.00123 \times 29/30)$<br>≈ 1.00898 |

※ 2020년 7월 이후 지가변동률이 미고시되어 2020년 06월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

#### 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

#### 4.1) 개별요인 비교항목

| 조건    | 항목                 | 세항목                                  |
|-------|--------------------|--------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조등의 상태     | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                  |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                  |
|       | 상가와와의 접근성          | 인근상가와와의 거리 및 편의성                     |
|       | 공공 및 편익시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성  |
| 환경조건  | 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 |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지       |
|       | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                          |
|       | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                       |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)         |
| 기타조건  | 기타                 | 장래의 동향, 기타                           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4.2) 개별요인 비교

| 기호           | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 2/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 3/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 4/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 5/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 6/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 7/<br>표준지(가) | 1.10                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 2.196 |
|              | 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함.                   |      |      |      |       |      |       |
| 8/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 9/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|              | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호            | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 10/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 11/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 12/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 13/<br>표준지(나) | 1.10                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 0.94 | 1.00  | 1.00 | 1.210 |
|               | 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 획지조건(본건 일부 하천 편입)에서 열세함.       |      |      |      |       |      |       |
| 14/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 15/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 16/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 17/<br>표준지(나) | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.053 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 18/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호            | 가로조건                                                                                    | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 19/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.             |      |      |      |       |      |       |
| 20/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.             |      |      |      |       |      |       |
| 21/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.             |      |      |      |       |      |       |
| 22/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.             |      |      |      |       |      |       |
| 23/<br>표준지(가) | 0.90                                                                                    | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.797 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 24/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                    | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 25/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                    | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 26/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                    | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 27/<br>표준지(가) | 0.90                                                                                    | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.797 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 28/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                    | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호            | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 29/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 30/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 31/<br>표준지(나) | 1.10                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 0.97 | 1.00  | 1.00 | 1.248 |
|               | 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 획지조건(본건 일부 하천 및 도로 편입)에서 열세함.  |      |      |      |       |      |       |
| 32/<br>표준지(나) | 1.10                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.287 |
|               | 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 33/<br>표준지(나) | 1.10                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.287 |
|               | 본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 34/<br>표준지(나) | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.053 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 35/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 36/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 37/<br>표준지(가) | 0.90                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.761 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호            | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 38/<br>표준지(가) | 0.90                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.797 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 39/<br>표준지(가) | 0.90                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.797 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 40/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 41/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.859 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 42/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 43/<br>표준지(가) | 0.95                                                                                                 | 1.10 | 1.65 | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.897 |
|               | 본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 44/<br>표준지(나) | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.112 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 45/<br>표준지(나) | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.053 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |
| 46/<br>표준지(나) | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.053 |
|               | 본건은 표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.                          |      |      |      |       |      |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격 동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

|                                    |   |                 |
|------------------------------------|---|-----------------|
| 그 밖의 요인 보정치                        | 는 | 사례 기준 표준지 가격    |
|                                    |   | 표준지의 기준시점 현재 가격 |
| ※ 사례 기준 표준지 가격                     |   |                 |
| = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 |   |                 |
| ※ 표준지의 기준시점 현재 가격                  |   |                 |
| = 표준지공시지가 × 시점수정                   |   |                 |

### 5.3) 인근 평가사례 및 거래사례

[강원도 정선군 사북읍]

| 기호 | 소재지            | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점<br>(거래시점) | 비고   |
|----|----------------|------|----|------|---------------|----------------|------|
| ①  | 사북리<br>402-41  | 계획관리 | 대  | 단독   | 194,000       | 2018.08.10     | 체납처분 |
| ②  | 사북리<br>402-48  | 계획관리 | 임야 | 토지임야 | 82,000        | 2018.08.10     | 체납처분 |
| ③  | 사북리<br>64-2    | 계획관리 | 대  | 상업나지 | 155,000       | 2018.07.26     | 담보   |
| ④  | 사북리<br>산155-94 | 계획관리 | 임  | 주차장등 | 88,700        | 2019.11.25     | 협의보상 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지                                                              | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점<br>(거래시점) | 비고           |
|----|------------------------------------------------------------------|------|----|------|---------------|----------------|--------------|
| ⑤  | 직전리<br>219                                                       | 계획관리 | 임야 | 전    | 89,858        | 2020.03.24     | 토 지<br>거래사례  |
|    | ㄱ. 토지 거래금액 : 70,000,000원                                         |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 적용 토지단가 : 70,000,000원 ÷ 779㎡ ≒ 89,858원/㎡                      |      |    |      |               |                |              |
| ⑥  | 사북리<br>산157-2                                                    | 계획관리 | 임야 | 위험시설 | 125,500       | 2018.12.18     | 토 지<br>거래사례  |
|    | ㄱ. 토지 거래금액 : 321,907,500원                                        |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 적용 토지단가 : 321,907,500원 ÷ 2,565㎡ ≒ 125,500원/㎡                  |      |    |      |               |                |              |
| ⑦  | 사북리<br>398-1                                                     | 계획관리 | 대  | 주거기타 | 202,530       | 2018.12.18     | 토지건물<br>거래사례 |
|    | ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 448,814,700원                                 |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 건물 [1979.12.17 사용승인] 600,000원/㎡x5년/40년x151.32㎡ ≒ 11,349,000원  |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷2,160.0㎡ ≒ 202,530원/㎡                      |      |    |      |               |                |              |
| ⑧  | 사북리<br>97-14                                                     | 계획관리 | 대  | 단독   | 180,350       | 2018.12.12     | 토지건물<br>거래사례 |
|    | ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 181,700,000원                                 |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 건물 [2012.12.18 사용승인] 600,000원/㎡x35년/40년x132.08㎡ ≒ 69,342,000원 |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷623.0㎡ ≒ 180,350원/㎡                        |      |    |      |               |                |              |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 5.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 최근 사례 ①과 ②를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

