

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

REPORT NO. H210330-01A

PROJECT 강원도 원주시 단구동 724-89외 토지

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

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

# (토지) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.						
감정평가사 신동윤				(인)		
(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 (인)						
감정평가액	삼십오억이천이십만원정(₩3,520,200,000.-)					
의뢰인	(주)상상인저축은행 대표이사	감정평가목적	공매			
채무자	-	제출처	(주)상상인저축은행			
소유자	우리자산신탁주식회사 (수탁자)	평가조건	-			
기준가치	시장가치	기준시점	조사기간	작성일자		
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장 등	2021.03.31.	2021.03.31.	2021.04.01.		
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	토지	2,003.0	토지	2,003.0	-	3,520,200,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,520,200,000.-
심사내용	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 강원도 원주시 단구동 소재 “원주시립중앙도서관” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### 가. 토지

일련번호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	도로교통	형상/지세	2020년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	단구동 724-89	전	620.0	일반상업			515,100	
2	단구동 725	답	552.0	일반상업	중로각지	부정형/평지	478,200	건축허가득, 일단지
3	단구동 726-2	대	668.0	일반상업			789,400	
4	단구동 724-137	전	40.0	일반상업			-	
5	단구동 724-138	전	41.0	일반상업			-	
6	단구동 725-1	답	43.0	일반상업	도로예정부지	부정형/평지	-	도로예정부지
7	단구동 726-4	대	18.0	일반상업			-	
8	단구동 726-5	대	21.0	일반상업			-	



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 [2021년 03월 31일]임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2021년 03월 31일이며, 현장조사 결과 공부상 면적, 형상 등과 현황이 대체로 일치함.

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 감정평가조건

-

## 6. 기타 참고사항

- 대상물건 일련번호 3의 경우 단구동 1437-57, 1437-65번지와 합병(2019년 12월 19일)후 등기미정리 상태로서 토지대장과의 내용이 상이하어 물적사항은 토지대장을 기준으로 확정하였고, 일련번호 7, 8의 경우 현재 미등기상태의 토지로서 토지대장을 기준으로 물적사항을 확정하였음.
- 당해 토지의 경우 건축허가를 득한 것으로 조사되었으며 관련기관(원주시청 신속허가과) 확인 결과 건축허가가 현재도 유효한 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고하시기 바람. 다만, 착공연기 상태로서 건축허가가 실효되는 시점은 확실치 않으므로 추후 공매진행시 필히 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1 건축허가서

허가신고번호	2018-신속허가과-신축허가-488		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2018-10-22
대지면적(㎡)	1,840	건축면적(㎡)	1,279.225
연면적(㎡)	23,056,631		
주용도	숙박시설	기타용도	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 숙박시설, 생활숙박시설
착공구분	미착공	착공예정	-
실착공일	-		
사용승인구분	-		

※ 당해 건축허가서의 경우 관계인의 부재, 비협조로 인하여 건축허가서를 구득하기가 불가능하여 세움터의 자료를 기준으로 작성하였음.

- 대상토지 일련번호 1~3의 경우 기준시점 현재 건축허가를 득하고 토지조성이 일부 진행된 상태의 토지로서 일단으로 이용되는 것이 사회적·경제적·행정적으로 합리적일 것으로 판단되어 일단지로 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 대상토지 일련번호 4~8의 경우 기준시점 현재 건축허가를 득하였으나 대지면적 제외된 도로 예정부지로서 면적, 형상 등을 감안하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 방법

### 1. 감정평가방법 개관

#### 가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

### [감정평가에 관한 규칙 제7조]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

### [감정평가에 관한 규칙 제11조]

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### [감정평가에 관한 규칙 제12조]

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 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 제14조]

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건(토지)은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”을 적용하여 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

