

# 감정평가서

## Appraisal Report

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 의뢰인   | 채무자 (주)진흥저축은행 파산관재인<br>예금보험공사 |
| 건명    | 강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외        |
| 감정서번호 | 012209-2003호                  |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외 목적에 사용하거나 타인  
(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사  
· 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감  
정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

**메이트플러스감정평가법인(주)**

Mateplus Appraisal Co.,Ltd.

서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호(성수동2가, 서울호SKV1)

TEL. (02)6215-9901

FAX. (02)6215-9911



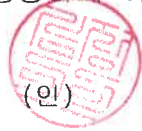
( 부동산 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

金

김 정 민



메이트플러스감정평가법인(주)

대표이사

김 정 민

(서명 또는 인)



|                |                                    |              |                                |              |
|----------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| 감정평가액          | 금사십삼억구천육백육십만구천원정(₩4,396,609,000.-) |              |                                |              |
| 의뢰인            | 채무자 (주)진흥저축은행 파산관재인<br>예금보험공사      | 감정평가 목적      | 공매                             |              |
| 제출처            | 채무자 (주)진흥저축은행 파산관재인<br>예금보험공사      | 기준가치         | 시장가치                           |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | (주)코람코자산신탁(수탁자)                    | 감정평가조건       | -                              |              |
| 목록표시근거         | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등                | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |
| 기타참고사항         | -                                  | 2022. 09. 19 | 2022. 09. 12<br>~ 2022. 09. 19 | 2022. 09. 27 |

감 정 평 가 내 용

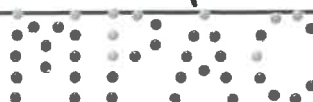
| 공부(公簿)(의뢰) |             | 사 정   |             | 감 정 평 가 액 |                |
|------------|-------------|-------|-------------|-----------|----------------|
| 종 별        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 별   | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가       | 금 액(원)         |
| 토지         | 37,568      | 토지    | 37,568      | -         | 4,370,284,000  |
| 제시외건물      | (81)        | 제시외건물 | 81          | 325,000   | 26,325,000     |
|            | 이           | 하     | 여           | 백         |                |
|            |             |       |             |           |                |
|            |             |       |             |           |                |
|            |             |       |             |           |                |
| 합 계        |             |       |             |           | ₩4,396,609,000 |

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이  
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

백 준 우



## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 '사북역(태백선)' 남측 원거리에 위치하는 부동산으로서 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 감정평가 조건 및 조건의 합리성 검토

없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2022년 09월 19일임.

#### 2) 실지조사 기간

2022년 09월 19일 실지조사를 통하여 대상물건의 동일성 여부, 물적사항 등을 확인하였음.

### 4. 감정평가기준 및 방법

#### 1) 감정평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관련법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.



## 2) 관련규정의 검토

### 감정평가에 관한 규칙 제 12 조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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

### 감정평가에 관한 규칙 제 14 조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

### 감정평가에 관한 규칙 제 15 조 (건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

### 3) 감정평가방법

■ 본건 토지는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

■ 본건 건물(제시외건물)은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려운 점 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하였음.

### 5. 그 밖의 사항

■ 본건 토지에 대해 2016년 12월 28일자로 “탄광지역개발촉진지구 개발사업(화절령 관광레저타운 조성사업) 실시계획(변경) 승인 고시”(정선군고시 제2016-140호)가 이루어졌으나 사업시행기간이 도과된 상태임. 공매 등으로 다른 사업 주체가 본건 토지 취득 후 동 사업을 진행하는 경우 새로이 관련절차를 거쳐야 하는 것으로 관계기관(정선군 전략산업과 및 강원도 균형발전과)에서 확인되었는 바, 공매 진행 시 참고하시기 바람



- 
- 본건 중 일부는 도시계획시설에 일부 저촉되어 있으나 “탄광지역개발촉진지구 개발사업 중 화절령 관광레저타운 조성사업”의 일환으로 설정된 바, 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
  - 본건 중 일련번호 (23), (24) 지상에 제시의 건물(후첨 지적개황도 및 사진용지 참조)이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 평가하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.
  - 본건 중 일련번호 (31) 지상에 소재하는 위험물처리시설은 의뢰목록에 포함되지 아니하여 평가에서 제외하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.
  - 일련번호 (27)은 토지이용계획확인원 상 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 속하나 농림지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였음.
  - 본건의 위치확인은 지적도에 의한 것으로 정확한 경계는 지적 측량을 요할 수 있음.
  - 본건 지상에는 일부 자연생 활잡목이 소재하나, 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.



## II. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 감정평가 대상 토지의 개요

(강원도 정선군 사북읍)

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지번      | 지목  | 면적<br>(㎡) | 용도지역 | 형상  | 지세  | 도로조건  | 2022년<br>개별지가<br>(원/㎡) |
|----------|-----|---------|-----|-----------|------|-----|-----|-------|------------------------|
| 1        | 사북리 | 432-8   | 대   | 404.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 2        | 사북리 | 432-9   | 대   | 99.0      | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 3        | 사북리 | 432-14  | 잡종지 | 249.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 4        | 사북리 | 432-15  | 잡종지 | 120.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 5        | 사북리 | 432-7   | 대   | 202.0     | 계획관리 | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 64,600                 |
| 6        | 사북리 | 432-16  | 잡종지 | 136.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 7        | 사북리 | 433     | 대   | 498.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 소로한면  | 61,900                 |
| 8        | 사북리 | 434-3   | 대   | 136.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 9        | 사북리 | 434-1   | 대   | 40.0      | 계획관리 | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 64,600                 |
| 10       | 사북리 | 산160-63 | 임야  | 868.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 58,400                 |
| 11       | 사북리 | 433-1   | 대   | 133.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |
| 12       | 사북리 | 433-2   | 대   | 14.0      | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 13       | 사북리 | 산155-68 | 임야  | 3,935.0   | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 소로한면  | 61,900                 |
| 14       | 사북리 | 산155-70 | 임야  | 598.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 58,400                 |
| 15       | 사북리 | 산155-71 | 임야  | 697.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 16       | 사북리 | 432-18  | 잡종지 | 20.0      | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 17       | 사북리 | 산160-68 | 임야  | 150.0     | 계획관리 | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 60,900                 |
| 18       | 사북리 | 산155-69 | 임야  | 157.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 61,900                 |
| 19       | 사북리 | 산160-67 | 임야  | 550.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 58,400                 |
| 20       | 사북리 | 산160-69 | 임야  | 485.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |



| 일련<br>번호 | 소재지 | 지번      | 지목  | 면적<br>(㎡) | 용도지역        | 형상  | 지세  | 도로조건  | 2022년<br>개별지가<br>(원/㎡) |
|----------|-----|---------|-----|-----------|-------------|-----|-----|-------|------------------------|
| 21       | 사북리 | 산160-65 | 임야  | 768.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 58,400                 |
| 22       | 사북리 | 산160-64 | 임야  | 733.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 맹지    | 60,900                 |
| 23       | 사북리 | 432-3   | 대   | 813.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 24       | 사북리 | 432-4   | 대   | 868.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 62,600                 |
| 25       | 사북리 | 432-10  | 대   | 646.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |
| 26       | 사북리 | 431     | 대   | 352.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 68,200                 |
| 27       | 사북리 | 432     | 대   | 735.0     | 계획관리,<br>농림 | 사다리 | 완경사 | 맹지    | 60,900                 |
| 28       | 사북리 | 432-2   | 대   | 363.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 29       | 사북리 | 432-11  | 잡종지 | 203.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 30       | 사북리 | 432-12  | 잡종지 | 122.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 61,900                 |
| 31       | 사북리 | 산155-74 | 임야  | 17,857.0  | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 소로한면  | 61,900                 |
| 32       | 사북리 | 산155-66 | 임야  | 1,967.0   | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 소로한면  | 61,900                 |
| 33       | 사북리 | 산155-67 | 임야  | 500.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 소로한면  | 64,600                 |
| 34       | 사북리 | 산160-66 | 임야  | 216.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 맹지    | 60,900                 |
| 35       | 사북리 | 431-1   | 대   | 197.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 8,410                  |
| 36       | 사북리 | 431-2   | 대   | 456.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 64,600                 |
| 37       | 사북리 | 432-1   | 잡종지 | 110.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 61,900                 |
| 38       | 사북리 | 432-5   | 대   | 240.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 61,900                 |
| 39       | 사북리 | 432-6   | 대   | 103.0     | 계획관리        | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 61,900                 |
| 40       | 사북리 | 432-13  | 잡종지 | 144.0     | 계획관리        | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |





| 일련<br>번호 | 소재지 | 지번      | 지목  | 면적<br>(㎡) | 용도지역 | 형상  | 지세  | 도로조건  | 2022년<br>개별지가<br>(원/㎡) |
|----------|-----|---------|-----|-----------|------|-----|-----|-------|------------------------|
| 41       | 사북리 | 432-17  | 잡종지 | 60.0      | 계획관리 | 가장형 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |
| 42       | 사북리 | 434     | 대   | 60.0      | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 61,900                 |
| 43       | 사북리 | 434-2   | 대   | 210.0     | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |
| 44       | 사북리 | 산155-72 | 임야  | 21.0      | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |
| 45       | 사북리 | 산155-75 | 임야  | 253.0     | 계획관리 | 사다리 | 완경사 | 세로(불) | 32,000                 |
| 46       | 사북리 | 산160-70 | 임야  | 80.0      | 계획관리 | 부정형 | 완경사 | 맹지    | 65,500                 |
| 합 계      |     |         |     | 37,568.0  |      |     |     |       |                        |

## 2. 본건 사업(화절령 관광레저타운 조성사업) 관련 사항

### 1) 사업의 명칭, 위치 및 면적

| 사업의 명칭          | 위치               | 면적(㎡)  |
|-----------------|------------------|--------|
| 화절령 관광레저타운 조성사업 | 사북읍 사북리 469번지 일원 | 55,006 |

### 2) 사업시행자의 주소 및 성명

| 성명 (법인, 단체)         | 주소                             |
|---------------------|--------------------------------|
| (주)정선랜드<br>대표이사 이상훈 | 강원도 정선군 사북읍 사북리 469<br>하이캐슬리조트 |

### 3) 사업시행기간

2004년 ~ 2017년

(정선군고시 제2016-140호)



### Ⅲ. 토지의 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

##### 1) 비교표준지의 선정

###### (1) 비교표준지 선정기준

인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 지리적으로 가까운 표준지를 선정함.

