

감정평가서

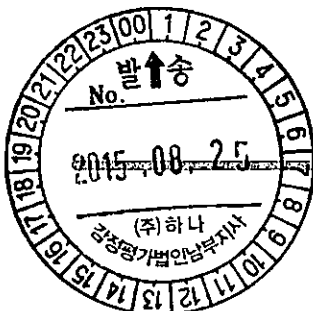
Appraisal Report

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 150818-05-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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.



지사장 이준대



(주)하나감정평가법인 남부지사

Hana Appraisal & Consulting Co., Ltd.

Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112

경기도 수원시 팔달구 월드컵로 331 동명프라자 501



HANA | (주)하나감정평가법인



(부동산) 감정평가표

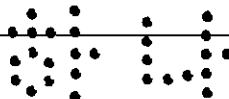
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
이민복

李敏復



감정평가액	—금사십칠억일천삼백칠십삼만일천이백오십원整 (₩4,713,731,250.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2015.08.24	2015.08.19 ~ 2015.08.24	2015.08.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	78,811.75	토지	78,811.75	-	4,713,731,250
		이	하	여	백	
	합계					₩4,713,731,250.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p> <p>서 상</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 “강원랜드” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2015년 08월 24일임.

3. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

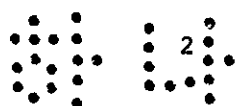
III. 기타 참고사항

- ① 본건 토지는 "탄광지역개발사업(강원하이랜드 관광레저타운 조성사업)"에 편입되는 토지로서, 기준 시점 현재 「지역균형개발및중소기업육성에관한법률」제17조에 의한 실시계획승인이 유효하여 실시계획승인 고시된 상태를 고려하여 평가하였으며, 사업부지는 수목벌채, 절토 등 토목공사가 일부 진행된 상태로서 이를 고려하여 평가하였음.
- ② 본건 토지(2~6, 8, 9, 11, 12, 28, 33, 37, 38)의 일부는 도시계획시설도로에 저촉되거나 탄광지역개발 사업에 따른 개별적계획제한으로서 별도로 감안치 아니하였으며, 탄광지역개발사업(강원하이랜드 레저타운 조성사업) 지정으로 인한 공법상 제한을 받는 상태대로 평가하였음.
- ③ 본건 토지(33)은 토지이용계획확인서상 계획관리지역 및 농림지역으로 구분되나 농림지역의 면적 비율이 현저히 미미한바 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였으며, 토지(30)은 4 인공유 토지로서 평가의외부분(대한토지신탁지분:1/4)에 대한 위치확인이 되지 않아 전체면적을 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 하였음.
- ④ 본건 토지(37) 지상에 이동이 용이한 컨테이너박스 3동이 소재하며, 강원하이랜드 관광레저타운 조성사업의 개요는 다음과 같은바 업무진행시 참조바랍니다.

가. 사업의 종류 및 명칭 : 강원하이랜드 관광레저타운 조성사업

나. 사업구역의 위치 및 면적

위 치	관광휴양시설(m ²)	녹지용지(m ²)	공공시설(m ²)	합 계
강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-80外	49,195	25,724	8,260	83,179



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

다. 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	
	조경녹지7	210	
합 계		83,179	

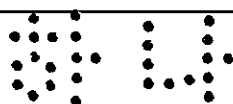
라. 사업추진경위

- 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]

(토지) 감정평가명세표

페이지 : 1

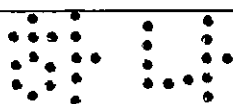
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원도 정선군 사북읍 사북리	462-6	대	계획관리지역	287	287	195,000	55,965,000	
2	"	462-8	대	계획관리지역	291	291	195,000	56,745,000	
3	"	462-9	대	계획관리지역	371	371	195,000	72,345,000	
4	"	462-10	대	계획관리지역	267	267	195,000	52,065,000	
5	"	462-14	대	계획관리지역	401	401	195,000	78,195,000	
6	"	462-15	대	계획관리지역	285	285	195,000	55,575,000	
7	"	462-16	대	계획관리지역	111	111	195,000	21,645,000	
8	"	462-17	대	계획관리지역	178	178	195,000	34,710,000	
9	"	462-18	대	계획관리지역	684	684	195,000	133,380,000	
10	"	462-19	대	계획관리지역	264	264	195,000	51,480,000	
11	"	462-20	대	계획관리지역	100	100	195,000	19,500,000	
12	"	462-21	대	계획관리지역	100	100	195,000	19,500,000	
13	"	463	대	계획관리지역	118	118	195,000	23,010,000	
14	"	463-1	대	계획관리지역	84	84	195,000	16,380,000	
15	"	463-2	임야	계획관리지역	90	90	48,000	4,320,000	
16	"	463-3	대	계획관리지역	137	137	195,000	26,715,000	



(토지) 감정평가명세표

페이지 : 2

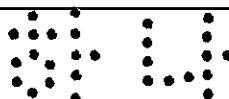
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
17	"	463-4	대	계획관리지역	207	207	195,000	40,365,000	
18	"	463-5	대	계획관리지역	79	79	195,000	15,405,000	
19	"	463-7	대	계획관리지역	91	91	195,000	17,745,000	
20	"	463-8	대	계획관리지역	147	147	195,000	28,665,000	
21	"	463-10	대	계획관리지역	308	308	195,000	60,060,000	
22	"	463-12	대	계획관리지역	154	154	195,000	30,030,000	
23	"	463-14	대	계획관리지역	92	92	195,000	17,940,000	
24	"	464-1	대	계획관리지역	149	149	195,000	29,055,000	
25	"	464-2	대	계획관리지역	104	104	195,000	20,280,000	
26	"	464-3	대	계획관리지역	78	78	195,000	15,210,000	
27	"	464-4	대	계획관리지역	149	149	195,000	29,055,000	
28	"	464-8	대	계획관리지역	100	100	195,000	19,500,000	
29	"	464-9	대	계획관리지역	135	135	195,000	26,325,000	
30	"	464-11	대	계획관리지역	90.75 363x----- 363	90.75	195,000	17,696,250	
31	"	464-12	대	계획관리지역	249	249	195,000	48,555,000	
32	"	464-13	대	계획관리지역	521	521	195,000	101,595,000	



(토지) 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
33	"	산155-80	임야	계획관리지역 농림지역	45,188	45,188	48,000	2,169,024,000	
34	"	산155-81	임야	계획관리지역	987	987	48,000	47,376,000	
35	"	산160-78	임야	계획관리지역	8,645	8,645	48,000	414,960,000	
36	"	산160-79	임야	계획관리지역	1,312	1,312	48,000	62,976,000	
37	"	산160-80	임야	계획관리지역	12,662	12,662	48,000	607,776,000	
38	"	산160-82	임야	계획관리지역	3,472	3,472	48,000	166,656,000	
39	"	산160-84	임야	계획관리지역	124	124	48,000	5,952,000	
합 계				이	하	여	백	₩4,713,731,250.-	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지		용도 지역	계획관리지역/농림지역
토지	지목 대/임야	면적 78,811.75m' (39필지 일괄)	이용 상황	주거나지/임야기타



II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도· 지역	도로 교통	형상 지세	2015년 공시지가 (원/㎡)
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	임야	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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2015년 공시지가 (원/m ²)
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
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	90.75	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 산155-80	45,188	임야	임야기타	계획관리 농림지역	세로(가)	부정형/완경사	1,040
34	사북리 산155-81	987	임야	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형/완경사	1,100
35	사북리 산160-78	8,645	임야	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형/완경사	1,100
36	사북리 산160-79	1,312	임야	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형/완경사	1,090
37	사북리 산160-80	12,662	임야	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형/완경사	1,070
38	사북리 산160-82	3,472	임야	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형/완경사	330
39	사북리 산160-84	124	임야	임야기타	계획관리	세로(가)	삼각형/완경사	1,120

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 평가 시 고려사항

- ① 본건 토지는 “탄광지역개발사업(강원하이랜드 관광레저타운 조성사업)”에 편입되는 토지로서, 기준 시점 현재 「지역균형개발및중소기업육성에관한법률」제17조에 의한 실시계획승인이 유효하여 실시계획승인 고시된 상태를 고려하여 평가하였으며, 사업부지는 수목벌채, 절토 등 토목공사가 일부 진행된 상태로서 이를 고려하여 평가하였음.
- ② 본건 토지(2~6, 8, 9, 11, 12, 28, 33, 37, 38)의 일부는 도시계획시설도로에 저촉되나 탄광지역개발 사업에 따른 개별적계획제한으로서 별도로 감안치 아니하였음.
- ③ 본건 토지(33)은 토지이용계획확인서상 계획관리지역 및 농림지역으로 구분되나 농림지역의 면적 비율이 현저히 미미한바 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였으며, 토지(30)은 4 인공유 토지로서 평가의뢰부분(대한토지신탁지분:1/4)에 대한 위치확인이 되지 않아 전체면적을 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지 선정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2015년 공시지가 (원/㎡)
A	사북리 389-23	104.0	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리/평지	240,000
B	사북리 402-27	958.0	임야	전	계획관리	세로(가)	사다리/완경사	46,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리	1.311	강원도 정선군 (15.01.01~15.08.24) 2015.01.01 ~ 2015.06.30 : 0.950 2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.195 $(1 + 0.00950) \times (1 + 0.00195 \times 55/30) \approx 1.01311$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

※ 본건(1~14, 16~32)의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <주택지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율	비고
			기호(1~14, 16~32)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건 공히 비교표준지 대비 가로의 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.83	본건 공히 비교표준지 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.88	본건 공히 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.92	본건 공히 비교표준지 대비 고서 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	-
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.618	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 본건(15, 33~39)의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <임야지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율	비고
			기호(15, 33~39)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.83	본건 공히 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.82	본건 공히 비교표준지 대비 지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건 공히 비교표준지와 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	-
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.681	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-30538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 토지	개발촉진지구	세로(불)	200,000 내외	대
			50,000 내외	임야

