감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	(주)하나자산신탁
건 명	강원도 원주시 태장동 683-1외 소재 부동산
감정평가서번호	DA234-021603

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

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	강원도 원주시 태장동 **683-1**외		
감 정 평 가 액	**\ 29,246,773,800.-**		
부동산의 종류	토지·건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	국	**2021.02.17**	일련번호**(1)**
압류	원주시	**2022.06.14**	일련번호**(1, 8, 12 ~ 14, 16, 18, 20, 21)**
압류	국	**2022.06.20**	일련번호**(13, 20, 21)**
	- 이 하 여 백 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2023.02.16.**

DA234-021603

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	이백구십이억사천육백칠십칠만삼천팔백원정(₩29,246,773,800.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	일반거래(공매)	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사다올부동산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2023.02.17.	2023.02.16. ~2023.02.17.	2023.03.06.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	35,236	토지	115,414.05	-	29,192,653,800
		155,629×1,750,789/3,601,980				
	건물	98.4	건물	98.4	550,000	54,120,000
	합 계					₩29,246,773,800.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 장 윤 택 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원도 원주시 태장동 소재 "태장1공원" 남동측 인근, "학성초등학교" 북서측 인근 제2종일반주거지역내에 위치하는 부동산으로서, (주)하나자산신탁의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.02.17.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.02.16.~2023.02.17.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
   ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
   ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
   ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 토지이용계획확인서상 본건 일련번호(1, 5, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23) 토지의 일부는 도시계획시설(완충녹지)에, 일련번호(1, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23) 토지의 일부는 도시계획시설(도로)에 각각 저촉되어 있는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

6. 본건 일련번호(18 ~ 20)의 일부는 현황 유지(자울소류지)로서, 공·사법상 제한사항 등을 감안하여 감정평가하였음.

7. 본건 일련번호(21, 태장동 655-1) 토지, (22, 태장동 655-2) 토지, (23, 태장동 655-3) 토지는 등기사항전부증명서상 공유지분 토지로서, 귀 사가 제시한 "공유지분 매매에 따른 위치확인 및 토지분할등기 이행확약에 따른 확약서"에 의거하되, 확약서체결이후 "등록전환", "필지분할", "수용" 등의 과정을 거치면서 해당 지분 위치에 따른 지분 면적 변경이 등기사항전부증명서 및 토지대장에 미반영되어 있는 것으로 판단되며, 귀 사 요청에 따라 별첨 위치확약도면에 따른 지분위치를 기준으로 감정평가하되, 면적사정은 아래 표와 같이 귀 제시 지분면적으로 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다. 또한, 지분면적으로 기지급된 수용보상금에 대해 공유지분 소유자간에 금액정산이 예상되나, 본 감정평가에서는 이를 반영하지 아니하였으니 향후 정확한 상세내역을 재확인하시어 적절한 조치가 필요할 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

[일련번호(21~23) 토지의 평가대상지분면적]

구분	사유발생일	지번	면적(㎡)	지분율	지분면적(㎡)	비고
매매계약서	2006.12.28	태장동 산124-1	171,525	1,750,789 /3,601,980	83,371.95	-
등록전환	2007.04.03	태장동 655-1	170,190	1,750,789 /3,601,980	82,723.05	등록전환으로 면적 정정
필지분할	2008.05.29	태장동 655-1	170,101	-	82,723.05	분할된 655-2, 655-3 토지는 위치 확인도면상 매매 대상 지분이 아님
필지분할	2019.04.02	태장동 655-1	158,085	-	82,723.05	분할된 655-4 토지 (수용)는 위치확인 도면상 매매 대상 지분이 아님
필지분할	2019.06.18	태장동 655-1	155,540	-	80,178.05	분할된 655-5 토지 (수용)는 위치확인 도면상 매매 대상 지분임

※ 후첨 "감정평가명세표"상 일련번호(21 ~ 23)의 공부면적은 등기사항전부증명서상 지분비율을 기재하였으며, 반면, 사정면적은 귀 사 요청에 따라 상기 표와 같이 별첨 '위치확약도면'에 따른 지분위치를 기준한 지분면적을 기재하였으니, 공부면적과 사정면적이 아래 표와 같이 상이한 점을 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

[감정평가명세표상 공부면적과 사정면적]

일련번호	지번	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	공부상지분면적 대비
21	태장동 655-1	155,540 x1,750,789/3,601,980 = 75,602.23	80,178.05	+4,575.82
22	태장동 655-2	77 x1,750,789/3,601,980 = 37.43	-	-37.43
23	태장동 655-3	12 x1,750,789/3,601,980 = 5.83	-	-5.83
계		155,629 x1,750,789/3,601,980 = 75,645.49	80,178.05	+4,532.56

※ 감정평가대상지분의 위치가 특정되지 아니하여 전체토지를 기준으로한 평균단가에 공부상 지분면적을 적용할 경우 전체 토지의 감정평가액은 \25,034,091,670원[일련번호21: \13,154,788,020원, 일련번호22: \4,566,460원, 일련번호23: \542,190원]으로 산정되오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

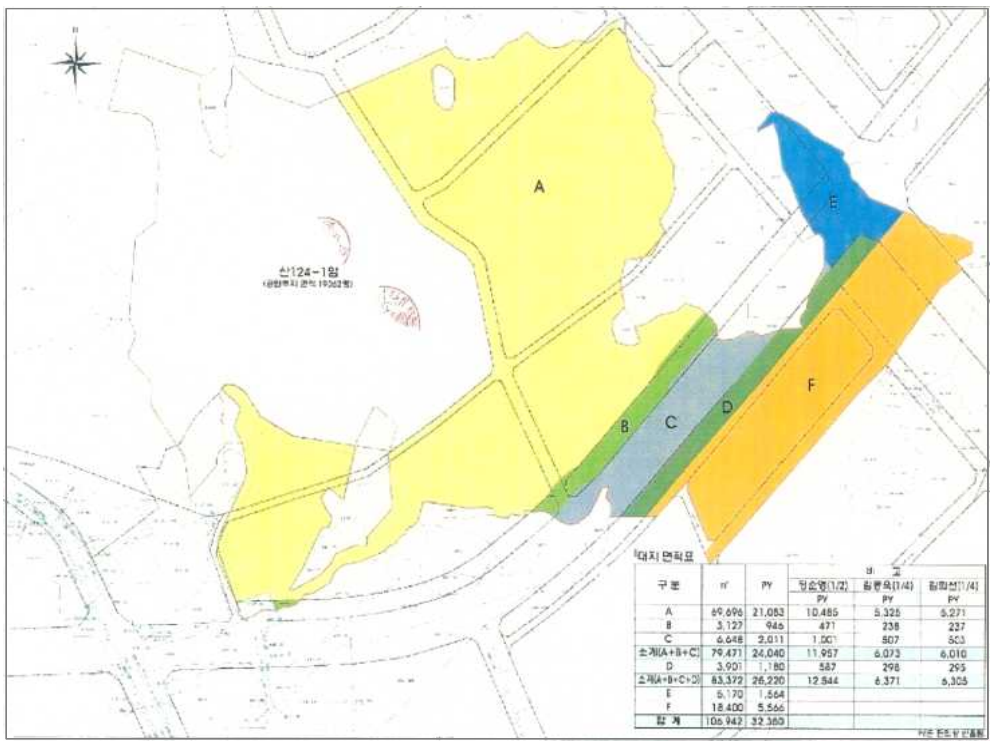
[공익사업에 수용됨에 따른 감정평가대상 지분면적 차이]

수용전(등록전환 및 필지분할)		수용후		비고
655-1 ~ 655-5 5필지 대상지분 면적		655-1 ~ 655-3 3필지 대상지분 면적		* 지분율 : 1,750,789/3,601,980
공부	82,723.05㎡	공부	75,645.49㎡	* 공부상 수용면적 : 7,077.56㎡ {[2,545㎡(655-5)+12,016㎡(655-4)] x1,750,789/3,601,980}
위치확약도면	82,723.05㎡	위치확약도면	80,178.05㎡	* 위치확약도면상 수용면적 : 2,545㎡ (655-5)

※ 당초 대상지분면적 중 공익사업에 수용되어 감소된 지분면적은 공부상으로는 7,077.56㎡이나, 위치확약도면상으로는 2,545㎡(655-5)인바, 위치확약도면에 따른 지분위치를 기준한 대상지분면적이 공부상 지분면적보다 4,532.56㎡가 더 큰 것으로 판단되오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

8. 일련번호 (21~23) 토지 (태장동 655-1,655-2,655-3) 감정평가대상 지분 위치 관련사항

(1) 귀 제시 "공유지분 매매에 따른 위치확인 및 토지분할등기 이행확약에 따른 확약서"상 대상 지분 위치(A,B,C,D)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

(2) 산124-1번지 토지대장상 면적 및 등기사항전부증명서상 소유권 변동내역

최초 신탁등기 당시 당초 지번인 산124-1번지가 등록전환, 1~3차 필지분할되어 토지대장상 면적 및 등기사항전부증명서상 소유권 변동내역은 아래 표와 같이 조사되었으나, 상기 귀 제시 "공유지분 매매에 따른 위치확인 및 토지분할등기 이행확약에 따른 확약서"상 대상 지분 위치가 반영되지 아니한 것으로 판단되오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

