

감정평가서

Appraisal Report

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6 외 토지
감정평가

(-)

NC2015-0818-0008

2015-08-24

대한토지신탁(주)

경기지역본부장 손호석

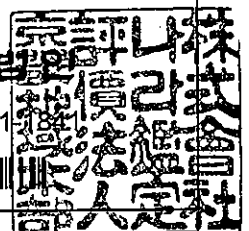


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에
대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1111



신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

(주) 나라감정평가법인

(TEL: 031)238-5600 FAX: 031)231-1841)

감정서번호 : NC2015-0818-0008

작성일 : 2015.08.24

수 신 : 대한토지신탁(주)

발 신 : (주) 나라감정평가법인
경기지역본부

【 평 가 서 】

제 목	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6 외 토지 감정평가		
감정평가액	一畝사십칠억이천육만삼천원整 (₩4,720,063,000.-)		
의뢰인	대한토지신탁(주)	의뢰문서번호	-
감정평가목적	공 매	제출기한	..
의뢰일자	2015.08.18	조사기간	2015.08.18~2015.08.21
제출시점	2015.08.24	목록표시공거	귀 제 시 목 록
평가명세	별 첨: 토지감정평가명세표		
평가의견	"별 첨"		
산출개요 평가방법 개타 평가에 참조할 사항	" — "		
평가 법인 인	명 칭	(주)나라감정평가법인 경기지역본부	평 가 자 감정평가사 김 기 현
	본부장	손 호 석	감정평가사 김 현 제
	소재지	경기도 수원시 권선구 권광로 149, (권선동, 안용빌딩) 4층	감정평가사 이 정 레

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 “강원랜드” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)대한토지신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 평가기준 및 방법

가. 본건 감정평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 유사한 인근지역 내 소재하는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인과 인근 유사토지의 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

다. 본건의 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2015년 08월 24일임.

6 그밖의 사항

가. 본건 토지는 "탄광지역개발사업(강원하이랜드 관광레저타운 조성사업)"에 편입되는 토지로서, 기준시점 현재 「지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률」제17조에 의한 실시계획승인이 유효하여 실시계획승인 고시된 상태를 고려하여 평가하였으며, 사업부지는 수목벌채, 절토 등 토목공사가 일부 진행된 상태로, 이를 감안하여 평가하였음.

나. 본건 토지중 기호2~6, 8, 9, 11, 12, 28, 33, 37, 38은 도시계획도로에 저촉되나 강원하이랜드 레저타운 조성사업 추진계획에 포함된 세부사항이므로 저촉으로 인한 감가율을 적용하지 아니하고, 탄광지역개발사업(강원하이랜드 레저타운 조성사업) 지정으로 인한 공법상 제한을 받는 상태대로 평가하였음.

다. 본건 토지 기호33은 계획관리지역, 농림지역에 걸쳐있으나 농림지역의 면적이 현저히 미미하여 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였으며, 기호30은 4인공유 토지로서 평가의뢰부분에 대한 위치확인이 되지 않아 전체 면적을 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

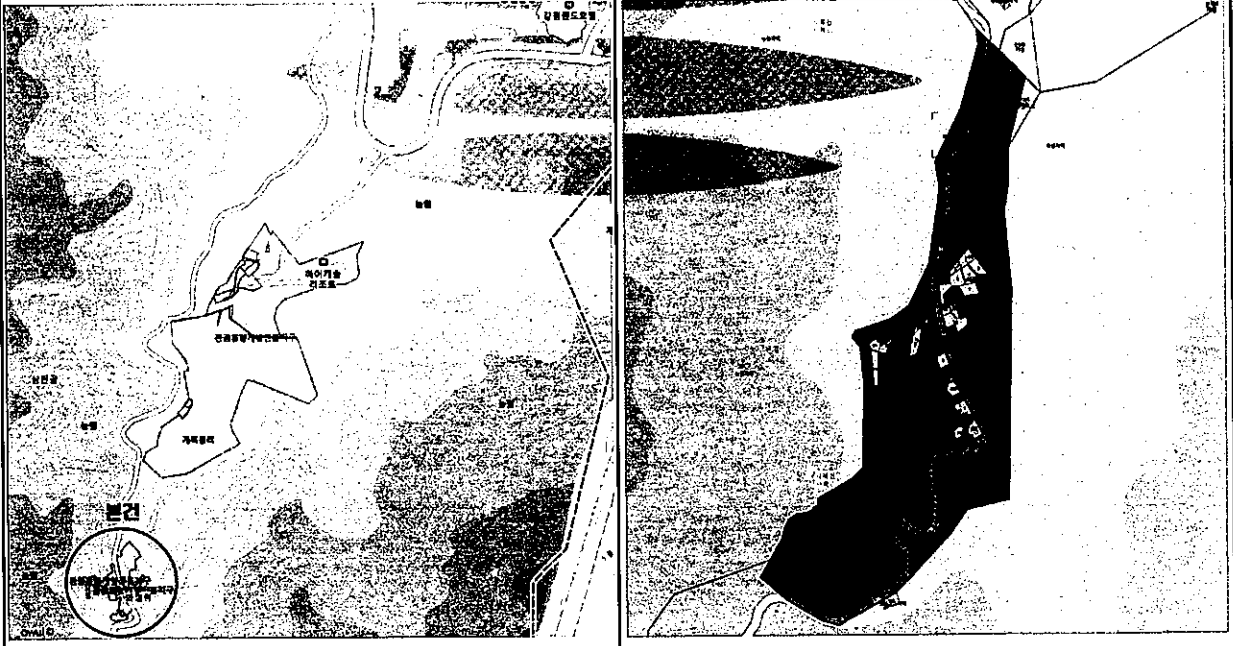
라. 본건 토지상에 컨테이너가 수 동 소재하나 철거 및 이동이 용이하여 토지가격에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

II. 강원하이랜드 관광레저타운 조성사업 개요

1. 사업개요

가. 사업의 종류 및 명칭 : 강원하이랜드 관광레저타운 조성사업

나. 사업구역의 위치 및 면적

위 치	관광휴양시설(m²)	녹지용지(m²)	공공시설(m²)	합 계
강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-80외	49,195	25,724	8,260	83,179
				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 탄광지역개발촉진지구 개발사업 실시계획(변경)승인고시일 : 2013.12.27

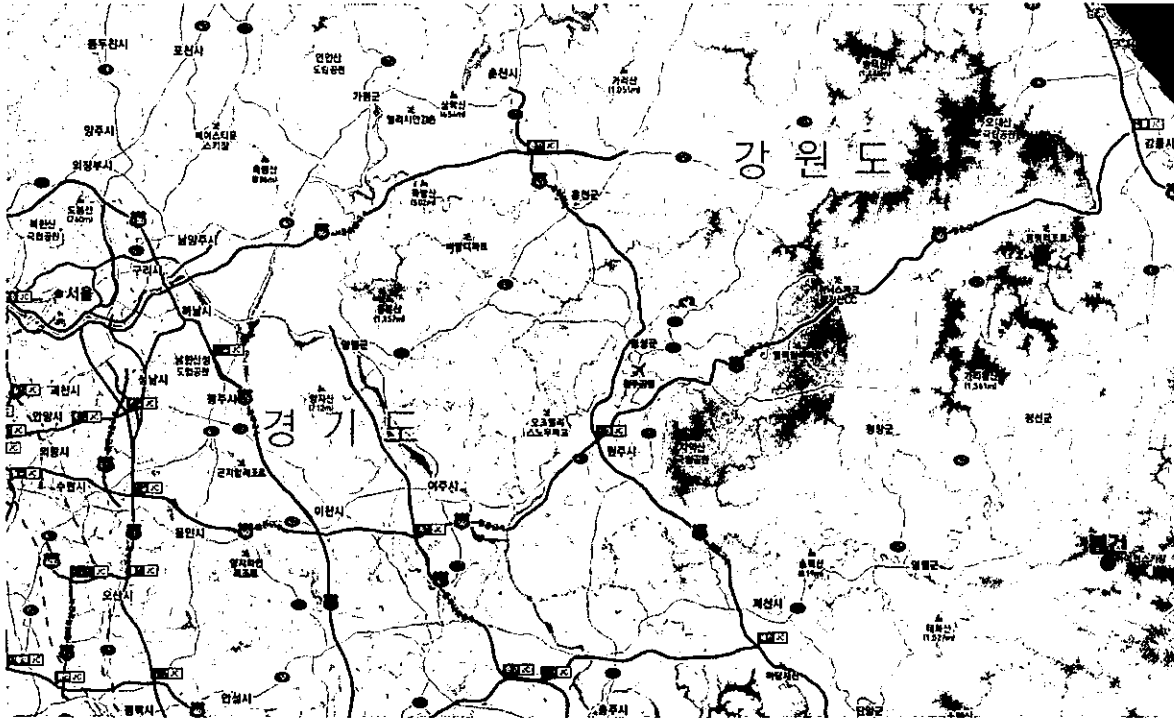
라. 사업내용

구분	용도	면적(m ²)	비고
공공시설	관리소, 안내소, 오수처리시설	830	
	도로	7,430	
관광휴양시설	콘도-1	10,680	
	콘도-2 · 주차타워	12,696	
	펜션	5,803	
	종합온욕장	7,856	일반목욕장
	체육시설	4,205	체육관
	식음시설	3,600	일반음식점
	렌탈샵	3,383	상점
	노천카페	972	일반음식점
녹지용지	조경녹지1	3,311	
	조경녹지2	4,850	
	조경녹지3	3,172	
	조경녹지4	13,736	
	조경녹지5	347	
	조경녹지6	98	
	조경녹지3	210	
합 계		83,179	

2. 사업추진경위

- 2007.06.29 탄광지역개발사업 실시계획(변경)승인 고시
[정선군고시 제2007-59호]
- 2007.07.27 정선(사북)군관리계획(제2종지구단위계획) 지형도면승인 고시
[정선군고시 제2007-67호]
- 2010.05.28 탄광지역개발촉진지구 개발사업 실시계획(변경)승인 고시
[정선군고시 제2010-77호]
- 2013.12.27 탄광지역개발촉진지구 개발사업 실시계획(변경)승인 고시
[정선군고시 제2013-116호]

3. 광역위치도



Ⅲ. 대상부동산 개황

1. 평가대상 토지

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2015 개별지가
1	사북리 462-6	287	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	29,000
2	사북리 462-8	291	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
3	사북리 462-9	371	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
4	사북리 462-10	267	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
5	사북리 462-14	401	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	32,600
6	사북리 462-15	285	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	29,000
7	사북리 462-16	111	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	28,000
8	사북리 462-17	178	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	34,000
9	사북리 462-18	684	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	30,900
10	사북리 462-19	264	대	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 완경사	28,600
11	사북리 462-20	100	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	28,000
12	사북리 462-21	100	대	주거나지	계획관리	세로(가)	삼각형 완경사	27,000
13	사북리 463	118	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	30,900
14	사북리 463-1	84	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	30,900
15	사북리 463-2	90	임	임야기타	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
16	사북리 463-3	137	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	34,000
17	사북리 463-4	207	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	34,000
18	사북리 463-5	79	대	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 완경사	34,000
19	사북리 463-7	91	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	34,000
20	사북리 463-8	147	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2015 개별지가
21	사북리 463-10	308	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
22	사북리 463-12	154	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
23	사북리 463-14	92	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	27,700
24	사북리 464-1	149	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	28,000
25	사북리 464-2	104	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	34,000
26	사북리 464-3	78	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	30,900
27	사북리 464-4	149	대	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	30,900
28	사북리 464-8	100	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	27,900
29	사북리 464-9	135	대	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	29,000
30	사북리 464-11	363	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	27,900
31	사북리 464-12	249	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	27,000
32	사북리 464-13	521	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	31,700
33	사북리 산 155-80	45,188	임	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	1,040
34	사북리 산 155-81	987	임	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	1,100
35	사북리 산 160-78	8,645	임	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	1,100
36	사북리 산 160-79	1,312	임	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	1,090
37	사북리 산 160-80	12,662	임	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	1,070
38	사북리 산 160-82	3,472	임	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	330
39	사북리 산 160-84	124	임	임야기타	계획관리	세로(가)	삼각형 완경사	1,120

2. 위치 및 주위환경

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 “강원랜드” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 관광휴양시설, 주택, 농경지 및 임야가 혼재하는 지역임.

3. 도로 및 교통상황

본건까지 제반차량접근이 가능하며, 본건 북동측 인근에 38번국도 및 기차역(사북역), 고한사북 공영버스터미널이 위치하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난한 편임.

4. 지세, 형상 및 이용상태

본건은 벌목 및 토목공사가 진행되어 완경사지이며, 나지상태임.