#### 5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### ① 표준지 (가)

| 기호                                                          | 단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정                                | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| ①사례                                                         | 194,000     | 1.000                                   | 1.03970  | 1.000    | 0.585    | 117,996       | 4.872 |
| (가)표준지                                                      | 24,000      | -                                       | 1.00898  | -        | -        | 24,216        |       |
| ※ 사정보정 : 정상적인 평가사례로서 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.000)                |             |                                         |          |          |          |               |       |
| ※ 시점수정 (강원도 정선군 계획관리 지가변동률, 2018.08.10~2020.07.29) : 1.0397 |             |                                         |          |          |          |               |       |
| ※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)                     |             |                                         |          |          |          |               |       |
| ※ 개별요인                                                      | 가로조건        | 표준지는 가로의 폭, 연속성 등에서 우세                  |          |          |          |               | 1.10  |
|                                                             | 접근조건        | 표준지는 사례대비 교통시설, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세. |          |          |          |               | 0.80  |
|                                                             | 환경조건        | 표준지는 사례대비 인근환경 등에서 열세                   |          |          |          |               | 0.70  |
|                                                             | 획지조건        | 표준지는 사례대비 고저 등에서 열세                     |          |          |          |               | 0.95  |
|                                                             | 행정적조건       | 대등함.                                    |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 기타조건        | 대등함.                                    |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 계           | -                                       |          |          |          |               | 0.585 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 표준지 (나)

| 기호                                                          | 단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|-------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| ②사례                                                         | 82,000      | 1.000    | 1.03970  | 1.000    | 1.000    | 85,255        | 1.482 |
| (나)표준지                                                      | 57,000      | -        | 1.00898  | -        | -        | 57,512        |       |
| ※ 사정보정 : 정상적인 평가사례로서 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.000)                |             |          |          |          |          |               |       |
| ※ 시점수정 (강원도 정선군 계획관리 지가변동률, 2018.08.10~2020.07.29) : 1.0397 |             |          |          |          |          |               |       |
| ※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)                     |             |          |          |          |          |               |       |
| ※ 개별요인                                                      | 가로조건        | 대등함.     |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 접근조건        | 대등함.     |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 환경조건        | 대등함.     |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 획지조건        | 대등함.     |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 행정적조건       | 대등함.     |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 기타조건        | 대등함.     |          |          |          |               | 1.00  |
|                                                             | 계           | -        |          |          |          |               | 1.000 |

### 5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 결정의견                                                                                                                  | 표준지기호 | 그 밖의 요인<br>보정치 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|
| 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고,<br>감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기<br>자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음. | 가     | 4.87           |
|                                                                                                                       | 나     | 1.48           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 2  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 3  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 4  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 5  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 6  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 7  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 2.196 | 4.87       | 258,973       | 259,000       |
| 8  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 9  | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 10 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 11 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 12 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 13 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.210 | 1.48       | 102,992       | 103,000       |
| 14 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 15 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 16 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 17 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.053 | 1.48       | 89,629        | 90,000        |
| 18 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 19 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 20 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 21 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 22 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 23 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.797 | 4.87       | 211,919       | 212,000       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 24 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 25 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 26 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 27 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.797 | 4.87       | 211,919       | 212,000       |
| 28 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 29 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 30 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 31 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.248 | 1.48       | 106,227       | 106,000       |
| 32 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.287 | 1.48       | 109,546       | 110,000       |
| 33 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.287 | 1.48       | 109,546       | 110,000       |
| 34 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.053 | 1.48       | 89,629        | 90,000        |
| 35 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 36 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 37 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.761 | 4.87       | 207,674       | 208,000       |
| 38 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.797 | 4.87       | 211,919       | 212,000       |
| 39 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.797 | 4.87       | 211,919       | 212,000       |
| 40 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 41 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.859 | 4.87       | 219,231       | 219,000       |
| 42 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 43 | 24,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.897 | 4.87       | 223,712       | 224,000       |
| 44 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.112 | 1.48       | 94,651        | 95,000        |
| 45 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.053 | 1.48       | 89,629        | 90,000        |
| 46 | 57,000        | 1.00898 | 1.000 | 1.053 | 1.48       | 89,629        | 90,000        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경, 거래시점 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 ⑤와 ⑦을 선정함.

[강원도 정선군 사북읍]

| 기호 | 소재지                                                              | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점<br>(거래시점) | 비고           |
|----|------------------------------------------------------------------|------|----|------|---------------|----------------|--------------|
| ⑤  | 직전리<br>219                                                       | 계획관리 | 임야 | 전    | 89,858        | 2020.03.24     | 토 지<br>거래사례  |
|    | ㄱ. 토지 거래금액 : 70,000,000원                                         |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 적용 토지단가 : 70,000,000원 ÷ 779㎡ ≒ 89,858원/㎡                      |      |    |      |               |                |              |
| ⑥  | 사북리<br>산157-2                                                    | 계획관리 | 임야 | 위험시설 | 125,500       | 2018.12.18     | 토 지<br>거래사례  |
|    | ㄱ. 토지 거래금액 : 321,907,500원                                        |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 적용 토지단가 : 321,907,500원 ÷ 2,565㎡ ≒ 125,500원/㎡                  |      |    |      |               |                |              |
| ⑦  | 사북리<br>398-1                                                     | 계획관리 | 대  | 주거기타 | 202,530       | 2018.12.18     | 토지건물<br>거래사례 |
|    | ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 448,814,700원                                 |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 건물 [1979.12.17 사용승인] 600,000원/㎡x5년/40년x151.32㎡ ≒ 11,349,000원  |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷2,160.0㎡ ≒ 202,530원/㎡                      |      |    |      |               |                |              |
| ⑧  | 사북리<br>97-14                                                     | 계획관리 | 대  | 단독   | 180,350       | 2018.12.12     | 토지건물<br>거래사례 |
|    | ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 181,700,000원                                 |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄴ. 건물 [2012.12.18 사용승인] 600,000원/㎡x35년/40년x132.08㎡ ≒ 69,342,000원 |      |    |      |               |                |              |
|    | ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷623.0㎡ ≒ 180,350원/㎡                        |      |    |      |               |                |              |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

## 3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

### 3.1) 사례⑤ 기준

[강원도 정선군 계획관리]

| 기 간                              | 지가변동률(%)            | 비 고                                                                                                                                |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020.03.01. ~ 2020.03.31.        | 0.168               | 2020년 03월분                                                                                                                         |
| 2020.04.01. ~ 2020.04.30.        | 0.112               | 2020년 04월분                                                                                                                         |
| 2020.05.01. ~ 2020.05.31.        | 0.112               | 2020년 05월분                                                                                                                         |
| 2020.06.01. ~ 2020.06.30.        | 0.123               | 2020년 06월분                                                                                                                         |
| 누 계<br>(2020.03.24.~2020.07.29.) | 0.510%<br>(1.00510) | $(1+0.00168 \times 8/31) \times (1+0.00112) \times (1+0.00112) \times (1+0.00123) \times (1+0.00123 \times 29/30) \approx 1.00510$ |