<table>
<tr><th>신탁등기
2006.12.28.</th><th>등록전환
2007.04.03.</th><th>1차필지분할
2008.05.29.</th><th>2차필지분할
2019.04.02.</th><th>3차필지분할
2019.06.18.</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">산124-1
171,525㎡</td><td rowspan="5">655-1
170,190㎡</td><td rowspan="3">655-1
170,101㎡</td><td rowspan="2">655-1
158,085㎡</td><td>655-1
155,540㎡</td><td><u>일련번호(21)</u></td></tr>
<tr><td>655-5
2,545㎡</td><td>국(관리청 국방부)
소유</td></tr>
<tr><td>655-4
12,016㎡</td><td>좌동</td><td>원주시 소유</td></tr>
<tr><td>655-2
77㎡</td><td>좌동</td><td>좌동</td><td><u>일련번호(22)</u></td></tr>
<tr><td>655-3
12㎡</td><td>좌동</td><td>좌동</td><td><u>일련번호(23)</u></td></tr>
</table>

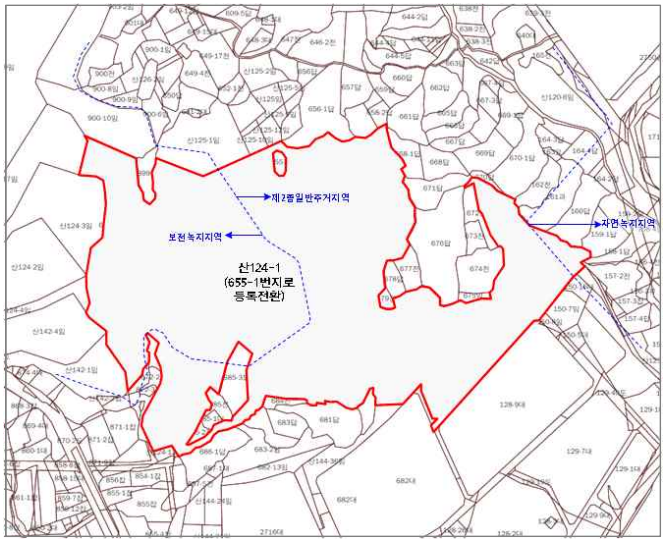
※ 태장동 655-4번지는 원주도시계획시설(호국근린공원)조성사업에 편입되어 2019.04.02.일에 필지분할된 후 2021.02.04.일에 수용[원주시 소유]되었음.

※ 태장동 655-5번지는 육군1군지사 이전 이주단지조성사업에 편입되어 2019.06.18.일에 필지분할된 후 2021.05.12.일에 수용[국(관리청 국방부) 소유]되었음.

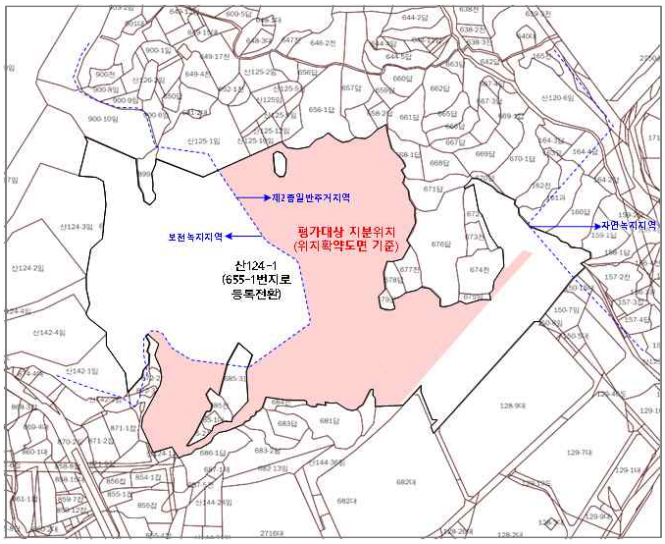
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

(3) 산124-1번지 지적 변동내역

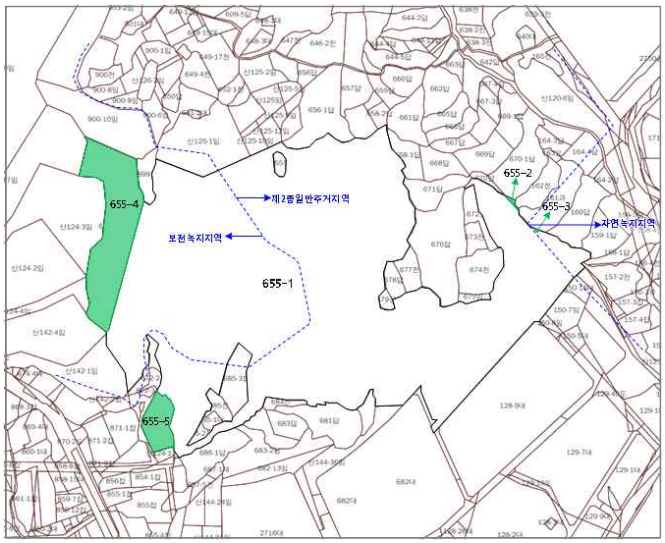
<등록전환시점 지적>



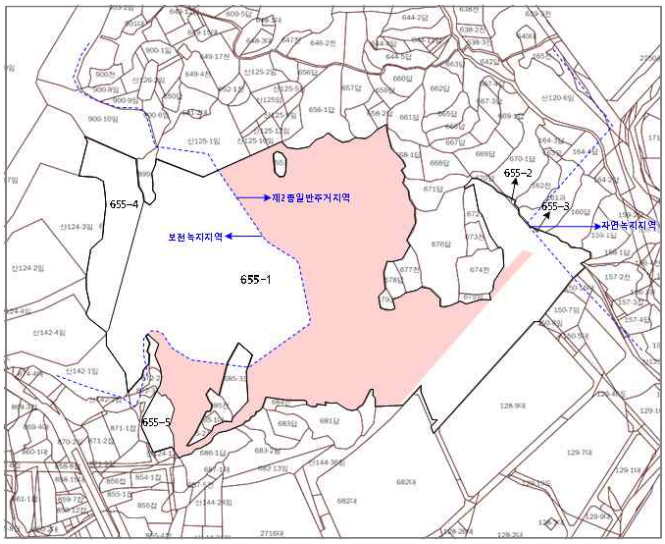
<등록전환시점 대상지분위치>



<1~3차 필지분할>



<위치확약도면상 잔여대상지분(평가대상) 위치>



※ 상기 <위치확약도면상 평가대상지분 위치>상 일련번호(22: 태장동655-2) 토지와 일련번호(23: 태장동 655-3) 토지는 귀제시 위치확약도면상 평가대상지분에 해당하지 않는 것으로 판단되오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

9. 별첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도" 및 다음 표와 같이 일부 토지상에 제시외건물(기호㉠ ~ ㉤') 및 분묘(십수기)가 소재하는 것으로 조사되었으나, 평가목적을 고려하여 이에 구애됨이 없이 토지를 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

[제시외 건물 소재 현황]

기호	소재지	지번	구조	용도	면적(㎡)	비고
㉠	태장동	687-5	경량철골조	창고	약 4㎡	
㉡	태장동	685-2	판넬조	창고	약 43㎡	
㉢	태장동	685-2	조적조	주택	약 49㎡	
㉣	태장동	677	비닐하우스	비닐하우스	약 175㎡	
㉤	태장동	677	컨테이너BOX	컨테이너BOX	약 9㎡	
㉥	태장동	686-1	컨테이너BOX	컨테이너BOX	약 18㎡	
㉦	태장동	674	조적조	창고	약 45㎡	
㉧	태장동	674	비닐하우스	비닐하우스	약 28㎡	
㉨	태장동	674	컨테이너BOX	컨테이너BOX	약 18㎡	
㉩	태장동	655-1	조적조	주택	약 117㎡	
㉪	태장동	655-1	목조	창고	약 12㎡	
㉫	태장동	676	경량철골조	창고	약 102㎡	
㉬	태장동	676	비닐하우스	비닐하우스	약 70㎡	
㉭	태장동	676	비닐하우스	비닐하우스	약 320㎡	
㉠′	태장동	655-1	목조	주택	약 45㎡	
㉡′ 1층,2층	태장동	685	철근콘크리트조 및 경량철골조	운동시설	약 179.5㎡	일반건축물대장에 등재된 미등기건물이며, 대장상 정순영 소유자임.
㉢′	태장동	685-1	경량철골조	창고	약 20㎡	
㉣′	태장동	685-1	경량철골조	주택	약 4㎡	
㉤′	태장동	685-1	경량철골조	주택	약 18㎡	

※ 상기 표에 기재된 제시외건물의 소재 지번은 개략적으로 목측으로 조사된 지번이오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

※ 태장동 655-1번지 등에 분묘 십수기가 소재하는 것으로 조사되었으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

10. 본건 일부 토지상에 소재하는 임목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지에 포함하여 감정평가 하였음.

11. 일련번호(가)는 폐문 및 이해관계인의 부재로 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 감정평가 하였는 바, 업무진행시 참고바람.

12. 본건 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과, 대체로 물적 동일성이 인정됨.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 현장조사시 별첨 "사진용지"와 같이 일련번호(21, 태장동 655-1)은 공유물 분할권 표식, 일련번호(18, 21, 태장동 674, 655-1)은 점유권 표식이 있으니 업무진행시 참고바람.