5. 토지이용계획

기호	지번	토지이용계획
1	사북리 462-6	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
2	사북리 462-8	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
3	사북리 462-9	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
4	사북리 462-10	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
5	사북리 462-14	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
6	사북리 462-15	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
7	사북리 462-16	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
8	사북리 462-17	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
9	사북리 462-18	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
10	사북리 462-19	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
11	사북리 462-20	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>

감정평가액의 산출근거 및 결정의근

기호	지번	토지이용계획
12	사북리 462-21	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
13	사북리 463	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
14	사북리 463-1	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
15	사북리 463-2	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
16	사북리 463-3	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
17	사북리 463-4	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
18	사북리 463-5	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
19	사북리 463-7	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
20	사북리 463-8	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
21	사북리 463-10	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
22	사북리 463-12	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>

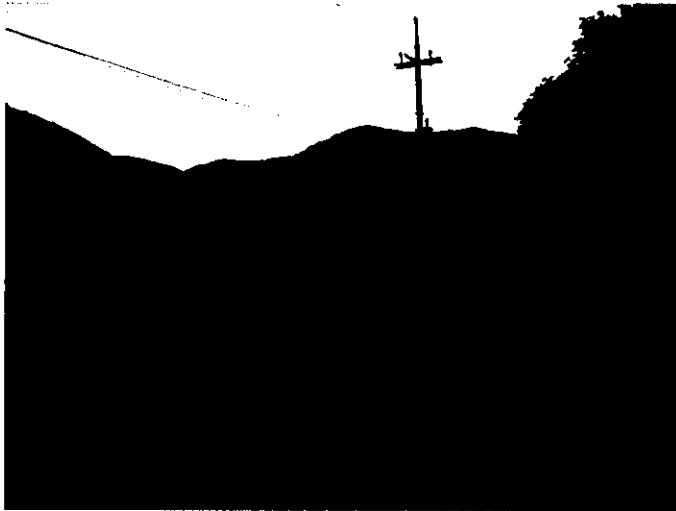
감정평가액의 산출근거 및 결정의근

기호	지번	토지이용계획
23	사북리 463-14	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
24	사북리 464-1	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
25	사북리 464-2	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
26	사북리 464-3	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
27	사북리 464-4	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
28	사북리 464-8	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
29	사북리 464-9	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
30	사북리 464-11	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
31	사북리 464-12	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
32	사북리 464-13	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
33	사북리 산155-80	계획관리지역, 농림지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>

감정평가액의 산출근거 및 결정의근

기호	지번	토지이용계획
34	사북리 산155-81	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
35	사북리 산160-78	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
36	사북리 산160-79	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
37	사북리 산160-80	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 개발촉진지구(백운밸리)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
38	사북리 산160-82	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축) 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>
39	사북리 산160-84	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역개발지원에관한특별법>

6. 본건전경



본건전경 - 북쪽촬영



본건전경 - 서쪽촬영

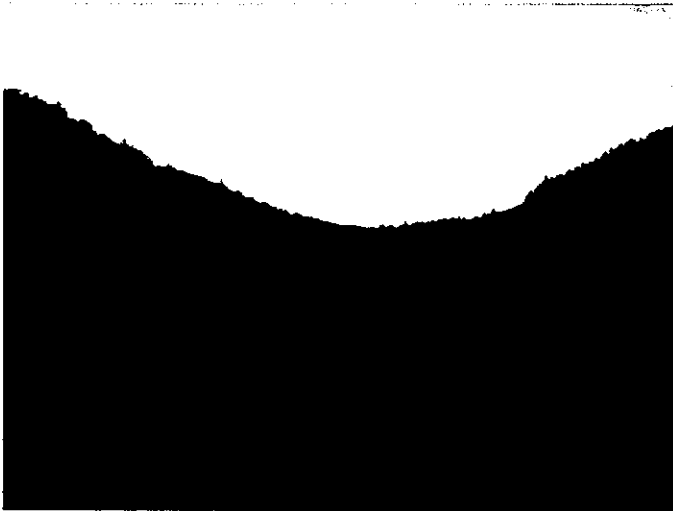


본건전경 - 동쪽촬영



본건전경 - 남쪽촬영

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



본건전경 - 내부촬영



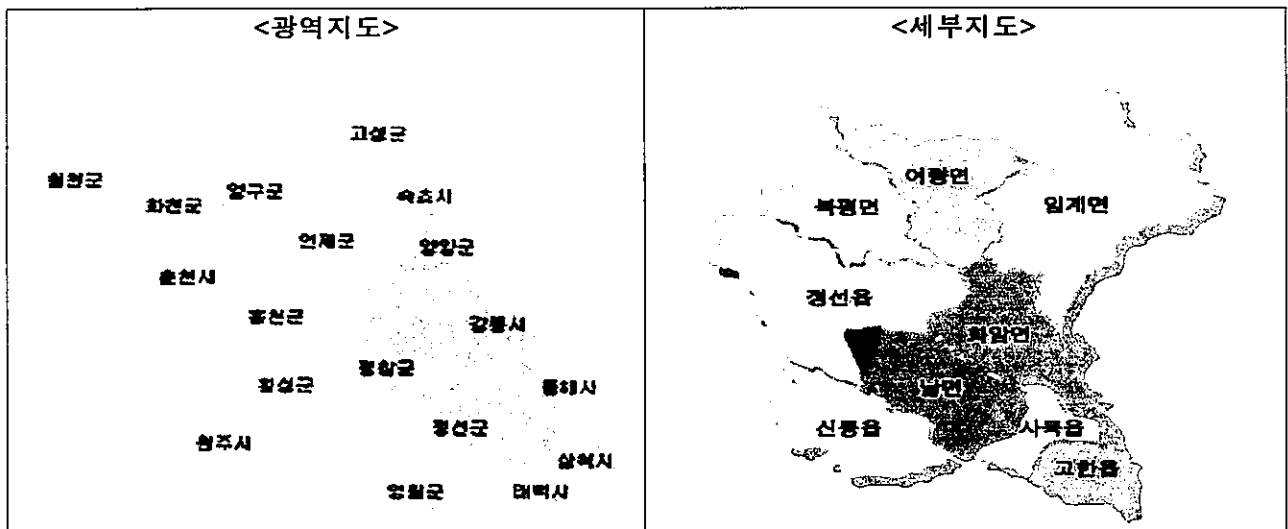
본건전경 - 내부촬영



본건전경 - 내부촬영

IV. 인근지역분석 및 부동산시장 동향

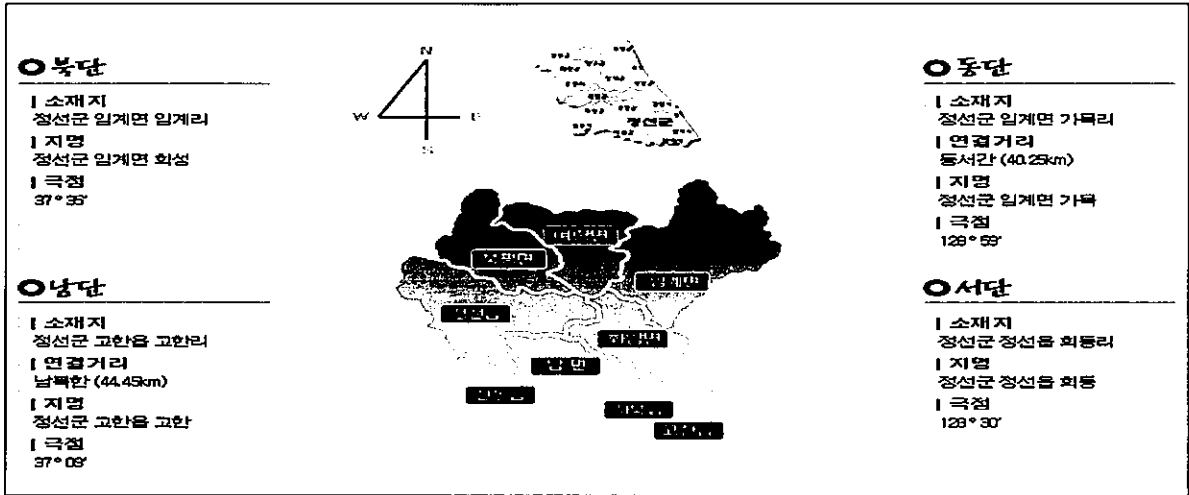
1. 사회적 요인



(1) 자연환경

정선군은 동쪽은 삼척시, 서쪽은 평창군, 남쪽은 영월군, 북쪽은 강릉시, 남동쪽은 태백시, 북동쪽은 동해시에 접하여 강원도 6개 시·군과 경계를 이루고 있다. 정선군은 백두대간의 남측 중앙에 위치한 중동부의 산악지대로서 약86%가 험준한 산악이며, 경지 면적 중 약 66% 이상이 표고 400미터 이상인 한반도 중부내륙 산간지형에 자리잡고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의근



(2) 인문환경

가. 인구변동분석

(2014 주민등록인구통계, 정선군)

구	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2012년	19,058	0.5	39,915	-1.5	2.1
2013년	19,316	1.3	40,310	1.0	2.1
2014년	19,352	-0.5	39,481	-2.0	2.0

정선군의 인구는 1978년도 139,862명을 최고 정점으로 2002년에 51,299명이후 꾸준한 감소추세에 있으며, 이는 군내 석탄산업의 사양화와 전반적인 경기침체로 이농현상에 기인한 것임.

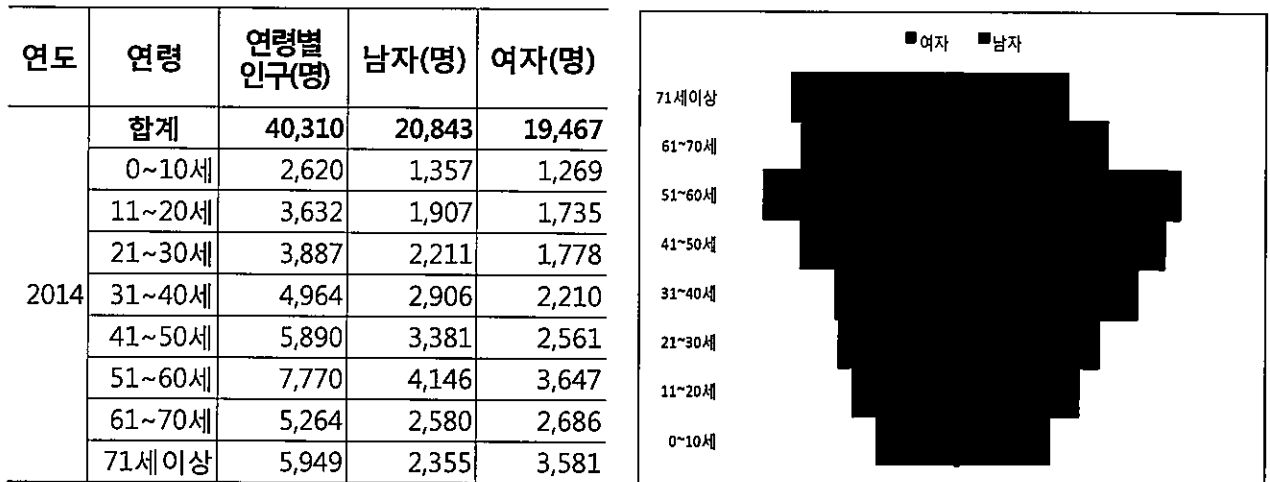
한편 “폐광지역개발지원에 관한 특별법(법률제5089호,1995.12.29)”의 제정에 따른 폐광지역(고한·사북·신동읍 등)의 개발에 힘입어 감소추세는 다소 둔화되고 있으나 지속적으로 감소세가 이어지고 있음.

또한 정선군은 과거 전형적인 농산촌 지역의 대가족 형태를 띄고 있었지만 현재는 핵가족화현상 및 농촌지역 내 노인단독가구 증가 영향으로 가구원수가 줄어들고 있는 상황으로 정선군에서는 지속적인 인구 유출을 방지하기 위하여 관광산업 활성화, 강원랜드(하이원)의 지역민 우선 고용추진 등 다각도의 노력을 기울이고 있으며 심리적 마지노선인 40,000명 붕괴(2012년)이후 지속적인 인구 늘리기 정책을 시행중이나 효과는 미미한 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인구피라미드

(2014, 정선군세무회계과)



다. 주택 수 및 보급률

(2014, 정선군세무회계과)

계	일반가구 수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주 택	아파트	연립주택	다세대주 택	기타	
2012	19,058	19,166	12,365	111	5,572	671	167	280	100.60
2013	19,316	19,585	12,362	126	5,989	683	132	293	101.39
2014	19,227	19,556	12,316	132	5,989	688	132	299	101.71

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

감정평가액의 산출근거 및 결정인근

라. 공공 및 편익시설 등 변동 추이

① 의료기관 현황

(2014, 정선군세무회계과)

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건지소	보건진료소
2014	-	3 (363병상)	9 (85병상)	5	-	5	1	7	11

② 학교 현황

(2014, 정선군세무회계과)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2014	15	16 (분교3)	9	7	-	-	-	-

정선군 관내 의료 및 교육시설의 양적·질적 수준은 여타 시·군에 비하여 상당히 낮은 편이며, 각급병원 및 학교시설(일부 분교 통폐합 시행)은 1980년대 이래 큰 변동요인 없이 오늘에 이르고 있으나 2018 동계올림픽 경기장 건설 및 인근 지역과의 접근성 개선을 위한 간선도로망의 지속적인 확충으로 관내지역민들의 전반적인 생활여건은 차츰 호전되고 있음.

③ 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2014.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	400,813	29,840	94,157	60,165	7,450	209,201
강원도	13,803	2,254	2,942	246	196	8,165

④ 미분양현황

(2014.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	'14.1	'14.2	'14.3	'14.4	'14.5	'14.6	'14.7	'14.8	'14.9
강원도	1,486	1,473	1,728	1,698	1,523	1,498	1,468	1,116	1,042
정선군	0	0	0	0	0	0	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 경제적 요인

(1) 지역경제 현황

(2014, 정선군 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2013	2014	비중	2013	2014	비중
합 계	3,412	3,431	100%	17,748	17,925	100%
농업, 임업, 어업	4	4	0%	58	60	0%
광업	13	13	0%	270	275	2%
제조업	376	405	12%	2,723	2,823	16%
건설업	84	75	2%	2,370	2,440	14%
도소매업	423	439	13%	4,443	4,440	25%
숙박/음식업	1,476	1,503	32%	3,881	3,884	22%
운수업	727	689	32%	956	955	5%
출판/영상/정보서비스업	12	12	0%	45	41	0%
금융 및 보험업	8	8	0%	38	43	0%
부동산업 및 임대업	43	43	1%	103	103	1%
시설관리,지원서비스업	5	5	0%	26	29	0%
공공행정,국방,사회보장	3	3	0%	18	15	0%
교육서비스	12	12	0%	44	45	0%
보건/복지 서비스업	10	11	0%	61	60	0%
예술,스포츠,여가서비스업	3	3	0%	16	21	0%
기타	213	206	6%	2,696	2,691	15%

-정선군은 지형적으로 강원영서 내륙의 고산지대에 입지하여 접근성의 제약과 생산용지가 협소한 농산촌지역이며 산업구조상 과거에는 농림업 및 석탄생산 위주의 광업을 기반으로 발전되어오 지역임. 1984년 석탄산업합리화조치 이후 석탄산업의 사양화에 따른 폐광으로 소득기반이 상실되었으며, 인구급감 및 지역경제 침체로 이어져 심각한 정주체계의 붕괴 위기를 초래하였음.