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가전례

최근 2년 이내의 본건전례는 조회되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가전례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	개별공시지가 (원/m ²)
(1)	사북리 391-3	계획관리	대	2014.09.24	협의보상 (사정가격)	322,000	235,000
	의견	본건(1~14, 16~32) 공히 평가전례 대비 획지조건 등에서 열세함. (강원카지노, 리조트 조성사업[골말지구] 보상전례임)					
(2)	사북리 397-1	계획관리	전	2014.11.05	협의보상 (사정가격)	236,000	247,900
	의견	본건(15, 33~39) 공히 평가전례 대비 획지조건 등에서 열세함. (강원카지노, 리조트 조성사업[골말지구] 보상전례임)					
(3)	사북리 462-7	계획관리	대	2010.06.24	경매	180,000	20,100
	의견	본건(1~14, 16~32) 공히 평가전례와 대체로 대등함. (본건과 동일 사업구역내의 전례임)					
(4)	사북리 산160-18	계획관리	임야	2012.11.21	일반거래	80,000	48,500
	의견	본건(15, 33~39) 공히 평가전례와 대체로 대등함. (조성중인 임야 상태의 전례임)					
(5)	사북리 산155-73	계획관리	임야	2013.11.06	경매	593,000	24,700
	의견	본건(15, 33~39) 공히 평가전례 대비 획지조건 등에서 열세함. (본건 인근 하이캐슬리조트에 소재한 조성중인 임야 상태의 전례임)					

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	사북리 457	계획관리 대/토지임야	총 45,000,000 원 (@ 271,084 원/m ²)	2011.11.07 -	166m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 45,000,000원 / 166m ² ≒ 271,084원/m ²			
#2	사북리 93-2	계획관리 임/토지임야	총 113,250,000 원 (@ 45,373 원/m ²)	2015.06.02 -	2,496m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 113,250,000원 / 2,496m ² ≒ 45,373원/m ²			
#3	사북리 418	계획관리 전/토지임야	총 43,000,000 원 (@ 51,995 원/m ²)	2014.04.29 -	827m ² -	지분거래
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 43,000,000원 / 827m ² ≒ 51,995원/m ²			
#4	사북리 136-4	계획관리 전/전	총 90,000,000 원 (@ 50,847 원/m ²)	2013.02.18 -	1,770m ² -	-
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 90,000,000원 / 1,770m ² ≒ 50,847원/m ²			
#5	사북리 177-3	계획관리 전/전	총 42,500,000 원 (@ 42,842 원/m ²)	2013.10.29 -	992m ² -	지분거래
			의 견 - 토지만의 거래사례임 - 토지가격 : 42,500,000원 / 992m ² ≒ 42,842원/m ²			

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

강원 정선군 2014년 08월 ~ 2015년 07월							
구 분		낙찰가			낙찰건		
		총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
☐ 주택	㎡	800,569,240	631,591,550	78.9 %	30	12	40 %
☐ 집합건물	㎡	821,400,000	773,845,000	94.2 %	17	10	58.8 %
☐ 상가	㎡	23,231,380	11,383,000	49 %	4	1	25 %
☐ 공장	㎡	472,768,800	348,200,000	73.7 %	5	2	40 %
☐ 특수부동산	㎡	9,177,069,392	4,101,659,000	44.7 %	21	6	28.6 %
☐ 토지	㎡	12,986,470,580	6,389,261,110	49.2 %	362	127	35.1 %
답		251,760,000	177,850,000	70.6 %	11	4	36.4 %
대지		7,225,361,000	3,052,433,009	42.2 %	23	15	65.2 %
목장용지		143,456,520	83,258,000	58 %	5	2	40 %
임야		1,807,368,410	1,188,854,501	65.8 %	88	38	43.2 %
잡종지		0	0	0 %	2	0	0 %
전		3,558,524,650	1,886,865,600	53 %	233	68	29.2 %
☐ 기타토지	㎡	155,357,000	140,600,000	90.5 %	1	1	100 %
합 계		24,436,866,392	12,396,539,660	50.7 %	448	159	35.5 %

(출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가전례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례기준 표준지가격 (전례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

※ 비교표준지A

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	322,000	1.01988	1.000	0.980	321,833		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.324	1.30
	240,000	1.01311	-	-	243,146		

¹⁾평가전례 : 표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가전례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 (2014. 09. 24 ~ 2015. 08. 24, 강원도 정선군 계획관리지역) : 1.988% (1.01988)

³⁾지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 비교표준지B

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	236,000	1.01632	1.000	0.294	70,516		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.513	1.50
	46,000	1.01289	-	-	46,593		

¹⁾평가전례 : 표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가전례(2)을 선정함.

²⁾시점수정 (2014. 11. 05 ~ 2015. 08. 24, 강원도 정선군 계획관리지역) : 1.632% (1.01632)

³⁾지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 접근조건 등에서 열세함.

개별요인 비교치				격차율
접근	자연	행정	기타	
0.70	0.60	0.70	1.00	0.294

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1~14 16~32	240,000	1.01311	1.000	0.618	1.30	195,344	195,000	표준지 A
15 33~39	46,000	1.01311	1.000	0.681	1.50	47,605	48,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	거래사례 선정	
	기호(1~14, 16~32)	#1
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.	기호(15, 33~39)	#2

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
사례#1 계획관리	7.958	<p>강원도 정선군 (11.11.07~15.08.24)</p> <p>2011.11.01 ~ 2011.11.30 : 0.298</p> <p>2011.12.01 ~ 2011.12.31 : 0.324</p> <p>2012.01.01 ~ 2012.12.31 : 1.220</p> <p>2013.01.01 ~ 2013.12.31 : 2.458</p> <p>2014.01.01 ~ 2014.12.31 : 2.176</p> <p>2015.01.01 ~ 2015.06.30 : 0.950</p> <p>2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.195</p> <p> $(1 + 0.00298 \times 24/30) \times (1 + 0.00324) \times (1 + 0.01220) \times$ $(1 + 0.02458) \times (1 + 0.02176) \times (1 + 0.00950) \times$ $(1 + 0.00195 \times 55/30)$ ≈ 1.07958 </p>
사례#2 계획관리	0.547	<p>강원도 정선군 (15.06.02~15.08.24)</p> <p>2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.195</p> <p> $(1 + 0.00195 \times 29/30) \times (1 + 0.00195 \times 55/30)$ ≈ 1.00547 </p>

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1~14 16~32	0.88	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.713

- * 가로조건 : 본건 공히 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건 공히 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
- * 환경조건 : 본건 공히 거래사례와 대체로 대등함.
- * 획지조건 : 본건 공히 거래사례 대비 고저 등에서 열세함.
- * 행정조건 : 본건 공히 거래사례 대비 대체로 대등함.

일련번호	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	누계치
15 33~39	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050

- * 접근조건 : 본건 공히 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
- * 자연조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 행정조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~14 16~32	271,084	1.00	1.07958	1.000	0.713	208,664	209,000
15 33~39	45,373	1.00	1.00547	1.000	1.050	47,902	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1~14 16~32	195,000	209,000	-
15 33~39	48,000	48,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

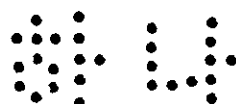
본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

토지 평가액	4,713,731,250 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

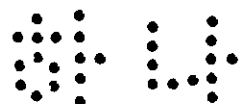
(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

기재사항	내역
위 치	본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 "강원랜드" 남서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 인근은 관광휴양시설, 주택, 농경지 및 임야 등으로 이루어져 있으며, 북동측에 사북읍사무소가 소재하고 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량진출입이 가능하며 북동측 인근에 38번국도 및 기차역(사북역) 등이 소재하나, 대중교통사정은 다소 불편시됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>기호(1, 7, 10, 16~20, 24~27, 29~32) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운), 폐광지역진흥지구.</p> <p>기호(2~6, 8, 9, 11, 12, 28) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 개발촉진지구(강원하이랜드레저타운), 폐광지역진흥지구.</p> <p>기호(13~15, 21~23, 35, 36) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 보전산지, 임업용산지, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운), 폐광지역진흥지구.</p> <p>기호(33) 계획관리지역, 농림지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운), 폐광지역진흥지구.</p> <p>기호(34, 39) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 준보전산지, 개발촉진지구(강원하이랜드레저타운), 폐광지역진흥지구.</p> <p>기호(37) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 준보전산지, 개발촉진지구(강원하이랜드레저타운), 개발촉진지구(백운밸리), 폐광지역진흥지구.</p> <p>기호(38) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 준보전산지, 개발촉진지구(강원하이랜드관광레저타운), 폐광지역진흥지구임.</p>
형세 및 이용상황	본건은 벌목 및 토목공사가 진행된 완경사지이며, 나지상태임.