###### (2) 비교표준지 선정

용도지역이 동일하고, 이용상황이 유사하며, 인근지역에 소재하여 비교가능성이 높은 아래 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2022.01.01)

| 기호 | 소재지<br>지 번        | 면적(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|-------------------|-------|----|----------|----------|----------|------------|---------------|
| 가  | 사북읍 사북리<br>464    | 191   | 대  | 주거나지     | 계획관리     | 세로(가)    | 부정형<br>고 지 | 25,500        |
| 나  | 사북읍 사북리<br>402-27 | 958   | 임야 | 전        | 계획관리     | 세로(가)    | 사다리<br>완경사 | 63,500        |

## 2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기 준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조 사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용함.

(강원도 정선군 계획관리지역)

| 기 간                       | 변동률(%)             | 비 고                                                          |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2022.01.01. ~ 2022.08.31. | 1.179              | 2022년 8월 누계                                                  |
| 2022.08.01. ~ 2022.08.31. | 0.175              | 2022년 8월 변동률                                                 |
| 2022.01.01. ~ 2022.09.19  | 1.288<br>(1.01288) | $(1 + 0.01179) * (1 + 0.00175 * 19/31)$<br>$\approx 1.01288$ |

※ 2022년 9월 이후 지가변동률이 미고시되어 2022년 8월 지가변동률을 추정 적용함.

## 3) 지역요인 비교

지역요인은 일반 경제사회의 부동산 상태 및 가격형성에 영향을 주는 일반적 요인인 자연적, 사회적, 경 제적, 행정적 요인의 상호작용에 따라 형성되며, 이를 통해 각 지역의 특성 및 부동산의 일반적 가격수준 에 전반적으로 영향을 미치는 요인을 의미하며, 본 감정평가에 있어서는 대상토지가 비교표준지와 인근지 역에 소재하는 바, 지역요인은 동일함 (1.000).

## 4) 개별요인 비교

### (1) 의의

개별요인은 지역적인 격차 이외에도 개별성에 의한 가로, 접근, 환경, 획지, 행정, 기타 조건 등에 의해 발생하는 개별적 격차를 의미하며, 개별요인 비교는 이러한 개별적 격차를 비교하여 대상 부동산의 구 체적인 가격을 결정하는 것을 의미함.

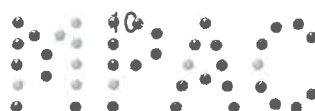


## (2) 개별요인 비교

### ■ 개별요인 비교항목

(주택지대)

| 조 건   | 항 목             | 세 항 목                  |
|-------|-----------------|------------------------|
| 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 편의성       |
| 환경조건  | 자연환경            | 조망, 경관, 지반, 지질 등       |
|       | 인근환경            | 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,       | 면적, 접면너비, 깊이 등         |
|       | 깊이, 형상 등        | 삼각지, 자루형획지             |
|       | 방위, 고저 등        | 방위, 고저, 경사지            |
|       | 접면도로 상태         | 각지, 2면획지, 3면획지         |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도       | 용도지역, 지구, 구역 등         |
|       |                 | 기타규제(입체이용제한 등)         |
| 기타조건  | 기타              | 장래의 동향                 |
|       |                 | 기타                     |



(임야지대)

| 조 건   | 항 목             |                             |
|-------|-----------------|-----------------------------|
|       | 항 목             | 세항목                         |
| 접근조건  | 교통의 편부 등        | 인근역과의 접근성                   |
|       |                 | 인근취락과의 접근성                  |
|       |                 | 임도의 배치, 폭, 구조등              |
|       |                 | 반출지점까지의 거리                  |
|       |                 | 반출지점에서 시장까지의 거리             |
| 자연조건  | 일조 등            | 일조, 통풍 등                    |
|       | 지세, 방위 등        | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |
|       | 토양, 토질          | 토양, 토질의 양부                  |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도                      |
|       |                 | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |
|       |                 | 기타규제                        |
| 기타조건  | 기타              | 장래의 동향                      |
|       |                 | 기타                          |

## ■ 개별요인 비교

| 구 분       | 가로조건                                                                                                       | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (1) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.               |      |           |      |       |      |       |
| (2) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.               |      |           |      |       |      |       |
| (3) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.836 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (4) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.836 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (5) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 1.00  | 1.00 | 1.908 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함.           |      |           |      |       |      |       |
| (6) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.836 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (7) / (가) | 1.10                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 2.170 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.                      |      |           |      |       |      |       |
| (8) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.               |      |           |      |       |      |       |
| (9) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 1.00  | 1.00 | 1.908 |
|           | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함.           |      |           |      |       |      |       |

| 구 분        | 가로조건                                                                                                       | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (10) / (나) | -                                                                                                          | 0.98 | 1.10      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.078 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (11) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.               |      |           |      |       |      |       |
| (12) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.               |      |           |      |       |      |       |
| (13) / (나) | -                                                                                                          | 1.04 | 0.95      | -    | 1.00  | 1.00 | 0.988 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (14) / (나) | -                                                                                                          | 0.98 | 1.07      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.049 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (15) / (나) | -                                                                                                          | 0.98 | 1.07      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.049 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (16) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.836 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (17) / (나) | -                                                                                                          | 0.98 | 1.10      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.078 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (18) / (나) | -                                                                                                          | 0.96 | 1.05      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.008 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |

| 구 분        | 가로조건                                                                                             | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (19) / (나) | -                                                                                                | 0.98 | 1.07      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.049 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                           |      |           |      |       |      |       |
| (20) / (나) | -                                                                                                | 0.98 | 1.07      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.049 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                           |      |           |      |       |      |       |
| (21) / (나) | -                                                                                                | 0.96 | 1.07      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                           |      |           |      |       |      |       |
| (22) / (나) | -                                                                                                | 0.96 | 1.10      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.056 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                           |      |           |      |       |      |       |
| (23) / (가) | 0.95                                                                                             | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.     |      |           |      |       |      |       |
| (24) / (가) | 0.90                                                                                             | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.775 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.     |      |           |      |       |      |       |
| (25) / (가) | 0.95                                                                                             | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.     |      |           |      |       |      |       |
| (26) / (가) | 0.95                                                                                             | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 1.00  | 1.00 | 1.908 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (27) / (가) | 0.90                                                                                             | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 1.00  | 1.00 | 1.807 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |



| 구 분        | 가로조건                                                                                                       | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (28) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.               |      |           |      |       |      |       |
| (29) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.836 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (30) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.836 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (31) / (나) | -                                                                                                          | 1.04 | 0.98      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.019 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 우세하나 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.                                                      |      |           |      |       |      |       |
| (32) / (나) | -                                                                                                          | 1.04 | 0.95      | -    | 1.00  | 1.00 | 0.988 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 우세하나 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.                                                      |      |           |      |       |      |       |
| (33) / (나) | -                                                                                                          | 1.04 | 0.95      | -    | 1.00  | 1.00 | 0.988 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 우세하나 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.                                                      |      |           |      |       |      |       |
| (34) / (나) | -                                                                                                          | 0.96 | 1.05      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.008 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (35) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 1.00  | 1.00 | 1.908 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함.           |      |           |      |       |      |       |
| (36) / (가) | 0.95                                                                                                       | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 1.00  | 1.00 | 1.908 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함.           |      |           |      |       |      |       |

| 구 분        | 가로조건                                                                                                            | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (37) / (가) | 0.90                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 0.98  | 1.00 | 1.740 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.     |      |           |      |       |      |       |
| (38) / (가) | 0.90                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.775 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.                   |      |           |      |       |      |       |
| (39) / (가) | 0.90                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.775 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.                   |      |           |      |       |      |       |
| (40) / (가) | 0.95                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.12 | 0.98  | 1.00 | 1.870 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (41) / (가) | 0.95                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.14 | 0.98  | 1.00 | 1.903 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (42) / (가) | 0.90                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.775 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.                   |      |           |      |       |      |       |
| (43) / (가) | 0.95                                                                                                            | 1.10 | 1.63      | 1.10 | 1.00  | 1.00 | 1.874 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(고저 등)에서 우세함.                   |      |           |      |       |      |       |
| (44) / (나) | -                                                                                                               | 0.98 | 1.05      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.029 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                          |      |           |      |       |      |       |
| (45) / (나) | -                                                                                                               | 0.98 | 0.98      | -    | 1.00  | 1.00 | 0.960 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.                                                                |      |           |      |       |      |       |
| (46) / (나) | -                                                                                                               | 0.96 | 1.05      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.008 |
|            | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                          |      |           |      |       |      |       |

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 필요성 및 근거

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207, 2004.05.14.], 국토교통부 유권 해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 감정평가선례 및 전반적인 가격수준 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정함.

