

강원도고시 제2018-1호

강원도 발전촉진형·거점육성형 지역개발계획 고시

「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제8조, 같은법 시행령 제5조에 따라 「강원도 발전촉진형·거점육성형 지역개발 계획」을 다음과 같이 고시합니다.

2018년 1월 5일

강 원 도 지 사

1. 계획의 개요

- 명 칭 : 강원도 발전촉진형·거점육성형 지역개발계획
- 대상지역 : 강원도내 18개 시·군
 - (성장촉진지역 7개 시·군) 태백시, 삼척시, 홍천군, 횡성군, 영월군, 평창군, 양양군
 - (접경지역 6개 시·군) 춘천시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 고성군
 - (거점지역 5개 시·군) 원주시, 강릉시, 동해시, 속초시, 정선군
- 계획기간 : 2018년 ~ 2027년

2. 계획의 목적 및 기본시책

- 목 적
 - 지역의 고유자원을 토대로 하여 향후 10년간의 강원도 발전전략을 수립하고 지역특화산업 발굴하여 지역경제 활성화 등 활력 제고
 - 인구과소지역 내 체류인구 증가를 통한 지역 활력 증진을 위해 지역개발사업을 대개로 광역관광루트 조성 등 시·군 간 연계 강화
 - 국토계획, 도종합계획 등 상위계획과의 정합성을 제고하고 주민, 지역 전문가 등이 참여하는 계획 수립을 통해 지역주도 거버넌스 구축
- 비 전 : 약동하는 행복강원
- 목 표 : 최고의 관광휴양 목적지로 '늘 찾고 싶은 곳', 제도·정책지원을 기반으로 '투자하고 싶은 곳', 남녀노소 누구나 머물며 '살고 싶은 곳'
- 전 략
 - 미래 성장동력으로 첨단신산업 육성 및 내륙 발전벨트 조성
 - 품격높은 관광·스포츠거점 육성 및 환동해경제권 조성
 - 지역특화자원의 관광자원화 및 에너지 융·복합산업거점 조성
 - 자연·생태·역사가 어우러진 한반도 평화·생태벨트 조성

3. 전략별 지역개발사업 추진계획

전 략	주요 권역·축	추진 방향
(전략1) 미래 성장동력으로 첨단산업 육성 및 내륙 발전벨트 조성	내륙중심권 + 문화·신산업발전축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 스마트 헬스케어, 수열에너지 등 핵심산업 거점도시의 기반을 확충하고, 이들을 통해 지역의 미래 지역성장동력 마련 ○ 우수한 자연경관 및 관광시설 등과 연계한 다양한 여가문화 자원 발굴 및 정주여건을 개선함으로써 수도권 인구를 타겟으로 하는 개발추진
(전략2) 품격높은 관광·스포츠거점 육성 및 환동해경제권 조성	환동해권 + 북방경제·해양관광축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국제관광거점으로 육성하기 위해 낡고 노후화된 관광휴양시설을 정비하고, 미래수요에 대응할 수 있는 다양한 관광·레저시설 확충
(전략3) 지역특화자원의 관광자원화 및 에너지 융·복합산업거점 조성	고원남부권 + 고원관광·에너지개발축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고원, 폐광지역, 동강·서강·강원랜드 등 지역특성 및 특화자원을 활용한 연계발전방안 및 다양한 콘텐츠를 발굴·육성하여 지역 특화산업 발전 추진
(전략4) 자연·생태·역사가 어우러진 한반도 평화·생태벨트 조성	접경지역권 + 평화·생태육성축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 접경지역 천혜의 자연경관·생태자원과 산재한 선사, 삼국, 고려, 조선, 근·현대 역사문화자산을 활용한 개발추진

4. 지방자치단체 간 연계를 위한 개발권역·성장연계축의 발전방향

○ 시·군 간 협력적 균형발전을 도모하고 권역별 거점도시 간 기능적 연계를 강화하기 위하여 강원도 전체지역을 4개의 개발권역으로 구분하고, 4개의 성장연계축을 구축

① 내륙중심권 + 문화·신산업발전축 - 전략1 연계

- 자연경관을 이용해 수도권 문화·여가서비스 거점으로 육성, 인적·물적 기반을 활용해 문화콘텐츠를 관광산업과 융·복합
- 인적자원(혁신·기업도시) 및 산업기반으로 스마트헬스케어산업 육성, 교통네트워크 구축으로 물류거점 육성 및 연관산업 집적 유도
- 첨단청정산업(철원)~문화산업(춘천)~의료산업(원주) 연계 발전