(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

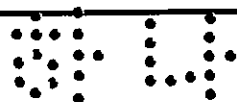
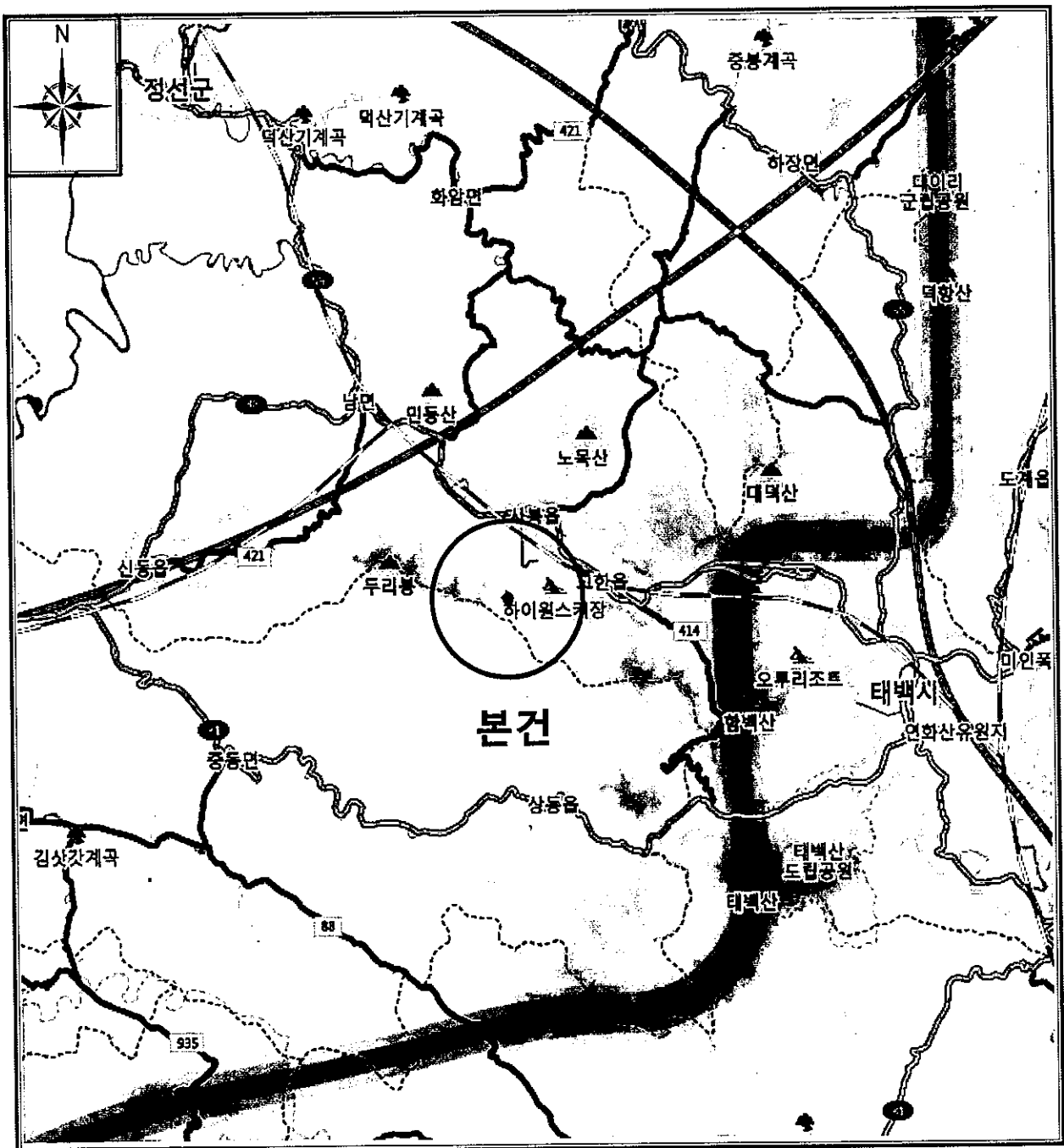
기재사항	내역
도 로 상 태	본건까지 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대관계 및 기타	-.



위 치 도

소재지

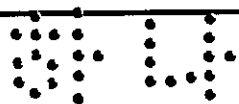
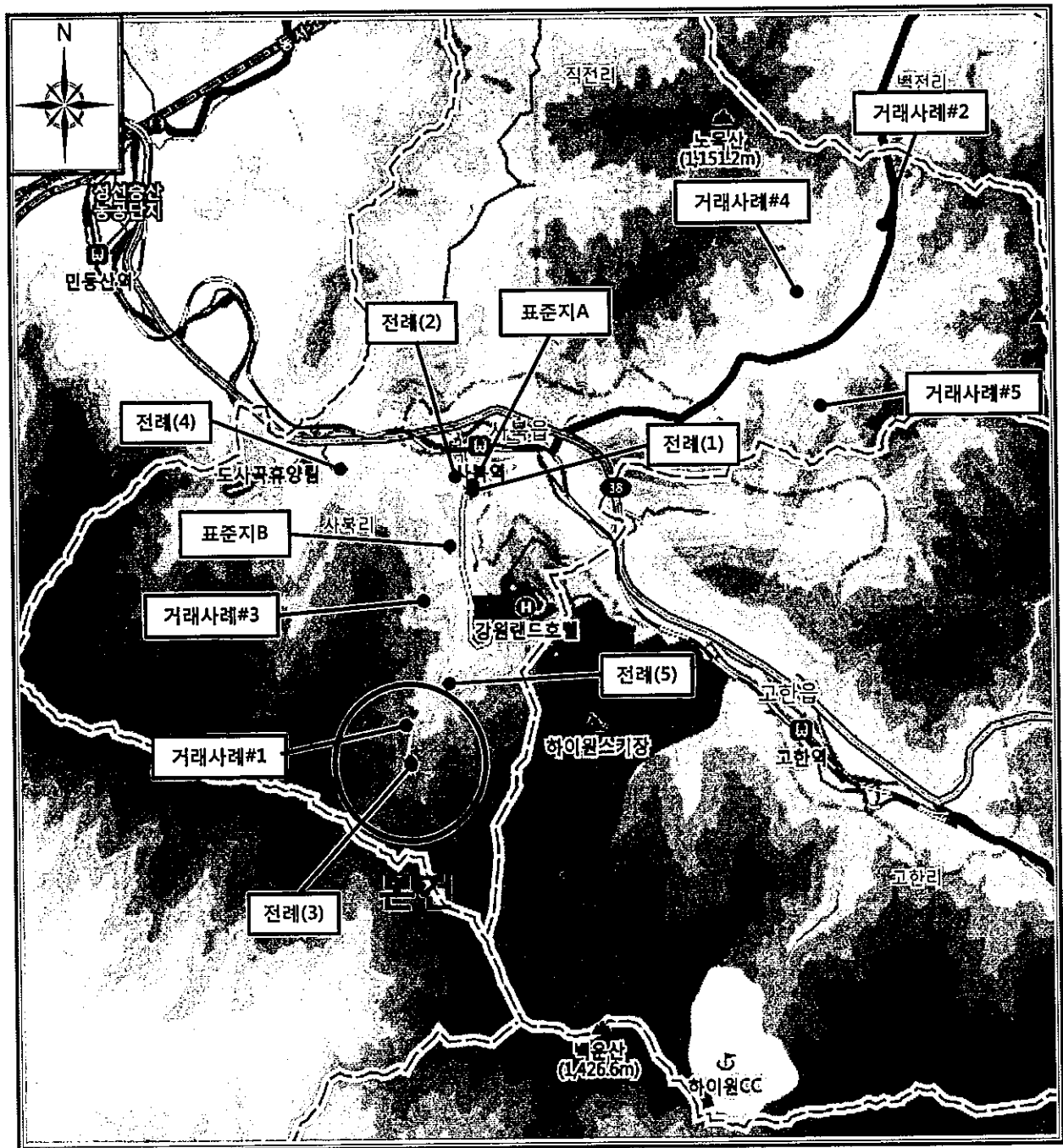
강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



위 치 도

소재지

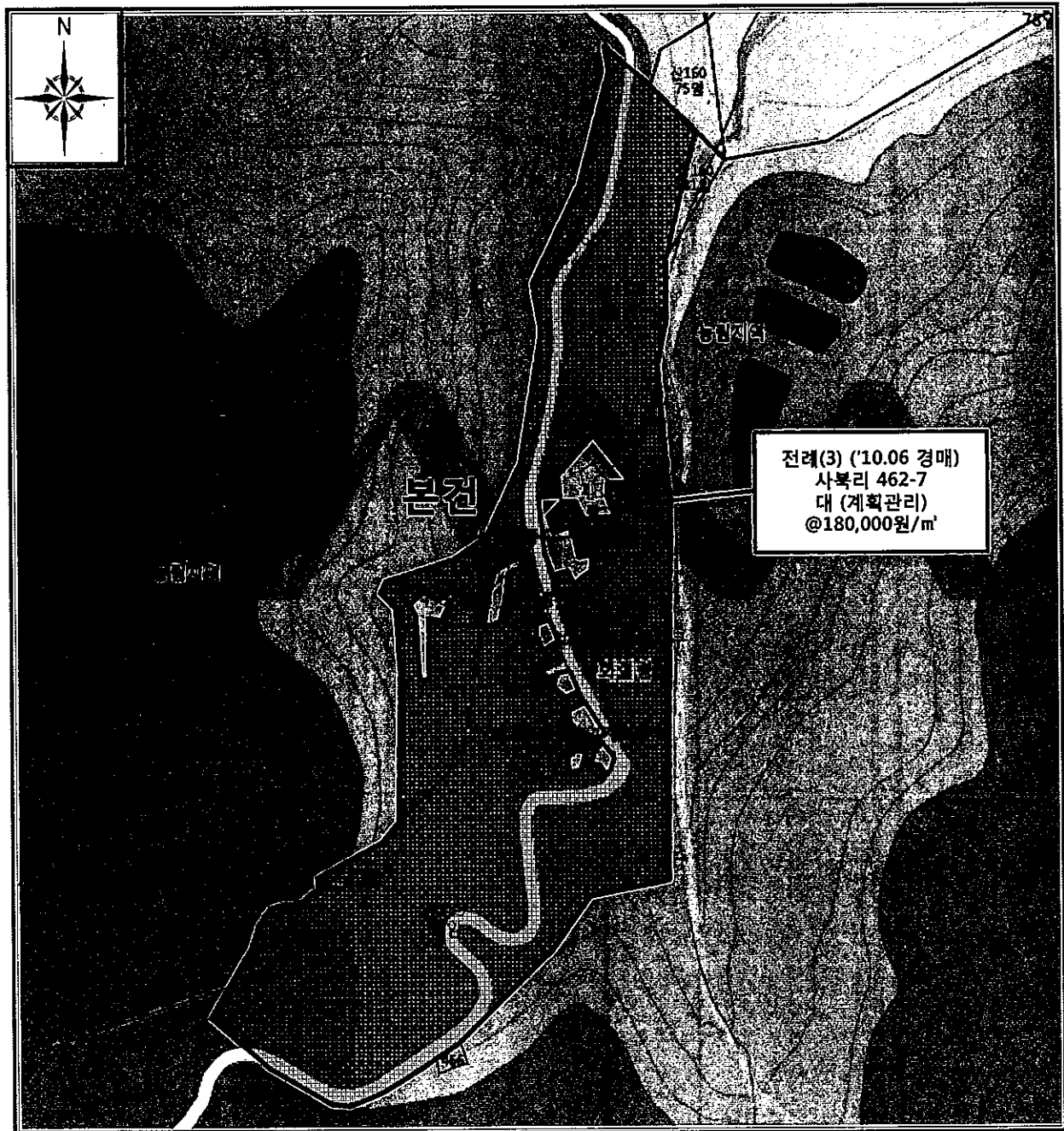
강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