DRAFT

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지가액 산출근거

### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

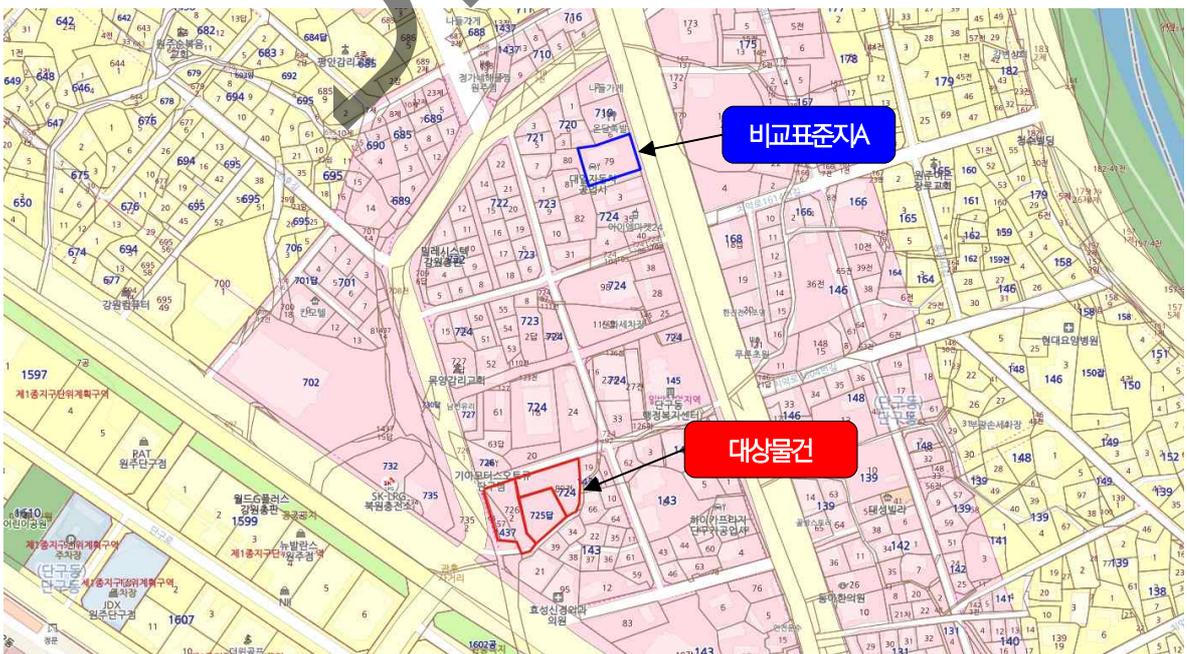
$$\begin{matrix} \text{표준지} \\ \text{공시지가} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{적용단가} \end{matrix}$$

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2021.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	단구동 724-79	대	705.0	일반상업	상업용	광대한면	세장형 평지	932,000	-



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 시점수정

[강원도 원주시 상업지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.01.01. ~ 2021.02.28.	0.163	2021년 02월까지의 지가변동률
2021.02.01. ~ 2021.02.28.	0.105	2021년 02월의 지가변동률
<b>누 계</b> 2021.01.01. ~ 2021.03.31.	<b>0.279</b> (1.00279)	$(1 + 0.00163) * (1 + 0.00105 * 31/28)$ ≈ 1.00279

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 2021년 03월의 지가변동률이 고시되지 않아 2021년 02월의 지가변동률을 연장하여 시점수정치를 산정하였음.