※ 2020년 07월 이후 지가변동률이 미고시되어 2020년 06월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 3.2) 사례⑦ 기준

[강원도 정선군 계획관리]

| 기 간                              | 지가변동률(%)            | 비 고                                                                                                              |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018.12.01. ~ 2018.12.31.        | 0.210               | 2018년 12월분                                                                                                       |
| 2019.01.01. ~ 2019.12.31.        | 2.158               | 2019년 12월까지 누계                                                                                                   |
| 2020.01.01. ~ 2020.06.30.        | 0.778               | 2020년 06월까지 누계                                                                                                   |
| 2020.06.01. ~ 2020.06.30.        | 0.123               | 2020년 06월분                                                                                                       |
| 누 계<br>(2018.12.18.~2020.07.29.) | 3.173%<br>(1.03173) | $(1+0.00210 \times 14/31) \times (1+0.02158) \times (1+0.00778) \times (1+0.00123 \times 29/30) \approx 1.03173$ |

※ 2020년 07월 이후 지가변동률이 미고시되어 2020년 06월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

### 5) 개별요인 비교

#### 5.1) 개별요인 비교항목

| 조건    | 항목                 | 세항목                                     |
|-------|--------------------|-----------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조등의 상태     | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                     |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                     |
|       | 상가와의 접근성           | 인근상가와의 거리 및 편의성                         |
|       | 공공 및 편익시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성     |
| 환경조건  | 일조 등               | 일조, 통풍 등                                |
|       | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                        |
|       | 인근환경               | 인근토지의 이용상황,<br>인근토지의 이용상황과의 적합성         |
|       | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                        |
|       | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,<br>특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이,<br>부정형지, 삼각지, 자루형획지       |
|       | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                             |
|       | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                          |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)            |
| 기타조건  | 기타                 | 장래의 동향, 기타                              |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5.2) 개별요인 비교

| 기호     | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 2/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 3/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 4/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 5/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 6/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 7/사례 ⑦ | 1.10                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.326 |
|        | 본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 8/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 9/사례 ⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호     | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 10/사례⑤ | 0.85                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 11/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 12/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 13/사례⑤ | 1.00                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 0.93 | 1.03  | 1.00 | 1.207 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 획지조건(본건 일부 하천 편입)에서 열세함.          |      |      |      |       |      |       |
| 14/사례⑤ | 0.85                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 15/사례⑤ | 0.85                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 16/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 17/사례⑤ | 0.80                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.038 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 18/사례⑤ | 0.85                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호     | 가로조건                                                                                    | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 19/사례⑤ | 0.85                                                                                    | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 20/사례⑤ | 0.85                                                                                    | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 21/사례⑤ | 0.85                                                                                    | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 22/사례⑤ | 0.85                                                                                    | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 23/사례⑦ | 0.90                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.085 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.  |      |      |      |       |      |       |
| 24/사례⑦ | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.  |      |      |      |       |      |       |
| 25/사례⑦ | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.  |      |      |      |       |      |       |
| 26/사례⑦ | 0.95                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.  |      |      |      |       |      |       |
| 27/사례⑦ | 0.90                                                                                    | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.085 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.  |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호     | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 28/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 29/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 30/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 31/사례⑤ | 1.00                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 0.97 | 1.03  | 1.00 | 1.259 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 획지조건(본건 일부 하천 및 도로 편입)에서 열세함.     |      |      |      |       |      |       |
| 32/사례⑤ | 1.00                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.298 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세함.                                  |      |      |      |       |      |       |
| 33/사례⑤ | 1.00                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.298 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세함.                                  |      |      |      |       |      |       |
| 34/사례⑤ | 0.80                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.038 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 35/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 36/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 37/사례⑦ | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.063 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호     | 가로조건                                                                                                 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|
| 38/사례⑦ | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.085 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 39/사례⑦ | 0.90                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.085 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 40/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 41/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 0.98  | 1.00 | 1.122 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 행정적조건(지목 열세)에서 열세함. |      |      |      |       |      |       |
| 42/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 43/사례⑦ | 0.95                                                                                                 | 0.90 | 1.30 | 1.03 | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|        | 본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 열세함.               |      |      |      |       |      |       |
| 44/사례⑤ | 0.85                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.103 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 45/사례⑤ | 0.80                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.038 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |
| 46/사례⑤ | 0.80                                                                                                 | 1.05 | 1.20 | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.038 |
|        | 본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 소하천 저축)에서 우세, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.              |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

| 기호 | 단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 2  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 3  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 4  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 5  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 6  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 7  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.326    | 277,076       | 277,000       |
| 8  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 9  | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 10 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 11 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 12 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 13 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.207    | 109,012       | 109,000       |
| 14 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 15 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 16 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 17 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.038    | 93,748        | 94,000        |
| 18 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 19 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 20 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 21 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 22 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 23 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.085    | 226,718       | 227,000       |
| 24 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 25 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 26 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 27 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.085    | 226,718       | 227,000       |
| 28 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 29 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 30 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 31 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.259    | 113,708       | 114,000       |
| 32 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.298    | 117,231       | 117,000       |
| 33 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.298    | 117,231       | 117,000       |
| 34 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.038    | 93,748        | 94,000        |
| 35 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 36 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 37 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.063    | 222,121       | 222,000       |
| 38 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.085    | 226,718       | 227,000       |
| 39 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.085    | 226,718       | 227,000       |
| 40 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 41 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.122    | 234,449       | 234,000       |
| 42 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 43 | 202,530     | 1.000    | 1.03173  | 1.000    | 1.145    | 239,255       | 239,000       |
| 44 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.103    | 99,619        | 100,000       |
| 45 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.038    | 93,748        | 94,000        |
| 46 | 89,858      | 1.000    | 1.00510  | 1.000    | 1.038    | 93,748        | 94,000        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

| 기호 | 공시지가기준법 (㎡/원) | 거래사례비교법 (㎡/원) | 결정단가 (㎡/원) |
|----|---------------|---------------|------------|
| 1  | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 2  | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 3  | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 4  | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 5  | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 6  | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 7  | 259,000       | 277,000       | 259,000    |
| 8  | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 9  | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 10 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 11 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 12 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 13 | 103,000       | 109,000       | 103,000    |
| 14 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 15 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 16 | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 17 | 90,000        | 94,000        | 90,000     |
| 18 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 19 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 20 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 21 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 22 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 공시지가기준법 (㎡/원) | 거래사례비교법 (㎡/원) | 결정단가 (㎡/원) |
|----|---------------|---------------|------------|
| 23 | 212,000       | 227,000       | 212,000    |
| 24 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 25 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 26 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 27 | 212,000       | 227,000       | 212,000    |
| 28 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 29 | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 30 | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 31 | 106,000       | 114,000       | 106,000    |
| 32 | 110,000       | 117,000       | 110,000    |
| 33 | 110,000       | 117,000       | 110,000    |
| 34 | 90,000        | 94,000        | 90,000     |
| 35 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 36 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 37 | 208,000       | 222,000       | 208,000    |
| 38 | 212,000       | 227,000       | 212,000    |
| 39 | 212,000       | 227,000       | 212,000    |
| 40 | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 41 | 219,000       | 234,000       | 219,000    |
| 42 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 43 | 224,000       | 239,000       | 224,000    |
| 44 | 95,000        | 100,000       | 95,000     |
| 45 | 90,000        | 94,000        | 90,000     |
| 46 | 90,000        | 94,000        | 90,000     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 건물가액의 산출근거