2. 본건 일련번호(2) 토지상에 제시외건물(기호㉡' : 일반건축물대장(미등기)상 타인소유(정순영) 건물로서 철근콘크리트조 및 경량철골조, 스라브지붕 및 판넬지붕 2층, 179.5㎡, 운동시설)이 소재하며, 일련번호(18) 토지에는 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서(건물)(목조구조, 초즙지붕, 1층, 26.45㎡, 주택, 등기사항전부증명서상 소유자 "김홍기", "주식회사케이엘산업", "주식회사태장")에 등재된 건물이 존재하나, 현황 확인불능인 것으로 조사되었으니, 업무진행시 참고바람.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원도 원주시 태장동	683-1	답	제2종 일반주거지역	1,471	1,471	391,000	575,161,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉
2	"	685	전	제2종 일반주거지역	816	816	413,000	337,008,000	
3	"	678	답	제2종 일반주거지역	952	952	379,000	360,808,000	
4	"	679	전	제2종 일반주거지역	426	426	379,000	161,454,000	
5	"	687-1	대	제2종 일반주거지역	306	306	359,000	109,854,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉
6	"	687-5	전	제2종 일반주거지역	481	481	401,000	192,881,000	일부 도시 계획 시설 도로 저촉
7	"	680	전	제2종 일반주거지역	840	840	334,000	280,560,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설도로 저촉
8	"	683	답	제2종 일반주거지역	1,471	1,471	375,000	551,625,000	일부 완충 녹지 저촉
9	"	684	전	제2종 일반주거지역	608	608	371,000	225,568,000	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
10	강원도 원주시 태장동	685-1	대	제2종 일반주거지역	427	427	435,000	185,745,000	
가	강원도 원주시 태장동	685-1	주택	경량철골조 조립식 판넬싱글 마감 지붕					
	[도로명주소] 강원도 원주시 현충로 74-22			단층	98.4	98.4	550,000	54,120,000	1,100,000 ×20/40
11	강원도 원주시 태장동	685-2	전	제2종 일반주거지역	390	390	427,000	166,530,000	
12	"	677	전	제2종 일반주거지역	1,369	1,369	379,000	518,851,000	
13	"	681	답	제2종 일반주거지역	3,954	3,954	342,000	1,352,268,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설도로 저촉
14	"	683-2	임야	제2종 일반주거지역	4,066	4,066	187,000	760,342,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
15	강원도 원주시 태장동	682-13	임야	제2종 일반주거지역	2,397	2,397	149,000	357,153,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉
16	"	686-1	답	제2종 일반주거지역	3,104	3,104	414,000	1,285,056,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉
17	"	655	전	제2종 일반주거지역	502	502	339,000	170,178,000	
18	"	674	전	제2종 일반주거지역	3,167	3,167	358,000	1,133,786,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉 일부 현황 유지
19	"	675	임야	제2종 일반주거지역	436	436	297,000	129,492,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉 일부 현황 유지

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
20	강원도 원주시 태장동	676	답	제2종 일반주거지역	8,053	8,053	375,000	3,019,875,000	일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉 일부 현황 유지
21	"	655-1	임야	제2종 일반주거지역 자연녹지지역 보전녹지지역	155,540 ×1,750,789 /3,601,980	80,178.05	216,000	17,318,458,800	주식회사 다올부동산 신탁 지분 일부 완충 녹지 및 도시계획 시설 도로 저촉 귀 제시 지분 면적 사정 귀 제시지분 위치는 제2종 일반주거 지역에 속함.
22	"	655-2	임야	제2종 일반주거지역	77 ×1,750,789 /3,601,980				
23	"	655-3	임야	자연녹지지역	12 ×1,750,789 /3,601,980				
	합 계							\ 29,246,773,800.-	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가(2022년, 원/㎡)
1	태장동 683-1	답	1,471	2종일주 주거나지	세로(불)	부정형 완경사	201,500
2	태장동 685	전	816	2종일주 주거기타	세로(가)	부정형 완경사	216,600
3	태장동 678	답	952	2종일주 주거나지	맹지	사다리형 완경사	248,800
4	태장동 679	전	426	2종일주 주거나지	맹지	사다리형 완경사	231,600
5	태장동 687-1	대	306	2종일주 주거나지	맹지	사다리형 완경사	334,600
6	태장동 687-5	전	481	2종일주 주거나지	세로(가)	부정형 완경사	318,200
7	태장동 680	전	840	2종일주 주거나지	맹지	부정형 완경사	195,100
8	태장동 683	답	1,471	2종일주 주거나지	맹지	사다리형 완경사	192,300
9	태장동 684	전	608	2종일주 주거나지	맹지	부정형 완경사	214,300
10	태장동 685-1	대	427	2종일주 주거용	세로(가)	사다리형 완경사	290,700
11	태장동 685-2	전	390	2종일주 주거나지	세로(가)	부정형 완경사	249,000
12	태장동 677	전	1,369	2종일주 주거나지	맹지	사다리형 완경사	246,500
13	태장동 681	답	3,954	2종일주 주거나지	맹지	부정형 완경사	188,700
14	태장동 683-2	임야	4,066	2종일주 자연림	세로(불)	부정형 급경사	108,600
15	태장동 682-13	임야	2,397	2종일주 자연림	맹지	부정형 급경사	93,900
16	태장동 686-1	답	3,104	2종일주 주거나지	세로(가)	부정형 완경사	224,100
17	태장동 655	전	502	2종일주 전	맹지	부정형 완경사	160,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)
18	태장동 674	전	3,167	2종일주 주거나지	세로(불)	사다리형 완경사	219,100
19	태장동 675	임야	436	2종일주 주거나지	맹지	사다리형 완경사	219,100
20	태장동 676	답	8,053	2종일주 주거나지	세로(불)	부정형 완경사	246,500
21	태장동 655-1	임야	80,178.05	2종일주 자연림	세로(가)	부정형 완경사	87,900
22	태장동 655-2	임야		2종일주 현황도로	-	-	123,800
23	태장동 655-3	임야		자연녹지 현황도로	-	-	39,500
합계			115,414.05				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 일련번호(21)은 공유 지분 토지로서 소유자(주식회사다올부동산신탁) 지분만의 면적이며 상세내역은 아래의 표(일련번호(21~23) 토지의 평가대상지분면적) 참조.

[일련번호(21~23) 토지의 평가대상지분면적]

구분	사유발생일	지번	면적(㎡)	지분율	지분면적(㎡)	비고
매매계약서	2006.12.28	태장동 산124-1	171,525	1,750,789 /3,601,980	83,371.95	-
등록전환	2007.04.03	태장동 655-1	170,190	1,750,789 /3,601,980	82,723.05	등록전환으로 면적 정정
필지분할	2008.05.29	태장동 655-1	170,101	-	82,723.05	분할된 655-2, 655-3 토지는 위치확인도면상 매매 대상 지분이 아님
필지분할	2019.04.02	태장동 655-1	158,085	-	82,723.05	분할된 655-4 토지(수용)는 위치확인도면상 매매 대상 지분이 아님
필지분할	2019.06.18	태장동 655-1	155,540	-	80,178.05	분할된 655-5 토지(수용)는 위치확인도면상 매매 대상 지분임

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	태장동 685-1	경량철골조 조립식 판넬싱글 마감 지붕 단층	주택	98.4	2002.10.12	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
42130-599(A)	태장동 668	1,985	답	2종일주	부정형	태장동현대아파트 북측 인근	215,500
			주거나지	세로(불)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
42130- 944(B)	무실동 산37	9,187	임야	2종일주	부정형	솔샘초등학교 북동측 인근	110,600
			자연림	세로(불)	완경사		
42130- 625(C)	태장동 897-11	205	대	2종일주	사다리	영진아파트 남동측 인근	311,400
			단독주택	세로(불)	평지		

※ 비교표준지(B)는 근린공원 100% 저촉임.