## 다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 형상 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 개별요인 비교

일련번호 1 ~ 3(일단지)

조건	항 목	세 항 목	비교내용	비교치
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	대상물건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함.	0.92
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	지반, 지질 등 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등 깊이, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 이면획지 등	대상물건은 비교표준지 대비 각지 등에서 우세함.	1.03
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제외 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타 규제(입체이용제한 등)	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
누 계	0.92 × 1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00 × 1.00			0.948

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 일련번호 4 ~8 (도로 예정 부지)

조건	항 목	세 항 목	비교내용	비교치
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	대상물건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함.	0.92
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
		인근토지 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	대상물건은 비교표준지 대비 면적, 형상 등에서 열세함.	0.33
		깊이, 형상 등		
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 이면획지 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제외의 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
		용적제한, 고도제한 등		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
		기타		
누 계		<b>0.92 × 1.00 × 1.00 × 0.33 × 1.00 × 1.00</b>		<b>0.304</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정(기타요인)

### 1) 가격조사자료

#### 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	건물 면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	단구동 724-40	149.0	264.01	일반상업	대	2020.03.24.	340,000,000	1,580,215
2	단구동 1597-4	1,063.8	-	준주거	대	2019.05.13.	2,520,000,000	2,368,866
3	단구동 723-10	198.0	142.16	일반상업	대	2019.03.06.	285,000,000	1,249,528
4	단구동 689-13	173.0	99.33	일반상업	대	2017.06.02.	380,000,000	2,066,388

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계

※ 토지가격 배분내역

기호	건물내역	구조	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	사용승인일
		철근콘크리트구조	264.01	주상용	1991.11.30.
		$900,000 \times 22/50 \times 264.01 \approx 104,547,960$ $(340,000,000 - \text{건물가격}) / 149.0 \approx 1,580,215$			
3	건물내역	구조	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	사용승인일
	벽돌구조	142.16	주거용	1987.12.07.	
		$850,000 \times 14/45 \times 142.16 \approx 37,593,422$ $(285,000,000 - \text{건물가격}) / 198.0 \approx 1,249,528$			
4	건물내역	구조	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	사용승인일
	벽돌구조	99.33	주거용	1983.11.27.	
		$850,000 \times 12/45 \times 99.33 \approx 22,514,800$ $(380,000,000 - \text{건물가격}) / 173.0 \approx 2,066,388$			