-폐광지역 정주체계 붕괴는 1990년대 초반 지역적 차원을 넘어 심각한 국가적인 문제점으로 대두되었으며, '폐광지역개발지원에 대한 특별법(1995.12)'의 제정에 의한 내국인 카지노업의 허가과 '지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률'에 의한 개발촉진지구 개발사업 등 낙후된 폐광지역의 경제를 진흥시키기 위하여 각종 개발사업을 추진중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-본 사업지 인근에 소재한 하이원리조트는 카지노 및 골프장, 스키장 등을 개장함으로써 사계절 종합휴양지로서의 면모를 갖추었으며, 카지노, 골프장 및 스키장으로의 접근성 개선을 위한 38번 국도 환포장 등의 영향으로 고한·사북을 중심으로 정선군 남부지역의 경기활성화에 큰 기여를 하고 있음.

-이러한 폐광지역 개발사업 등은 새로운 소득기반조성과 지역경제활성화에 가시적인 성과를 거두었으나 민간투자의 부진과 경제·사회·문화·환경 측면을 포괄하는 종합적 지역개발 측면보다는 개별적 사업위주로 진행됨에 따라 폐광대체산업의 궁극적인 목표인 인구의 지방 정착에 직접적으로 기여한 부분이 미약하고 지역주민의 삶의 질 제고와 연계되어 내실있는 지역발전을 이루지 못한 측면이 있다고 평가되고 있음.

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

1) 정선중봉 알파인경기장 건설사업

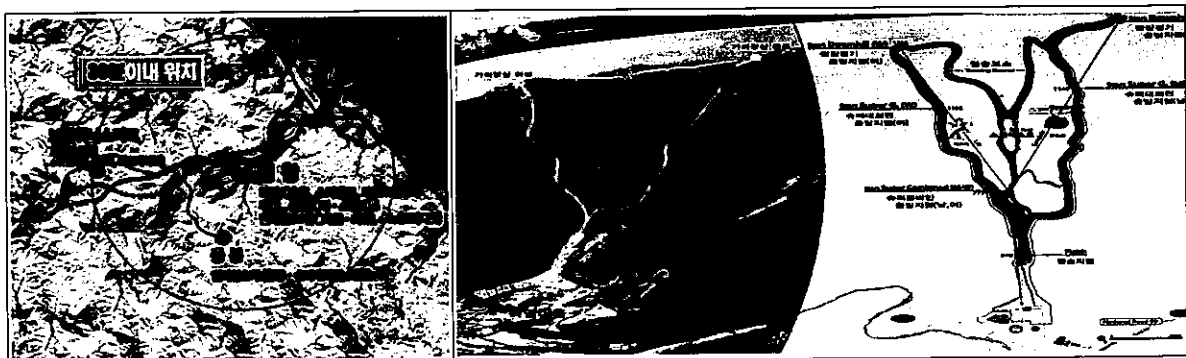
① 목적

- 2018년 평창 동계올림픽 활강, 슈퍼대회전이 개최될 경기장 건설
- 환경훼손을 최소화 하는 친환경 경기장 건설

② 사업개요

사업기간	- 2012년 동계올림픽 유치 확정 이후 영향 검토 등 제반 절차 진행 후 착공 준비중이며, 2016년 10월 준공예정
사업규모(면적/사업비 등)	- 부지면적 : 697,000m ² (표고 1,420m ~ 540m) - 사업비 : 900 억원
추진현황 및 일정	- 설계용역업자 선정을 위한 기술제안서 평가 : '12. 6월 - 설계용역업자 선정 : '12. 7월 초순 - 설계용역 : '12. 7. ~ '13. 6.(환경영향평가 등 각종 인허가 이행) - 공사시행 : '13. 8. ~ '16. 10. - 국제스키연맹(FIS) 시설인증 : '16. 10. - 프레대회 개최 : '17. 2. ~ '17. 3.
영향권	- 정선군 북평면 숙암리 산400번지(가리왕산 중봉) 일원

③ 관련자료(조망도)



④ 부동산가격에 미치는 영향

2018년 동계올림픽 유치확정 후 활강경기장 예정지역 주변 지가는 상승하였으나, 토지거래허가구역 지정 후 상승세가 둔화되었으며, 향후 기반시설 정비를 통하여 주변 지역의 부동산가격에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.

2) 미탄-정선간 국도 확포장공사

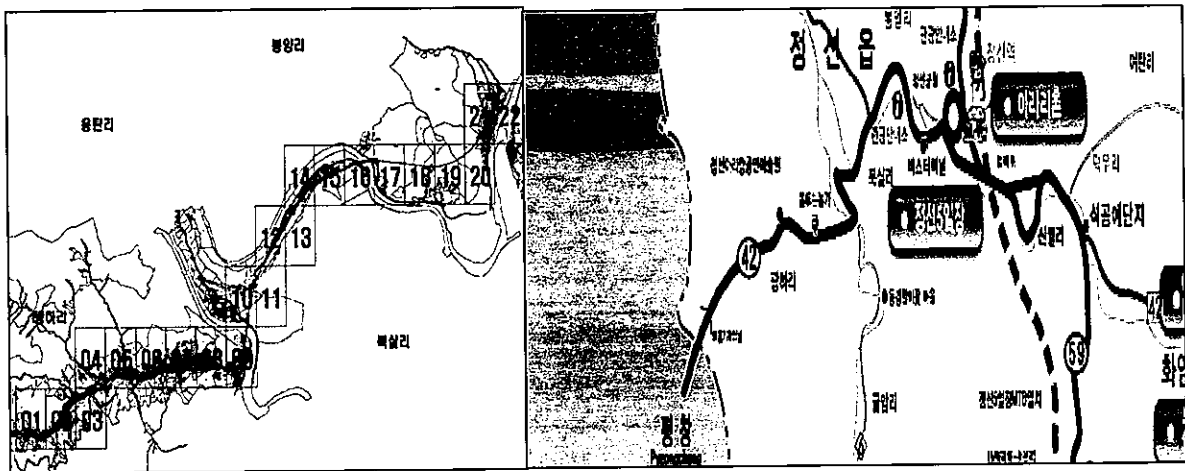
① 목적

- 정선 ~ 평창(미탄)간 접근성 향상
- 일반국도 42호선 통행량 증가 및 물동량 증가
- 동계 올림픽 간선도로망 구축에 따른 관광인구 증대효과

② 사업개요

사업기간	- 2005년부터 연차사업으로 진행하여 1공구(노론-창리) 2014년, 2공구(창리-광하) 2014년, 3공구(광하-덕송) 2015년 완공 예정
사업규모	- 사업연장 : 1공구 - 3공구 약 L: 25km - 사업비 : 2,700 억원
추진현황 및 일정	- 설계 용역 및 업자 선정 : '05년부터 연차 시행 - 실시계획승인 및 보상절차 시행 : '06. 7월부터 연차 시행 - 진척사항 : 1공구 약 70%, 2공구 약 85%, 3공구 약 40%
영향권	- 정선군 정선읍 광하리 및 덕송리 일원

③ 관련자료(노선도)



④ 부동산가격에 미치는 영향

평창-정선간 시간단축 등 접근성 개선이 기대되며, 향후 개설 완료후에는 도로개설의 직접적인 영향을 받는 광하리 및 덕송리 도시계획구역 등에 지가상승요인으로 작용하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 강원랜드(하이원리조트) FAMILY RESORT 조성사업

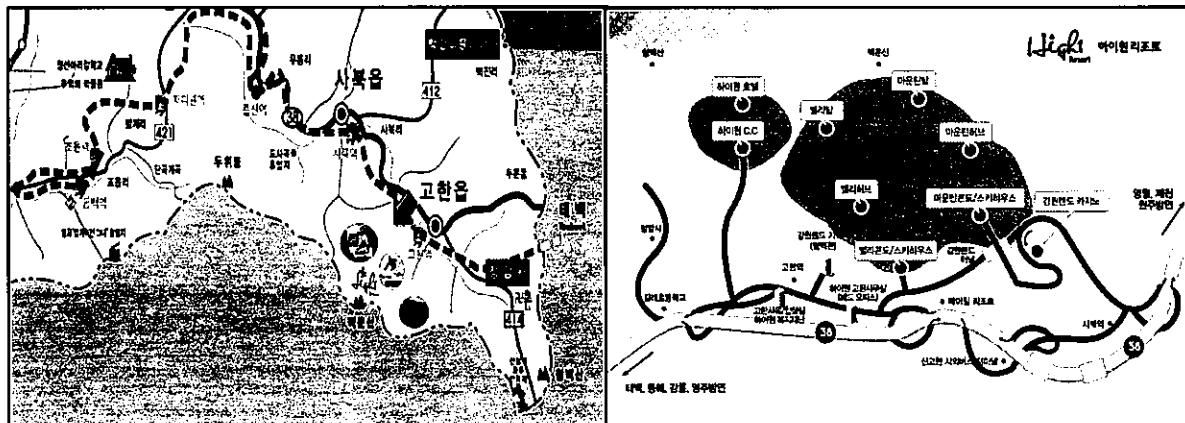
① 목적

- 강원랜드 사계절 가족형 종합리조트 완성
- 폐광지 지원 및 관광수요 창출

② 사업개요

사업기간	- 2007년 3월 장래사업부문 경영계획 수립 후 타당성 검토 등을 거쳐 2012년 8월부터 사업 진행하여 2015년 5월 이후 완공 예정
사업규모	- 사업규모 : 하이원 리조트 내 워터월드 조성 - 사업비 : 500 억원
추진현황 및 일정	- 워터월드 조성을 위해 아쿠아리움, 인공래프팅, 실내외 주차시설 확보를 위하여 사업 계획 진행중임.
영향권	- 정선군 고한읍, 사북읍 일원

③ 관련자료(조감도)



④ 부동산가격에 미치는 영향

정선 동남권과 인근지역 부동산가격 상승을 견인하여 왔으며 지속적인 관광객 등의 유입 및 지역연계사업을 통하여 정선군의 전반적인 경제에 영향을 주고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 새골위락단지 조성사업

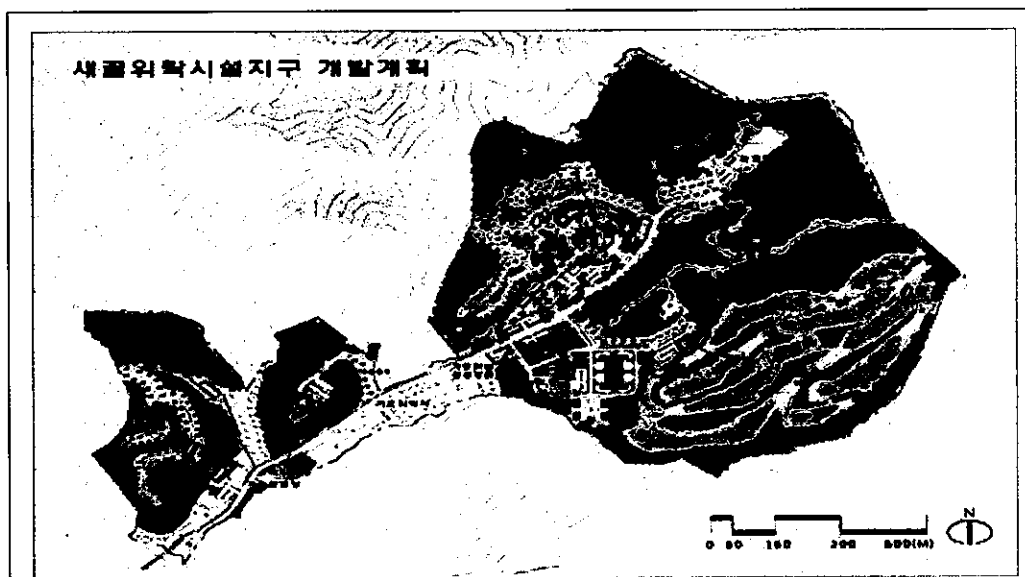
① 목적

- 종합레저단지 조성사업
- 숙박휴양시설, 체육시설, 녹지공간 조성으로 관광수요 증대

② 사업개요

사업기간	- 2005년부터 연차적으로 진행하여 2014년 이후 완공예정
사업규모	- 사업면적 : 903,494㎡ - 사업비 : 1,200 억원
추진현황 및 일정	- 탄광지역개발촉진사업으로 실시계획승인을 득(2005년 3월)한 후 유원지 조성을 위한 토목공사가 상당부분 진행되었으나 시공사의 변경 등으로 현재는 공사가 답보상태에 있음(조성공사 80% 내외수준)
영향권	- 정선군 신동읍 조동리, 예미리, 방제리 일원

③ 관련자료(조감도)



④ 부동산가격에 미치는 영향

친환경대중골프장과 더불어 종합위락단지 개발이라는 호재에 따라 토지가격 상승에 대한 기대감이 확산되었으나, 사업이 답보상태에 빠져있고, 기반시설 정비가 불투명하여 가격에 미치는 영향은 제한적이며, 향후 사업 진행이 좌초될 경우 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 행정적 요인

정선군은 용도지역별로 비도시지역(관리, 농림, 자연환경보전지역)의 비중이 80.6%이고, 토지이용상황별로 농경지 및 임야 57.6%, 지목별로 전·답·임야가 62.1%로 중부내륙의 산악지형의 특징을 나타내고 있음.