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.(필지별 선정내역은 후첨 개별요인 비교 참조)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2023.01.01. ~ 2023.02.17.
- 대상지역 : 강원도 원주시
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.01.31.	0.006%	1월까지 누계
2023.02.01. ~ 2023.02.17.	0.006%×17/31	1월 지가변동률 : 0.006%
누 계	0.009% (1.00009)	(1+0.00006)×(1+0.00006×17/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 2월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 1월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)태장동 668	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
2	(C)태장동 897-11	1.00	0.95	0.95	0.96	0.97	1.00	0.840
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 및 경사 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
3	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.02	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
4	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.02	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
5	(C)태장동 897-11	0.95	0.95	0.95	1.00	0.85	1.00	0.729
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
6	(A)태장동 668	1.05	1.02	1.00	1.02	0.92	1.00	1.005
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
7	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.00	0.90	1.00	0.838
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
8	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.02	0.99	1.00	0.940
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 저촉 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
9	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.931
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
10	(C)태장동 897-11	1.00	0.95	0.95	0.98	1.00	1.00	0.884
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.							
11	(A)태장동 668	1.05	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.071
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.							
12	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.02	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
13	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	1.00	0.92	1.00	0.857
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
14	(B)무실동 산37	1.00	0.90	0.90	0.90	1.49	1.00	1.086
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등으로 열세하나 비교표준지 근린공원 저촉 등으로 우세하여 전반적인 행정적조건은 우세)에서 우세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
15	(B)무실동 산37	0.95	0.85	0.90	0.80	1.49	1.00	0.866
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하고, 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 저촉 등으로 열세하나 비교표준지 근린공원 저촉 등으로 우세하여 전반적인 행정적조건은 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
16	(A)태장동 668	1.05	1.02	1.00	1.02	0.95	1.00	1.038
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
17	(A)태장동 668	0.95	0.96	0.95	0.98	1.00	1.00	0.849
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.							
18	(A)태장동 668	1.00	1.00	1.00	1.01	0.89	1.00	0.899
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세하고, 획지조건(본건 일부 유지 등으로 열세하나 형상 등으로 우세하여 전반적인 획지조건은 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
19	(A)태장동 668	0.95	0.98	1.00	0.93	0.86	1.00	0.745
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등은 우세하나 본건 일부 유지 등으로 열세하여 전반적인 획지조건은 열세), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 지목 등)에서 열세함.							
20	(A)태장동 668	1.00	1.00	1.00	0.95	0.99	1.00	0.941
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(본건 일부 유지 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
21 ~ 23	(B)무실동 산37	1.05	0.95	0.90	0.85	1.64	1.00	1.251
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등으로 열세하나 비교표준지 근린공원 저촉 등으로 우세하여 전반적인 행정적조건은 우세)에서 우세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	태장동 635	답	363.38	2종일주 주거나지	142,808,340	393,000	법원경매 2021.07.23
2	태장동 118-12	답	329	2종일주 주거나지	105,609,000	321,000	담보 2020.10.16
3	단구동 890-2	임야	2,314	2종일주 자연림	740,480,000	320,000	법원경매 2020.01.22
4	단구동 890-7	임야	2,975	2종일주 자연림	684,250,000	230,000	법원경매 2020.01.22
5	학성동 1008-82	대	50	2종일주 주거용	24,150,000	483,000	법원경매 2021.06.16
6	태장동 690-9	대	125	2종일주 주거용	66,250,000	530,000	법원경매 2020.01.16
7	태장동 651-2	대	159	2종일주 주거용	71,391,000	449,000	담보 2022.11.22

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보치계(KAIS)]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	태장동 493-3	답	1,323	2종일주	560,000,000	423,000	2022.06.30
		-	-	답			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
2	태장동 583	답	1,679	2종일주	660,000,000	393,000	2022.08.30
		-	-	답			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
3	태장동 960	전	2,317	2종일주	1,050,000,000	453,000	2022.08.11
		-	-	답			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
4	태장동 산44-9	임야	783	2종일주	250,000,000	319,000	2021.06.16
		-	-	자연림			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
5	태장동 산76-3	임야	5,402	2종일주	1,450,000,000	268,000	2022.08.22
		-	-	자연림			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
6	태장동 579-18	임야	56	2종일주	20,000,000	357,000	2022.09.29
		-	-	자연림			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
7	태장동 690-9	대	125	2종일주	84,500,000	496,000	2021.07.19
		건물	72.27	단독주택			1985.10.28
	건물가액 산정 : 72.27 × 311,000(1,400,000×10/45) = 22,475,970원 토지거래단가 산정 : { 84,500,000 - 22,475,970 = 62,024,030 } ÷ 125.0 = 496,000원/㎡						
8	태장동 725-5	대	245	2종일주	146,000,000	596,000	2022.09.05
		건물	51.48	단독주택			1972.02.28
	본 거래사례의 지상 건물은 노후된 건물로서 가치가 희박하여 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라, 토지면적을 기준으로 한 토지단가로 산출하였음.						

※ 거래사례(1 ~ 6)은 토지만의 거래사례임.

※ 거래사례(3, 5, 6)은 감정평가정보체계(KASI)상 거래사례임.

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례(7)은 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례(8)의 지상건물은 노후된 건물로서 가치가 희박하여 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라, 토지면적을 기준으로 토지단가로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	세로변	주거나지	300,000 ~ 450,000	본건 유사
	세로변	임야	140,000 ~ 220,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	태장동 683-1	답	1,471	201,500	296,406,500
2	태장동 685	전	816	216,600	176,745,600
3	태장동 678	답	952	248,800	236,857,600
4	태장동 679	전	426	231,600	98,661,600
5	태장동 687-1	대	306	334,600	102,387,600
6	태장동 687-5	전	481	318,200	153,054,200
7	태장동 680	전	840	195,100	163,884,000
8	태장동 683	답	1,471	192,300	282,873,300
9	태장동 684	전	608	214,300	130,294,400
10	태장동 685-1	대	427	290,700	124,128,900
11	태장동 685-2	전	390	249,000	97,110,000
12	태장동 677	전	1,369	246,500	337,458,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
13	태장동 681	답	3,954	188,700	746,119,800
14	태장동 683-2	임야	4,066	108,600	441,567,600
15	태장동 682-13	임야	2,397	93,900	225,078,300
16	태장동 686-1	답	3,104	224,100	695,606,400
17	태장동 655	전	502	160,800	80,721,600
18	태장동 674	전	3,167	219,100	693,889,700
19	태장동 675	임야	436	219,100	95,527,600
20	태장동 676	답	8,053	246,500	1,985,064,500
21	태장동 655-1	임야	80,178.05	87,900	7,047,650,595
22	태장동 655-2	임야			
23	태장동 655-3	임야			
합계			115,414.05		14,211,088,295

※ 일련번호(21 ~ 23)의 개별공시지가는 귀 제시 지분위치를 고려한 지분면적에 해당하는 금액임.

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
강원 원주시	최근1년	임야	76.31	49	총 150건 중
		전	62.38	23	총 100건 중
		답	77.09	15	총 41건 중
		대지	69.4	14	총 37건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1, 4, 5)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	393,000	1.04003	1.00	0.980	400,557
B	4	230,000	1.08279	1.00	0.693	172,585
C	5	483,000	1.04340	1.00	0.980	493,882

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2021.07.23. ~ 2023.02.17.	강원도 원주시 주거지역	4.003% (1.04003)
평가사례 #4	2020.01.22. ~ 2023.02.17.	강원도 원주시 주거지역	8.279% (1.08279)
평가사례 #5	2021.06.16. ~ 2023.02.17.	강원도 원주시 주거지역	4.340% (1.04340)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.							
B	4	1.10	1.05	1.00	1.00	0.60	1.00	0.693
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 행정적조건(비교표준지 근린공원 저촉 등)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지가 열세함.							
C	5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	215,500	1.00009	215,519
B	110,600	1.00009	110,610
C	311,400	1.00009	311,428

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	400,557	215,519	1.858
B	172,585	110,610	1.56
C	493,882	311,428	1.585

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
42130-599(A)	태장동 668	평가사례 #1	1.85	1, 3, 4, 6 ~ 9, 11 ~ 13, 16 ~ 20
42130-944(B)	무실동 산37	평가사례 #4	1.56	14, 15, 21 ~ 23
42130-625(C)	태장동 897-11	평가사례 #5	1.58	2, 5, 10

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)215,500	1.00009	1.00	0.980	1.85	390,737	391,000
2	(C)311,400	1.00009	1.00	0.840	1.58	413,327	413,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	(A)215,500	1.00009	1.00	0.950	1.85	378,775	379,000
4	(A)215,500	1.00009	1.00	0.950	1.85	378,775	379,000
5	(C)311,400	1.00009	1.00	0.729	1.58	358,709	359,000
6	(A)215,500	1.00009	1.00	1.005	1.85	400,704	401,000
7	(A)215,500	1.00009	1.00	0.838	1.85	334,120	334,000
8	(A)215,500	1.00009	1.00	0.940	1.85	374,788	375,000
9	(A)215,500	1.00009	1.00	0.931	1.85	371,200	371,000
10	(C)311,400	1.00009	1.00	0.884	1.58	434,978	435,000
11	(A)215,500	1.00009	1.00	1.071	1.85	427,019	427,000
12	(A)215,500	1.00009	1.00	0.950	1.85	378,775	379,000
13	(A)215,500	1.00009	1.00	0.857	1.85	341,695	342,000
14	(B)110,600	1.00009	1.00	1.086	1.56	187,391	187,000
15	(B)110,600	1.00009	1.00	0.866	1.56	149,430	149,000
16	(A)215,500	1.00009	1.00	1.038	1.85	413,862	414,000
17	(A)215,500	1.00009	1.00	0.849	1.85	338,506	339,000
18	(A)215,500	1.00009	1.00	0.899	1.85	358,441	358,000
19	(A)215,500	1.00009	1.00	0.745	1.85	297,040	297,000
20	(A)215,500	1.00009	1.00	0.941	1.85	375,187	375,000
21 ~ 23	(B)110,600	1.00009	1.00	1.251	1.56	215,862	216,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,471	391,000	575,161,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
2	816	413,000	337,008,000	
3	952	379,000	360,808,000	
4	426	379,000	161,454,000	
5	306	359,000	109,854,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
6	481	401,000	192,881,000	일부 도시계획시설 도로 저촉
7	840	334,000	280,560,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
8	1,471	375,000	551,625,000	일부 완충녹지 저촉
9	608	371,000	225,568,000	
10	427	435,000	185,745,000	
11	390	427,000	166,530,000	
12	1,369	379,000	518,851,000	
13	3,954	342,000	1,352,268,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
14	4,066	187,000	760,342,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
15	2,397	149,000	357,153,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
16	3,104	414,000	1,285,056,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
17	502	339,000	170,178,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
18	3,167	358,000	1,133,786,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 일부 현황 유지
19	436	297,000	129,492,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 일부 현황 유지
20	8,053	375,000	3,019,875,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 일부 현황 유지
21 ~ 23	80,178.05	216,000	17,318,458,800	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
합계	115,414.05		29,192,653,800	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	태장동 493-3	답	1,323	2종일주	560,000,000	2022.06.30
		-	-	답		-
4	태장동 산44-9	임야	783	2종일주	250,000,000	2021.06.16
		-	-	자연림		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
7	태장동 690-9	대	125	2종일주	84,500,000	2021.07.19
		건물	72.27	단독주택		1985.10.28