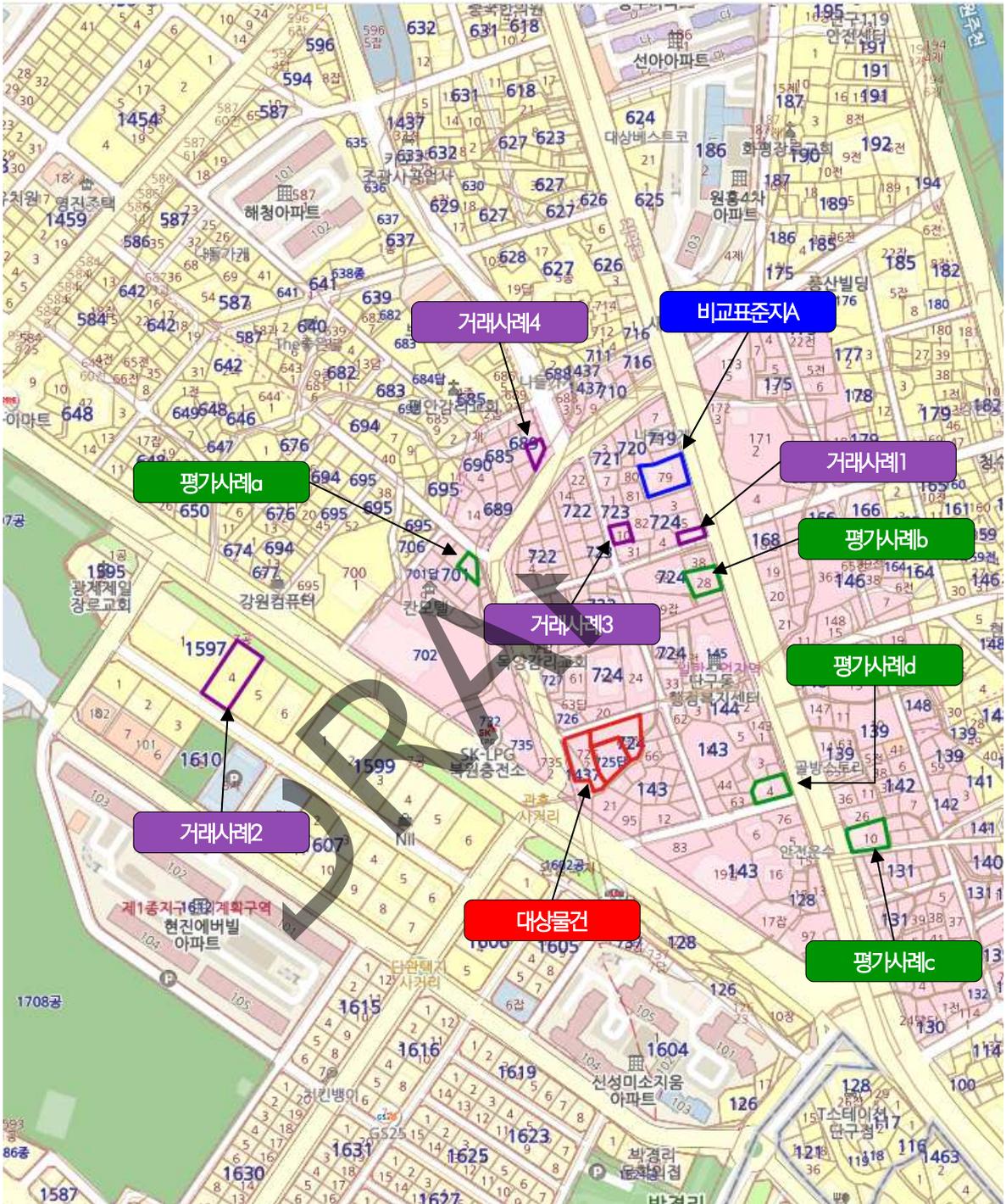
#### 인근지역 평가사례

기호	소재지	평가면적(m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가(원/m <sup>2</sup> )
a	단구동 701-3	178.0	대	일반상업	시가참고	2020.11.09	1,850,000
b	단구동 724-28	400.0	대	일반상업	담보	2020.11.25	1,500,000
c	단구동 142-10	542.0	대	일반상업	담보	2020.08.21	1,600,000
d	단구동 143-4	416.0	대	일반상업	담보	2019.04.08	1,570,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## | 사례 위치도



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 표준지공시지가 가격격차율 검토

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### | 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 [평가사례a]를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	평가면적(㎡)	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
a	단구동 701-3	178.0	대	일반상업	시가참고	2020.11.09	1,850,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

### | 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	사례a	1,850,000	1.00531	1.000	1.057	1,965,833

사정보정	별도의 사정 개입은 표적되지 않음.														
시점수정	2020.11.09. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동률 적용														
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함														
개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>환경조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정적조건</th> <th>기타조건</th> <th>누계치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.09</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.97</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.057</td> </tr> </tbody> </table>	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	1.09	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.057
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치								
1.09	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.057									
비교표준지는 사례 대비 획지조건(각지 등) 등에서 열세하나 가로조건(가로 폭, 계통성 등) 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.															

### | 기준시점의 비교표준지 가격

2021.01.01. 기준 공시지가	시점수정치	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
932,000	1.00279	934,600

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 가격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격차율 (①÷②)
A	사례a	1,965,833	934,600	2.103

### 3) 가격차율 검토

- 인근지역 거래사례 토지단가 수준 : 약 1,200,000 ~ 2,400,000 원/m<sup>2</sup>
- 인근지역 평가사례 토지단가 수준 : 약 1,500,000 ~ 1,900,000 원/m<sup>2</sup>
- 표준지공시지가 가격차율 산정치: 2.103
- 인근 유사용도 낙찰가율

지역통계		강원도			원주시			단구동		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	토지	71.19	81.90	1,179	62.38	71.58	155	59.45	70.77	3
6개월 평균	토지	75.40	83.41	585	65.64	78.00	73	0.00	0.00	0

※ 출처 : 부동산 태인(2020.03.30. ~ 2021.03.30.)