#### 가. 재조달원가

##### 1) 표준단가

| 분류번호    | 용도    | 구조     | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|---------|-------|--------|----|---------------|---------------|
| 1-1-8-9 | 조립식주택 | 샌드위치판넬 | 3  | 631,000       | 35<br>(30~40) |
| 1-1-8-9 | 조립식주택 | 샌드위치판넬 | 4  | 513,000       | 35<br>(30~40) |

※ 자료출처 : 한국감정원 발행 건물신축단가표, 2018년

##### 2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

| 기호 | 층  | 이용상황 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|----|------|----------------|----|
| ㉠  | 1층 | 주택   | 600,000        | -  |

#### 나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

| 기호 | 층  | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용연수 | 유효<br>경과연수 | 잔존연수 | 건물단가<br>(원/㎡) |
|----|----|----------------|------|------------|------|---------------|
| ㉠  | 1층 | 600,000        | 30   | 10         | 20   | 400,000       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

#### 1. 감정평가액의 결정

##### 가. 토지

| 기호 | 면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비고 |
|----|-----------|---------------|--------------|----|
| 1  | 404       | 224,000       | 90,496,000   | -  |
| 2  | 99        | 224,000       | 22,176,000   | -  |
| 3  | 249       | 219,000       | 54,531,000   | -  |
| 4  | 120       | 219,000       | 26,280,000   | -  |
| 5  | 202       | 224,000       | 45,248,000   | -  |
| 6  | 136       | 219,000       | 29,784,000   | -  |
| 7  | 498       | 259,000       | 128,982,000  | -  |
| 8  | 136       | 224,000       | 30,464,000   | -  |
| 9  | 40        | 224,000       | 8,960,000    | -  |
| 10 | 868       | 95,000        | 82,460,000   | -  |
| 11 | 133       | 224,000       | 29,792,000   | -  |
| 12 | 14        | 224,000       | 3,136,000    | -  |
| 13 | 3,935     | 103,000       | 405,305,000  | -  |
| 14 | 598       | 95,000        | 56,810,000   | -  |
| 15 | 697       | 95,000        | 66,215,000   | -  |
| 16 | 20        | 219,000       | 4,380,000    | -  |
| 17 | 150       | 90,000        | 13,500,000   | -  |
| 18 | 157       | 95,000        | 14,915,000   | -  |
| 19 | 550       | 95,000        | 52,250,000   | -  |
| 20 | 485       | 95,000        | 46,075,000   | -  |
| 21 | 768       | 95,000        | 72,960,000   | -  |
| 22 | 733       | 95,000        | 69,635,000   | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 비고 |
|----|-----------|---------------|---------------|----|
| 23 | 813       | 212,000       | 172,356,000   | -  |
| 24 | 868       | 224,000       | 194,432,000   | -  |
| 25 | 646       | 224,000       | 144,704,000   | -  |
| 26 | 352       | 224,000       | 78,848,000    | -  |
| 27 | 735       | 212,000       | 155,820,000   | -  |
| 28 | 363       | 224,000       | 81,312,000    | -  |
| 29 | 203       | 219,000       | 44,457,000    | -  |
| 30 | 122       | 219,000       | 26,718,000    | -  |
| 31 | 17,857    | 106,000       | 1,892,842,000 | -  |
| 32 | 1,967     | 110,000       | 216,370,000   | -  |
| 33 | 500       | 110,000       | 55,000,000    | -  |
| 34 | 216       | 90,000        | 19,440,000    | -  |
| 35 | 197       | 224,000       | 44,128,000    | -  |
| 36 | 456       | 224,000       | 102,144,000   | -  |
| 37 | 110       | 208,000       | 22,880,000    | -  |
| 38 | 240       | 212,000       | 50,880,000    | -  |
| 39 | 103       | 212,000       | 21,836,000    | -  |
| 40 | 144       | 219,000       | 31,536,000    | -  |
| 41 | 60        | 219,000       | 13,140,000    | -  |
| 42 | 60        | 224,000       | 13,440,000    | -  |
| 43 | 210       | 224,000       | 47,040,000    | -  |
| 44 | 21        | 95,000        | 1,995,000     | -  |
| 45 | 253       | 90,000        | 22,770,000    | -  |
| 46 | 80        | 90,000        | 7,200,000     | -  |
| 소계 | 37,568    | -             | 4,815,642,000 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 건물

| 기호 | 면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비고   |
|----|-----------|---------------|--------------|------|
| ㉠  | 81        | 400,000       | 32,400,000   | 관찰감가 |
| 소계 | -         | -             | 32,400,000   | -    |

### 다. 감정평가액의 결정

| 구분 | 면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 비고    |
|----|-----------|---------------|---------------|-------|
| 토지 | 37,568    | -             | 4,815,642,000 | -     |
| 건물 | 81        | 400,000       | 32,400,000    | 제시외건물 |
| 합계 | -         | -             | 4,848,042,000 | -     |