② 환동해안권 + 북방경제·해양관광축 - 전략2 연계

- 설악(산악)~동해안(해안·해양)을 연계한 국제관광거점으로 육성
- 동계올림픽 중심지역으로 스포츠를 접목한 레저산업육성, 경제자유구역과 연계한 부품소재 및 해양산업거점으로서 위상 구축
- 국제관광(속초), 해양산업(강릉, 동해), 에너지산업(삼척) 연계 개발
- 금강 연계, 에너지 개발 등 북방루트 개척으로 환동해 경제협력의 교두보

③ 고원남부권 + 고원관광·에너지개발축 - 전략3 연계

- 지형적·기후적 특성을 충분히 이용해 특화산업 육성 및 관광산업화
- 에너지 용·복합 산업거점으로 육성
- 에너지산업(삼척), 국제관광(속초), 해양산업(강릉, 동해) 연계 개발
- 자연경관과 풍부한 역사문화자원을 활용해 중부권 대표 관광휴양지로 육성

④ 접경지역권 + 평화·생태육성축 - 전략4 연계

- DMZ 등 근현대 역사자원을 활용해 한반도 평화거점으로 조성
- 천혜의 자연환경과 생태자원에 기반해 다양한 여가콘텐츠 발굴 및 체험관광 활성화
- 신소재(플라즈마) 등 첨단청정산업 육성, 접경지역으로서의 특수성을 지닌 지역들과의 협력을 통한 연계 개발

5. 제척사업 조서(168개소) : 실음생략

- 기존사업 중 추진현황 등을 검토하여 완료 및 사업추진이 불가능하거나 실현가능성이 없는 사업 168개소 제척

6. 재원 조달 계획

- 2027년까지 지역개발사업 총 87개소에 8조 4,350억원 투입

구 분		사업수	총사업비(억원)			
			합계	국비 (국토부)	지방비	민간
합 계		87	84,350	4,898 (2,505)	5,169	74,283
발전 촉진형	소 계	69	74,567	2,611 (875)	3,006	68,950
	기존사업	38	65,384	1,035 (-)	1,230	63,119
	신규사업	31	9,183	1,577 (875)	1,776	5,830
거점 육성형	소 계	18	9,783	2,287 (1,630)	2,163	5,333
	기존사업	12	7,230	1,499 (1,271)	1,331	4,400
	신규사업	6	2,553	788 (359)	832	933

※ 동 계획의 국비지원 규모 및 사업규모 등은 향후 정책변화 등에 따라 변동될 수 있으며, 추후 각 소관부처 및 재정당국과 별도협의가 필요

7. 기업유치 및 투자촉진

- 국내 기업유치 및 투자환경 조성권역별 특화기업 집적화 및 기업유치 역량 강화
 - 권역별 특화기업 집적화 및 기업유치 역량 강화
 - 성장동력산업 유치를 위한 투자유치 현장설명회 개최

- 이전기업 경영활동 지원을 위한 사후관리 강화
- 외국인 투자환경 개선 및 정보네트워크 확대
 - 신규 외자유치 상품개발 및 홍보, 외자유치 세일즈 활동
- 지속개발 가능한 관광시설 유치
 - 강원도 공간특성과 테마를 활용한 권역별 특화관광단지 유치
 - 관광시설 유치 다변화 및 민자유치를 통한 올림픽 지원시설의 조성 유도