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 4, 7)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

거래사례(1, 4)는 토지만의 거래사례이며 거래사례(7)은 건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
7	72.27	1,400,000	10/45	311,000	22,475,970

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
7	84,500,000	22,475,970	62,024,030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	1,323	560,000,000	423,000	
4	783	250,000,000	319,000	
7	125	62,024,030	496,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.931	398,000
2	7	496,000	1.00	1.04037	1.00	0.806	416,000
3	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.901	385,000
4	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.901	385,000
5	7	496,000	1.00	1.04037	1.00	0.699	361,000
6	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.956	409,000
7	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.795	340,000
8	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.892	381,000
9	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.884	378,000
10	7	496,000	1.00	1.04037	1.00	0.848	438,000
11	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	1.019	436,000
12	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.901	385,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
13	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.813	348,000
14	4	319,000	1.00	1.04340	1.00	0.571	190,000
15	4	319,000	1.00	1.04340	1.00	0.451	150,000
16	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.987	422,000
17	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.805	344,000
18	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.854	365,000
19	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.707	302,000
20	1	423,000	1.00	1.01070	1.00	0.893	382,000
21 ~ 23	4	319,000	1.00	1.04340	1.00	0.661	220,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.06.30. ~ 2023.02.17.	강원도 원주시 주거지역	1.070% (1.01070)
거래사례 #4	2021.06.16. ~ 2023.02.17.	강원도 원주시 주거지역	4.340% (1.04340)
거래사례 #7	2021.07.19. ~ 2023.02.17.	강원도 원주시 주거지역	4.037% (1.04037)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	0.931
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
2	7	1.00	0.95	0.93	0.94	0.97	1.00	0.806
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
3	1	0.95	0.93	1.00	1.02	1.00	1.00	0.901
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
4	1	0.95	0.93	1.00	1.02	1.00	1.00	0.901
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
5	7	0.95	0.95	0.93	0.98	0.85	1.00	0.699
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등은 우세하나 형상 등은 열세하여 전반적인 획지조건은 열세 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
6	1	1.05	0.97	1.00	1.02	0.92	1.00	0.956
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(경사 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
7	1	0.95	0.93	1.00	1.00	0.90	1.00	0.795
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
8	1	0.95	0.93	1.00	1.02	0.99	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 저촉 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
9	1	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.884
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
10	7	1.00	0.95	0.93	0.96	1.00	1.00	0.848
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
11	1	1.05	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.019
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
12	1	0.95	0.93	1.00	1.02	1.00	1.00	0.901
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
13	1	0.95	0.93	1.00	1.00	0.92	1.00	0.813
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
14	4	0.90	0.90	0.90	0.88	0.89	1.00	0.571
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 및 경사 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
15	4	0.85	0.85	0.90	0.78	0.89	1.00	0.451
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 및 경사 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
16	1	1.05	0.97	1.00	1.02	0.95	1.00	0.987
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(경사 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
17	1	0.95	0.91	0.95	0.98	1.00	1.00	0.805
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.							
18	1	1.00	0.95	1.00	1.01	0.89	1.00	0.854
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세하고, 획지조건(본건 일부 유지 등은 열세하나 형상 등은 우세하여 전반적인 획지조건은 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
19	1	0.95	0.93	1.00	0.93	0.86	1.00	0.707
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등은 우세하나 본건 일부 유지 등은 열세하여 전반적인 획지조건은 열세), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 지목 등)에서 열세함.							
20	1	1.00	0.95	1.00	0.95	0.99	1.00	0.893
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(본건 일부 유지 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							
21 ~ 23	4	0.95	0.95	0.90	0.83	0.98	1.00	0.661
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 및 경사 등), 행정적조건(본건 일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉 등)에서 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,471	398,000	585,458,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
2	816	416,000	339,456,000	
3	952	385,000	366,520,000	
4	426	385,000	164,010,000	
5	306	361,000	110,466,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
6	481	409,000	196,729,000	일부 도시계획시설 도로 저촉
7	840	340,000	285,600,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
8	1,471	381,000	560,451,000	일부 완충녹지 저촉
9	608	378,000	229,824,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
10	427	438,000	187,026,000	
11	390	436,000	170,040,000	
12	1,369	385,000	527,065,000	
13	3,954	348,000	1,375,992,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
14	4,066	190,000	772,540,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
15	2,397	150,000	359,550,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
16	3,104	422,000	1,309,888,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
17	502	344,000	172,688,000	
18	3,167	365,000	1,155,955,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 일부 현황 유지
19	436	302,000	131,672,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 일부 현황 유지
20	8,053	382,000	3,076,246,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉, 일부 현황 유지
21 ~ 23	80,178.05	220,000	17,639,171,000	일부 완충녹지 및 도시계획시설 도로 저촉
합계	115,414.05		29,716,347,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	29,192,653,800	
거래사례비교법	29,716,347,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매) 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	29,192,653,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2022년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-3	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 /대골슬레이트잇기	3	1,279,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬 조립식 샌드위치판넬	3	699,000	35 (30~40)

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	단층	98.4	주택	경량철골조	1,100,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	단층	98.4	주택	경량철골조	1,100,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	단층	주택	경량철골조	40	20	20/40	

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	단층	98.4	1,100,000	20/40	550,000	54,120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매) 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	115,414.05	-	29,192,653,800	
건물	98.4	550,000	54,120,000	
합계			29,246,773,800	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 강원도 원주시 태장동 소재 "태장1공원" 남동측에 소재하고 있으며 "학성초등학교"에서 북서측으로 직선거리 약 300m 지점에 위치하는 부동산임.

2. 부근상황

본건 인근은 아파트단지, 전, 답, 임야, 단독주택, 각급학교, 개발예정지 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건 일부까지 제 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로까지 약 100m ~ 200m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1, 2, 6, 7, 9, 11, 13, 16, 17, 20, 21 ~ 23) : 대체로 부정형, 완경사의 토지임.
일련번호(3, 4, 5, 8, 10, 12, 18, 19) : 대체로 사다리형, 완경사의 토지임.
일련번호(14, 15) : 대체로 부정형, 급경사의 토지임.

2. 이용상황

일련번호(1, 3, 4, 6 ~ 9, 12, 13, 16) : 현황 농경지 등으로 이용 중인 주거나지임.
일련번호(2, 10) : 현황 건부지로 이용 중임.
일련번호(5, 11) : 현황 주거나지로 이용 중임.
일련번호(14, 15) : 현황 자연림으로 이용 중임.
일련번호(17) : 현황 묵전임.
일련번호(18) : 현황 농경지 및 일부 건부지, 일부 유지 등으로 이용 중임.
일련번호(19) : 현황 농경지 및 일부 유지 등으로 이용 중인 주거나지임.
일련번호(20) : 현황 농경지 등으로 이용 중인 주거나지이며, 일부 유지 등으로 이용중임.
일련번호(21) : 대체로 자연림으로 이용 중이며, 일부 농경지 등으로 이용 중임.
일련번호(22, 23) : 현황 도로로 이용 중임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1, 14) : 현황 북서측으로 노폭 약 2m ~ 3m 내외의 농로와 접함.
일련번호(2, 6, 10, 11, 16, 21) : 서측으로 노폭 약 3m ~ 4m 내외의 포장도로와 접함.
일련번호(3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 17, 19) : 현황 맹지임.
일련번호(18) : 북측으로 노폭 약 2m ~ 3m 내외의 도로와 접함.
일련번호(20) : 동측으로 노폭 약 2m ~ 3m 내외의 농로와 접함.
일련번호(22, 23) : 현황 도로이며 노폭 약 3m ~ 4m의 포장도로와 접함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(2) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(3) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(4) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(5) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(6) : 제2종일반주거지역,시가지경관지구,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(7) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(8) : 제2종일반주거지역,완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(9) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(10) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(11) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(12) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(13) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(14) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

일련번호(15) : 제2종일반주거지역,시가지경관지구,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

일련번호(16) : 제2종일반주거지역,시가지경관지구,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(17) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(18) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(19) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

일련번호(20) : 제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(21) : 보전녹지지역,자연녹지지역,제2종일반주거지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공익용산지<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>

일련번호(22) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

일련번호(23) : 자연녹지지역,대로3류(폭 25m~30m)(저촉),완충녹지(2020-12-24)(저촉),가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

5. 제시목록외의 물건

별첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도"와 같이 일부 토지상에 제시외건물(기호㉠ ~ ㉤')이 소재하는 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고바람.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 경량철골조 조립식 판넬싱글마감지붕 단층 건물로서,(사용승인일 : 2002.10.12.)
외벽 : 비닐사이딩 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 단독주택 등으로 이용중이며 관리상태 보통임

※ 일련번호(가)는 폐문 및 이해관계인의 부재로 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 감정평가 하였는 바, 업무진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

일련번호(가) : 기본적인 위생설비 및 급배수, 전기설비, 난방설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사 되었음.