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

## 토지·건물 감정평가명세표

Page. 1

| 일련<br>번호 | 소 재 지                    | 지 번     | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및 구조 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |             | 비 고 |
|----------|--------------------------|---------|------------|--------------|---------|-------|-----------|-------------|-----|
|          |                          |         |            |              | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액         |     |
| 1        | 강원도<br>정선군<br>사북읍<br>사북리 | 432-8   | 계획관리       | 대            | 404     | 404   | 224,000   | 90,496,000  |     |
| 2        | 상동                       | 432-9   | 계획관리       | 대            | 99      | 99    | 224,000   | 22,176,000  |     |
| 3        | 상동                       | 432-14  | 계획관리       | 잡            | 249     | 249   | 219,000   | 54,531,000  |     |
| 4        | 상동                       | 432-15  | 계획관리       | 잡            | 120     | 120   | 219,000   | 26,280,000  |     |
| 5        | 상동                       | 432-7   | 계획관리       | 대            | 202     | 202   | 224,000   | 45,248,000  |     |
| 6        | 상동                       | 432-16  | 계획관리       | 잡            | 136     | 136   | 219,000   | 29,784,000  |     |
| 7        | 상동                       | 433     | 계획관리       | 대            | 498     | 498   | 259,000   | 128,982,000 |     |
| 8        | 상동                       | 434-3   | 계획관리       | 대            | 136     | 136   | 224,000   | 30,464,000  |     |
| 9        | 상동                       | 434-1   | 계획관리       | 대            | 40      | 40    | 224,000   | 8,960,000   |     |
| 10       | 상동                       | 산160-63 | 계획관리       | 임            | 868     | 868   | 95,000    | 82,460,000  |     |
| 11       | 상동                       | 433-1   | 계획관리       | 대            | 133     | 133   | 224,000   | 29,792,000  |     |
| 12       | 상동                       | 433-2   | 계획관리       | 대            | 14      | 14    | 224,000   | 3,136,000   |     |
| 13       | 상동                       | 산155-68 | 계획관리       | 임            | 3,935   | 3,935 | 103,000   | 405,305,000 |     |
| 14       | 상동                       | 산155-70 | 계획관리       | 임            | 598     | 598   | 95,000    | 56,810,000  |     |
| 15       | 상동                       | 산155-71 | 계획관리       | 임            | 697     | 697   | 95,000    | 66,215,000  |     |
| 16       | 상동                       | 432-18  | 계획관리       | 잡            | 20      | 20    | 219,000   | 4,380,000   |     |
| 17       | 상동                       | 산160-68 | 계획관리       | 임            | 150     | 150   | 90,000    | 13,500,000  |     |
| 18       | 상동                       | 산155-69 | 계획관리       | 임            | 157     | 157   | 95,000    | 14,915,000  |     |
| 19       | 상동                       | 산160-67 | 계획관리       | 임            | 550     | 550   | 95,000    | 52,250,000  |     |
| 20       | 상동                       | 산160-69 | 계획관리       | 임            | 485     | 485   | 95,000    | 46,075,000  |     |
| 21       | 상동                       | 산160-65 | 계획관리       | 임            | 768     | 768   | 95,000    | 72,960,000  |     |
| 22       | 상동                       | 산160-64 | 계획관리       | 임            | 733     | 733   | 95,000    | 69,635,000  |     |

## 토지·건물 감정평가명세표

Page. 2

| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번      | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및 구조 | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |               | 비 고 |
|----------|-------|----------|------------|--------------|---------|--------|-----------|---------------|-----|
|          |       |          |            |              | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액           |     |
| 23       | 상동    | 432-3    | 계획관리       | 대            | 813     | 813    | 212,000   | 172,356,000   |     |
| 24       | 상동    | 432-4    | 계획관리       | 대            | 868     | 868    | 224,000   | 194,432,000   |     |
| 25       | 상동    | 432-10   | 계획관리       | 대            | 646     | 646    | 224,000   | 144,704,000   |     |
| 26       | 상동    | 431      | 계획관리       | 대            | 352     | 352    | 224,000   | 78,848,000    |     |
| 27       | 상동    | 432      | 계획관리       | 대            | 735     | 735    | 212,000   | 155,820,000   |     |
| 28       | 상동    | 432-2    | 계획관리       | 대            | 363     | 363    | 224,000   | 81,312,000    |     |
| 29       | 상동    | 432-11   | 계획관리       | 잡            | 203     | 203    | 219,000   | 44,457,000    |     |
| 30       | 상동    | 432-12   | 계획관리       | 잡            | 122     | 122    | 219,000   | 26,718,000    |     |
| 31       | 상동    | 산 155-74 | 계획관리       | 임            | 17,857  | 17,857 | 106,000   | 1,892,842,000 |     |
| 32       | 상동    | 산 155-66 | 계획관리       | 임            | 1,967   | 1,967  | 110,000   | 216,370,000   |     |
| 33       | 상동    | 산 155-67 | 계획관리       | 임            | 500     | 500    | 110,000   | 55,000,000    |     |
| 34       | 상동    | 산 160-66 | 계획관리       | 임            | 216     | 216    | 90,000    | 19,440,000    |     |
| 35       | 상동    | 431-1    | 계획관리       | 대            | 197     | 197    | 224,000   | 44,128,000    |     |
| 36       | 상동    | 431-2    | 계획관리       | 대            | 456     | 456    | 224,000   | 102,144,000   |     |
| 37       | 상동    | 432-1    | 계획관리       | 잡            | 110     | 110    | 208,000   | 22,880,000    |     |
| 38       | 상동    | 432-5    | 계획관리       | 대            | 240     | 240    | 212,000   | 50,880,000    |     |
| 39       | 상동    | 432-6    | 계획관리       | 대            | 103     | 103    | 212,000   | 21,836,000    |     |
| 40       | 상동    | 432-13   | 계획관리       | 잡            | 144     | 144    | 219,000   | 31,536,000    |     |
| 41       | 상동    | 432-17   | 계획관리       | 잡            | 60      | 60     | 219,000   | 13,140,000    |     |
| 42       | 상동    | 434      | 계획관리       | 대            | 60      | 60     | 224,000   | 13,440,000    |     |
| 43       | 상동    | 434-2    | 계획관리       | 대            | 210     | 210    | 224,000   | 47,040,000    |     |
| 44       | 상동    | 산 155-72 | 계획관리       | 임            | 21      | 21     | 95,000    | 1,995,000     |     |
| 45       | 상동    | 산 155-75 | 계획관리       | 임            | 253     | 253    | 90,000    | 22,770,000    |     |
| 46       | 상동    | 산 160-70 | 계획관리       | 임            | 80      | 80     | 90,000    | 7,200,000     |     |