#### ② 그 밖의 요인 산정방법

기준시점 현재 거래사례 또는 감정평가선례와 비교표준지를 비교하여 그 격차를 그 밖의 요인으로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 가액 : 사례} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지 가액 : 표준지} \times \text{시점수정치}}$$

### (2) 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역 가격자료

#### ① 감정평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

| 일련<br>번호 | 소재지<br>지 번         | 용도<br>지역 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 평가<br>목적 |
|----------|--------------------|----------|----|-----------|-------------|------------|----------|
| #1       | 사북읍 사북리<br>산160-18 | 계획<br>관리 | 임야 | 56,500    | 113,000     | 2021-10-20 | 법원경매     |
| #2       | 사북읍 사북리<br>산160-18 | 계획<br>관리 | 임야 | 28,287    | 176,000     | 2019-02-15 | 담보       |
| #3       | 사북읍 사북리<br>402-41  | 계획<br>관리 | 대  | 495       | 198,000     | 2019-09-10 | 법원경매     |
| #4       | 사북읍 사북리<br>402-48  | 계획<br>관리 | 임야 | 946       | 82,000      | 2018-08-10 | 채납처분(공매) |

## ② 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

| 일련<br>번호 | 소재지<br>지 번         | 용도<br>지역 | 지목  | 토지면적<br>(㎡)      | 거래금액(원)       | 토지단가<br>(원/토지㎡) | 거래시점       | 거래유형                 |
|----------|--------------------|----------|-----|------------------|---------------|-----------------|------------|----------------------|
| #5       | 사북읍 사북리<br>375-4   | 계획<br>관리 | 잡종지 | 17,340           | 3,650,000,000 | 210,496         | 2021-10-20 | 토지만의<br>거래           |
| #6       | 사북읍 사북리<br>452-118 | 계획<br>관리 | 잡종지 | 188              | 35,908,000    | 191,000         | 2022-05-06 | 토지만의<br>거래           |
| #7       | 사북읍 직전리<br>219     | 계획<br>관리 | 임야  | 779              | 70,000,000    | 89,859          | 2020-03-24 | 토지만의<br>거래           |
| #8       | 사북읍 사북리<br>219-19  | 계획<br>관리 | 전   | 2,319 중<br>231.9 | 30,400,000    | 131,091         | 2022-07-22 | 토지만의<br>거래<br>(지분거래) |
| #9       | 사북읍 직전리<br>529-16  | 계획<br>관리 | 임야  | 420              | 33,545,550    | 79,870          | 2022-05-14 | 토지만의<br>거래           |



#### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### ① 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례 선정

상기 검토한 거래사례 및 감정평가선례 중 대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사한 비교사례를 다음과 같이 선정함.

| 비교표준지 가   | 비교표준지 나   |
|-----------|-----------|
| 감정평가선례 #3 | 감정평가선례 #4 |

##### ② 비교사례 기준 표준지 가격

###### ■ 시점수정

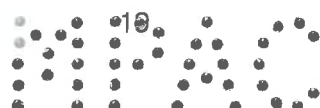
국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례 또는 감정평가선례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(강원도 정선군)

| 기 간                             | 용도지역   | 변동률(%) | 보정치(배)  | 비 고   |
|---------------------------------|--------|--------|---------|-------|
| 2019.09.10.<br>~<br>2022.09.19. | 계획관리지역 | 4.725  | 1.04725 | 선례 #3 |
| 2018.08.10.<br>~<br>2022.09.19. | 계획관리지역 | 7.374  | 1.07374 | 선례 #4 |

###### ■ 지역요인 비교

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).



## ■ 개별요인 비교

| 구 분        | 가로조건                                                                                        | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (가) / (#3) | 1.08                                                                                        | 0.80 | 0.70      | 0.95 | 1.00  | 1.00 | 0.575 |
|            | 비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 열세함. |      |           |      |       |      |       |
| (나) / (#4) | -                                                                                           | 1.00 | 1.00      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.000 |
|            | 비교표준지는 사례와 전반적으로 상호 유사함.                                                                    |      |           |      |       |      |       |

## ■ 사례 기준 비교표준지의 가격산출

| 비교 표준지 | 사례   | 사례단가 (원/㎡) | 시점 수정   | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 사례기준 표준지단가 (원/㎡) |
|--------|------|------------|---------|---------|---------|------------------|
| 가      | 선례#3 | 198,000    | 1.04725 | 1.000   | 0.575   | 119,229          |
| 나      | 선례#4 | 82,000     | 1.07374 | 1.000   | 1.000   | 88,047           |

## ③ 기준시점 비교표준지 가격산출

| 비교 표준지 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 기준시점 비교표준지 단가(원/㎡) |
|--------|---------------|---------|---------|---------|--------------------|
| 가      | 25,500        | 1.01288 | -       | -       | 25,828             |
| 나      | 63,500        | 1.01288 | -       | -       | 64,318             |

#### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

##### ■ 격차율 산정

| 비교<br>표준지 | 사례   | 사례기준<br>비교표준지 단가<br>(원/㎡) - ㉑ | 기준시점<br>비교표준지 단가<br>(원/㎡) - ㉒ | 격차율<br>㉑ / ㉒ |
|-----------|------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|
| 가         | 선례#3 | 119,229                       | 25,828                        | 4.616        |
| 나         | 선례#4 | 88,047                        | 64,318                        | 1.369        |

##### ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 산출된 격차율 및 인근지역 내 유사토지의 감정평가선례와 실거래가 수준, 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

| 비교<br>표준지 | 격차율   | 그 밖의 요인 보정치 |
|-----------|-------|-------------|
| 가         | 4.616 | 4.61        |
| 나         | 1.369 | 1.36        |

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 비교<br>표준지 | 표준지공<br>시지가(원/<br>㎡) | 시점<br>수정치 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가*<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------|----------------------|-----------|----------|----------|------------|---------------|----------------|----|
| 1        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 2        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 3        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.836    | 4.61       | 218,611       | 219,000        | -  |
| 4        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.836    | 4.61       | 218,611       | 219,000        | -  |
| 5        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.908    | 4.61       | 227,184       | 227,000        | -  |
| 6        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.836    | 4.61       | 218,611       | 219,000        | -  |
| 7        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 2.170    | 4.61       | 258,380       | 258,000        | -  |
| 8        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 9        | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.908    | 4.61       | 227,184       | 227,000        | -  |
| 10       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.078    | 1.36       | 94,295        | 94,000         | -  |
| 11       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 12       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 13       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 0.988    | 1.36       | 86,423        | 86,000         | -  |
| 14       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.049    | 1.36       | 91,758        | 92,000         | -  |
| 15       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.049    | 1.36       | 91,758        | 92,000         | -  |
| 16       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.836    | 4.61       | 218,611       | 219,000        | -  |
| 17       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.078    | 1.36       | 94,295        | 94,000         | -  |
| 18       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.008    | 1.36       | 88,172        | 88,000         | -  |
| 19       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.049    | 1.36       | 91,758        | 92,000         | -  |
| 20       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.049    | 1.36       | 91,758        | 92,000         | -  |
| 21       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.027    | 1.36       | 89,834        | 90,000         | -  |
| 22       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.056    | 1.36       | 92,371        | 92,000         | -  |
| 23       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 24       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.775    | 4.61       | 211,348       | 211,000        | -  |
| 25       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |

\*결정단가는 백원단위에서 반올림 하였음.





| 일련<br>번호 | 비교<br>표준지 | 표준지공<br>시지가(원/<br>㎡) | 시점<br>수정치 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가*<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------|----------------------|-----------|----------|----------|------------|---------------|----------------|----|
| 26       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.908    | 4.61       | 227,184       | 227,000        | -  |
| 27       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.807    | 4.61       | 215,158       | 215,000        | -  |
| 28       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 29       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.836    | 4.61       | 218,611       | 219,000        | -  |
| 30       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.836    | 4.61       | 218,611       | 219,000        | -  |
| 31       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.019    | 1.36       | 89,134        | 89,000         | -  |
| 32       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 0.988    | 1.36       | 86,423        | 86,000         | -  |
| 33       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 0.988    | 1.36       | 86,423        | 86,000         | -  |
| 34       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.008    | 1.36       | 88,172        | 88,000         | -  |
| 35       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.908    | 4.61       | 227,184       | 227,000        | -  |
| 36       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.908    | 4.61       | 227,184       | 227,000        | -  |
| 37       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.740    | 4.61       | 207,180       | 207,000        | -  |
| 38       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.775    | 4.61       | 211,348       | 211,000        | -  |
| 39       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.775    | 4.61       | 211,348       | 211,000        | -  |
| 40       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.870    | 4.61       | 222,659       | 223,000        | -  |
| 41       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.903    | 4.61       | 226,589       | 227,000        | -  |
| 42       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.775    | 4.61       | 211,348       | 211,000        | -  |
| 43       | 가         | 25,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.874    | 4.61       | 223,136       | 223,000        | -  |
| 44       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.029    | 1.36       | 90,009        | 90,000         | -  |
| 45       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 0.960    | 1.36       | 83,973        | 84,000         | -  |
| 46       | 나         | 63,500               | 1.01288   | 1.000    | 1.008    | 1.36       | 88,172        | 88,000         | -  |

\*결정단가는 백원단위에서 반올림 하였음.



## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

### 1) 거래사례 선정

인근지역 내 실거래 중 용도지역, 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 다음과 같이 선정함.

| 본 건   | 일련번호 (1) ~ (9), (11), (12), (16),<br>(23) ~ (30), (35) ~ (43) | 일련번호 (10), (13) ~ (15), (17) ~<br>(22), (31) ~ (34), (44) ~ (46) |
|-------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 선정 사례 | 거래사례 #5                                                       | 거래사례 #9                                                          |

### 2) 사정보정

상기 사례는 거래당사자 등의 조건을 고려할 때 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있지 않은 정상적인 사례로 사료되므로 특별한 사정보정 용인을 적용하지 아니함(1.000).

### 3) 시점수정

(강원도 정선군)

| 기간                              | 용도지역   | 변동률(%) | 보정치(배)  | 비 고     |
|---------------------------------|--------|--------|---------|---------|
| 2021.10.20.<br>~<br>2022.09.19. | 계획관리지역 | 1.610  | 1.01610 | 거래사례 #5 |
| 2022.05.14.<br>~<br>2022.09.19. | 계획관리지역 | 0.710  | 1.00710 | 거래사례 #9 |

### 4) 지역요인 비교

본건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).