용도지역 중 관리지역 비중이 59.3%, 전 비중이 35.7%로 이는 산간 고랭지 발작물 위주의 농업이 주된 사실과, 답 경작에 유리한 평야지대가 절대적으로 부족함을 나타내고 있음.

4. 지가동향 분석

(1) 지가변동률 현황

(2014, KAIS)

구분	'14년	'15년					
	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월
당월	-	0.135	0.156	0.218	0.204	0.140	0.203
누계	1.687	0.135	0.291	0.509	0.714	0.855	1.060

(2) 거래동향 추이

(2014, 월평균 기준)

구 분		2013년	2014년
전국	거래금액	224,710.5억원	255,939.7억원
	거래건수	107,520건	115,729건
강원도	거래금액	5,659억원	4,951.1억원
	거래건수	5,646건	4,681건
정선군	거래금액	82억원	84.1억원
	거래건수	138건	120건

(3) 지가동향 분석

정선군의 지가는 인구 감소현상과 연동해 전반적인 지가수준은 보합세를 나타내는 것으로 보이며, 평창 동계올림픽 관련 시설사업 예정지역 및 접근성 개선지역 등 거래가 편중되는 현상도 있는 것으로 분석됨.

5. 인근지역분석 종합의견

본사업지가 소재한 고한·사북읍은 정선군 전체 인구의 약 27%가 거주하는 정선 남부의 중심지역으로 강원랜드 및 하이원 리조트를 중심으로 한 정선군 제일의 상업 중심지로 비교적 높은 지가수준을 보이고 있으며, 강원랜드는 호텔확장신축과 워터월드 개발 등 신규리조트사업개발로 지속적인 발전·성장세를 유지하고 있음.

V. 토지가액 산출

1. 개 요

본건 토지는 인근지역 내 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 평가사례, 공급사례 등을 종합적으로 참작하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 토지가액을 산정하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 공시지가기준법

(1) 개요

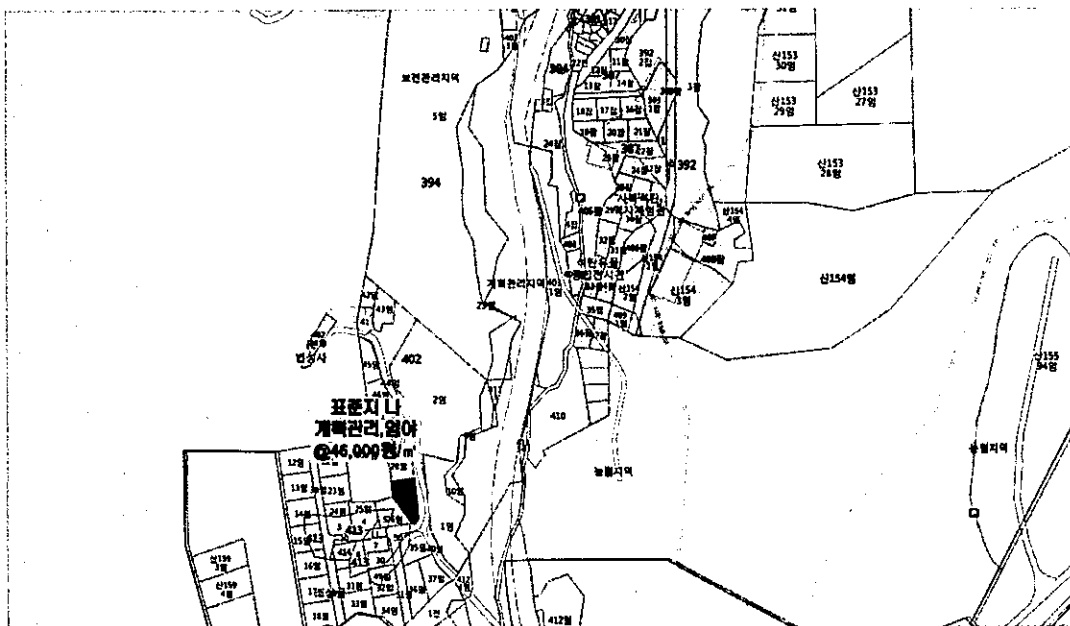
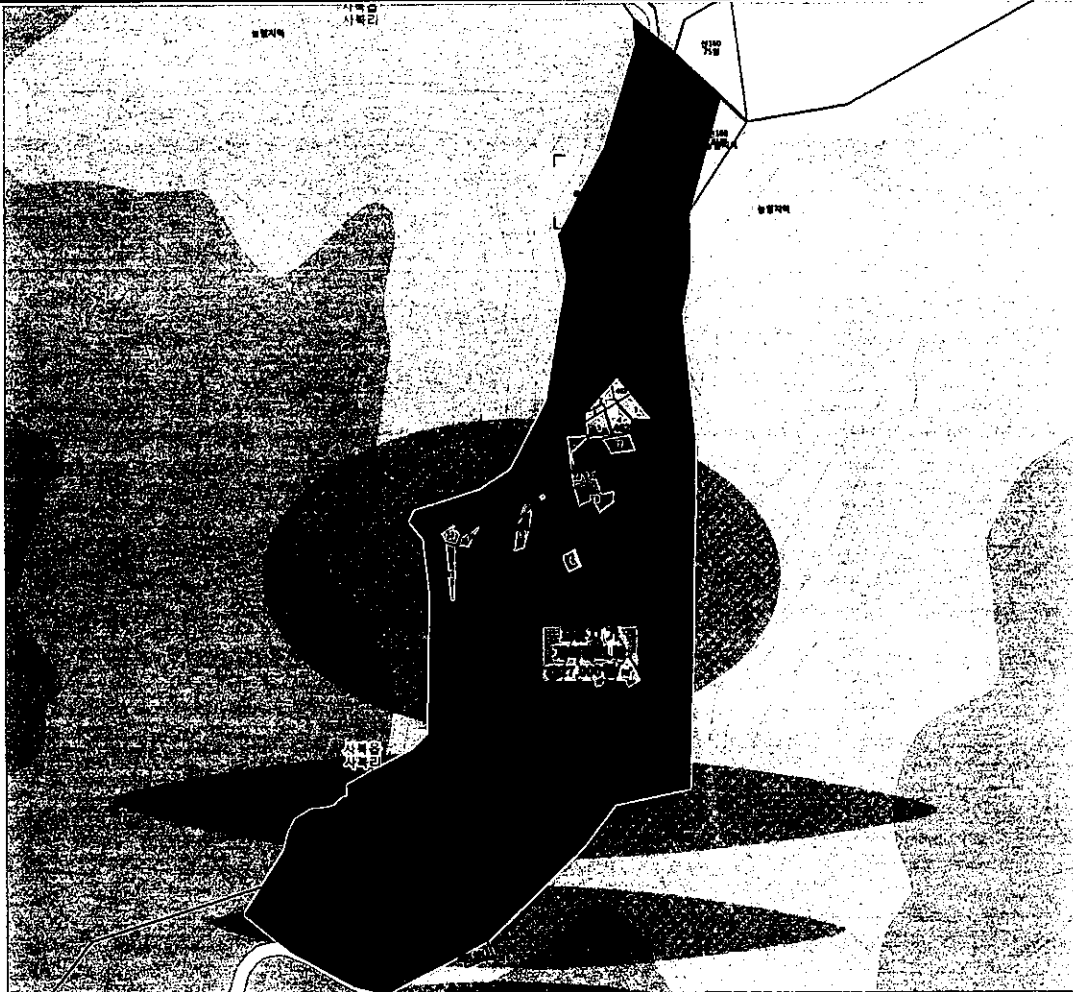
「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거하여 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

토지가액 (원/㎡)	≒	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비 교	×	개별요인 비 교	×	그 밖의 요인 보 정
---------------	---	------------------------	---	----------	---	-------------	---	-------------	---	-------------------

(2) 비교표준지 선정

본건과 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사하고 지리적 위치, 주위환경 등 제요인이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2015년 1월 1일자 공시지가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



<표준지 상세위치도>

(3) 시점수정

가. 지가변동률

<강원도 정선군>

(기간 : 2015.01.01 ~ 2015.08.24, 단위 : %)

기 간	계획관리지역	비 고
2015.01.01 ~ 2015.06.30	0.950	
2015.07.01 ~ 2015.08.24	0.195 × 55/30	2015년 6월분 연장적용
누 계	1.311 (1.01311)	

* 2015년 7월 이후 지가변동률은 미고시된바 2015년 6월분을 연장 적용함.

나. 생산자물가상승률(2010년=100)

$$\frac{2015년\ 7월}{2014년\ 12월} = \frac{101.43}{103.11} \approx 0.98371배\ (1.629\% \text{ 하락})$$

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화에 대한 통계지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동 추세를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 적용하지 아니하고, 상기 지가변동률을 적용함.

(4) 지역요인 비교

가. 비교항목

① 주택지대

지 역 요 인		
조건	항목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
	가구(block)의 상태	가구의 정연성
		가구시설의 상태
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성
		인근교통시설의 이용승객수
		주차시설의 정비
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
		관공서 등 공공시설과의 접근성
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	백화점, 대형상가의 수와 연면적
		전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적
		관람집회시설의 상태
		부적합한 시설의 상태(공장, 창고, 주택 등)
		기타 고객유인시설 등
		배후지의 인구
		배후지의 범위
		고객의 구매력 등
	경쟁의 정도 및 경영자의 능력	상가의 전문화와 집단화
		고층화 이용정도
	변화성 정도	고객의 통행량
		상가의 연립성
		영업시간의 장단
		범죄의 발생정도
	자연환경	지반, 지질 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 임야지대

지 역 요 인		
조건	항목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		인근시장과의 접근성
자연 조건	기상조건	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등
	지세 등	표고
		경사도
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

가. 비교항목

① 주택지대

개 별 요 인		
조건	항목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
		2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 임야지대

개 별 요 인		
조건	항목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍, 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인비교

① 본건기호1~14, 16~32

조건 및 항목		표준지 가	본건토지	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 가로조건 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 접근조건 유사함.
	상가와의 접근성			
	공공 및 편익시설과의 접근성			
환경 조건	일조 등, 자연 환경, 인근환경	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 환경조건 유사함.
	공급시설 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 획지조건 유사함.
	고저 등			
	접면도로 상태			
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함.
누 계 치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 본건기호15, 33~39

조건 및 항목		표준지 나	본건토지	비고
접근 조건	교통의 편부 등	1.00	0.85	본건토지는 인근취락과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함.
자연 조건	일조 등	1.00	0.80	본건토지는 지세 등에서 제반 자연조건 열세함.
	지세, 방위 등			
	토양, 토질			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 행정적조건 유사함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 기타조건 유사함.
누 계 치			0.680	

감정평가액의 산출근거 및 결정의근

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 필요성 및 근거

본건 평가시 인근 지가수준, 토지 공급사례 및 평가사례와의 균형을 유지하고 대상 토지가액의 적정성을 제고하기 위해 그 밖의 요인의 보정이 필요하다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항, 국토부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례[2001두3808(2003.02.28), 2000두 10106(2002.03.29)] 등에 근거함.

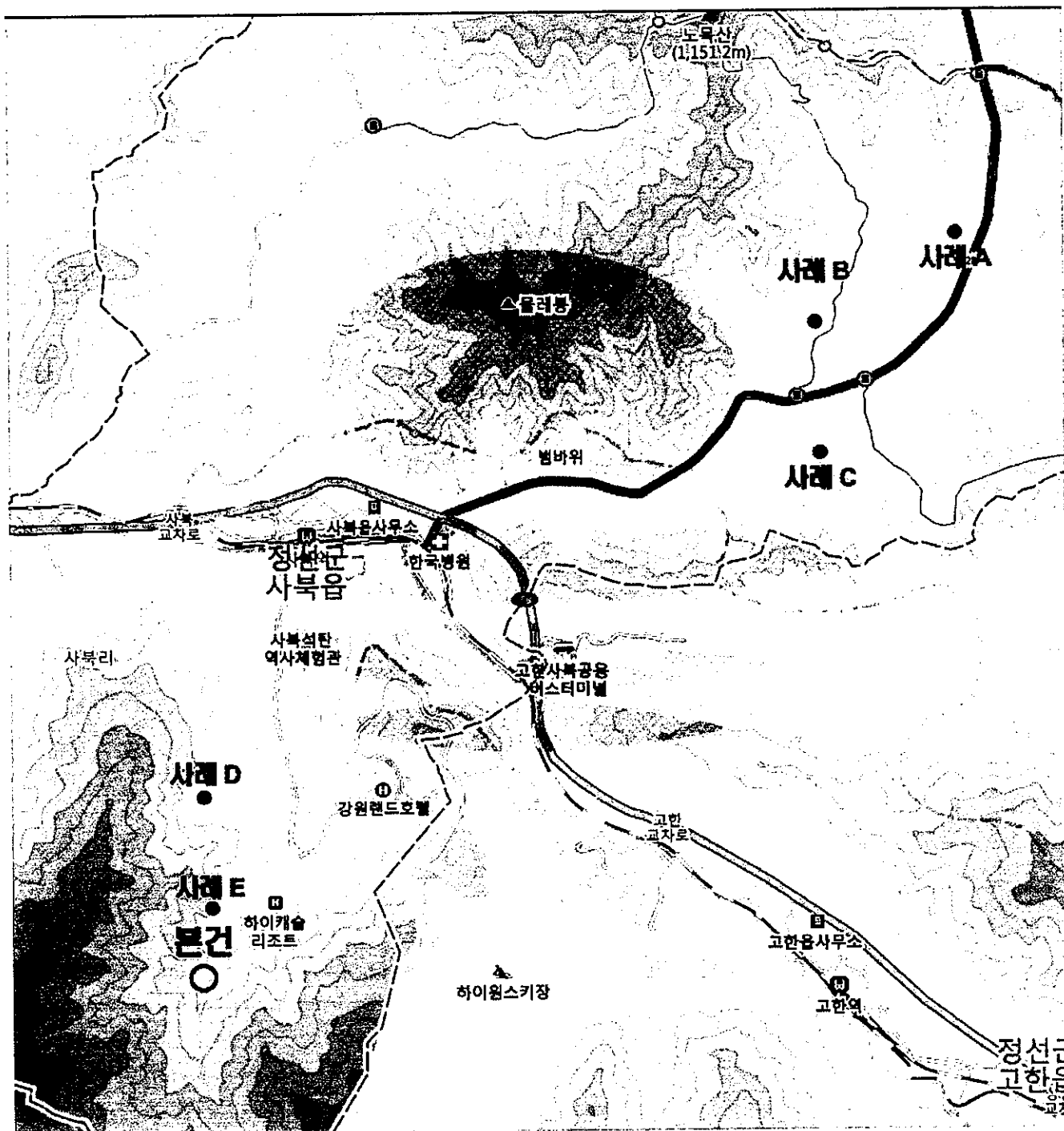
나. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
A	사북리 93-2	계획관리	임야	2,496	45,373	113,250,000	2015.06.02
B	사북리 136-4	계획관리	전	1,770	50,847	90,000,000	2013.02.18
C	사북리 177-3	계획관리	전	1,984	42,843	85,000,000	2012.04.17
D	사북리 418	계획관리	전	827	51,995	43,000,000	2014.04.29
E	사북리 457	계획관리	대	166	271,084	45,000,000	2011.11.07