선정된 사례는 평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 소재하는 적정 비교사례로 판단되며, 사례와 표준지공시지가를 비교하여 산정한 가격 격차율은 인근 유사토지의 거래가능가격 수준, 평가사례, 거래사례 및 낙찰통계 등을 종합적 참작한 결과 적정한 수준으로 보여짐. 따라서 선정된 표준지공시지가 가격차율을 참작한 결과 적정한 것으로 판단됨.

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산정된 표준지공시지가 가격차율 및 인근지역 유사 사례와 인근지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인으로 비교표준지 <A>를 110% 증액 보정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 ~ 3 (일단지)	932,000	1.00279	1.000	0.948	2.10	1,860,602	1,860,000
4 (도로예정부지)	932,000	1.00279	1.000	0.304	2.10	596,649	600,000
5 (도로예정부지)	932,000	1.00279	1.000	0.304	2.10	596,649	600,000
6 (도로예정부지)	932,000	1.00279	1.000	0.304	2.10	596,649	600,000
7 (도로예정부지)	932,000	1.00279	1.000	0.304	2.10	596,649	600,000
8 (도로예정부지)	932,000	1.00279	1.000	0.304	2.10	596,649	600,000

※ 토지단가의 경우, 1,000원 단위에서 반올림하였음.

## 2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정함.

$$\text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} = \text{대상 토지의 평가액}$$

### 가. 거래사례의 선정

#### 1) 사례선정 기준

기준	내용
위치적 유사성	지리적위치 및 용도적 위치에 있어 유사성이 인정되는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역
물적 유사성	지목, 면적, 형상, 고저 등
시점수정가능성	일반적으로 최근 3년 이내
사정보정가능성	사례가 조건이나 사정에 있어서 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능할 것

#### 2) 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에 기재한 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

공법상 제한 사항 등이 유사하여 가치형성요인 비교가 가능한 [거래사례 3]을 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
3	단구동 723-10	198.0	142.16	일반상업	대	2019.03.06.	285,000,000	1,249,528

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계

※ 토지가격 배분내역

3	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		벽돌구조	142.16	주거용	1987.12.07.
건물가격		850,000×14/45×142.16 ≒ 37,593,422			
토지단가		(285,000,000 - 건물가격) / 198.0 ≒ 1,249,528			

## 나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정내역

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3 (일단지)	사례#3	1,249,528	1.00	1.02911	1.000	1.483	1,906,992	1,910,000
<b>사정보정</b>		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
<b>시점수정</b>		2019.03.06. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동을 적용						
<b>지역요인</b>		대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
<b>개별요인</b>		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계치</b>
		1.20	1.00	1.20	1.03	1.00	1.00	1.483
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(각지 등) 등에서 우세함.								

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	사례#3	1,249,528	1.00	1.02911	1.000	0.475	610,803	610,000
<b>사정보정</b>		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
<b>시점수정</b>		2019.03.06. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동을 적용						
<b>지역요인</b>		대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
<b>개별요인</b>		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계치</b>
		1.20	1.00	1.20	0.33	1.00	1.00	0.475
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 등에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
5	사례#3	1,249,528	1.00	1.02911	1.000	0.475	610,803	610,000
<b>사정보정</b>		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
<b>시점수정</b>		2019.03.06. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동률 적용						
<b>지역요인</b>		대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
<b>개별요인</b>		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계치</b>
		1.20	1.00	1.20	0.33	1.00	1.00	0.475
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 등에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
6	사례#3	1,249,528	1.00	1.02911	1.000	0.475	610,803	610,000
<b>사정보정</b>		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
<b>시점수정</b>		2019.03.06. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동률 적용						
<b>지역요인</b>		대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
<b>개별요인</b>		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계치</b>
		1.20	1.00	1.20	0.33	1.00	1.00	0.475
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 등에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
7	사례#3	1,249,528	1.00	1.02911	1.000	0.475	610,803	610,000
<b>사정보정</b>		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
<b>시점수정</b>		2019.03.06. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동률 적용						
<b>지역요인</b>		대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
<b>개별요인</b>		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계치</b>
		1.20	1.00	1.20	0.33	1.00	1.00	0.475
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 등에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
8	사례#3	1,249,528	1.00	1.02911	1.000	0.475	610,803	610,000
<b>사정보정</b>		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
<b>시점수정</b>		2019.03.06. ~ 2021.03.31. 강원도 원주시 상업지역 지가변동률 적용						
<b>지역요인</b>		대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
<b>개별요인</b>		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계치</b>
		1.20	1.00	1.20	0.33	1.00	1.00	0.475
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 등에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시산가액 조정 관련사항