## 토지·건물 감정평가명세표

Page. 3

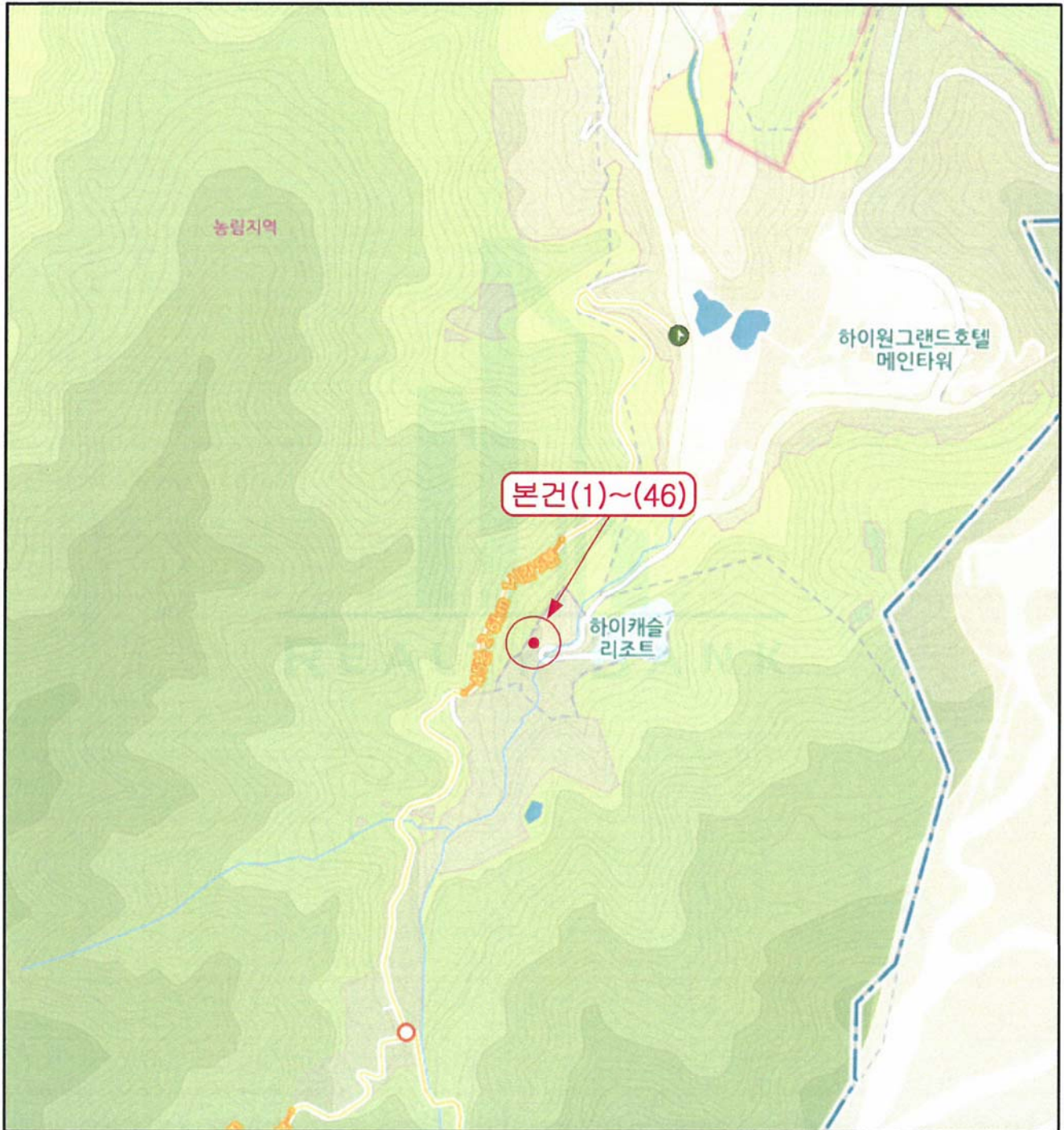
| 일련<br>번호 | 소 재 지         | 지 번                     | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및 구조                | 면 적 (㎡) |     | 감 정 평 가 액 |                  | 비 고                       |
|----------|---------------|-------------------------|------------|-----------------------------|---------|-----|-----------|------------------|---------------------------|
|          |               |                         |            |                             | 공 부     | 사 정 | 단 가       | 금 액              |                           |
| ㉟        | 소 계<br>(제외건물) |                         |            |                             |         |     |           | 4,815,642,000    |                           |
|          | 동소            | 432-3,<br>432-4<br>위 지상 | 주택         | 경량철골조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층 | (81)    | 81  | 400,000   | 32,400,000       | 관찰감가<br>600,000<br>x20/30 |
|          | 소 계           |                         |            |                             |         |     |           | 32,400,000       |                           |
|          | 합 계           |                         |            |                             |         |     |           | ₩4,848,042,000.- |                           |
|          |               |                         |            | < 이 하 여 백 >                 |         |     |           |                  |                           |