## 5) 개별요인 비교

### ■ 개별요인 비교항목

(주택지대)

| 조 건   | 항 목             | 세 항 목                                  |
|-------|-----------------|----------------------------------------|
| 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,<br>관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건  | 자연환경            | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |
|       | 인근환경            | 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,       | 면적, 접면너비, 깊이 등                         |
|       | 깊이, 형상 등        | 삼각지, 자루형획지                             |
|       | 방위, 고저 등        | 방위, 고저, 경사지                            |
|       | 접면도로 상태         | 각지, 2면획지, 3면획지                         |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도       | 용도지역, 지구, 구역 등                         |
|       |                 | 기타규제(입체이용제한 등)                         |
| 기타조건  | 기타              | 장래의 동향                                 |
|       |                 | 기타                                     |

(임야지대)

| 조 건   | 항 목             |                             |
|-------|-----------------|-----------------------------|
|       | 항 목             | 세항목                         |
| 접근조건  | 교통의 편부          | 인근역과의 접근성                   |
|       |                 | 인근취락과의 접근성                  |
|       |                 | 임도의 배치, 폭, 구조등              |
|       |                 | 반출지점까지의 거리                  |
|       |                 | 반출지점에서 시장까지의 거리             |
| 자연조건  | 일조 등            | 일조, 통풍 등                    |
|       | 지세, 방위 등        | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |
|       | 토양, 토질          | 토양, 토질의 양부                  |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도                      |
|       |                 | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |
|       |                 | 기타규제                        |
| 기타조건  | 기타              | 장래의 동향                      |
|       |                 | 기타                          |

## ■ 개별요인 비교

| 구 분        | 가로조건                                                                                             | 접근조건 | 환경(자연)조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------|-------|------|-------|
| (1) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |          |      |       |      |       |
| (2) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |          |      |       |      |       |
| (3) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.                          |      |          |      |       |      |       |
| (4) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.                          |      |          |      |       |      |       |
| (5) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.02 | 1.02  | 1.00 | 1.069 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |          |      |       |      |       |
| (6) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.                          |      |          |      |       |      |       |
| (7) / (#5) | 1.10                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.213 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.                    |      |          |      |       |      |       |
| (8) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |          |      |       |      |       |
| (9) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05     | 1.02 | 1.02  | 1.00 | 1.069 |
|            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |          |      |       |      |       |

| 구 분         | 가로조건                                                                                 | 접근조건 | 환경(자연)조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------|-------|------|-------|
| (10) / (#9) | -                                                                                    | 1.00 | 1.20     | -    | 1.00  | 1.00 | 1.200 |
|             | 본건은 사례 대비 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                        |      |          |      |       |      |       |
| (11) / (#5) | 0.95                                                                                 | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |          |      |       |      |       |
| (12) / (#5) | 0.95                                                                                 | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |          |      |       |      |       |
| (13) / (#9) | -                                                                                    | 1.06 | 1.05     | -    | 1.00  | 1.00 | 1.113 |
|             | 본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                        |      |          |      |       |      |       |
| (14) / (#9) | -                                                                                    | 1.00 | 1.17     | -    | 1.00  | 1.00 | 1.170 |
|             | 본건은 사례대비 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                         |      |          |      |       |      |       |
| (15) / (#9) | -                                                                                    | 1.00 | 1.17     | -    | 1.00  | 1.00 | 1.170 |
|             | 본건은 사례대비 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                         |      |          |      |       |      |       |
| (16) / (#5) | 0.95                                                                                 | 1.03 | 1.05     | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.              |      |          |      |       |      |       |
| (17) / (#9) | -                                                                                    | 1.00 | 1.20     | -    | 1.00  | 1.00 | 1.200 |
|             | 본건은 사례 대비 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                        |      |          |      |       |      |       |
| (18) / (#9) | -                                                                                    | 0.98 | 1.15     | -    | 1.00  | 1.00 | 1.127 |
|             | 본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                  |      |          |      |       |      |       |

| 구 분         | 가로조건                                                                                             | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (19) / (#9) | -                                                                                                | 1.00 | 1.17      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.170 |
|             | 본건은 사례 대비 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                                    |      |           |      |       |      |       |
| (20) / (#9) | -                                                                                                | 1.00 | 1.17      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.170 |
|             | 본건은 사례대비 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (21) / (#9) | -                                                                                                | 0.98 | 1.17      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.147 |
|             | 본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                              |      |           |      |       |      |       |
| (22) / (#9) | -                                                                                                | 0.98 | 1.20      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.176 |
|             | 본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                              |      |           |      |       |      |       |
| (23) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |           |      |       |      |       |
| (24) / (#5) | 0.90                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 0.993 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |           |      |       |      |       |
| (25) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |           |      |       |      |       |
| (26) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.02 | 1.02  | 1.00 | 1.069 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (27) / (#5) | 0.90                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.02 | 1.02  | 1.00 | 1.013 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |

| 구 분         | 가로조건                                                                                             | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (28) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.             |      |           |      |       |      |       |
| (29) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.                          |      |           |      |       |      |       |
| (30) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.027 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.                          |      |           |      |       |      |       |
| (31) / (#9) | -                                                                                                | 1.06 | 1.08      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.145 |
|             | 본건은 사례대비 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (32) / (#9) | -                                                                                                | 1.06 | 1.05      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.113 |
|             | 본건은 사례대비 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (33) / (#9) | -                                                                                                | 1.06 | 1.05      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.113 |
|             | 본건은 사례대비 접근조건(임도의 폭 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                                     |      |           |      |       |      |       |
| (34) / (#9) | -                                                                                                | 0.98 | 1.15      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.127 |
|             | 본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.                                              |      |           |      |       |      |       |
| (35) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.02 | 1.02  | 1.00 | 1.069 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |
| (36) / (#5) | 0.95                                                                                             | 1.03 | 1.05      | 1.02 | 1.02  | 1.00 | 1.069 |
|             | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함. |      |           |      |       |      |       |



| 구분                                                                                   | 가료조건 | 접근조건 | 환영(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| (37) / (#5)                                                                          | 0.90 | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 0.973 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 환영조건(인근환영 등)에서 우세함.              |      |      |           |      |       |      |       |
| (38) / (#5)                                                                          | 0.90 | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 0.993 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환영조건(인근환영 등) 및 행정적조건(지붕 등)에서 우세함. |      |      |           |      |       |      |       |
| (39) / (#5)                                                                          | 0.90 | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 0.993 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환영조건(인근환영 등) 및 행정적조건(지붕 등)에서 우세함. |      |      |           |      |       |      |       |
| (40) / (#5)                                                                          | 0.95 | 1.03 | 1.05      | 1.02 | 1.00  | 1.00 | 1.048 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환영조건(인근환영 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.  |      |      |           |      |       |      |       |
| (41) / (#5)                                                                          | 0.95 | 1.03 | 1.05      | 1.04 | 1.00  | 1.00 | 1.069 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환영조건(인근환영 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.  |      |      |           |      |       |      |       |
| (42) / (#5)                                                                          | 0.90 | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 0.993 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환영조건(인근환영 등) 및 행정적조건(지붕 등)에서 우세함. |      |      |           |      |       |      |       |
| (43) / (#5)                                                                          | 0.95 | 1.03 | 1.05      | 1.00 | 1.02  | 1.00 | 1.048 |
| 본건은 사례대비 가료조건(가료의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환영조건(인근환영 등) 및 행정적조건(지붕 등)에서 우세함. |      |      |           |      |       |      |       |
| (44) / (#9)                                                                          | -    | 1.00 | 1.15      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.150 |
| 본건은 사례 대비 자연조건(자연환영 등)에서 우세함.                                                        |      |      |           |      |       |      |       |
| (45) / (#9)                                                                          | -    | 1.00 | 1.08      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.080 |
| 본건은 사례대비 자연조건(자연환영 등)에서 우세함.                                                         |      |      |           |      |       |      |       |
| (46) / (#9)                                                                          | -    | 0.98 | 1.15      | -    | 1.00  | 1.00 | 1.127 |
| 본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세하나, 자연조건(자연환영 등)에서 우세함.                                  |      |      |           |      |       |      |       |



응답은 물론과 더불어 능동적 참여 극대화\*

| 구분 | 연도 | 비고 | 비고사례<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시정<br>수정 | 지역<br>요인 | 개복<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 클러스터단가*<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|----|----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|------------------|----|
| 1  | 25 | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |
|    | 24 | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 0.993    | 212,388       | 212,000          | -  |
|    | 23 | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |
|    | 22 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.176    | 94,594        | 95,000           | -  |
|    | 21 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.147    | 92,261        | 92,000           | -  |
|    | 20 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.170    | 94,111        | 94,000           | -  |
|    | 19 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.170    | 94,111        | 94,000           | -  |
|    | 18 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.127    | 90,653        | 91,000           | -  |
|    | 17 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.200    | 96,524        | 97,000           | -  |
|    | 16 | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.027    | 219,660       | 220,000          | -  |
|    | 15 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.170    | 94,111        | 94,000           | -  |
|    | 14 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.170    | 94,111        | 94,000           | -  |
|    | 13 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.113    | 89,526        | 90,000           | -  |
|    | 12 | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |
|    | 11 | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |
|    | 10 | #9 | 79,870        | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.200    | 96,524        | 97,000           | -  |
|    | 9  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.069    | 228,643       | 229,000          | -  |
|    | 8  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |
|    | 7  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.213    | 259,442       | 259,000          | -  |
|    | 6  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.027    | 219,660       | 220,000          | -  |
|    | 5  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.069    | 228,643       | 229,000          | -  |
|    | 4  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.027    | 219,660       | 220,000          | -  |
|    | 3  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.027    | 219,660       | 220,000          | -  |
|    | 2  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |
|    | 1  | #5 | 210,496       | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000          | -  |