가 격 참 고 도

소 재 지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



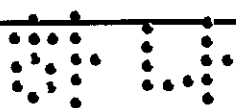
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

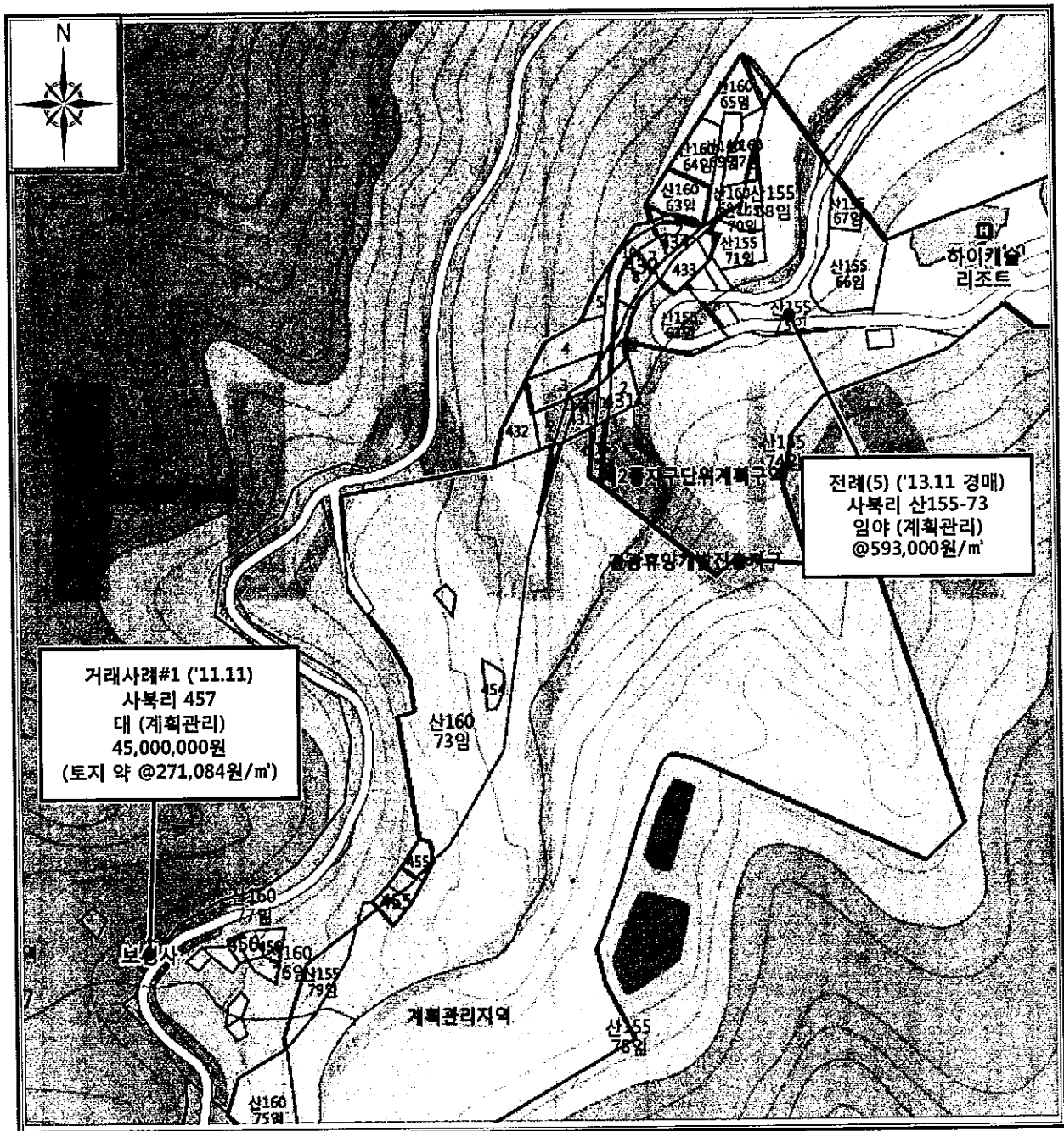
■ 평가전례

■ 거래사례

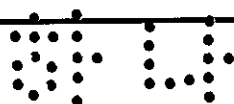


가 격 참 고 도

소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지
-----	-----------------------------



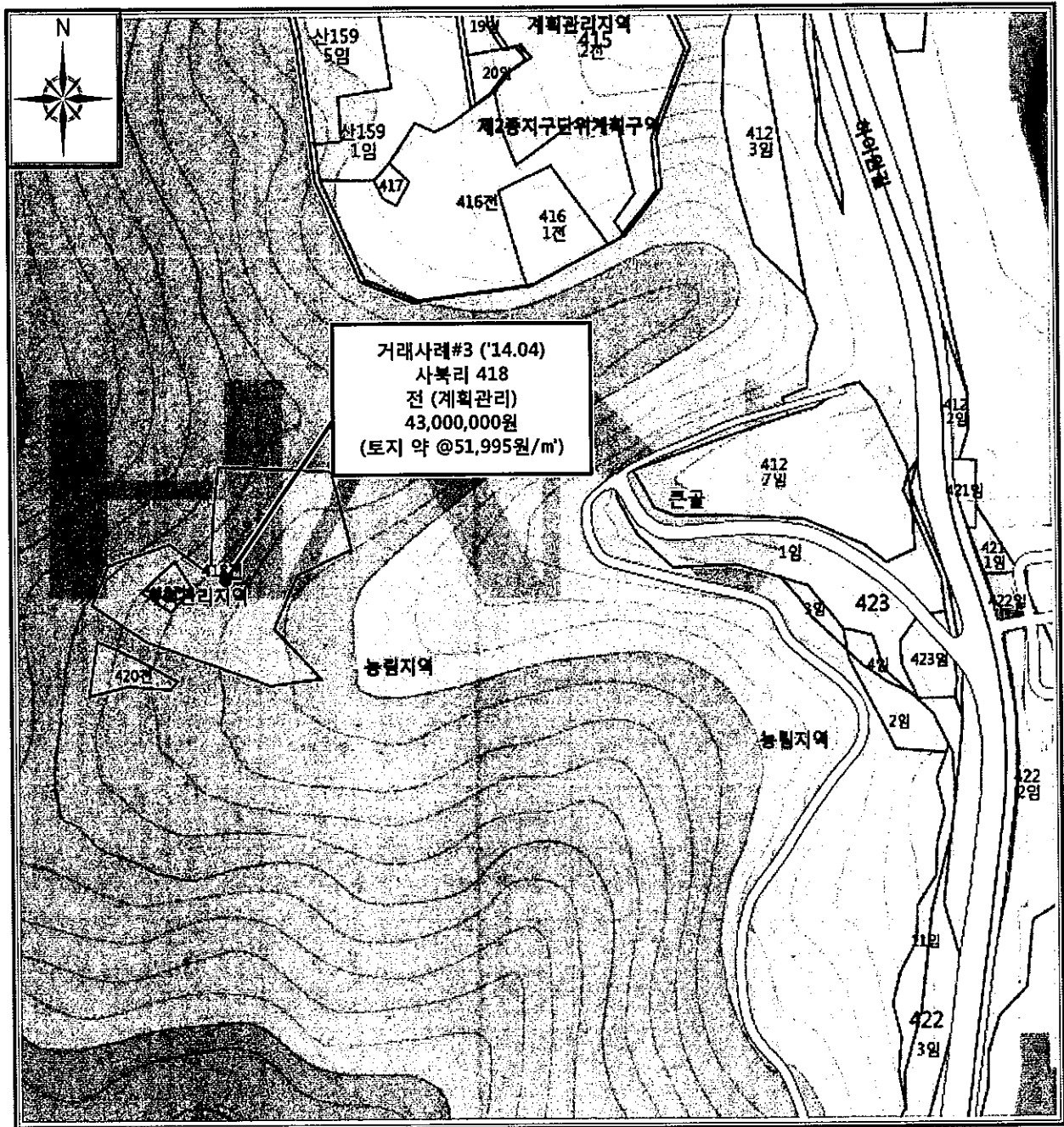
[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------



가 격 참 고 도

소재지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



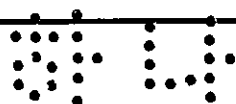
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