# 광역위치도



소재지

강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외

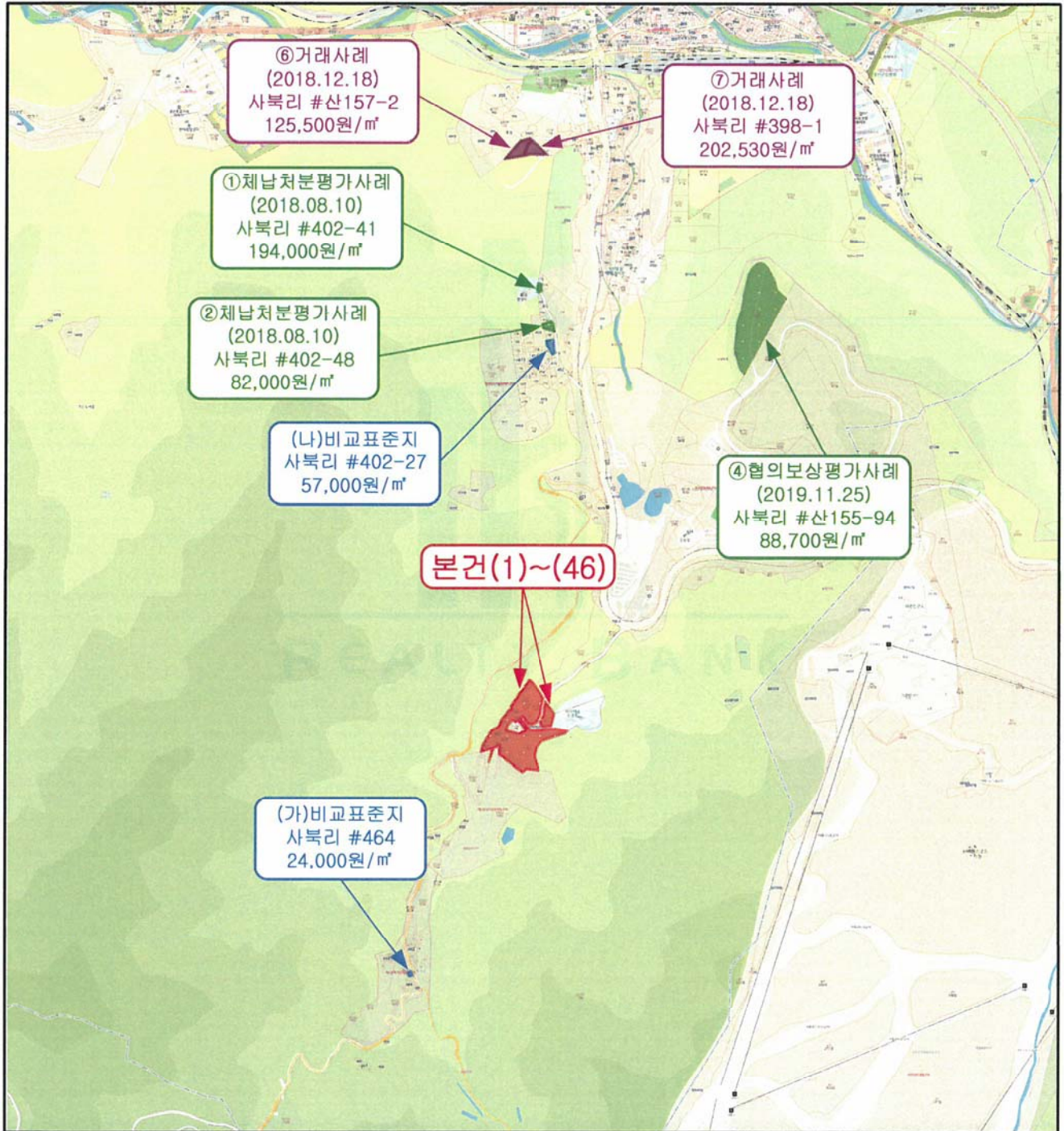


# 상 세 위 치 도



소 재 지

강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외

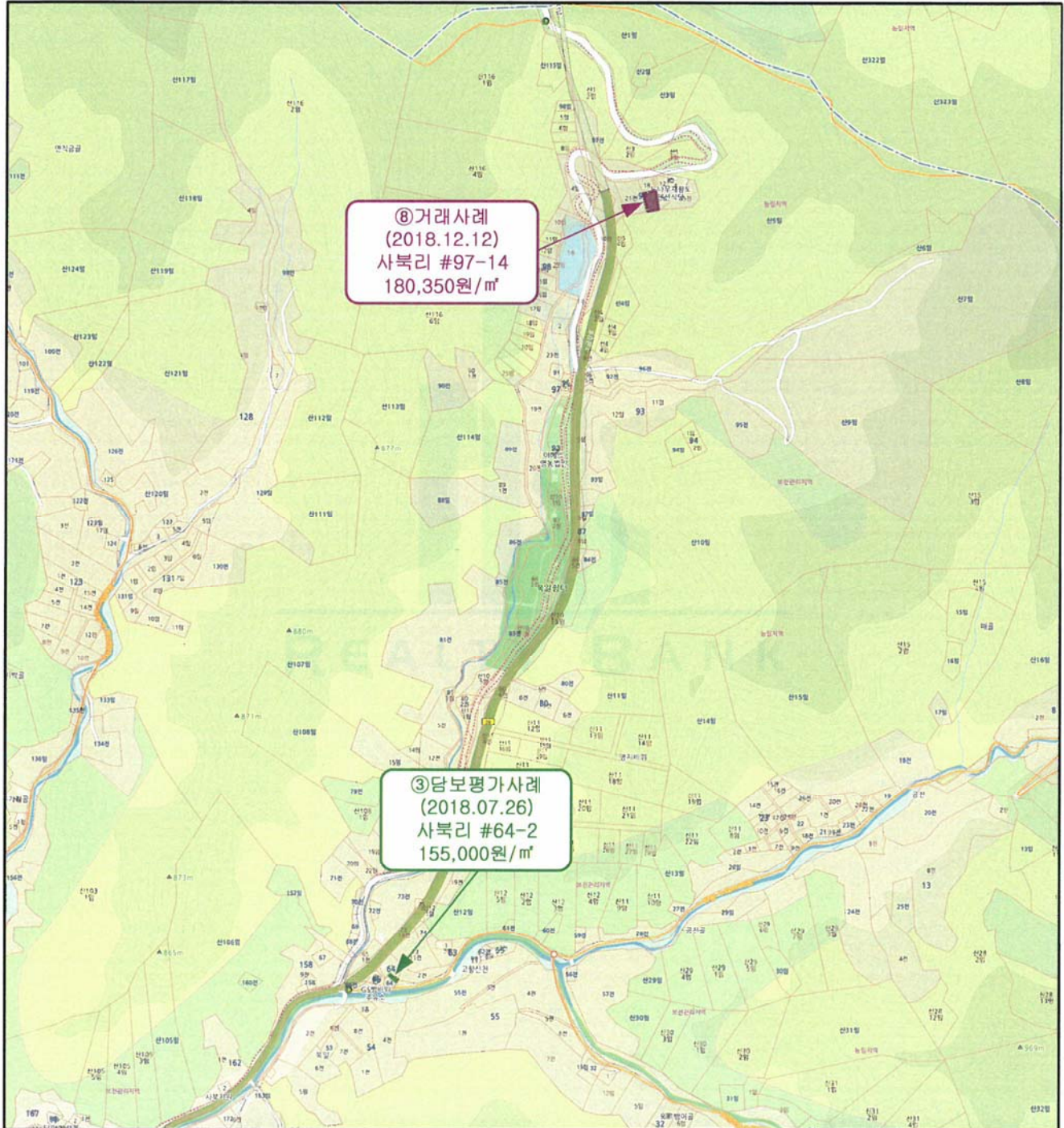


# 상세위치도



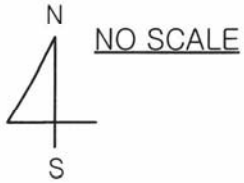
소재지

강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외

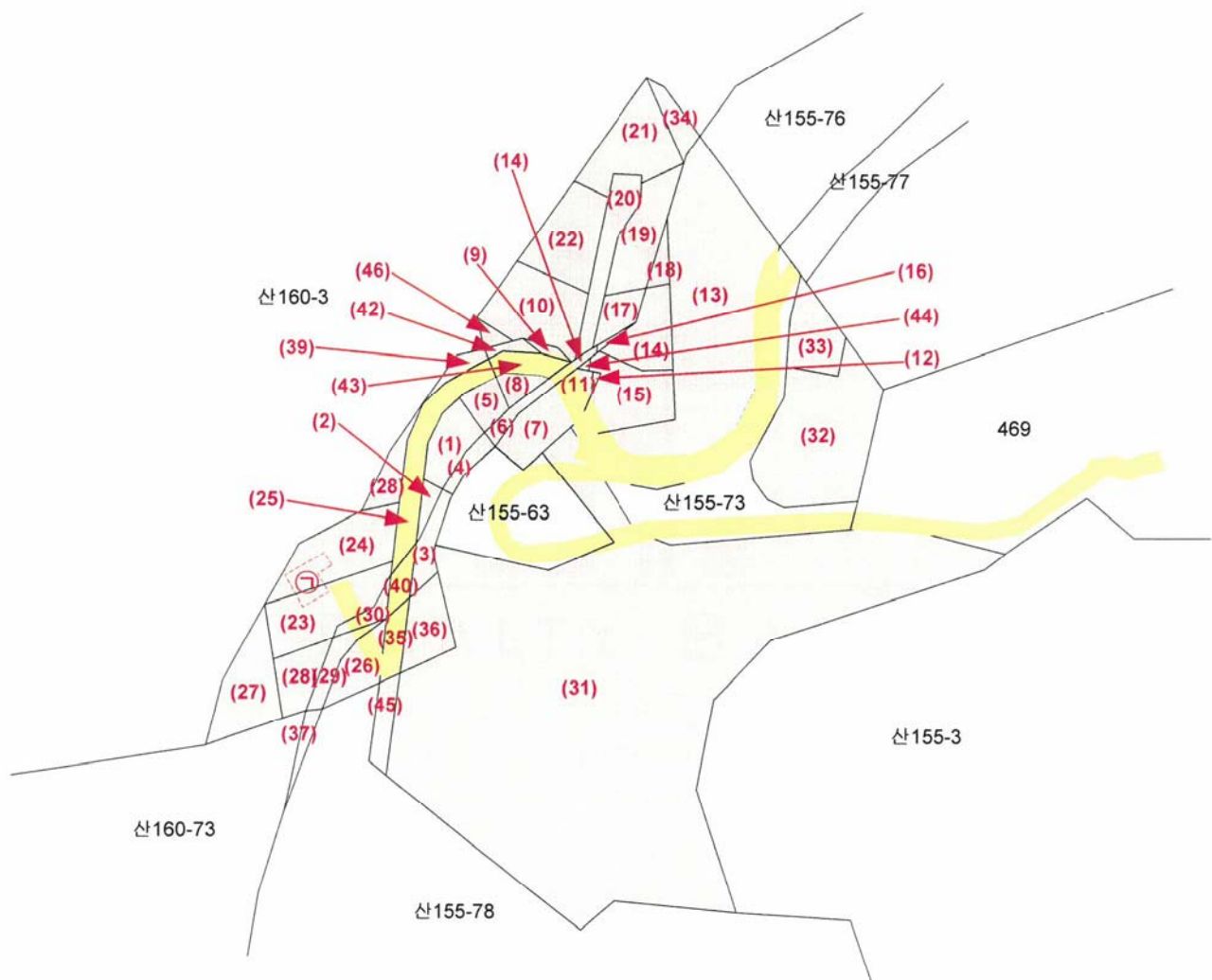




# 지 적 개 황 도



<< 강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외 >>