### 가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	격차율
1~3	1,860,000	1,910,000	2.69%
4	600,000	610,000	1.67%
5	600,000	610,000	1.67%
6	600,000	610,000	1.67%
7	600,000	610,000	1.67%
8	600,000	610,000	1.67%

※ 토지단가의 경우, 1,000원 단위에서 반올림하였음.

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 가격격차는 유사한 수준으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대 물건의 토지가액으로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구 분	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토 지	일련번호 1	620.0	1,840.0	1,860,000	3,422,400,000	일단지 건축허가득
	일련번호 2	552.0				
	일련번호 3	668.0				
	일련번호 4	40.0	40.0	600,000	24,000,000	도로예정부지
	일련번호 5	41.0	41.0	600,000	24,600,000	도로예정부지
	일련번호 6	43.0	43.0	600,000	25,800,000	도로예정부지
	일련번호 7	18.0	18.0	600,000	10,800,000	도로예정부지
	일련번호 8	21.0	21.0	600,000	12,600,000	도로예정부지
합 계	2,003	2,003		3,520,200,000		

### 2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# (토지) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액		비고
			용도	구조	공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원도 원주시 단구동	724-89	전	일반상업	620.0	1,840.0	1,860,000	3,422,400,000	토지대장기준 일단지
2	"	725	답	일반상업	552.0				
3	"	726-2	대	일반상업	668.0				
4	"	724-137	전	일반상업	40.0	40.0	600,000	24,000,000	도로예정부지
5	"	724-138	전	일반상업	41.0	41.0	600,000	24,600,000	도로예정부지
6	"	725-1	답	일반상업	43.0	43.0	600,000	25,800,000	도로예정부지
7	"	726-4	대	일반상업	18.0	18.0	600,000	10,800,000	미등기 도로예정부지
8	"	726-5	대	일반상업	21.0	21.0	600,000	12,600,000	미등기 도로예정부지
합 계							₩3,520,200,000.-		
			이	하		여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황             | 3. 형태 및 이용상태  |
| 4. 인접 도로상태   | 5. 토지이용계획 및 제한상태     | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이   | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 강원도 원주시 단구동 소재 "원주시립중앙도서관" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 근린생활시설, 주상복합시설 등이 소재하는 상가지대이며 주위환경은 양호함.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용편의는 무난함.

## 3. 형태 및 이용상태

일련번호 1 ~ 3의 경우 인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 나지임.

일련번호 4 ~ 8의 경우 인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 도로예정부지임.