## 4.3.2.3 4.3.2.3 4.3.2.3 4.3.2.3 4.3.2.3 (9



\*클라우드가 있는 백원단위에서 반올림 하였음

| 일련<br>번호 | 비교<br>사례 | 비교사례<br>단가<br>(원/㎡) | 사정<br>모정 | 사정<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 클라우드가*<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|----------|---------------------|----------|----------|----------|----------|---------------|-----------------|----|
| 26       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.069    | 228,643       | 229,000         | -  |
| 27       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.013    | 216,665       | 217,000         | -  |
| 28       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000         | -  |
| 29       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.027    | 219,660       | 220,000         | -  |
| 30       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.027    | 219,660       | 220,000         | -  |
| 31       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.145    | 92,100        | 92,000          | -  |
| 32       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.113    | 89,526        | 90,000          | -  |
| 33       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.113    | 89,526        | 90,000          | -  |
| 34       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.127    | 90,653        | 91,000          | -  |
| 35       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.069    | 228,643       | 229,000         | -  |
| 36       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.069    | 228,643       | 229,000         | -  |
| 37       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 0.973    | 208,110       | 208,000         | -  |
| 38       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 0.993    | 212,388       | 212,000         | -  |
| 39       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 0.993    | 212,388       | 212,000         | -  |
| 40       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000         | -  |
| 41       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.069    | 228,643       | 229,000         | -  |
| 42       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 0.993    | 212,388       | 212,000         | -  |
| 43       | #5       | 210,496             | 1.000    | 1.01610  | 1.000    | 1.048    | 224,151       | 224,000         | -  |
| 44       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.150    | 92,503        | 93,000          | -  |
| 45       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.080    | 86,872        | 87,000          | -  |
| 46       | #9       | 79,870              | 1.000    | 1.00710  | 1.000    | 1.127    | 90,653        | 91,000          | -  |



### 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

#### 1) 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------|----|
| 1    | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 2    | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 3    | 219,000                  | 220,000                  | 219,000       | -  |
| 4    | 219,000                  | 220,000                  | 219,000       | -  |
| 5    | 227,000                  | 229,000                  | 227,000       | -  |
| 6    | 219,000                  | 220,000                  | 219,000       | -  |
| 7    | 258,000                  | 259,000                  | 258,000       | -  |
| 8    | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 9    | 227,000                  | 229,000                  | 227,000       | -  |
| 10   | 94,000                   | 97,000                   | 94,000        | -  |
| 11   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 12   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 13   | 86,000                   | 90,000                   | 86,000        | -  |
| 14   | 92,000                   | 94,000                   | 92,000        | -  |
| 15   | 92,000                   | 94,000                   | 92,000        | -  |
| 16   | 219,000                  | 220,000                  | 219,000       | -  |
| 17   | 94,000                   | 97,000                   | 94,000        | -  |
| 18   | 88,000                   | 91,000                   | 88,000        | -  |
| 19   | 92,000                   | 94,000                   | 92,000        | -  |
| 20   | 92,000                   | 94,000                   | 92,000        | -  |
| 21   | 90,000                   | 92,000                   | 90,000        | -  |
| 22   | 92,000                   | 95,000                   | 92,000        | -  |
| 23   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 24   | 211,000                  | 212,000                  | 211,000       | -  |
| 25   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------|----|
| 26   | 227,000                  | 229,000                  | 227,000       | -  |
| 27   | 215,000                  | 217,000                  | 215,000       | -  |
| 28   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 29   | 219,000                  | 220,000                  | 219,000       | -  |
| 30   | 219,000                  | 220,000                  | 219,000       | -  |
| 31   | 89,000                   | 92,000                   | 89,000        | -  |
| 32   | 86,000                   | 90,000                   | 86,000        | -  |
| 33   | 86,000                   | 90,000                   | 86,000        | -  |
| 34   | 88,000                   | 91,000                   | 88,000        | -  |
| 35   | 227,000                  | 229,000                  | 227,000       | -  |
| 36   | 227,000                  | 229,000                  | 227,000       | -  |
| 37   | 207,000                  | 208,000                  | 207,000       | -  |
| 38   | 211,000                  | 212,000                  | 211,000       | -  |
| 39   | 211,000                  | 212,000                  | 211,000       | -  |
| 40   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 41   | 227,000                  | 229,000                  | 227,000       | -  |
| 42   | 211,000                  | 212,000                  | 211,000       | -  |
| 43   | 223,000                  | 224,000                  | 223,000       | -  |
| 44   | 90,000                   | 93,000                   | 90,000        | -  |
| 45   | 84,000                   | 87,000                   | 84,000        | -  |
| 46   | 88,000                   | 91,000                   | 88,000        | -  |

## 2) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### (1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지 단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

### (2) 토지의 감정평가액

| 일련번호 | 적용단가<br>(원/㎡) | 면적<br>(㎡) | 시산가액<br>(원) | 비고 |
|------|---------------|-----------|-------------|----|
| 1    | 223,000       | 404.0     | 90,092,000  | -  |
| 2    | 223,000       | 99.0      | 22,077,000  | -  |
| 3    | 219,000       | 249.0     | 54,531,000  | -  |
| 4    | 219,000       | 120.0     | 26,280,000  | -  |
| 5    | 227,000       | 202.0     | 45,854,000  | -  |
| 6    | 219,000       | 136.0     | 29,784,000  | -  |
| 7    | 258,000       | 498.0     | 128,484,000 | -  |
| 8    | 223,000       | 136.0     | 30,328,000  | -  |
| 9    | 227,000       | 40.0      | 9,080,000   | -  |
| 10   | 94,000        | 868.0     | 81,592,000  | -  |
| 11   | 223,000       | 133.0     | 29,659,000  | -  |
| 12   | 223,000       | 14.0      | 3,122,000   | -  |
| 13   | 86,000        | 3,935.0   | 338,410,000 | -  |
| 14   | 92,000        | 598.0     | 55,016,000  | -  |
| 15   | 92,000        | 697.0     | 64,124,000  | -  |
| 16   | 219,000       | 20.0      | 4,380,000   | -  |
| 17   | 94,000        | 150.0     | 14,100,000  | -  |
| 18   | 88,000        | 157.0     | 13,816,000  | -  |
| 19   | 92,000        | 550.0     | 50,600,000  | -  |
| 20   | 92,000        | 485.0     | 44,620,000  | -  |
| 21   | 90,000        | 768.0     | 69,120,000  | -  |

| 일련번호 | 적용단가<br>(원/㎡) | 면적<br>(㎡) | 시산가액<br>(원)   | 비고 |
|------|---------------|-----------|---------------|----|
| 22   | 92,000        | 733.0     | 67,436,000    | -  |
| 23   | 223,000       | 813.0     | 181,299,000   | -  |
| 24   | 211,000       | 868.0     | 183,148,000   | -  |
| 25   | 223,000       | 646.0     | 144,058,000   | -  |
| 26   | 227,000       | 352.0     | 79,904,000    | -  |
| 27   | 215,000       | 735.0     | 158,025,000   | -  |
| 28   | 223,000       | 363.0     | 80,949,000    | -  |
| 29   | 219,000       | 203.0     | 44,457,000    | -  |
| 30   | 219,000       | 122.0     | 26,718,000    | -  |
| 31   | 89,000        | 17,857.0  | 1,589,273,000 | -  |
| 32   | 86,000        | 1,967.0   | 169,162,000   | -  |
| 33   | 86,000        | 500.0     | 43,000,000    | -  |
| 34   | 88,000        | 216.0     | 19,008,000    | -  |
| 35   | 227,000       | 197.0     | 44,719,000    | -  |
| 36   | 227,000       | 456.0     | 103,512,000   | -  |
| 37   | 207,000       | 110.0     | 22,770,000    | -  |
| 38   | 211,000       | 240.0     | 50,640,000    | -  |
| 39   | 211,000       | 103.0     | 21,733,000    | -  |
| 40   | 223,000       | 144.0     | 32,112,000    | -  |
| 41   | 227,000       | 60.0      | 13,620,000    | -  |
| 42   | 211,000       | 60.0      | 12,660,000    | -  |
| 43   | 223,000       | 210.0     | 46,830,000    | -  |
| 44   | 90,000        | 21.0      | 1,890,000     | -  |
| 45   | 84,000        | 253.0     | 21,252,000    | -  |
| 46   | 88,000        | 80.0      | 7,040,000     | -  |
| 합 계  |               | 37,568    | 4,370,284,000 | -  |



## IV. 건물의 감정평가액

### 1. 건물가격의 산정

#### 1) 재조달원가 결정

##### ■ 한국부동산원 건물신축단가표 (2021년 기준)

| 용도     | 분류번호    | 구조      | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수          |
|--------|---------|---------|----|-----------|---------------|
| 조립식 주택 | 1-1-8-9 | 샌드위치 패널 | 3  | 665,000   | 35<br>(30~40) |
| 조립식 주택 | 1-1-8-9 | 샌드위치 패널 | 4  | 539,000   | 35<br>(30~40) |

##### ■ 재조달원가 결정

건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 본건 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 재조달원가를 산정함.

| 일련<br>번호 | 층  | 용도 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 비고    |
|----------|----|----|----------------|-------|
| ㉠        | 단층 | 주택 | 650,000        | 제시외건물 |

#### 2) 감가수정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 내용연수법을 기준으로 감가수정을 하되, 관찰감가를 병용하였음

| 일련<br>번호 | 층      | 전체내용연수 | 잔존연수 | 비고       |
|----------|--------|--------|------|----------|
| ㉠        | 지상1~3층 | 30     | 15   | 관찰<br>감가 |





### 3) 건물단가의 결정

| 일련<br>번호 | 층  | 산출단가(원/㎡)                          | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고        |
|----------|----|------------------------------------|---------------|-----------|
| ㉠        | 단층 | $650,000 \times 15 / 30 = 325,000$ | 325,000       | 제시외<br>건물 |

### 4) 건물의 감정평가액

| 일련<br>번호 | 층  | 사정면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비 고       |
|----------|----|-------------|---------------|--------------|-----------|
| ㉠        | 단층 | 81          | 325,000       | 26,325,000   | 제시외<br>건물 |
| 합 계      |    | 81          | -             | 26,325,000   | -         |

## V. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

상기의 평가선례 및 거래사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

| 일련번호 | 구 분   | 감정평가액 (원)     | 비고 |
|------|-------|---------------|----|
| 1~46 | 토 지   | 4,370,284,000 | -  |
| ㉠    | 제시외건물 | 26,325,000    | -  |
| 합 계  |       | 4,396,609,000 | -  |

끝.