4. 제시외건물

별첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도"와 같이 일부 토지상에 제시외건물(기호㉠ ~ ㉤')이 소재하는 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고바람.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 전입세대 열람 및 등록사항 등의 현황서 내역 등

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 아래의 표와 같이 2023.02.16.자로 개포4동 주민센터에서 조사되었음.

※ 2023.02.16. 기준 전입세대 내역

일련번호	지번	세대주	전입일자	비고
(2)	태장동 685	김순옥	1974.06.12.	사망말소자
	태장동 685 (현충로 74-24)	김효남	2016.06.02.	거주자
(10)	태장동 685-1 (현충로 74-22)	진성익 / 강복현	2018.05.09. / 2018.05.09.	사망말소자 / 거주자
(18)	태장동 674 (치악로 2067-57)	장해동	2018.06.29.	거주자
(20)	태장동 676	이영국	1992.04.06.	사망말소자
(21)	태장동 655-1 (치악로 2067-55)	진용두 / 이상권	2018.06.26. / 2018.06.21.	거주자 / 거주자

7. 세무서 임대차 정보제공 요청 결과 내역

"세무서 임대차 정보제공"을 요청한 결과, 일련번호(가) 건물에 대하여 "접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가"한 것으로 2023.02.16.자로 서초세무서에서 조사되었음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

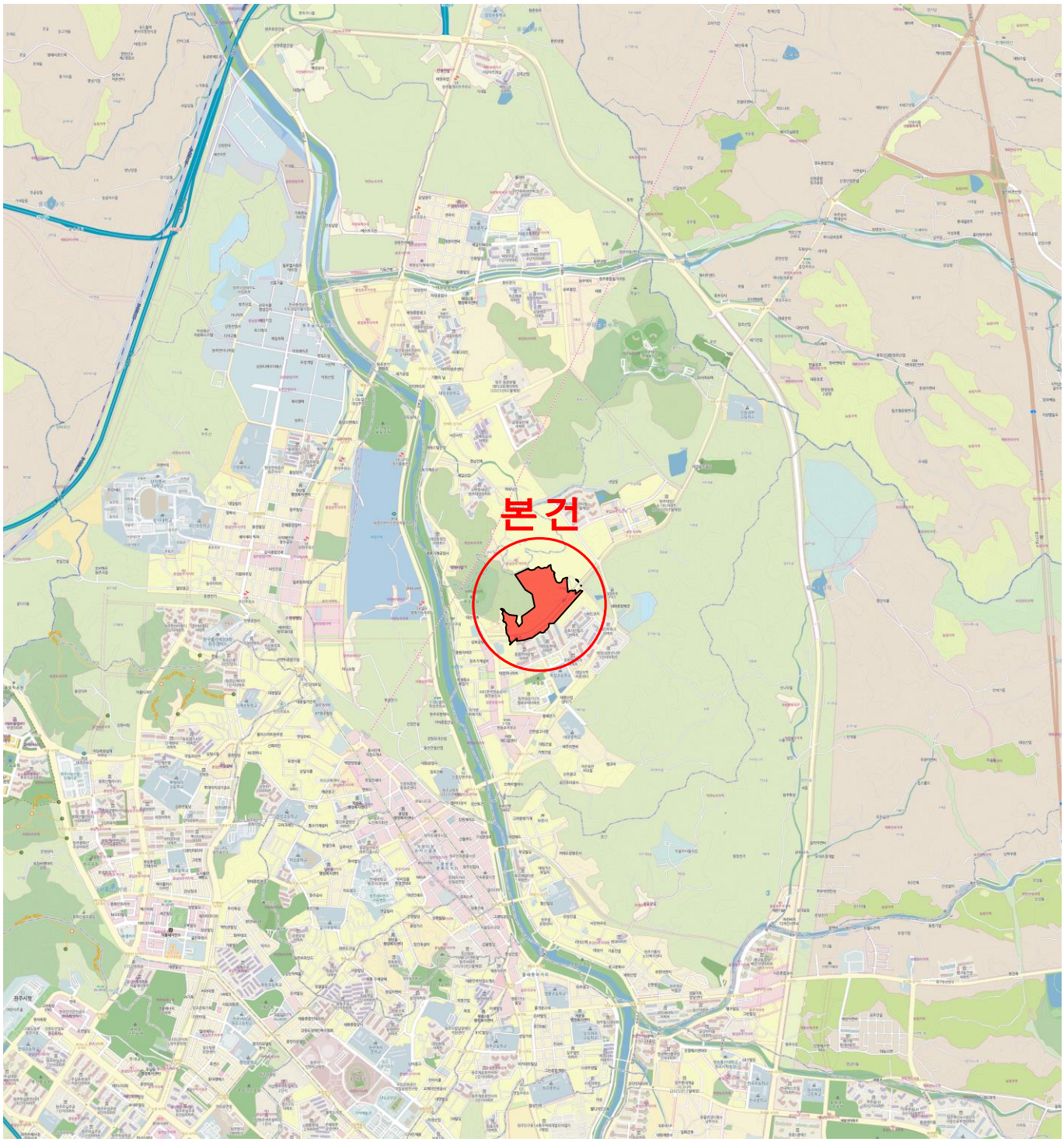
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

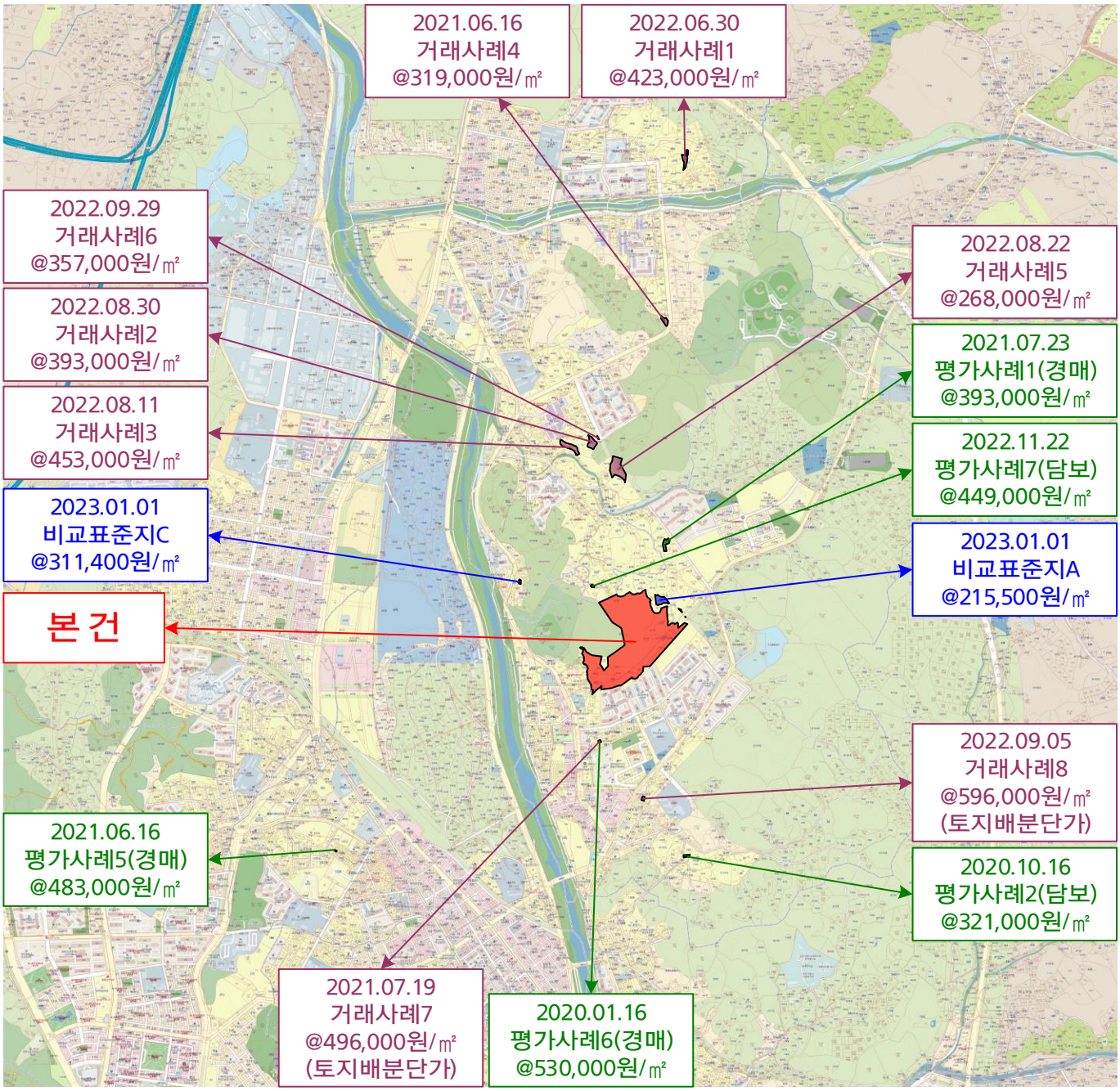
소재지	강원도 원주시 태장동 683-1외



위 치 도(1)