다. 인근 평가사례

기호	소재지	평가목적	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
F	사북리 391-3	보상	93	계획관리	대	322,000 (평균단가)	2014.09.24	강원카지노, 리조트 조성사업(골말지구)
G	사북리 397-1	보상	1,653	계획관리	전	236,000 (평균단가)	2014.11.05	강원카지노, 리조트 조성사업(골말지구)
H	사북리 462-7	경매	269	계획관리	대	180,000	2010.06.24	본사업지내
I	사북리 산155-73	경매	2,548	계획관리	임야	593,000	2013.11.06	본건인근 하이캐슬리조트
J	사북리 산160-18	일반거래	58,784	계획관리	임야	80,000	2013.07.10	형질변경중

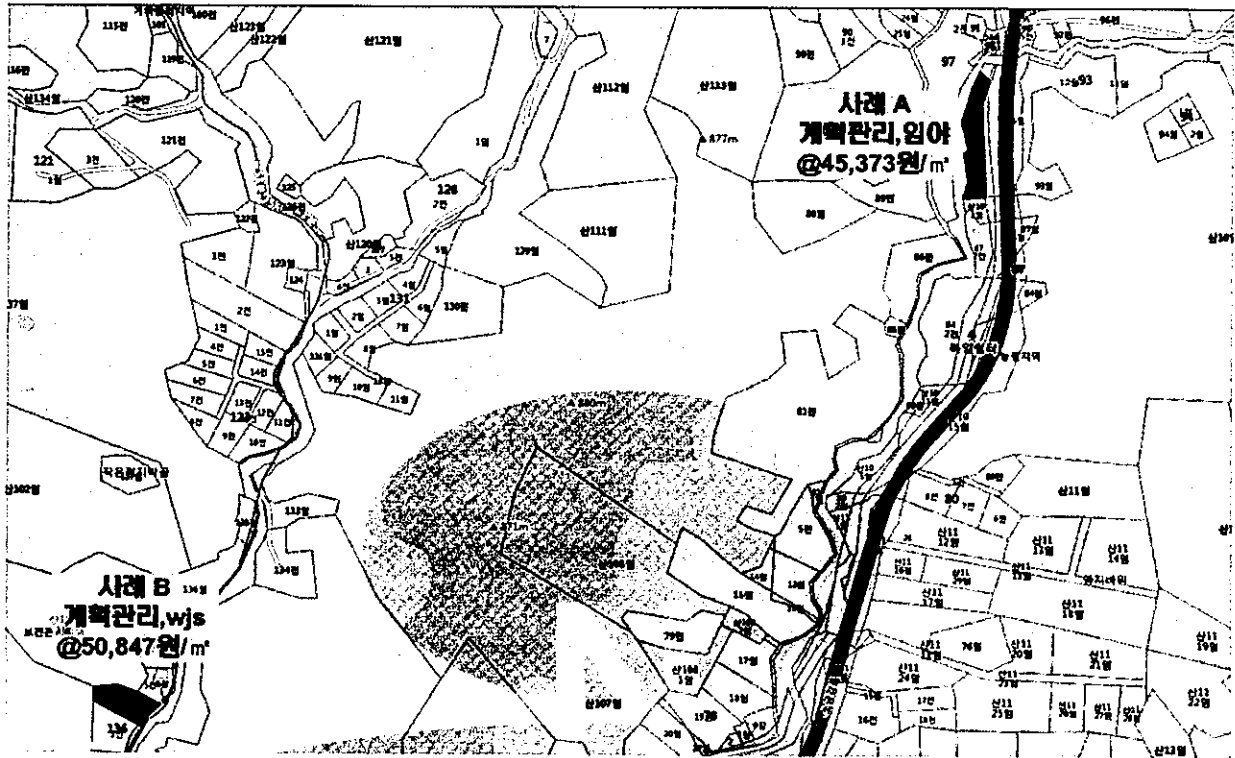
감정평가액의 산출근거 및 결정의근



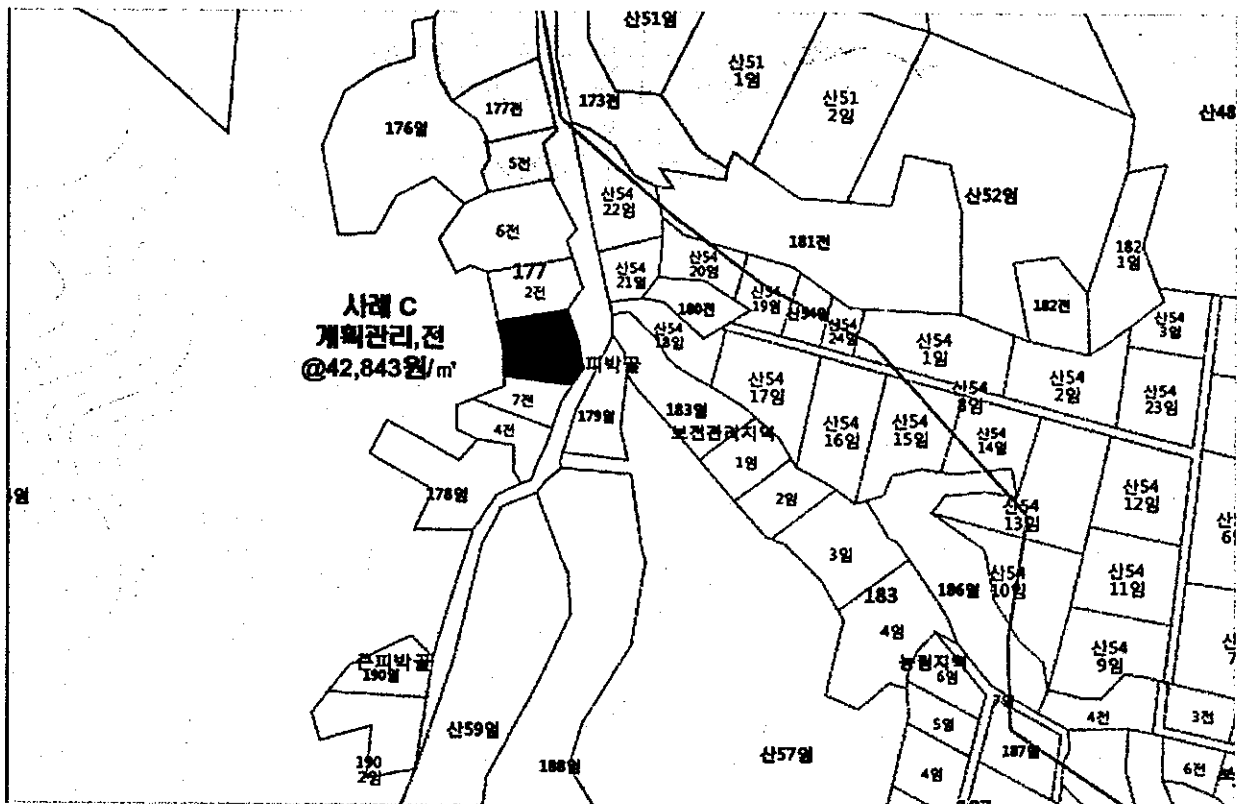
<거래사례 광역위치도>



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

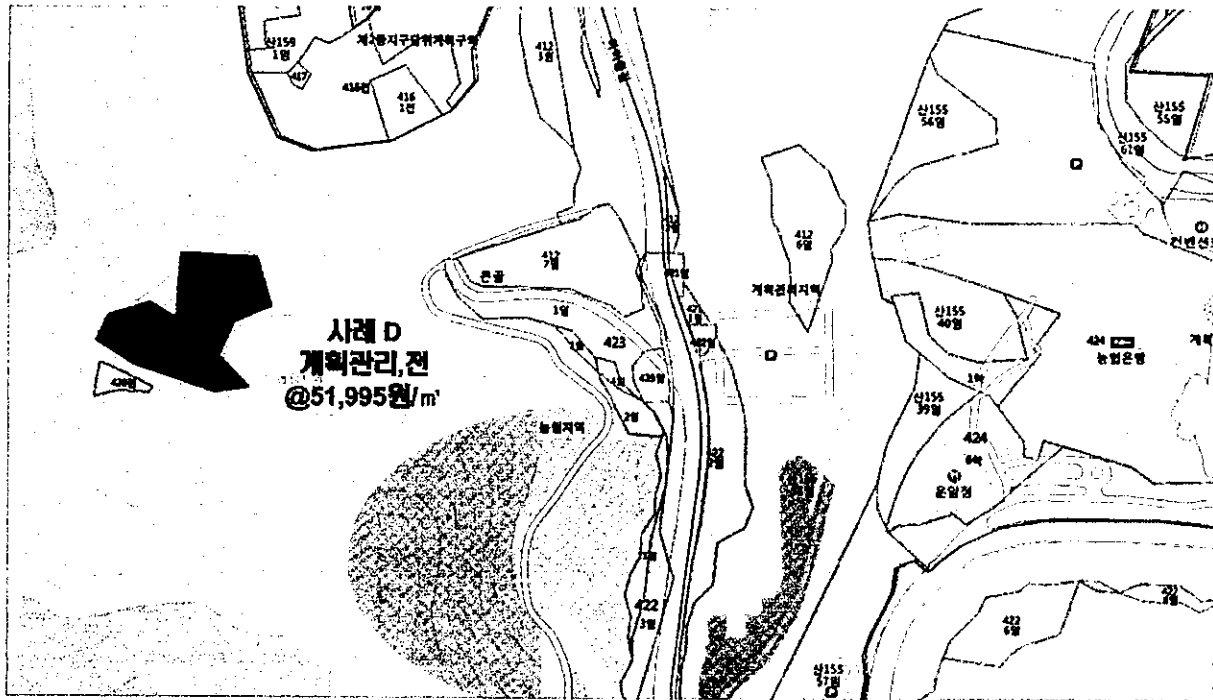


<거래사례 상세위치도>

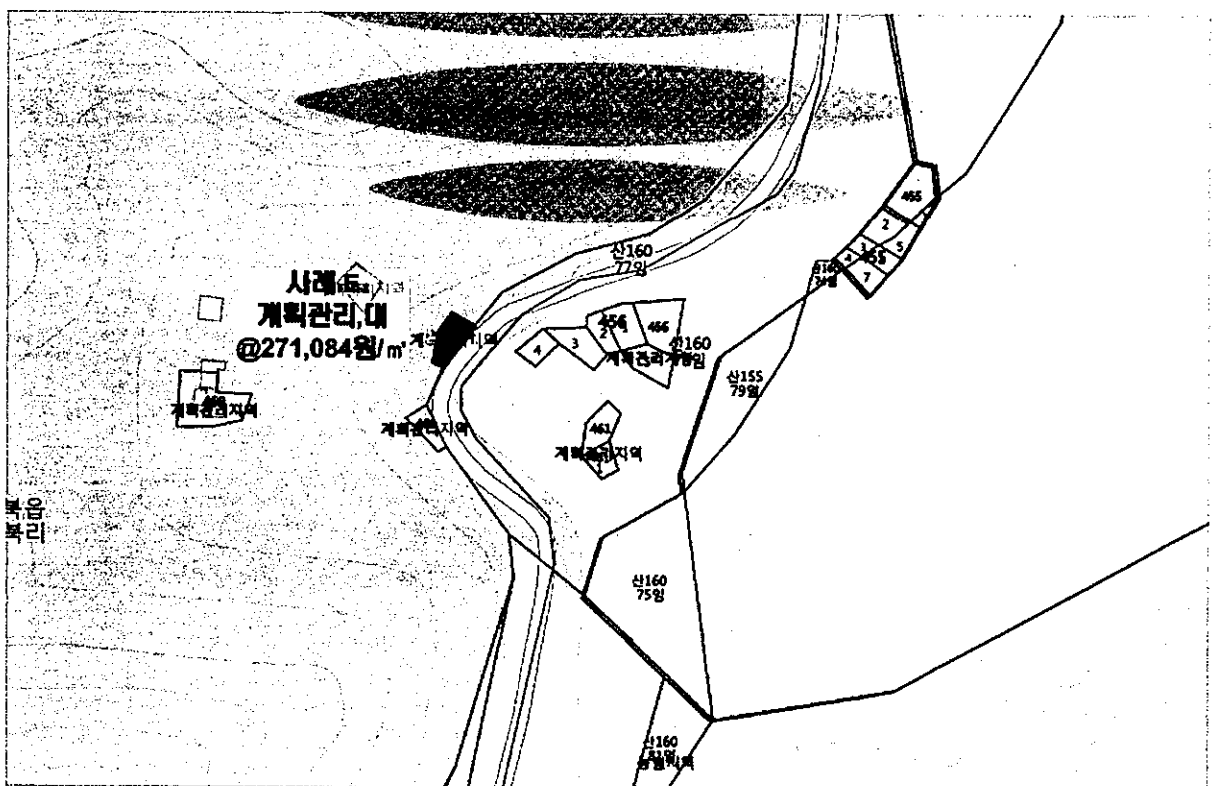


<거래사례 상세위치도>

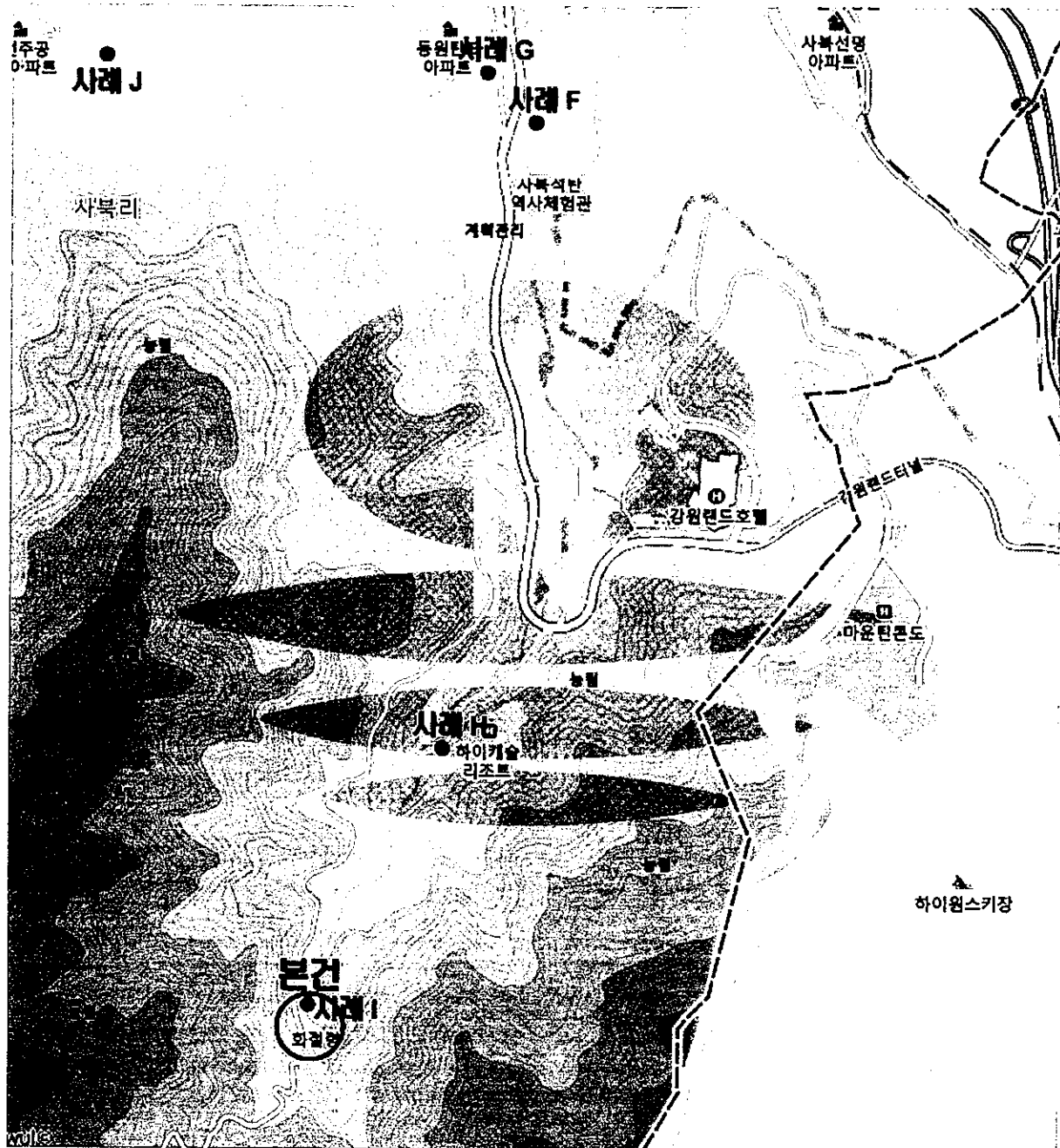
감정평가액의 산출근거 및 결정의견



<거래사례 상세위치도>

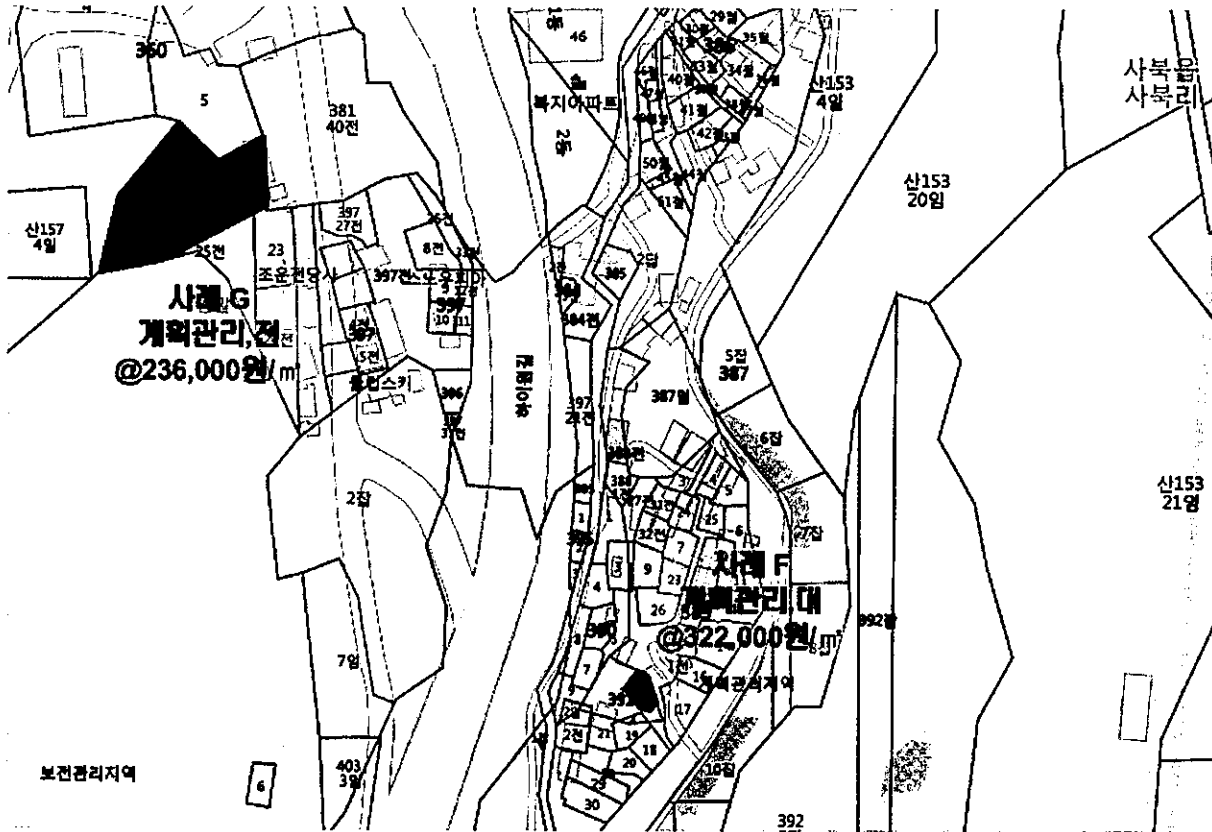


<거래사례 상세위치도>

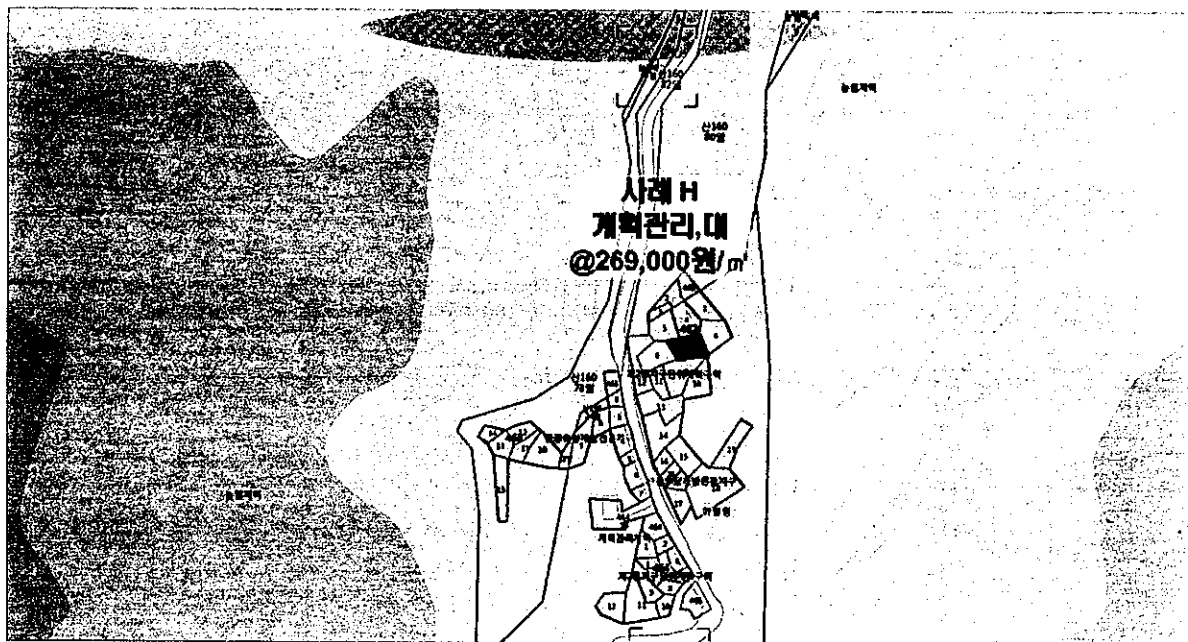


<평가사례 광역위치도>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

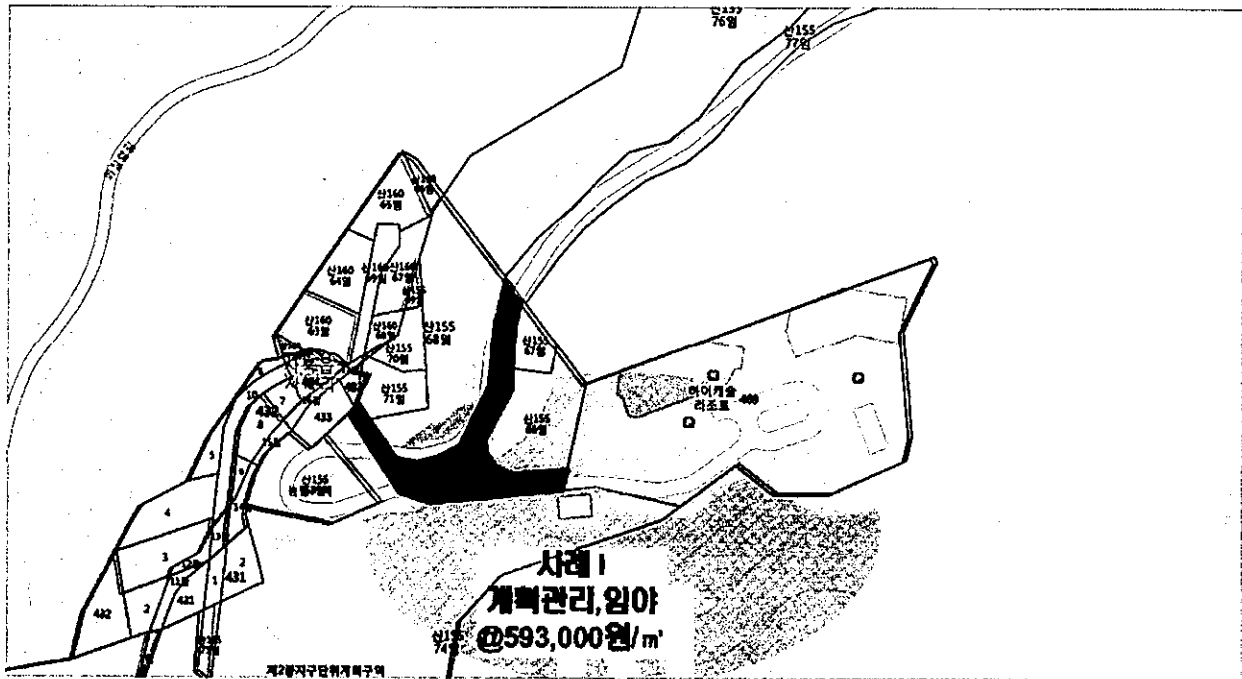


<평가사례 상세위치도>

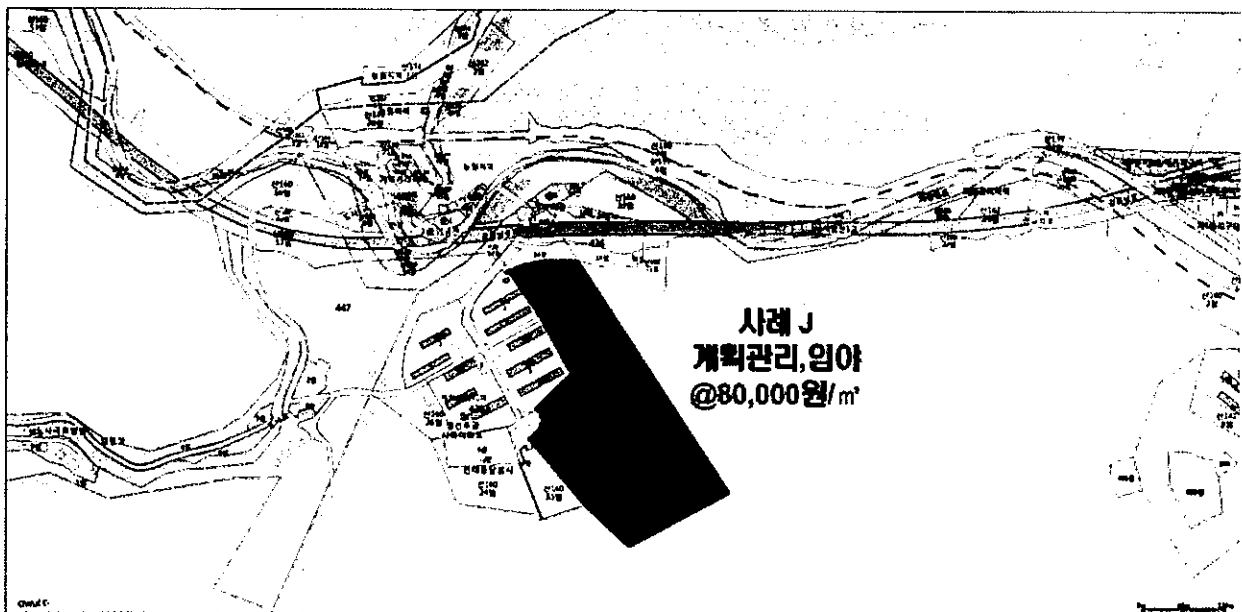


<평가사례 상세위치도>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



<평가사례 상세위치도>



<평가사례 상세위치도>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 격차율 산출

1) 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하며, 지리적 위치가 근접하여 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례(G), (H)를 비교사례로 선정함.

2) 시점수정(지가변동률)

<강원도 정선군>

(기간 : 2010.06.24 ~ 2015.08.24, 단위 : %)

기 간	계획관리지역	비 고
2010.06.24 ~ 2010.06.30	0.067×7/30	2010년 6월분 일할적용
2010.07.01 ~ 2010.07.31	0.068	
2010.08.01 ~ 2010.08.31	0.068	
2010.09.01 ~ 2010.09.30	0.117	
2010.10.01 ~ 2010.10.31	0.123	
2010.11.01 ~ 2010.11.30	0.200	
2010.12.01 ~ 2010.12.31	0.184	
2011.01.01 ~ 2011.12.31	3.015	
2012.01.01 ~ 2012.12.31	1.220	
2013.01.01 ~ 2013.12.31	2.458	
2014.01.01 ~ 2014.12.31	2.176	
2015.01.01 ~ 2015.06.30	0.950	
2015.07.01 ~ 2015.08.24	0.195×55/30	2015년 6월분 연장적용
누 계	11.451 (1.11451)	

<강원도 정선군>

(기간 : 2014.11.05 ~ 2015.08.24, 단위 : %)

기 간	계획관리지역	비 고
2014.11.05 ~ 2014.11.30	0.273×24/30	2014년 11월분 일할적용
2014.12.01 ~ 2014.12.31	0.080	
2015.01.01 ~ 2015.06.30	0.950	
2015.07.01 ~ 2015.08.24	0.195×55/30	2015년 6월분 연장적용
누 계	1.632 (1.01632)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인의 비교

거래사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

4) 개별요인의 비교

① 표준지 가 (사례 H)

조건 및 항목		사례 H	표준지	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	사례와 표준지는 제반 가로조건 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	1.00	1.00	사례와 표준지는 제반 접근조건 유사함.
	상가와의 접근성			
	공공 및 편익시설과의 접근성			
환경 조건	일조 등, 자연 환경, 인근환경	1.00	1.00	사례와 표준지는 제반 환경조건 유사함.
	공급시설 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	0.98	표준지는 사례에 비하여 접면, 깊이, 접면도로 상태 등에서 제반 획지조건 다소열세함.
	고저 등			
	접면도로 상태			
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	사례와 표준지는 제반 행정적조건 유사함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	사례와 표준지는 제반 기타조건 유사함.
누 계 치			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지 나 (사례 G)

조건 및 항목		사례 G	표준지	비고
접근 조건	교통의 편부 등	1.00	0.70	표준지는 인근취락과의 접근성 등에서 제반 접근조건 열세함.