## VI. (별첨) 제한사항과 장애요인, 해소비용 등

### 1. 개요

대상부동산과 연계된 유치권, 소송, 분양대금, 입회보증금 등 매수자가 매수시 인수하여야 하는 법적 제한사항과 장애요인 및 이를 해소하는 데에 필요한 합리적 추정금액을 검토함.

### 2. 유치권

귀 제시목록 및 현장조사 결과 별도의 유치권은 존재하지 않음.

### 3. 압류내역 등

귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 현장조사 결과 별도의 압류내역은 존재하지 않음.

### 4. 기타 고려할 사항

향후 추가적으로 재산세체납액 등의 해소비용이 발생할 수 있음.

### 5. 해소비용 등을 고려한 순감정평가액

#### 1) 대상부동산 감정평가액

| 구 분   | 전체 금액(원)      |
|-------|---------------|
| 대상 전체 | 4,396,609,000 |

#### 2) 해소비용 등을 고려한 순감정평가액 수준

향후 추가적으로 재산세체납액 등의 해소비용이 발생하는 경우 순감정평가액 수준은 변경될 수 있음.

| 구 분   | 순감정평가액(원)     |
|-------|---------------|
| 대상 전체 | 4,396,609,000 |

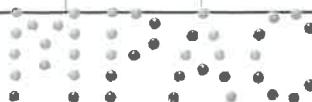
끝.



# 토지 · 건물 감정평가명세서

Page. 1

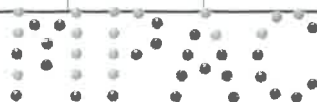
| 일련<br>번호 | 소 재 지                    | 지 번     | 지 목<br>또는<br>용 도 | 용도지역<br>또는<br>구 조 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |             | 비 고 |
|----------|--------------------------|---------|------------------|-------------------|---------|-------|-----------|-------------|-----|
|          |                          |         |                  |                   | 공 부     | 사 정   | 단가(원/㎡)   | 금 액(원)      |     |
| 1        | 강원도<br>정선군<br>사북읍<br>사북리 | 432-8   | 대                | 계획관리지역            | 404     | 404   | 223,000   | 90,092,000  |     |
| 2        | 동 소                      | 432-9   | 대                | 계획관리지역            | 99      | 99    | 223,000   | 22,077,000  |     |
| 3        | 동 소                      | 432-14  | 잡종지              | 계획관리지역            | 249     | 249   | 219,000   | 54,531,000  |     |
| 4        | 동 소                      | 432-15  | 잡종지              | 계획관리지역            | 120     | 120   | 219,000   | 26,280,000  |     |
| 5        | 동 소                      | 432-7   | 대                | 계획관리지역            | 202     | 202   | 227,000   | 45,854,000  |     |
| 6        | 동 소                      | 432-16  | 잡종지              | 계획관리지역            | 136     | 136   | 219,000   | 29,784,000  |     |
| 7        | 동 소                      | 433     | 대                | 계획관리지역            | 498     | 498   | 258,000   | 128,484,000 |     |
| 8        | 동 소                      | 434-3   | 대                | 계획관리지역            | 136     | 136   | 223,000   | 30,328,000  |     |
| 9        | 동 소                      | 434-1   | 대                | 계획관리지역            | 40      | 40    | 227,000   | 9,080,000   |     |
| 10       | 동 소                      | 산160-63 | 임야               | 계획관리지역            | 868     | 868   | 94,000    | 81,592,000  |     |
| 11       | 동 소                      | 433-1   | 대                | 계획관리지역            | 133     | 133   | 223,000   | 29,659,000  |     |
| 12       | 동 소                      | 433-2   | 대                | 계획관리지역            | 14      | 14    | 223,000   | 3,122,000   |     |
| 13       | 동 소                      | 산155-68 | 임야               | 계획관리지역            | 3,935   | 3,935 | 86,000    | 338,410,000 |     |
| 14       | 동 소                      | 산155-70 | 임야               | 계획관리지역            | 598     | 598   | 92,000    | 55,016,000  |     |
| 15       | 동 소                      | 산155-71 | 임야               | 계획관리지역            | 697     | 697   | 92,000    | 64,124,000  |     |
| 16       | 동 소                      | 432-18  | 잡종지              | 계획관리지역            | 20      | 20    | 219,000   | 4,380,000   |     |
| 17       | 동 소                      | 산160-68 | 임야               | 계획관리지역            | 150     | 150   | 94,000    | 14,100,000  |     |
| 18       | 동 소                      | 산155-69 | 임야               | 계획관리지역            | 157     | 157   | 88,000    | 13,816,000  |     |
| 19       | 동 소                      | 산160-67 | 임야               | 계획관리지역            | 550     | 550   | 92,000    | 50,600,000  |     |
| 20       | 동 소                      | 산160-69 | 임야               | 계획관리지역            | 485     | 485   | 92,000    | 44,620,000  |     |
| 21       | 동 소                      | 산160-65 | 임야               | 계획관리지역            | 768     | 768   | 90,000    | 69,120,000  |     |



# 토지 · 건물 감정평가명세서

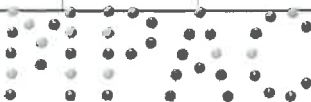
Page. 2

| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번     | 지 목<br>또는<br>용 도 | 용도지역<br>또는<br>구 조 | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |               | 비 고 |
|----------|-------|---------|------------------|-------------------|---------|--------|-----------|---------------|-----|
|          |       |         |                  |                   | 공 부     | 사 정    | 단가(원/㎡)   | 금 액(원)        |     |
| 22       | 동 소   | 산160-64 | 임야               | 계획관리지역            | 733     | 733    | 92,000    | 67,436,000    |     |
| 23       | 동 소   | 432-3   | 대                | 계획관리지역            | 813     | 813    | 223,000   | 181,299,000   |     |
| 24       | 동 소   | 432-4   | 대                | 계획관리지역            | 868     | 868    | 211,000   | 183,148,000   |     |
| 25       | 동 소   | 432-10  | 대                | 계획관리지역            | 646     | 646    | 223,000   | 144,058,000   |     |
| 26       | 동 소   | 431     | 대                | 계획관리지역            | 352     | 352    | 227,000   | 79,904,000    |     |
| 27       | 동 소   | 432     | 대                | 계획관리지역,<br>농림지역   | 735     | 735    | 215,000   | 158,025,000   |     |
| 28       | 동 소   | 432-2   | 대                | 계획관리지역            | 363     | 363    | 223,000   | 80,949,000    |     |
| 29       | 동 소   | 432-11  | 잡종지              | 계획관리지역            | 203     | 203    | 219,000   | 44,457,000    |     |
| 30       | 동 소   | 432-12  | 잡종지              | 계획관리지역            | 122     | 122    | 219,000   | 26,718,000    |     |
| 31       | 동 소   | 산155-74 | 임야               | 계획관리지역            | 17,857  | 17,857 | 89,000    | 1,589,273,000 |     |
| 32       | 동 소   | 산155-66 | 임야               | 계획관리지역            | 1,967   | 1,967  | 86,000    | 169,162,000   |     |
| 33       | 동 소   | 산155-67 | 임야               | 계획관리지역            | 500     | 500    | 86,000    | 43,000,000    |     |
| 34       | 동 소   | 산160-66 | 임야               | 계획관리지역            | 216     | 216    | 88,000    | 19,008,000    |     |
| 35       | 동 소   | 431-1   | 대                | 계획관리지역            | 197     | 197    | 227,000   | 44,719,000    |     |
| 36       | 동 소   | 431-2   | 대                | 계획관리지역            | 456     | 456    | 227,000   | 103,512,000   |     |
| 37       | 동 소   | 432-1   | 잡종지              | 계획관리지역            | 110     | 110    | 207,000   | 22,770,000    |     |
| 38       | 동 소   | 432-5   | 대                | 계획관리지역            | 240     | 240    | 211,000   | 50,640,000    |     |
| 39       | 동 소   | 432-6   | 대                | 계획관리지역            | 103     | 103    | 211,000   | 21,733,000    |     |
| 40       | 동 소   | 432-13  | 잡종지              | 계획관리지역            | 144     | 144    | 223,000   | 32,112,000    |     |
| 41       | 동 소   | 432-17  | 잡종지              | 계획관리지역            | 60      | 60     | 227,000   | 13,620,000    |     |
| 42       | 동 소   | 434     | 대                | 계획관리지역            | 60      | 60     | 211,000   | 12,660,000    |     |
| 43       | 동 소   | 434-2   | 대                | 계획관리지역            | 210     | 210    | 223,000   | 46,830,000    |     |
| 44       | 동 소   | 산155-72 | 임야               | 계획관리지역            | 21      | 21     | 90,000    | 1,890,000     |     |



토지 · 건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호    | 소 재 지          | 지 번                    | 지 목<br>또는<br>용 도 | 용도지역<br>또는<br>구 조            | 면 적 (㎡) |     | 감 정 평 가 액 |                  | 비 고                       |
|-------------|----------------|------------------------|------------------|------------------------------|---------|-----|-----------|------------------|---------------------------|
|             |                |                        |                  |                              | 공 부     | 사 정 | 단가(원/㎡)   | 금 액(원)           |                           |
| 45          | 동 소            | 산155-75                | 임야               | 계획관리지역                       | 253     | 253 | 84,000    | 21,252,000       |                           |
| 46          | 동 소            | 산160-70                | 임야               | 계획관리지역                       | 80      | 80  | 88,000    | 7,040,000        |                           |
|             | 소 계            |                        |                  |                              |         |     |           | 4,370,284,000    |                           |
| ㉠           | (제시외건물)<br>동 소 | 432-3,<br>432-4<br>위지상 | 주택               | 경량철골조,<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층 | (81)    | 81  | 325,000   | 26,325,000       | 관찰감가<br>650,000<br>x15/30 |
| 합 계         |                |                        |                  |                              |         |     |           | ₩4,396,609,000.- |                           |
| < 이 하 여 백 > |                |                        |                  |                              |         |     |           |                  |                           |



# 토지감정평가요항표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        |            |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 "사북역(태백선)" 남측 원거리에 위치하며 주위는 하이원리조트, 스키장, 강원랜드 등의 관광지가 소재하는 임야지대임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량 진입 가능하며, 본건 원거리에 사북역(태백선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

본건 대부분 부정형, 완경사의 토지로서 현황 잡종지 등으로 이용 중임.