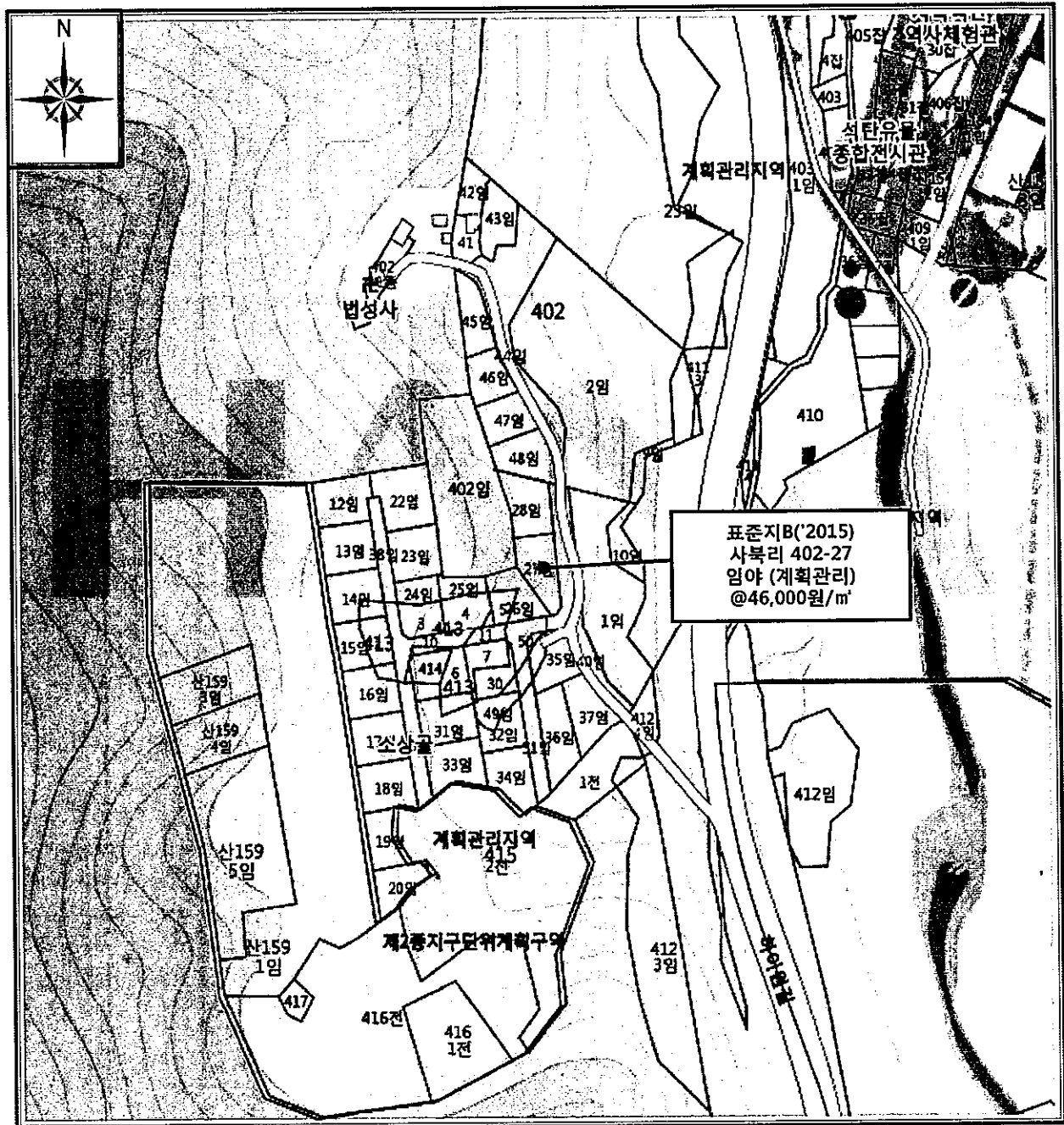
■ 거래사례



가 격 참 고 도

소 재 지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



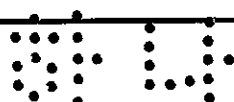
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

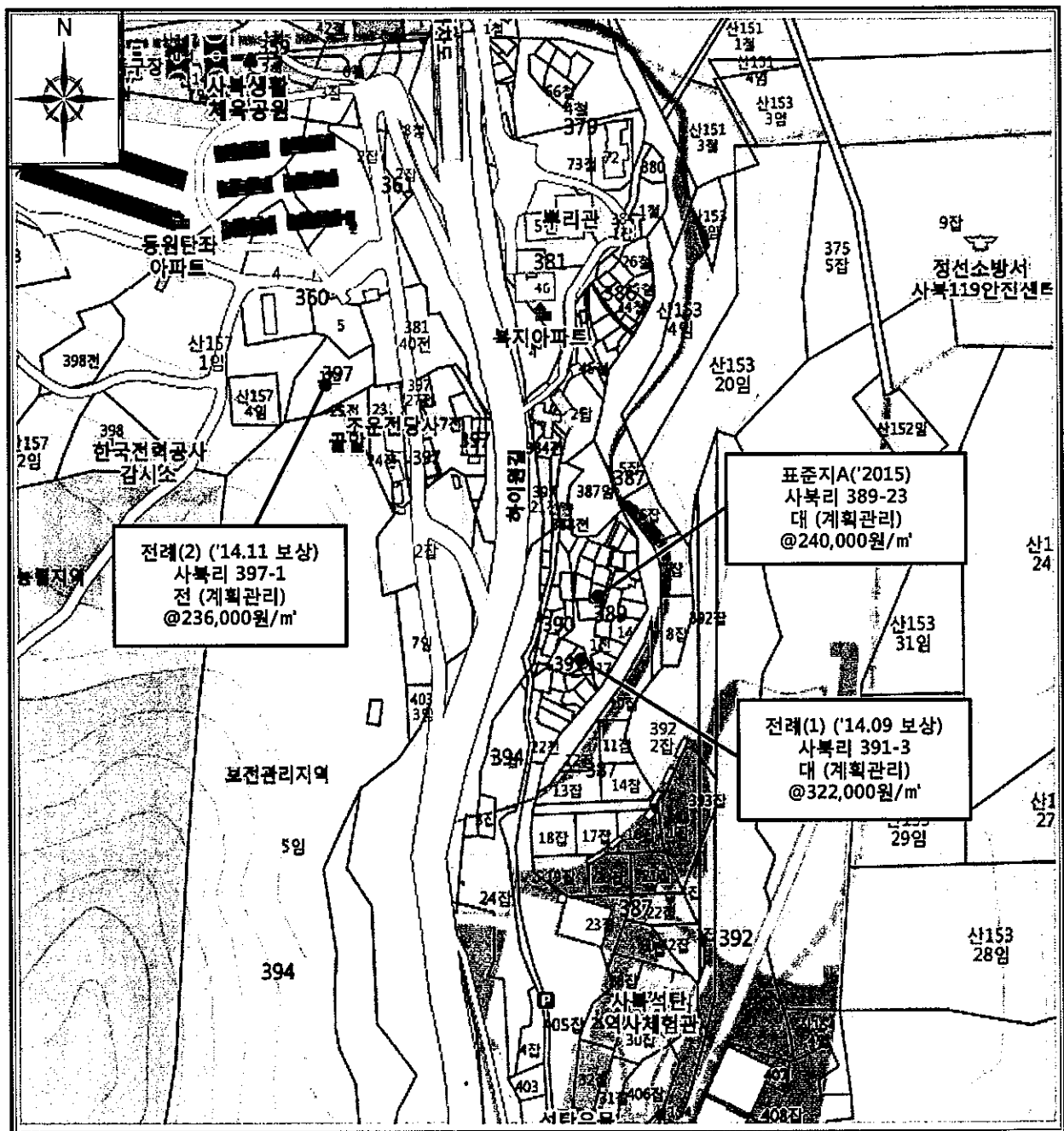
■ 거래사례



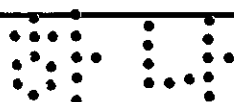
HANA | (주)하나감정평가법인

가 격 참 고 도

소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지
-----	-----------------------------



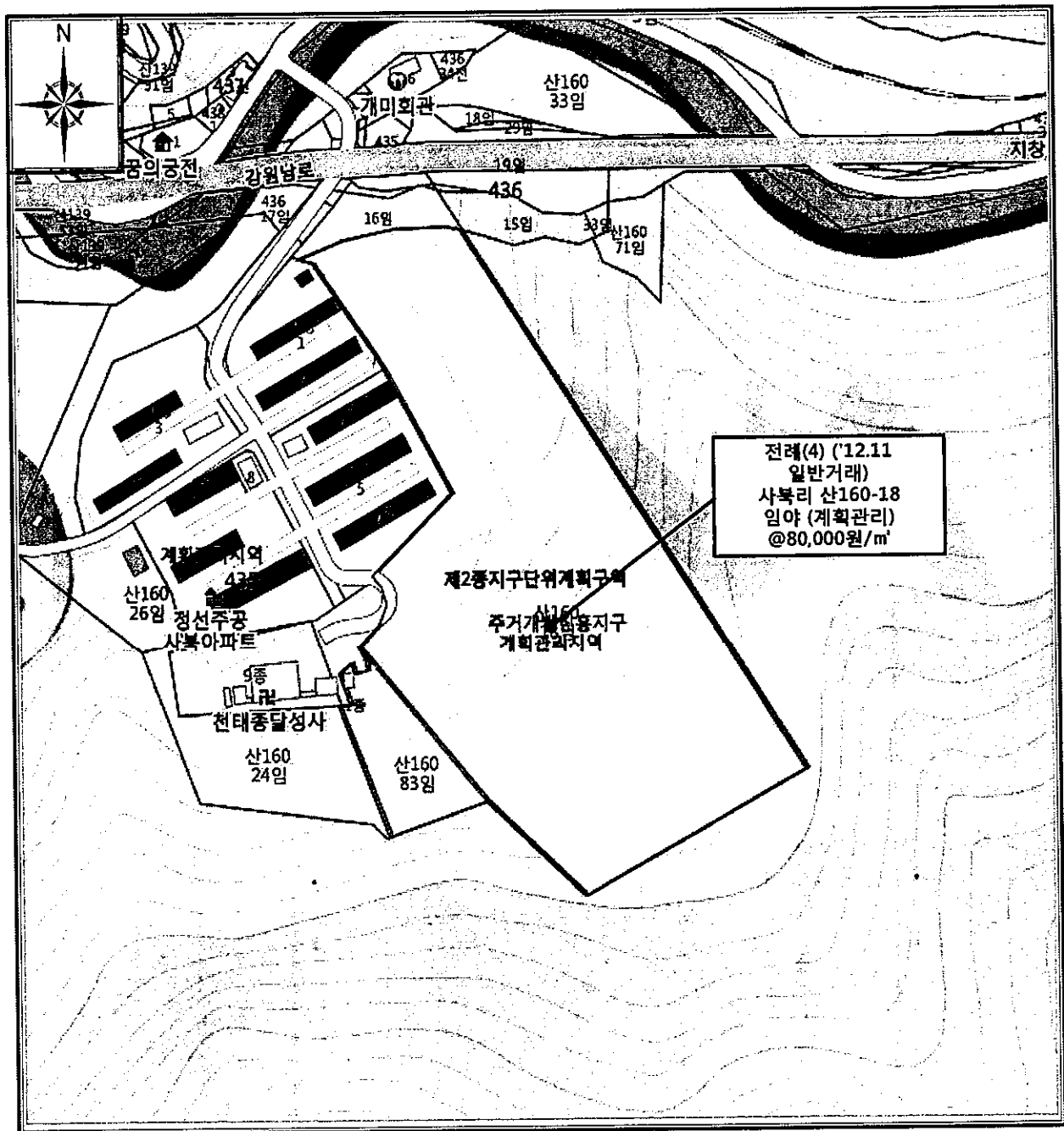
[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------