자연 조건	일조 등	1.00	0.60	표준지는 지세 등에서 제반 자연조건 열세함.
	지세, 방위 등			
	토양, 토질			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	0.70	표준지의 지목은 '임야', 사례의 지목은 '전'으로 제반 행정적조건 열세함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	사례와 표준지는 제반 기타조건 유사함.
누 계 치			0.294	

감정평가액의 산출근거 및 결정인원

5) 격차율 산출

평가사례 (원/㎡)	표준지 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 산정	격차율 적용
H	180,000	1.11451	1.00	0.980	196,600	7.187	7.15
가	27,000	1.01311	1.00	1.000	27,354		
G	236,000	1.01632	1.00	0.294	70,516	1.513	1.50
나	46,000	1.01311	1.00	1.000	46,603		

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례를 기준으로 한 비교표준지의 기준시점 토지가액과 비교표준지의 공시지가의 격차율이 상기와 같이 산출되었는바, 상기 격차율의 범위 내에서 본건 감정평가의 목적, 인근 지가수준 및 거래사례, 평가사례, 최근 부동산 시장상황을 종합적으로 고려하여, 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정함.

(7) 공시지가 기준 토지단가산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~14, 16~32	27,000	1.01311	1.00	1.000	7.15	195,581	196,000
15, 33~39	46,000	1.01311	1.00	0.680	1.50	47,535	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적	사정면적	적용단가 (원/㎡)	토지가액	비고
1	287	287	196,000	56,252,000	
2	291	291	196,000	57,036,000	
3	371	371	196,000	72,716,000	
4	267	267	196,000	52,332,000	
5	401	401	196,000	78,596,000	
6	285	285	196,000	55,860,000	
7	111	111	196,000	21,756,000	
8	178	178	196,000	34,888,000	
9	684	684	196,000	134,064,000	
10	264	264	196,000	51,744,000	
11	100	100	196,000	19,600,000	
12	100	100	196,000	19,600,000	
13	118	118	196,000	23,128,000	
14	84	84	196,000	16,464,000	
15	90	90	48,000	4,320,000	
16	137	137	196,000	26,852,000	
17	207	207	196,000	40,572,000	
18	79	79	196,000	15,484,000	
19	91	91	196,000	17,836,000	
20	147	147	196,000	28,812,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공부면적	사정면적	적용단가 (원/㎡)	토지가액	비고
21	308	308	196,000	60,368,000	
22	154	154	196,000	30,184,000	
23	92	92	196,000	18,032,000	
24	149	149	196,000	29,204,000	
25	104	104	196,000	20,384,000	
26	78	78	196,000	15,288,000	
27	149	149	196,000	29,204,000	
28	100	100	196,000	19,600,000	
29	135	135	196,000	26,460,000	
30	363	90.75	196,000	17,787,000	
31	249	249	196,000	48,804,000	
32	521	521	196,000	102,116,000	
33	45,188	45,188	48,000	2,169,024,000	
34	987	987	48,000	47,376,000	
35	8,645	8,645	48,000	414,960,000	
36	1,312	1,312	48,000	62,976,000	
37	12,662	12,662	48,000	607,776,000	
38	3,472	3,472	48,000	166,656,000	
39	124	124	48,000	5,952,000	
합 계				4,720,063,000	

3. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

(1) 의의

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 거래사례 선정

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
A	사북리 93-2	계획관리	임야	2,496	45,373	113,250,000	2015.06.02
B	사북리 136-4	계획관리	전	1,770	50,847	90,000,000	2013.02.18
C	사북리 177-3	계획관리	전	1,984	42,843	85,000,000	2012.04.17
D	사북리 224-4	계획관리	전	4,016	47,311	190,000,000	2013.01.15
E	사북리 457	계획관리	대	166	271,084	45,000,000	2011.11.07

상기 거래사례 중 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(A), (E)를 선정함.

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(4) 시점수정