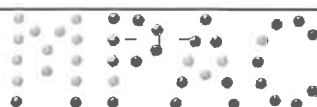
## 4. 인접 도로상태

본건 일부는 폭 약 8m 내외의 왕복 2차선 포장도로가 통과하고, 일부는 접함.

## 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

일련번호 (24), (26), (29), (30), (36) : 계획관리지역 , 관광·휴양개발진흥지구 , 제2종지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(화질령관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

일련번호 (1) ~ (3), (5) ~ (9), (11), (25), (35), (38) ~ (43) : 계획관리지역 , 관



# 토지감정평가요항표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        |            |

광·휴양개발진흥지구 , 제2종지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

일련번호 (4), (12), (16), (23), (28) : 계획관리지역 , 관광·휴양개발진흥지구 , 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

일련번호 (10), (15), (45) : 계획관리지역 , 관광·휴양개발진흥지구 , 제2종지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

일련번호 (13), (31) : 계획관리지역 , 관광·휴양개발진흥지구 , 제2종지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(저축) , 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>





# 토지감정평가요항표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        |            |

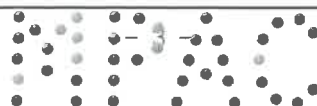
일련번호 (14), (17) ~ (22), (32) ~ (34), (44), (46) : 계획관리지역 , 관광·휴양  
개발진흥지구 , 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_  
돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관  
리법>, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한  
법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

일련번호 (27) : 계획관리지역 , 농림지역 , 관광·휴양개발진흥지구 , 제2종지구단위  
계획구역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축  
분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발촉진지구(화절령관광레저타운)<지역균형개발  
및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특  
별법>

일련번호 (37) : 계획관리지역 , 제2종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(주거밀집  
지역 2,000m이내\_돼지,개,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐  
광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

## 6. 제시목록외의 물건

일련번호 (23), (24) 지상에 주택(경량철골조, 아스팔트씽글지붕, 약 81㎡)이  
소재함.(후첨 지적개황도 및 사진용지 참조)



# 토지감정평가요항표

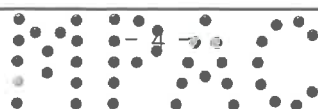
- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        |            |

## 7. 공부와의 차이

-

## 8. 기타참고사항

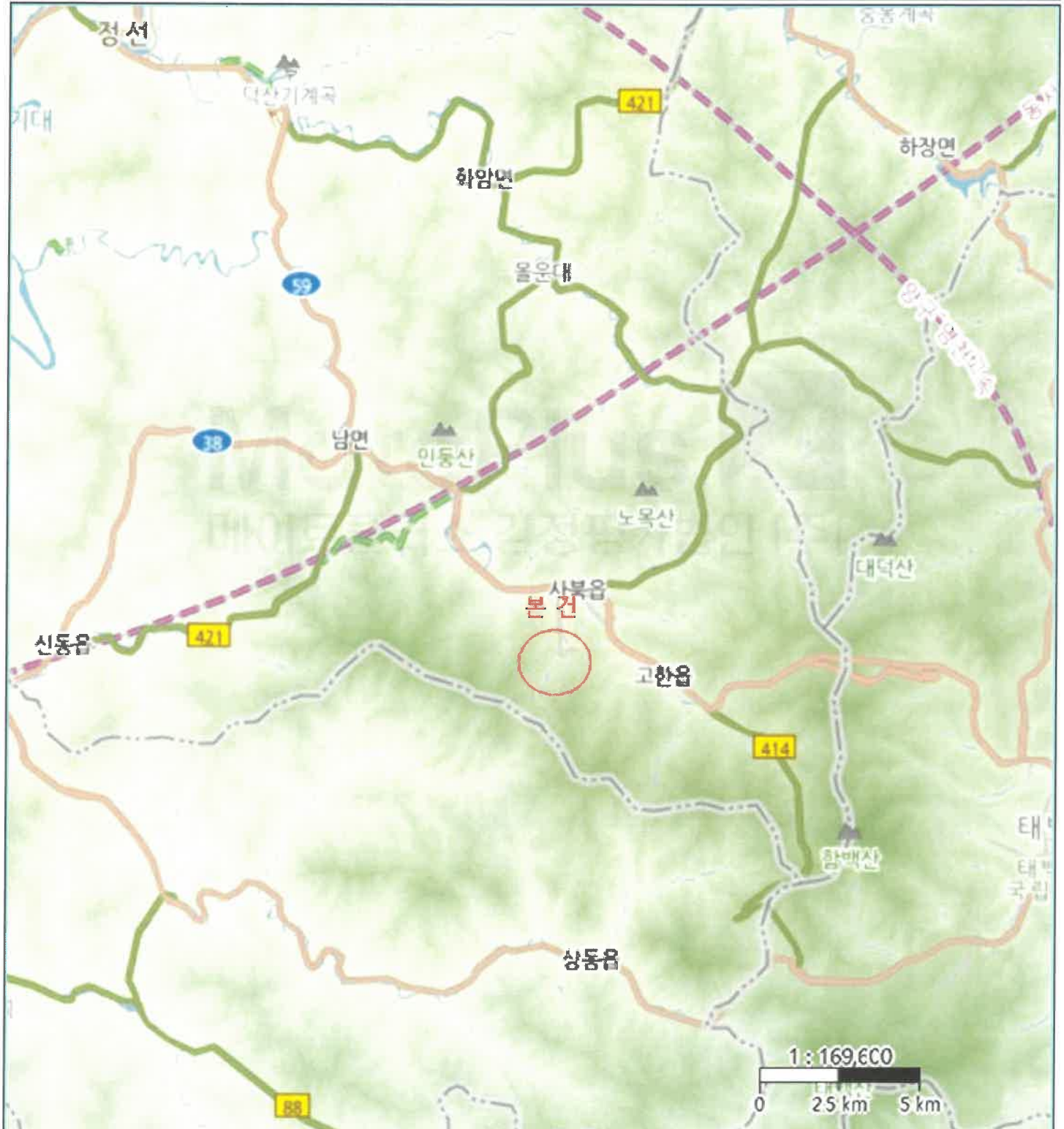
-



# 광역위치도

소재지

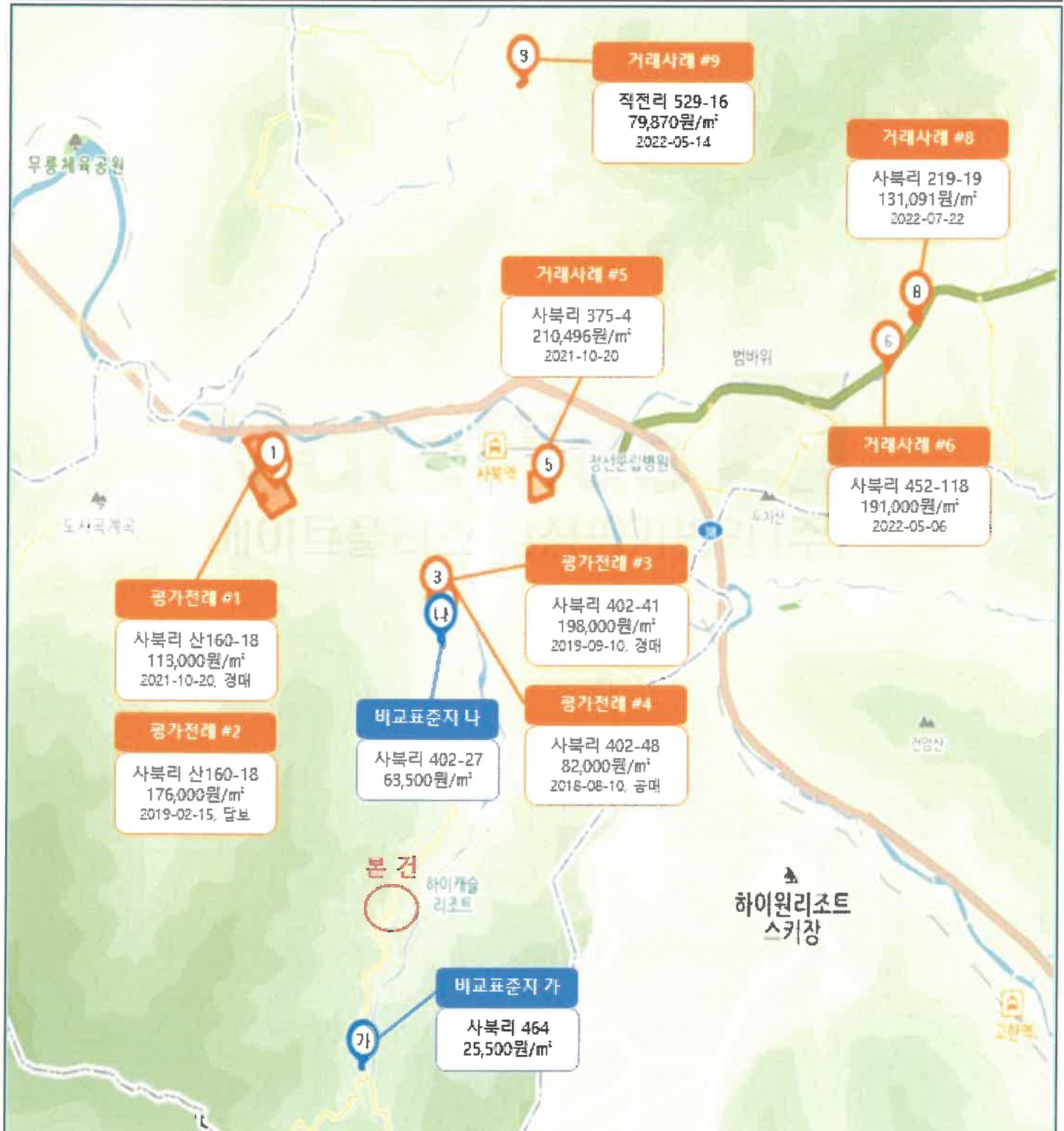
강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외