가 격 참 고 도

소 재 지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



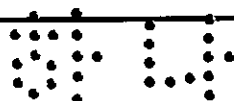
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

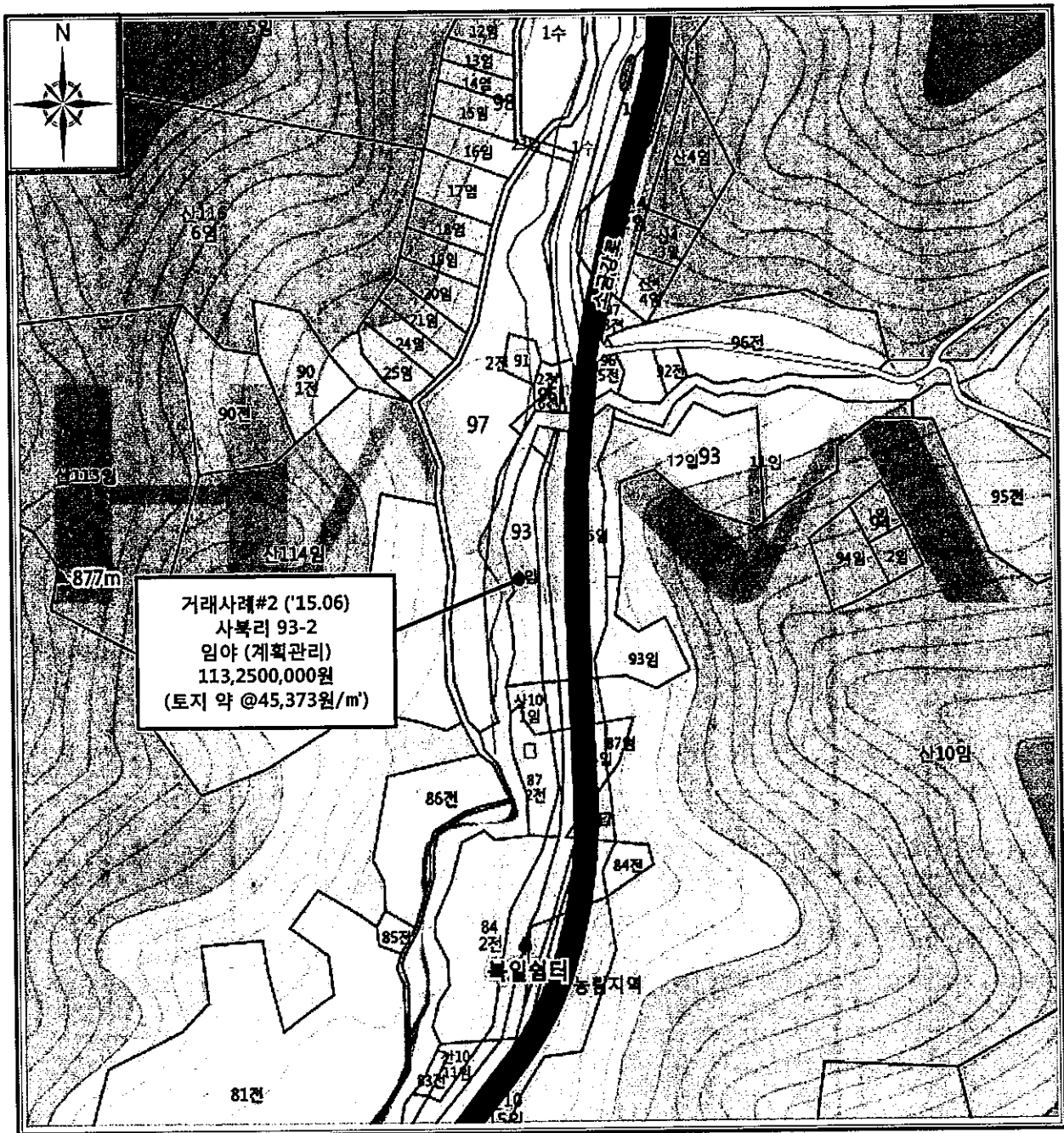
■ 거래사례



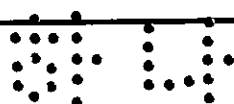
HANA | (주)하나감정평가법인

가 격 참 고 도

소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지
-----	-----------------------------



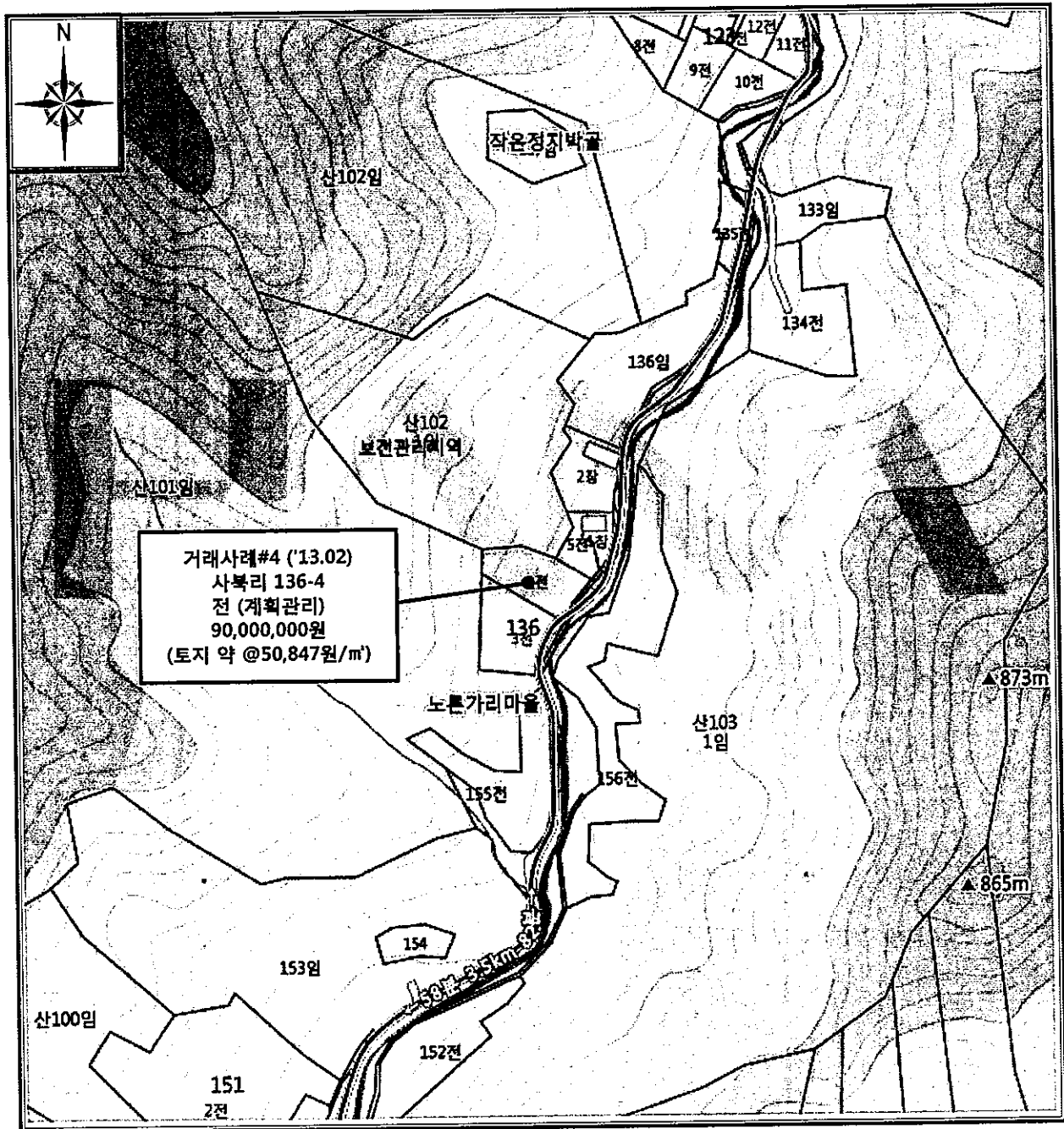
[범 례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
---------	-------	-------	--------	--------



가 격 참 고 도

소 재 지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



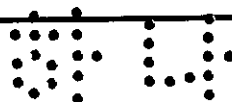
[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