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
A	2015.06.02 ~ 2015.08.24	0.547 (1.00547)	강원도 정선군 계획관리지역
E	2011.11.07 ~ 2015.08.24	7.958 (1.07958)	강원도 정선군 계획관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

거래사례와 본건토지는 동일수급권내 유사지역에 위치하며, 지역요인은 대등함.(1.00)

(6) 개별요인 비교

① 본건기호1~14, 16~32

조건 및 항목		사례 E	본건토지	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	0.90	본건토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 제반 가로조건 다소열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	1.00	0.90	본건토지는 교통시설과의 접근성 등에서 제반 접근조건 다소열세함.
	상가와의 접근성			
	공공 및 편익시설과의 접근성			
환경 조건	일조 등, 자연 환경, 인근환경	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 환경조건 유사함.
	공급시설 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	1.00	0.90	본건토지는 고저 등에서 제반 획지조건 다소열세함.
	고저 등			
	접면도로 상태			
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 행정적조건 유사함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 기타조건 유사함.
누 계 치			0.729	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 본건기호15, 33~39

조건 및 항목		사례 A	본건토지	비고
접근 조건	교통의 편부 등	1.00	1.05	본건토지는 인근취락과의 접근성 등에서 제반 접근조건 다소우세함.
자연 조건	일조 등	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 자연조건 유사함.
	지세, 방위 등			
	토양, 토질			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 행정적조건 유사함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 기타조건 유사함.
누 계 치			1.05	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~14, 16~32	271,084	1.00	1.07958	1.00	0.729	213,347	213,000
15, 33~39	45,373	1.00	1.00547	1.00	1.050	47,902	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정인근

(8) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	공부면적	사정면적	적용단가 (원/m ²)	토지가액	비고
1	287	287	213,000	61,131,000	
2	291	291	213,000	61,983,000	
3	371	371	213,000	79,023,000	
4	267	267	213,000	56,871,000	
5	401	401	213,000	85,413,000	
6	285	285	213,000	60,705,000	
7	111	111	213,000	23,643,000	
8	178	178	213,000	37,914,000	
9	684	684	213,000	145,692,000	
10	264	264	213,000	56,232,000	
11	100	100	213,000	21,300,000	
12	100	100	213,000	21,300,000	
13	118	118	213,000	25,134,000	
14	84	84	213,000	17,892,000	
15	90	90	48,000	4,320,000	
16	137	137	213,000	29,181,000	
17	207	207	213,000	44,091,000	
18	79	79	213,000	16,827,000	
19	91	91	213,000	19,383,000	
20	147	147	213,000	31,311,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공부면적	사정면적	적용단가 (원/㎡)	토지가액	비고
21	308	308	213,000	65,604,000	
22	154	154	213,000	32,802,000	
23	92	92	213,000	19,596,000	
24	149	149	213,000	31,737,000	
25	104	104	213,000	22,152,000	
26	78	78	213,000	16,614,000	
27	149	149	213,000	31,737,000	
28	100	100	213,000	21,300,000	
29	135	135	213,000	28,755,000	
30	363	90.75	213,000	19,329,750	공유지분 토지
31	249	249	213,000	53,037,000	
32	521	521	213,000	110,973,000	
33	45,188	45,188	48,000	2,169,024,000	
34	987	987	48,000	47,376,000	
35	8,645	8,645	48,000	414,960,000	
36	1,312	1,312	48,000	62,976,000	
37	12,662	12,662	48,000	607,776,000	
38	3,472	3,472	48,000	166,656,000	
39	124	124	48,000	5,952,000	
합 계				4,827,702,750	