# 상 세 위 치 도

소 재 지

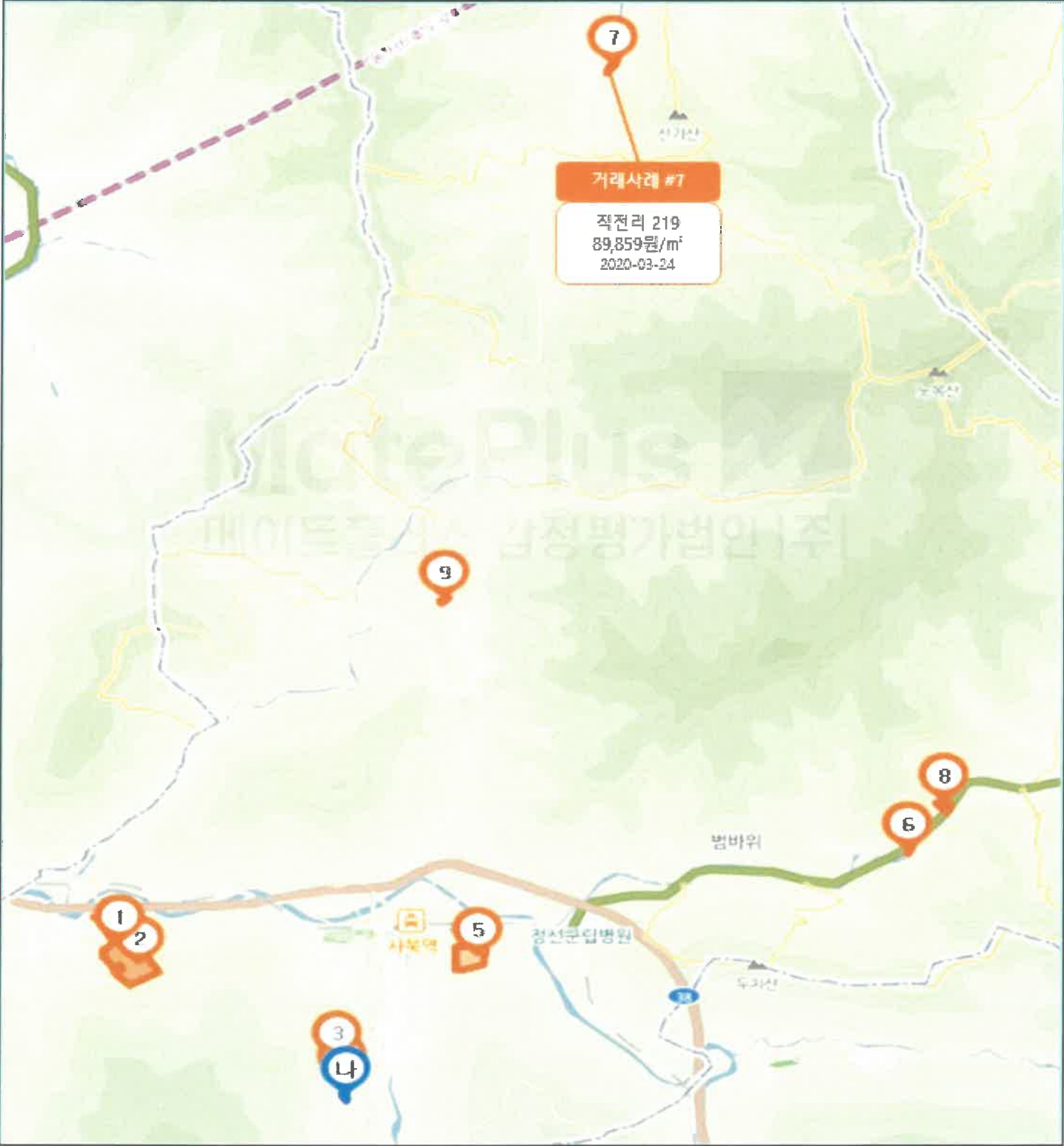
강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외



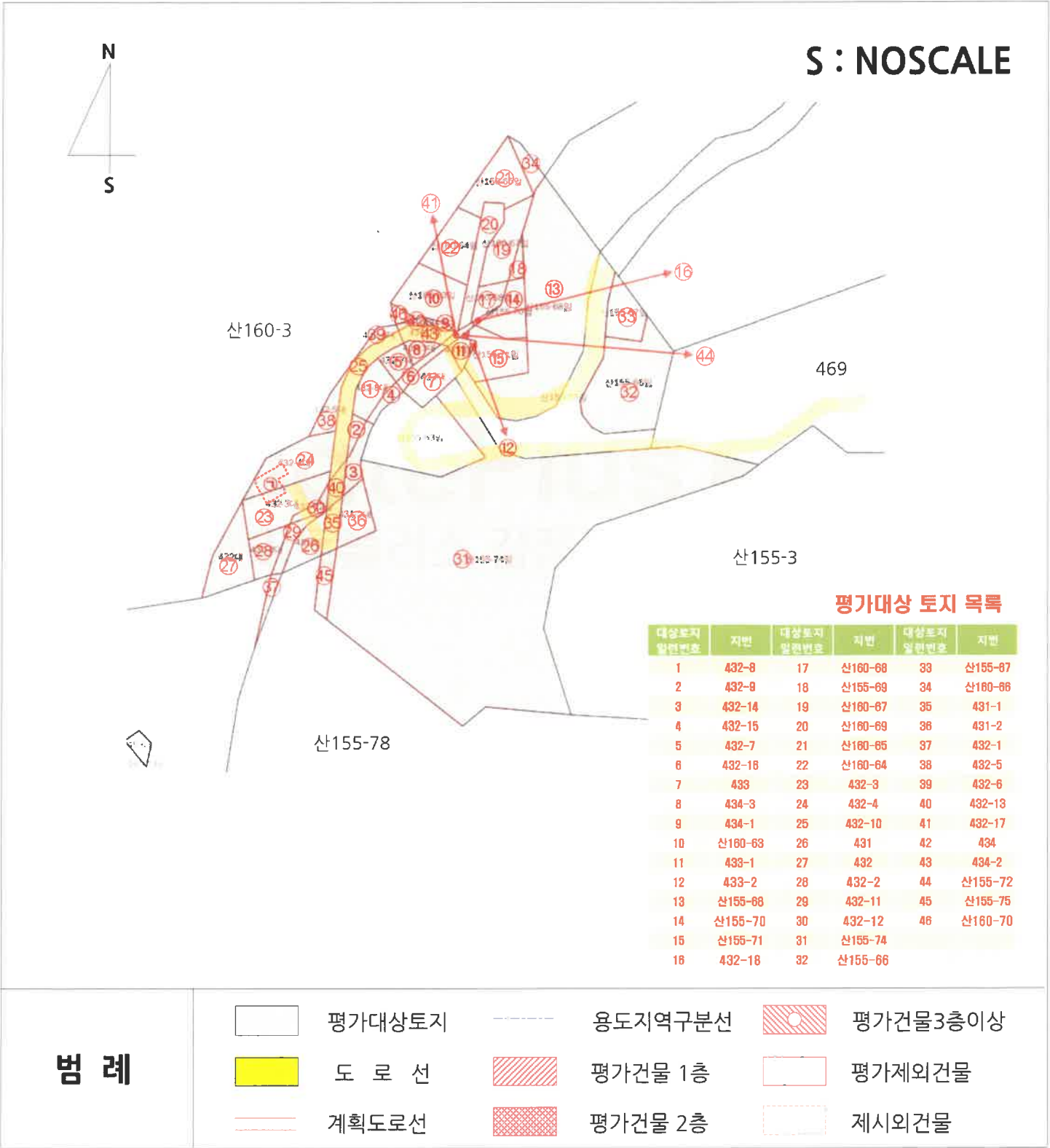


# 상 세 위 치 도

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 소 재 지 | 강원도 정선군 사북읍 사북리 432-8외 |
|-------|------------------------|



# 지 적 도



# 사 진 용 지

Page. 1



[본건 전경(서측)]



[본건 전경(남동측)]



[본건 전경(남서측)]



[본건 전경(북측)]





## 사 진 용 지

Page. 2



[본건 전경(동측)]



[본건 전경 및 접면 도로(남측)]



[본건 통과 하천]



[제시외건물 ㉠]