## 4. 인접 도로상태

일련번호 1 ~ 3의 경우 남서측으로 노폭 약 20M 의 포장도로에 접하며 북측 및 남측으로 노폭 약 6M, 4M의 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 일반상업지역 , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호 2 : 일반상업지역 , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호 3 : 일반상업지역 , 소로3류(폭 8M 미만)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호 4 : 일반상업지역 , 소로3류(폭 8M 미만)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 5 : 일반상업지역 , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 6 : 일반상업지역 , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 7 : 일반상업지역 , 소로3류(폭 8M 미만)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 8 : 일반상업지역 , 가축사육제한구역(전부제한, 모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## 6. 제시목록 외의 물건

-

# 토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## 7. 공부와의 차이

일련번호 1, 2의 경우 지목 전, 답이나 현황 조성 중인 대지임.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 당해 토지의 경우 건축허가를 득한 것으로 조사되었으며 관련기관(원주시청 신속허가과) 확인 결과 건축허가가 현재도 유효한 것으로 조사되었음. 다만, 착공연기 상태로서 건축허가가 실효되는 시점은 확실치 않으므로 추후 공매진행시 필히 재확인하시기 바람.

- 대상물건 일련번호 3의 경우 단구동 1437-57, 1437-65번지와 합병(2019년 12월 19일)후 등기미정리 상태로 서 토지대장과의 내용이 상이함. 일련번호 7, 8의 경우 현재 마등기상태의 토지로서 토지대장을 기준으로 물적사항을 확인하였음.