4. 시산가액 조정

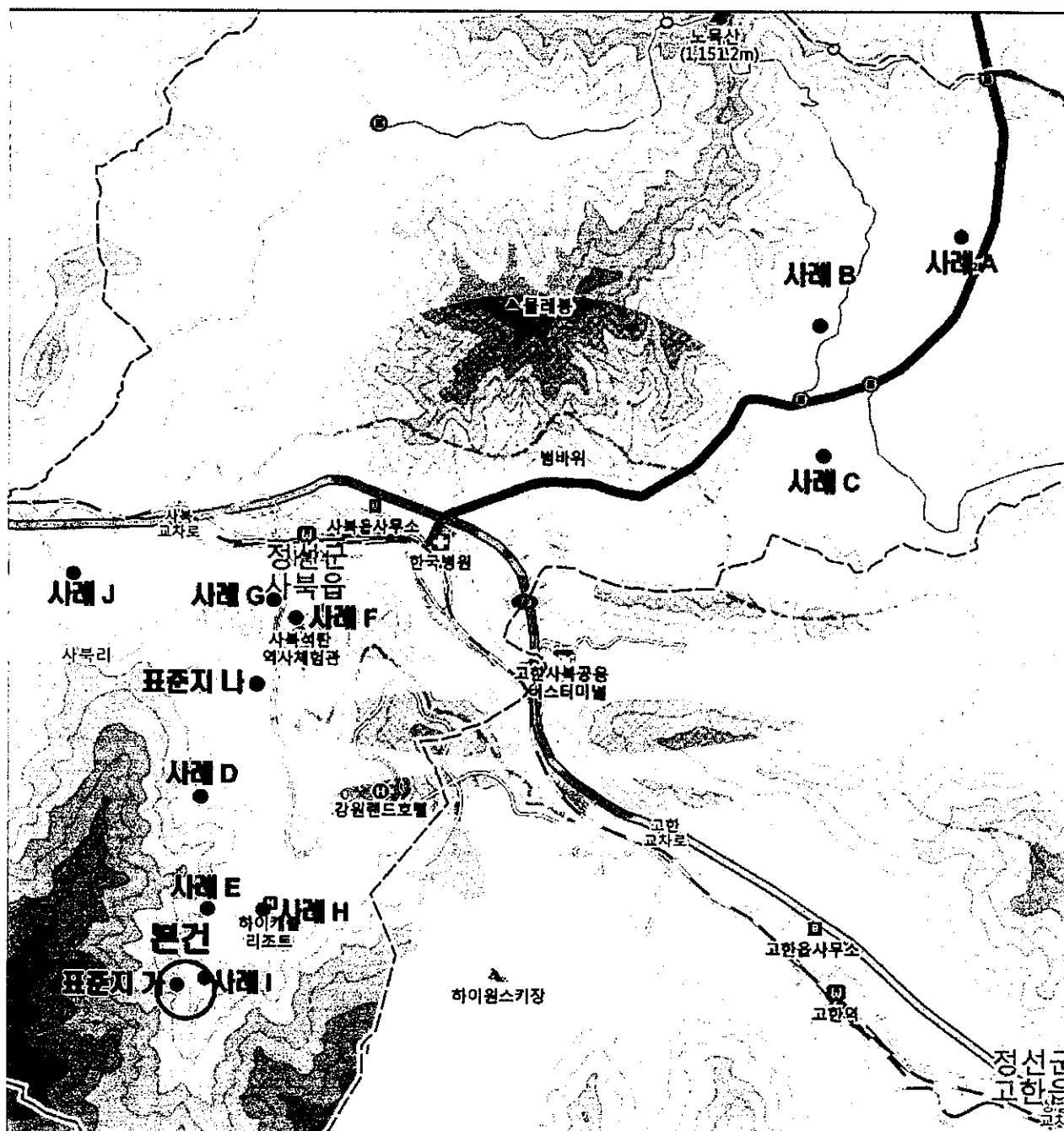
구 분	공시지가기준법	거래사례비교법
토 지	4,720,063,000원	4,827,702,750원

상기와 같이 산정되었으며, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

VI. 감정평가액 결정

구 분	산 식	감정평가액(원)
토 지	상기 산출내역 참조	4,720,063,000
합 계		₩ 4,720,063,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의권



<표준지 및 사례위치도>

토지 감정평가 명세표

Page : 1

일련 번호	소재지 및 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6	대	계획관리지역	287	287	196,000	56,252,000	
2	동 소 462-8	대	계획관리지역	291	291	196,000	57,036,000	
3	동 소 462-9	대	계획관리지역	371	371	196,000	72,716,000	
4	동 소 462-10	대	계획관리지역	267	267	196,000	52,332,000	
5	동 소 462-14	대	계획관리지역	401	401	196,000	78,596,000	
6	동 소 462-15	대	계획관리지역	285	285	196,000	55,860,000	
7	동 소 462-16	대	계획관리지역	111	111	196,000	21,756,000	
8	동 소 462-17	대	계획관리지역	178	178	196,000	34,888,000	
9	동 소 462-18	대	계획관리지역	684	684	196,000	134,064,000	
10	동 소 462-19	대	계획관리지역	264	264	196,000	51,744,000	
11	동 소 462-20	대	계획관리지역	100	100	196,000	19,600,000	
12	동 소 462-21	대	계획관리지역	100	100	196,000	19,600,000	
13	동 소 463	대	계획관리지역	118	118	196,000	23,128,000	

토지 감정평가 명세표

Page : 2

일련 번호	소재지 및 지 번	지 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
14	동 소 463-1	대	계획관리지역	84	84	196,000	16,464,000	
15	동 소 463-2	임	계획관리지역	90	90	48,000	4,320,000	
16	동 소 463-3	대	계획관리지역	137	137	196,000	26,852,000	
17	동 소 463-4	대	계획관리지역	207	207	196,000	40,572,000	
18	동 소 463-5	대	계획관리지역	79	79	196,000	15,484,000	
19	동 소 463-7	대	계획관리지역	91	91	196,000	17,836,000	
20	동 소 463-8	대	계획관리지역	147	147	196,000	28,812,000	
21	동 소 463-10	대	계획관리지역	308	308	196,000	60,368,000	
22	동 소 463-12	대	계획관리지역	154	154	196,000	30,184,000	
23	동 소 463-14	대	계획관리지역	92	92	196,000	18,032,000	
24	동 소 464-1	대	계획관리지역	149	149	196,000	29,204,000	
25	동 소 464-2	대	계획관리지역	104	104	196,000	20,384,000	
26	동 소 464-3	대	계획관리지역	78	78	196,000	15,288,000	
27	동 소 464-4	대	계획관리지역	149	149	196,000	29,204,000	

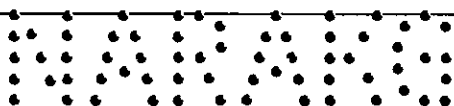
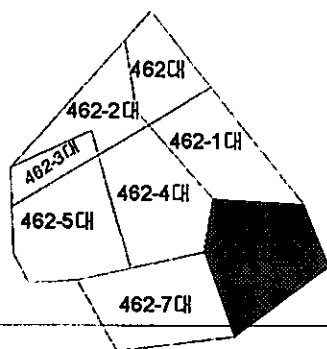
토지 감정평가 명세표

Page : 3

일련 번호	소재지 및 지 번	지 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
28	동 소 464-8	대	계획관리지역	100	100	196,000	19,600,000	
29	동 소 464-9	대	계획관리지역	135	135	196,000	26,460,000	
30	동 소 464-11	대	계획관리지역	90.75 363*----- 363	90.75	196,000	17,787,000	
31	동 소 464-12	대	계획관리지역	249	249	196,000	48,804,000	
32	동 소 464-13	대	계획관리지역	521	521	196,000	102,116,000	
33	동 소 산155-80	임	계획관리지역	45,188	45,188	48,000	2,169,024,000	
34	동 소 산155-81	임	계획관리지역	987	987	48,000	47,376,000	
35	동 소 산160-78	임	계획관리지역	8,645	8,645	48,000	414,960,000	
36	동 소 산160-79	임	계획관리지역	1,312	1,312	48,000	62,976,000	
37	동 소 산160-80	임	계획관리지역	12,662	12,662	48,000	607,776,000	
38	동 소 산160-82	임	계획관리지역	3,472	3,472	48,000	166,656,000	
39	동 소 산160-84	임	계획관리지역	124	124	48,000	5,952,000	
	합 계			여	백	₩	4,720,063,000	

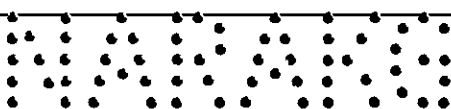
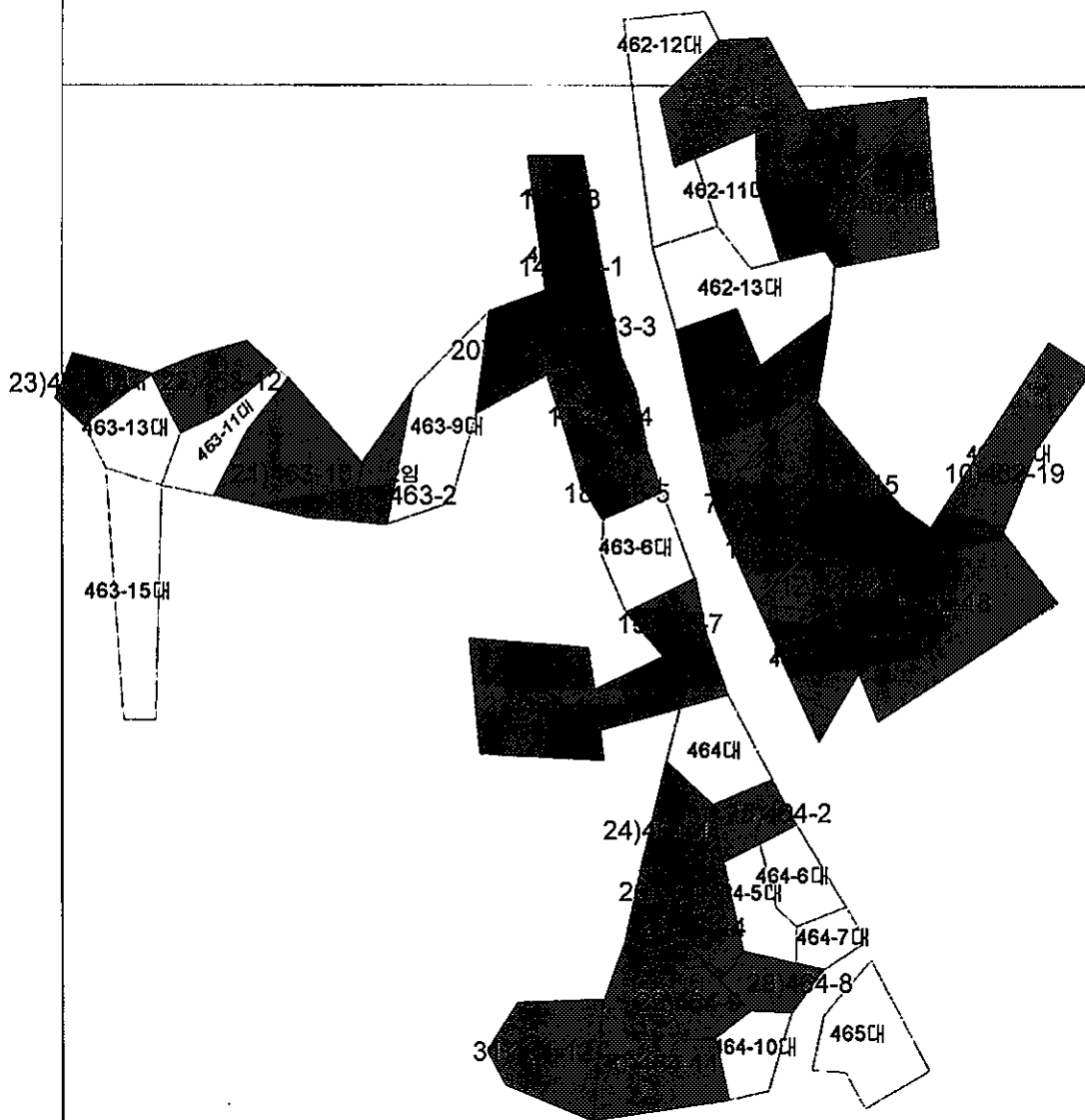
지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200



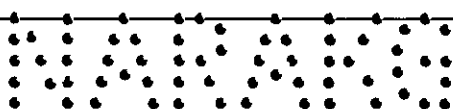
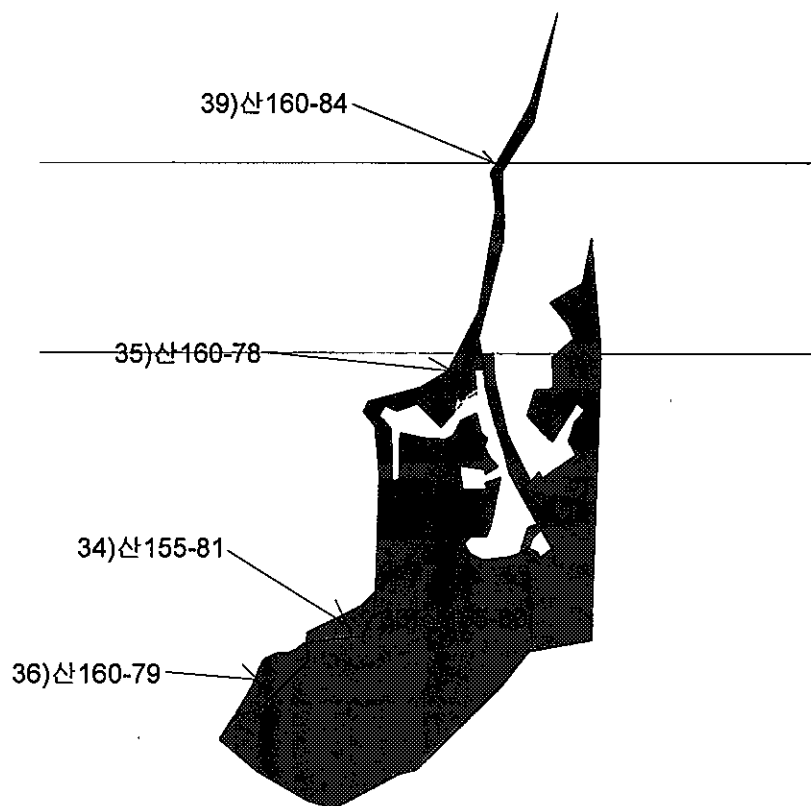
지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200



지 적 개 황 도

S = 1 : 6,000



지 적 개 황 도

$S = 1 : 6,000$