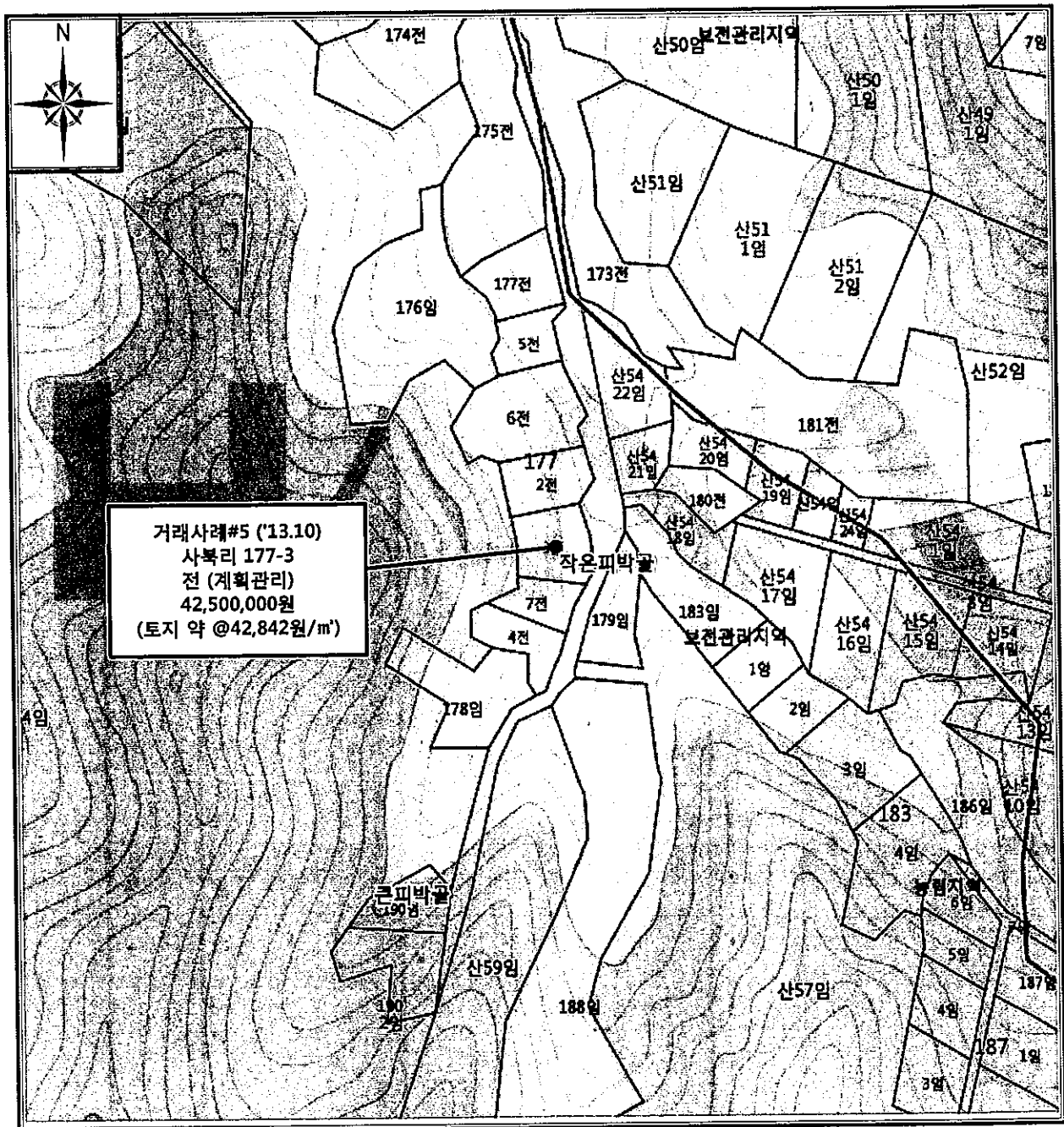


HANA | (주)하나감정평가법인

가 격 참 고 도

소재지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



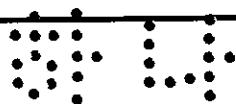
[범 례]

■ 본 건

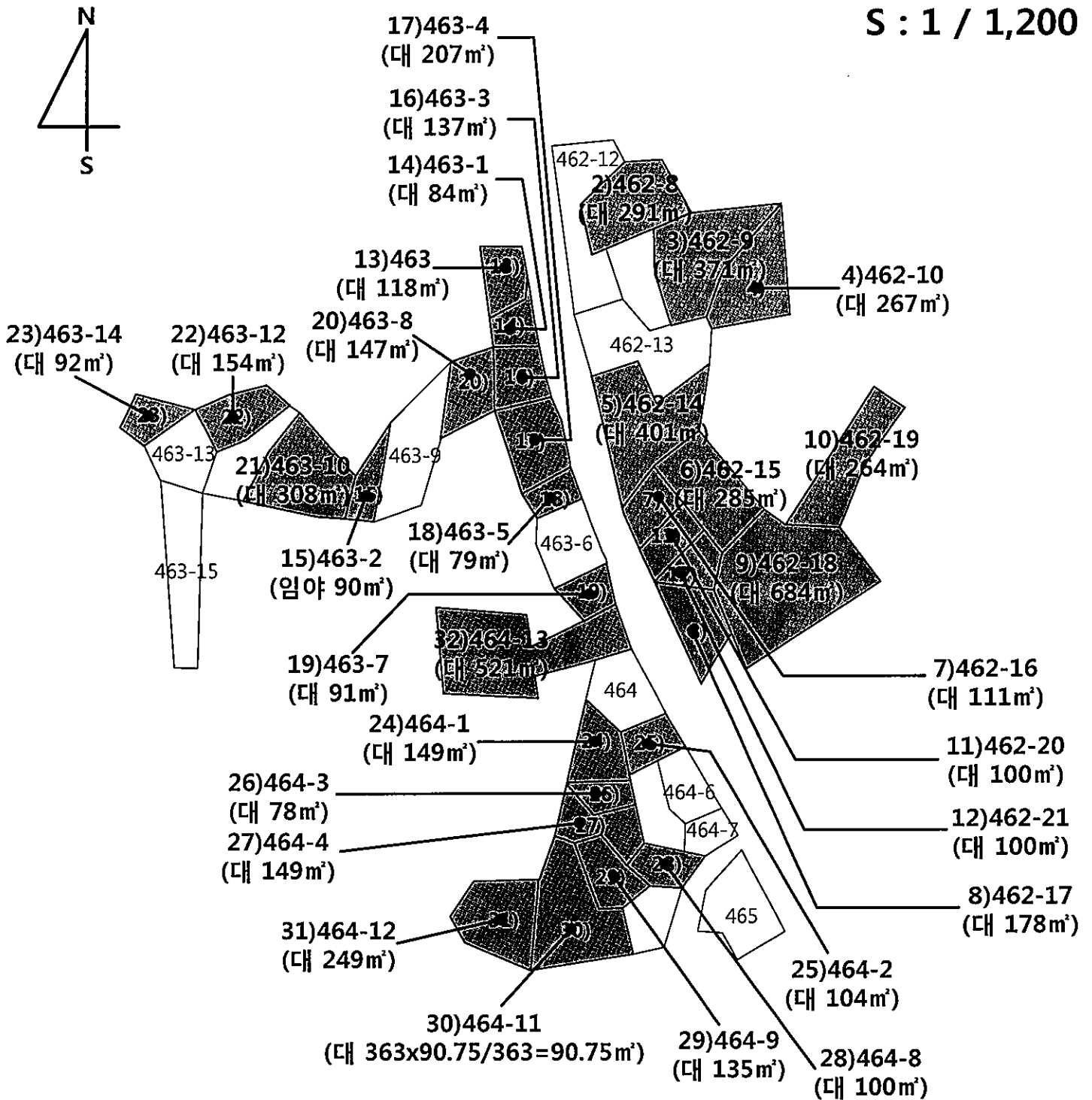
■ 표준지

■ 평가전례

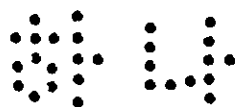
■ 거래사례



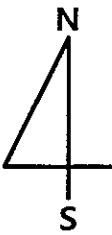
지 적 도



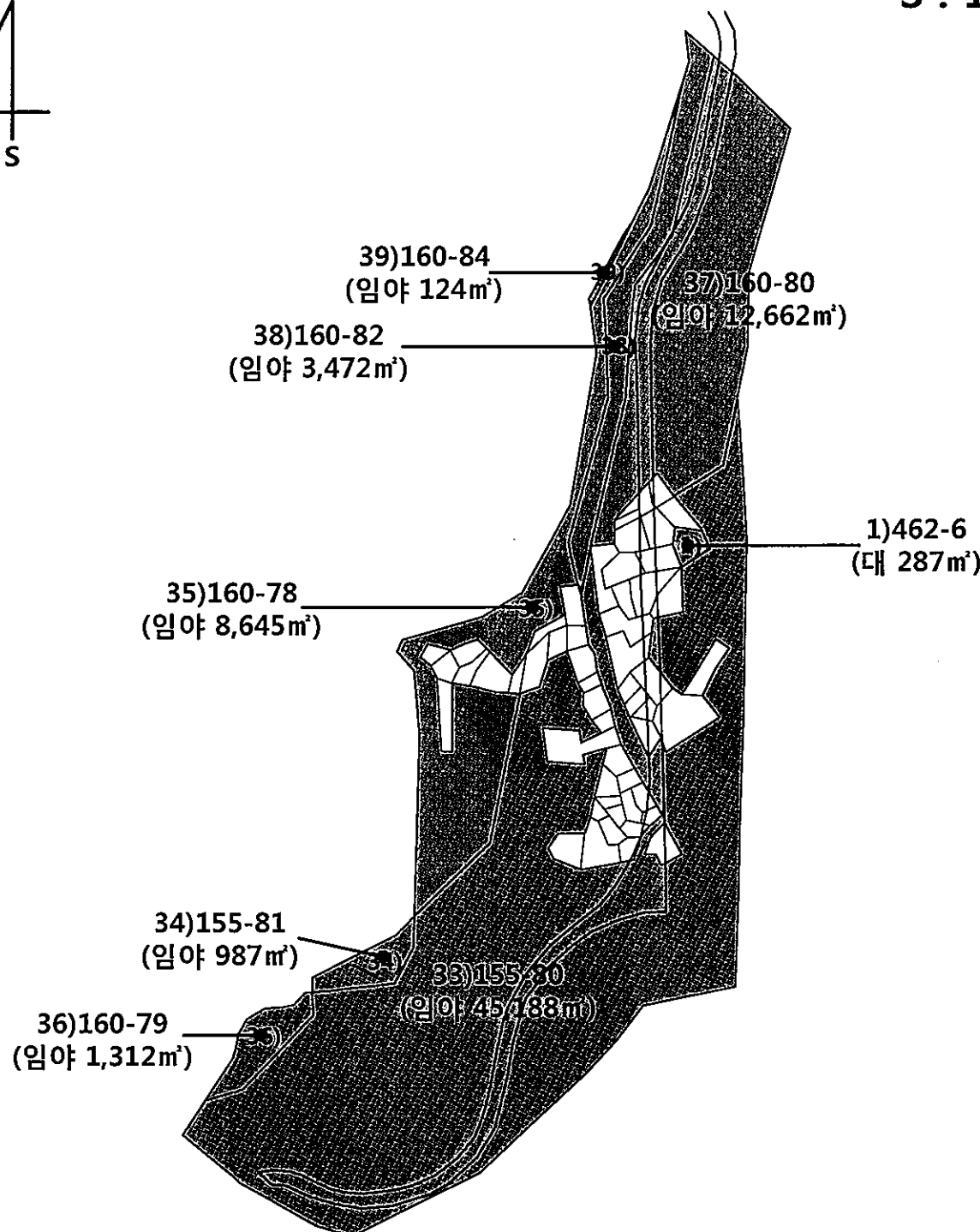
범 례		평가대상토지		옹도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