일련번호 : ( )

소재지	강원도 원주시 태장동 683-1외

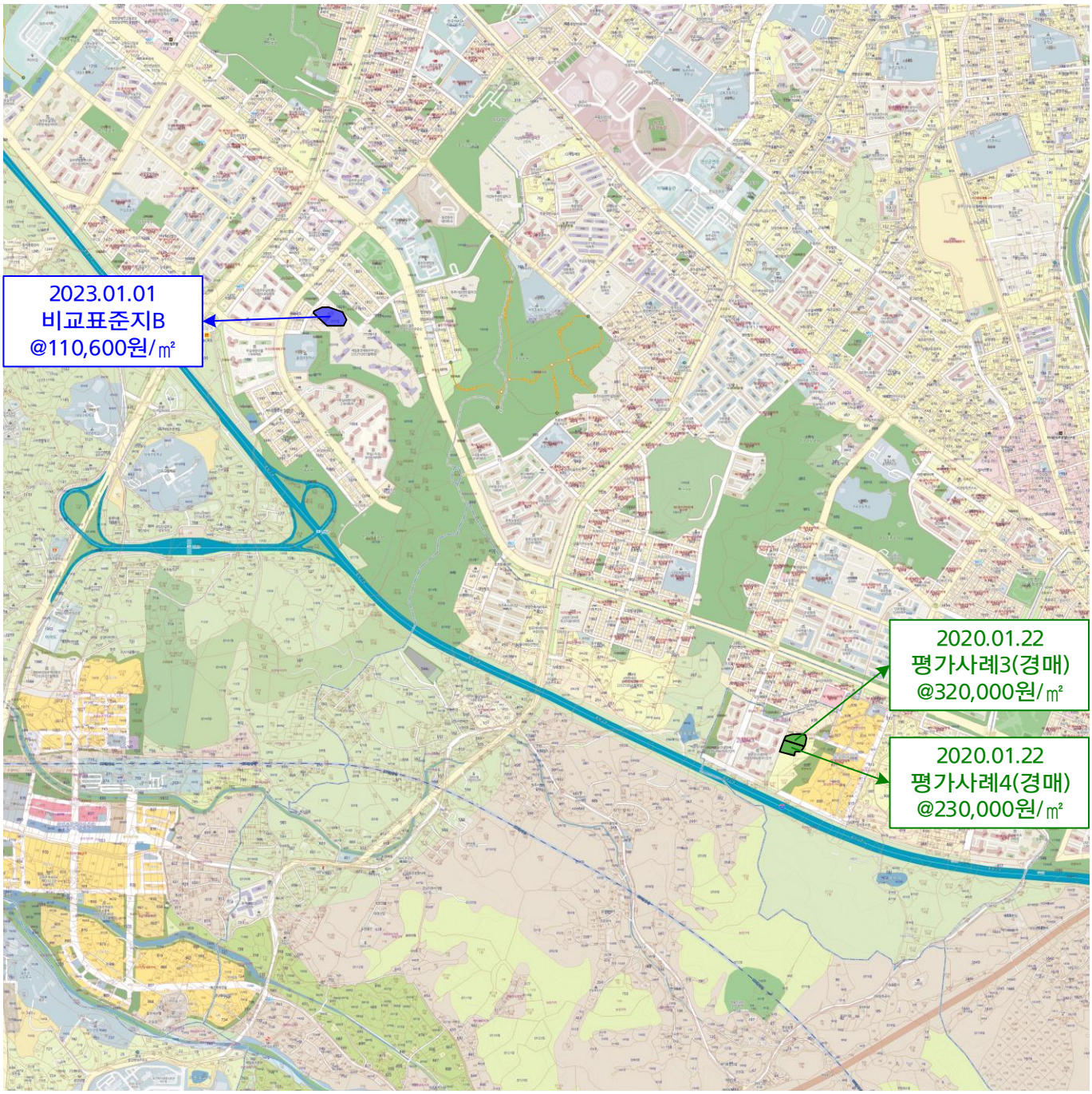


범례	본 건	표준지	평가사례	거래사례

위 치 도(1)

일련번호 : ( )

소재지	강원도 원주시 태장동 638-1외



범례	본건	표준지	평가사례	거래사례

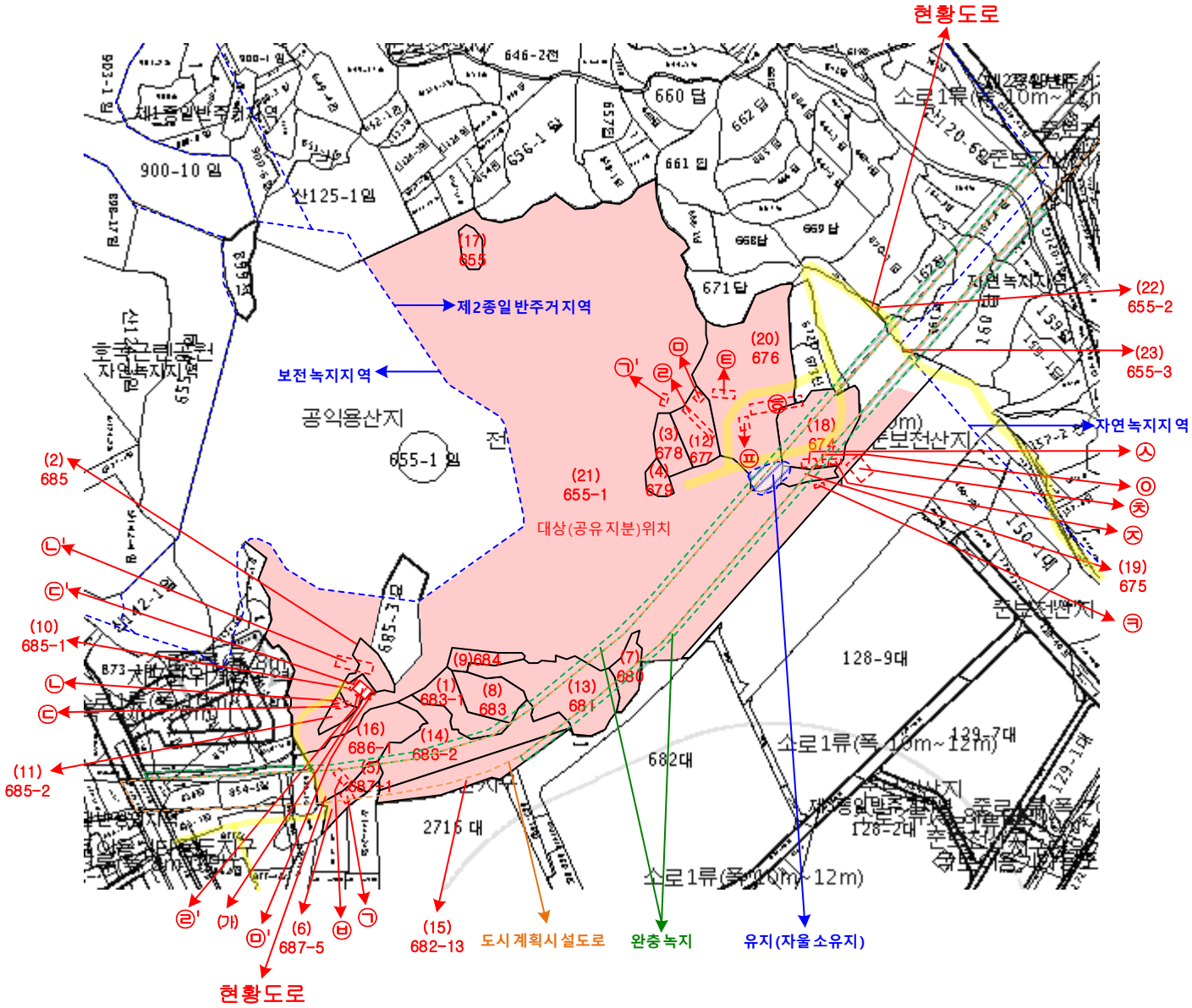
지 적 개 황 도(1)

일련번호 : (　　)