DRAFT

# 광역위치도

소재지

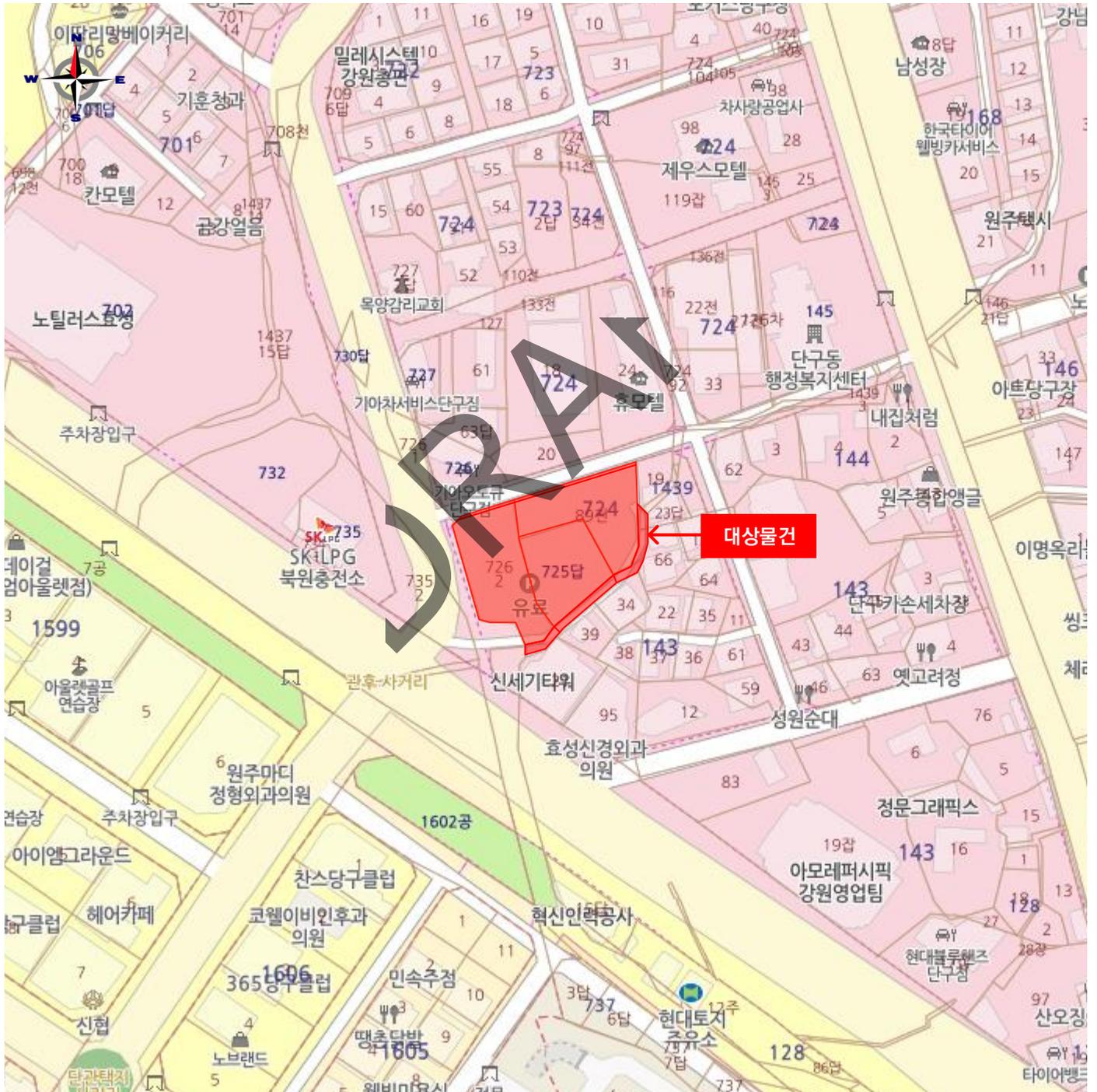
강원도 원주시 단구동 724-89외



# 위 치 도

소재지

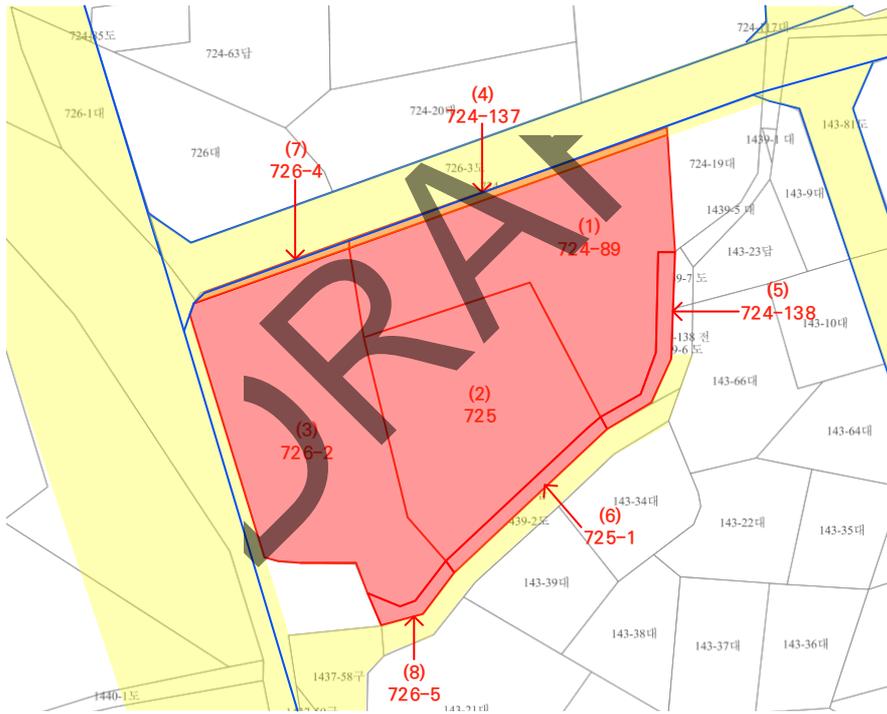
강원도 원주시 단구동 724-89외

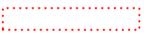
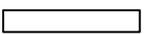


# 지 적 도



No scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		제시외건물
		도시계획선		평가건물2층		평가외건물

# 사진용지



【 대상 물건 전경 】



【 일련번호 1 ~ 3 전경 】

# 사진용지

---



【 일련번호 2, 3 전경 】



【 일련번호 1 전경 】

# 사진용지



【 일련번호 5, 6, 8 전경 및 주변전경 】



【 일련번호 5, 6, 8 전경 및 주변전경 】

# 사진용지



【 일련번호 4, 7 전경 및 주변전경 】



【 일련번호 4, 7 전경 및 주변전경 】