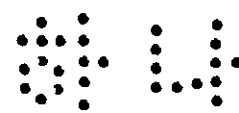
지 적 도



S : 1 / 3,500



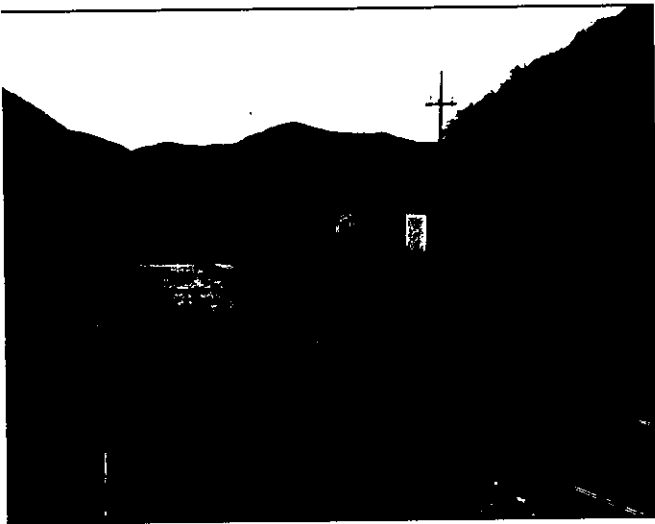
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



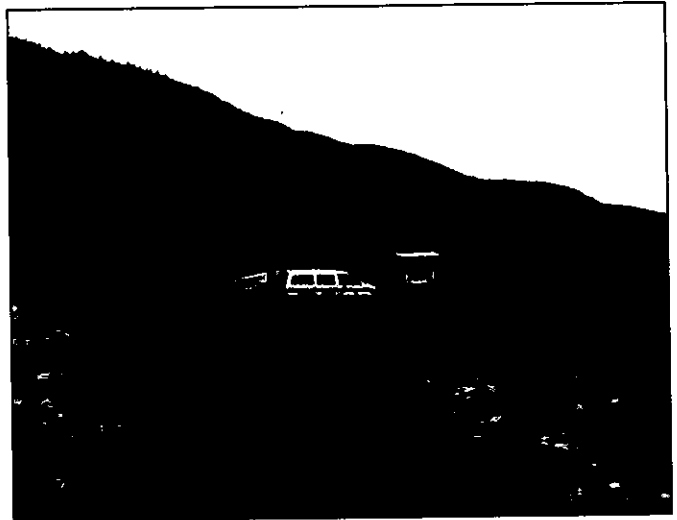
사 진 용 지

소 재 지

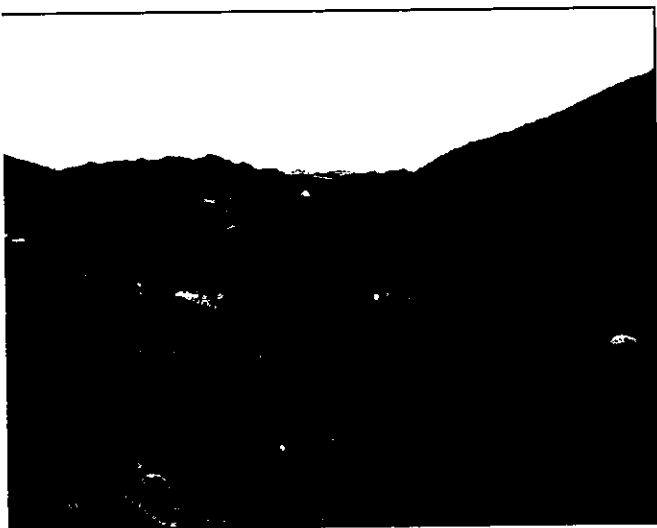
강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



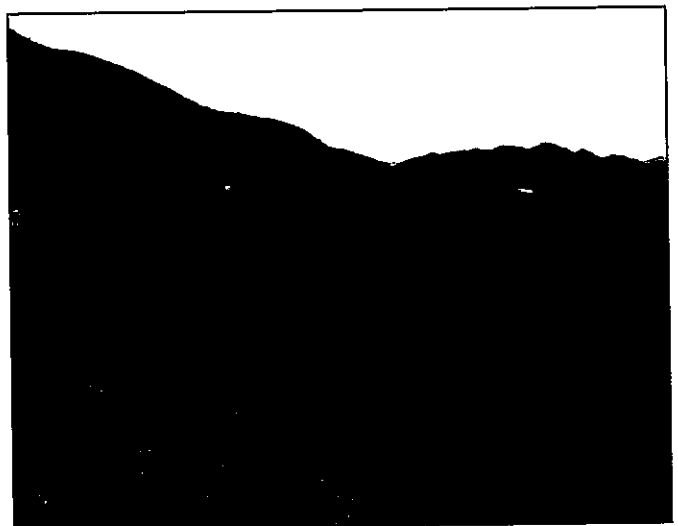
본건 전경 - 북측에서 촬영



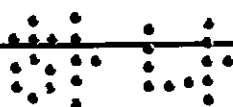
본건 전경 - 남측에서 촬영



본건(기호[1]주변) 전경



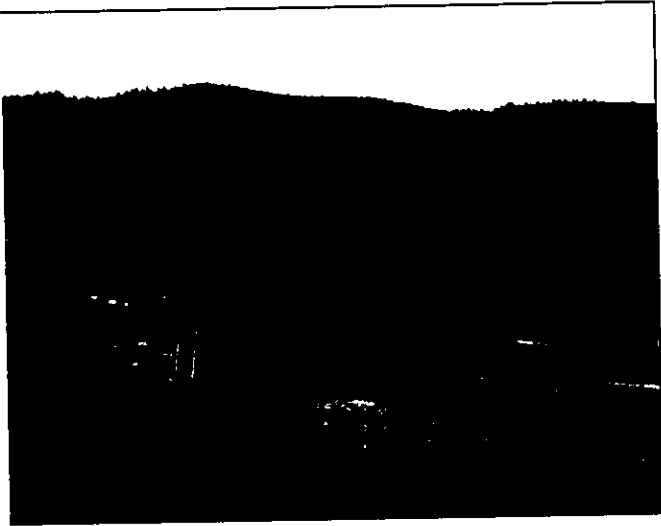
본건(기호[5]주변)전경



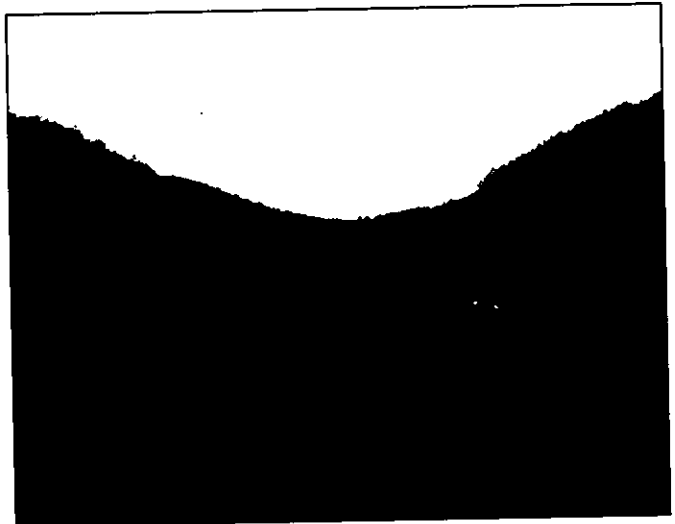
사 진 용 지

소 재 지

강원도 정선군 사북읍 사북리 462-6외 38필지



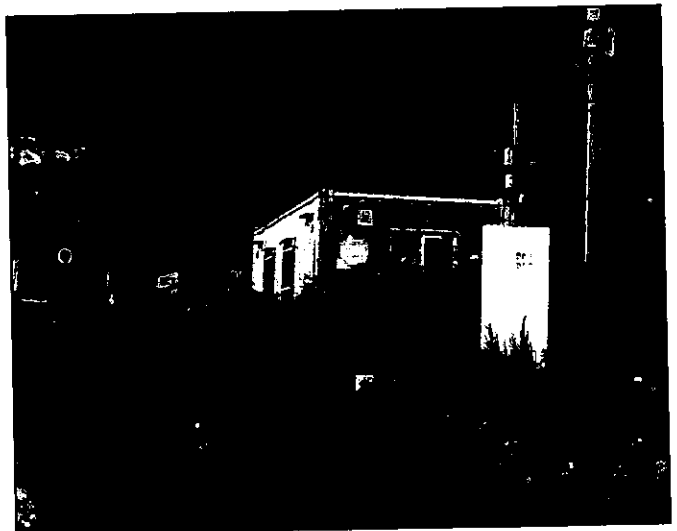
본건(기호[34]주변) 전경



본건(기호[34]주변)전경



본건(기호[37]주변) 전경



제시외(컨테이너박스)