N

S

S : 1/5,000

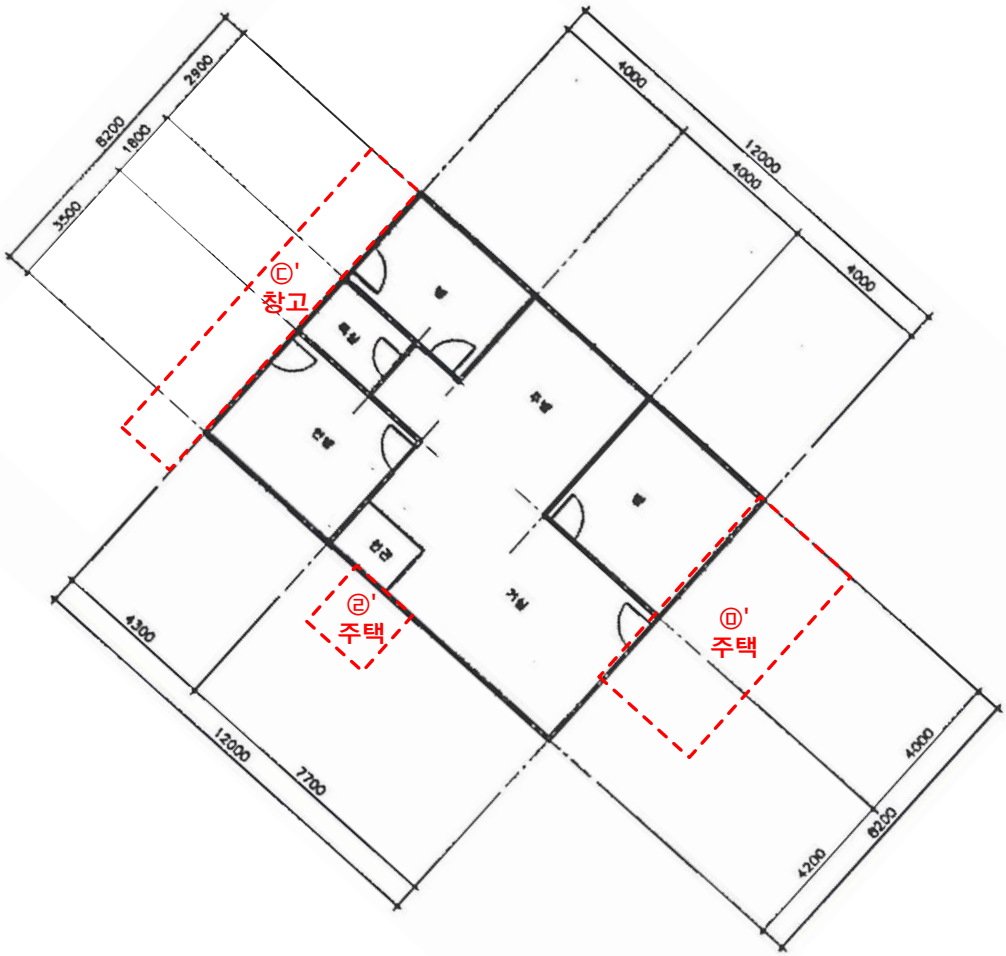


범례	1층	2층	3층 이상	제시외건물	평가외건물

건 물 개 황 도

일련번호 : (　　)

NO SCALE

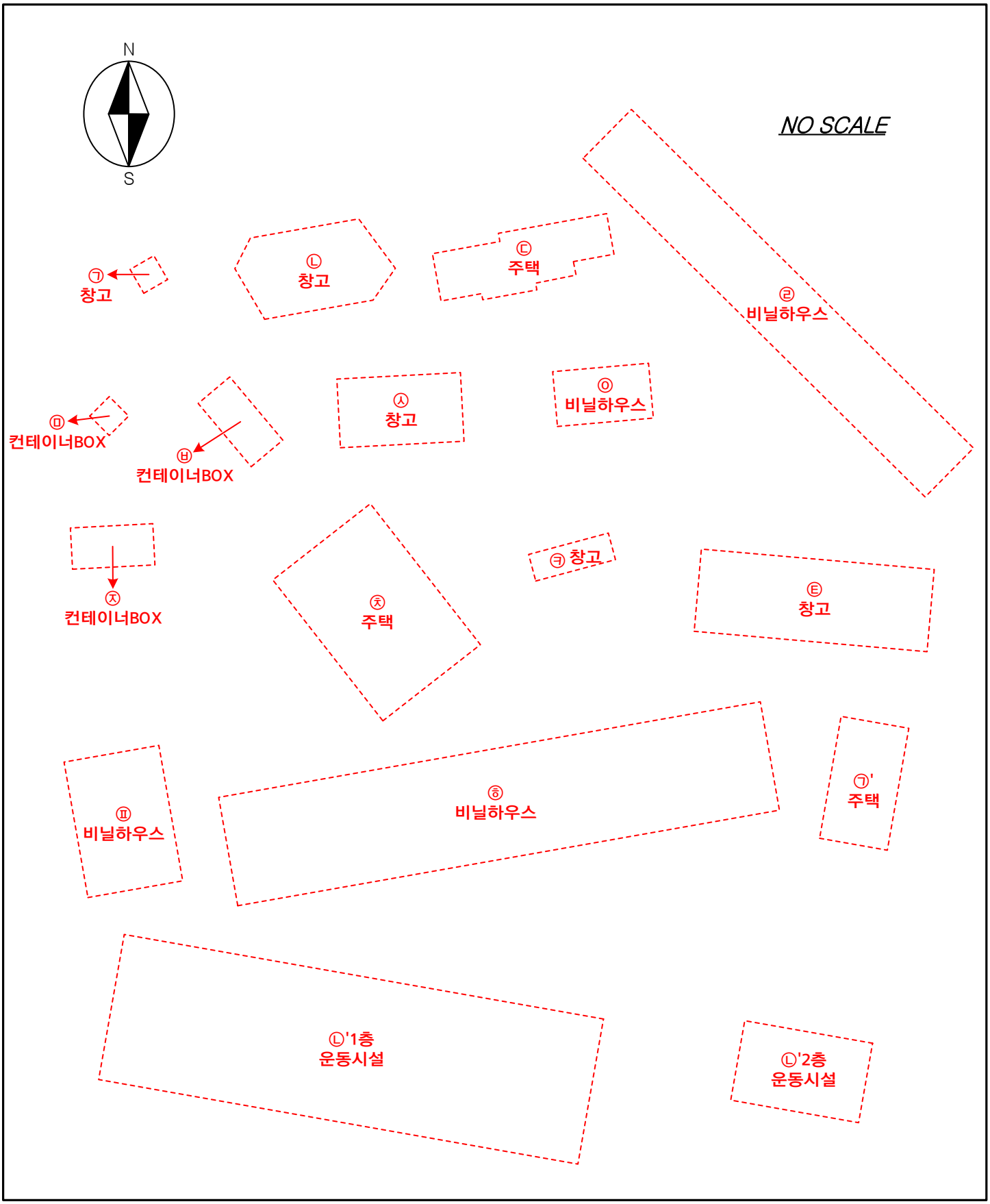


<(가)1층>
공부면적 : 98.40㎡

<제시외건물>
㉢' 경량철골조 판넬지붕 단층소재(창고) : 약20㎡
㉣' 경량철골조 판넬지붕 단층소재(주택) : 약4㎡
㉤' 경량철골조 판넬지붕 단층소재(주택) : 약18㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : (　　)


N
S
NO SCALE
㉠
창고
㉡
창고
㉢
주택
㉣
비닐하우스
㉤
컨테이너BOX
㉥
컨테이너BOX
㉦
창고
㉧
비닐하우스
㉨
컨테이너BOX
㉩
주택
㉪
창고
㉫
창고
㉬
비닐하우스
㉭
비닐하우스
㉮
㉠'
주택
㉡'1층
운동시설
㉡'2층
운동시설

건 물 개 황 도

일련번호 : (　　)

NO SCALE

< 제시외건물 >

㉠ 경량철골조 (창고) : 약4㎡
㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약43㎡
㉢ 조적조 스레트지붕 단층(주택) : 약 49㎡
㉣ 비닐하우스 : 약 175㎡
㉤ 컨테이너BOX : 약9㎡
㉥ 컨테이너BOX : 약18㎡
㉦ 조적조 스레트지붕 단층(창고) : 약 45㎡
㉧ 비닐하우스 : 약 28㎡
㉨ 컨테이너BOX : 약18㎡
㉩ 조적조 스레트지붕 단층(주택) : 약 117㎡
㉪ 목조 스레트지붕 단층(창고) : 약 12㎡
㉫ 경량철골조 단층(창고) : 약 102㎡
㉬ 비닐하우스 : 약 70㎡
㉭ 비닐하우스 : 약 320㎡
㉠' 목조 스레트지붕 단층(주택(폐가)) : 약 45㎡
㉡' 철근콘크리트조 및 경량철골조 스라브 및 판넬지붕 2층(운동시설) : 약179.5㎡

현 황 사 진

일련번호**(2)** 및 제시외건물 기호㉡'

일련번호**(3, 4, 12)** 일대

현 황 사 진

일련번호**(5 ~ 6)** 일대

본건 북서측
일련번호**(1, 7, 8, 9, 13)** 일대

현 황 사 진

본건 북동측
일련번호**(1, 7, 8, 9, 13)** 일대

일련번호**(10)** 및 일련번호**(**가**)**

현 황 사 진

일련번호**(11)** 및 제시외건물 기호㉢

일련번호**(12)** 및 제시외건물 기호 ㉣

현 황 사 진

일련번호**(14, 15)**

일련번호**(16)**

현 황 사 진

일련번호 **(18)** 및 제시외건물 기호㉘

일련번호**(18, 19)** 일대

현 황 사 진

일련번호**(20)** 일대 및 기호㉤

제시외건물㉠

현 황 사 진

제시외건물 기호㉡

제시외건물 기호㉤, ㉥

현 황 사 진

제시외건물 기호ⓑ

제시외건물 기호ⓢ

현 황 사 진

제시외건물 기호㉧

제시외건물 기호㉨

현 황 사 진

제시외건물 기호㉦

제시외건물 기호㉩

현 황 사 진

제시외건물 기호㉠'

일련번호(가) 및
제시외건물 기호㉢', ㉣', ㉤'

현 황 사 진

일련번호**(21)** 공유물 분할권 표식

일련번호**(18, 21)** 점유권 표식