|                   |        |        |        |                      |
|-------------------|--------|--------|--------|----------------------|
| <b>범</b> <b>례</b> | 평가대상토지 | 평가건물1층 | 평가건물2층 | 평가건물3층이상             |
|                   | 제 시 외  | 평가제외건물 | 도 로    | 계 획 도 로 선<br>용도지 구분선 |

## 사 진 용 지

Page. 1



[본건 전경(서측)]



[본건 전경(북측)]

## 사 진 용 지

Page. 2



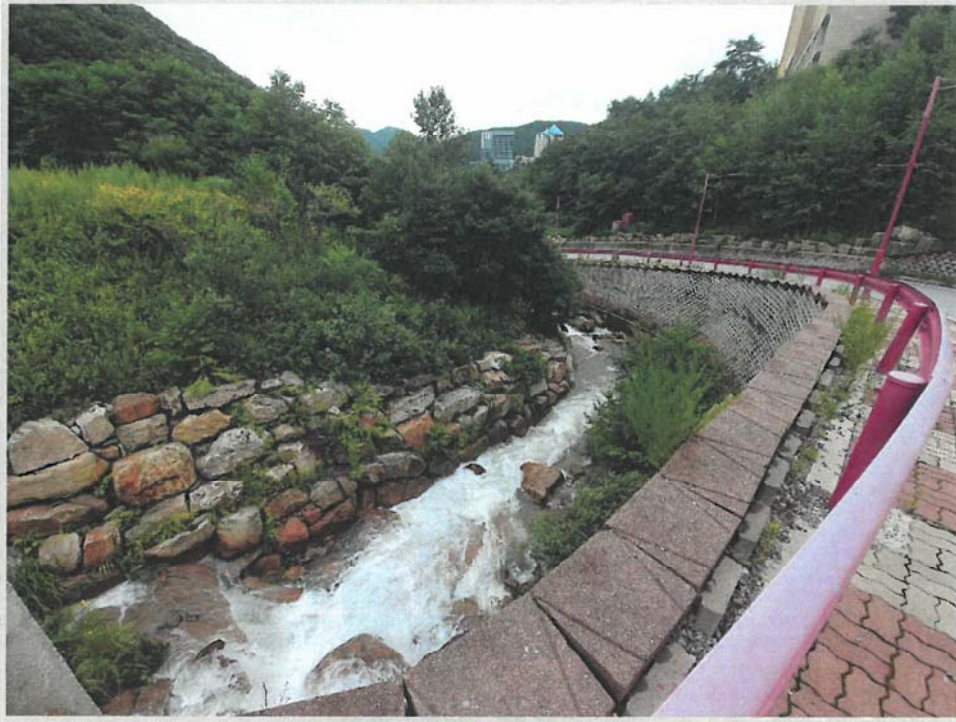
[본건 전경(남서측)]



[본건 통과 도로]

## 사 진 용 지

Page. 3



[본건 통과 하천]



[제시외건물]