8. 지역개발사업 추진계획

- 발전촉진형 지역개발사업

지역별	추진 상황별	사업명	사업내용	사업비(백만원)					
				총사업비	국비		지방비	민간	
					국토부	국토부의외			
13개 시·군 (기존 개척지구 사업 포함)	합계	69건	-	7,456,640	87,536	173,589	300,553	6,894,963	
	기존	38건	-	6,538,387	-	103,474	122,959	6,311,955	
	신규	31건	-	918,253	87,536	70,115	177,594	583,008	
성장촉진 지역	합계	39건	-	3,251,067	87,536	60,550	191,129	2,911,853	
태백시	소계	13건	-	1,055,683	16,000	56,715	165,726	817,242	
	기존 사업	9건	소 계	868,242	-	8,000	43,000	817,242	
			서학레저단지 조성사업	A=4,789,424㎡	596,380	-	8,000	43,000	545,380
			종합레포츠타운 조성사업	A=250,432㎡	23,500	-	-	23,500	
			모터스포츠 레저단지 조성사업	A=247,132㎡	43,000	-	-	43,000	
			태백산타파크 조성사업	A=441,082㎡	96,560	-	-	96,560	
			청소년 수련단지 조성사업	A=173,600㎡	19,100	-	-	19,100	
			용연관광지 조성사업	A=71,012㎡	50,000	-	-	50,000	
			금천휴양지 조성사업	A=180,880㎡	3,042	-	-	3,042	
			한우사육단지 조성사업	A=2,500,000㎡	2,600	-	-	2,600	
			태백근로자숙소 조성사업	A=41,891㎡	34,060	-	-	34,060	
	신규 사업	4건	소 계	187,441	16,000	48,715	122,726	-	
			웰니스 향노화산업 특화단지 조성사업	A=784,417㎡	149,110	-	37,550	111,560	
			오로라파크 조성사업	A=87,267㎡	9,373	-	4,686	4,687	
			슬로우 레스토랑 조성사업	A=72,417㎡	12,958	-	6,479	6,479	
			웰니스 향노화산업 특화단지 진입도로 확포장	L=1.7km, B=12m 교량2개소 도로제방정비 L=1km	16,000	16,000	-	-	
	삼척시	소계	7건	-	1,277,851	11,750	3,835	19,467	1,242,800
		기존 사업	2건	소 계	1,250,469	-	3,835	3,835	1,242,800
				스위치백리조트 조성사업	A=719,149㎡	73,969	-	3,835	3,835
			삼척에너지 융·복합단지 조성사업	A=2,945,456㎡	1,176,500	-	-	1,176,500	

지역별	추진 상황별	사업명	사업내용	사업비(백만원)				
				총사업비	국비		지방비	민간
					국토부	국토부외		
	신규 사업	5건	소 계	27,382	11,750	-	15,632	-
		가곡은천 개발사업	A=16,926㎡	4,400	-	-	4,400	-
		이사부 독도 평화의 존 관광 명소화 사업	A=13,786㎡	1,100	-	-	1,100	-
		갈천~증산간 도로개설사업	L=1.2km, B=30m	12,700	4,800	-	7,900	-
		가곡면 복합시설이용 기반 조성사업	L=0.3km, B=6~10m	2,882	750	-	2,132	-
		이사부 독도 평화의 다리조성사업	L=0.19km, B=2.5m	6,300	6,200	-	100	-
홍천군	소계	6건	-	173,933	12,293	-	1,640	160,000
신규 사업	6건	소 계	173,933	12,293	-	1,640	160,000	
	농업관광 융·복합 귀농휴양단지 조성사업	A=465,600㎡	80,000	-	-	-	80,000	
	대명비발디 체험마을 조성사업	A=85,595㎡	12,000	-	-	-	12,000	
	홍천 승마 Complex 조성사업	A=392,171㎡	68,000	-	-	-	68,000	
	용소계곡 활성화 기반시설 사업	L=2.5km, B=8m, 교량 1개소 20m	8,463	8,463	-	-	-	
	농업관광 융·복합 귀농휴양단지 진입도로 조성사업	L=0.398km, B=15m	3,370	2,360	-	1,010	-	
	대명비발디 체험마을 진입도로 조성사업	L=0.65km, B=10m	2,100	1,470	-	630	-	
횡성군	소계	3건	-	13,884	11,638	-	2,246	-
신규 사업	3건	소 계	13,884	11,638	-	2,246	-	
	횡성역 거점지역 기반시설 설치사업	A=53,080㎡	7,103	5,740	-	1,363	-	
	횡성 남산지구 정주환경 개선 기반조성사업 (편측인도 개설)	L=0.7km, B=10m	2,028	1,622	-	406	-	
	횡성 베이스볼 테마파크 진입도로 개설사업	L=0.6km, B=12m	4,753	4,276	-	477	-	
영월군	소계	7건	-	650,469	12,158	-	-	638,311
기존 사업	3건	소 계	436,311	-	-	-	436,311	
	동강시스타 조성사업	A=858,025㎡	153,811	-	-	-	153,811	
	하이원 상동테마 (교육·힐링)파크 조성사업	A=202,812㎡	52,500	-	-	-	52,500	
	영월 온천관광지 조성사업	A=574,000㎡	230,000	-	-	-	230,000	
신규 사업	4건	소 계	214,158	12,158	-	-	202,000	
	한옥마을 조성사업	A=346,082㎡	130,000	-	-	-	130,000	
	상동광산 개발사업	A=294,634㎡	72,000	-	-	-	72,000	
	한옥마을 기반시설 조성사업	교량 L=270m 진입도로 L=1.3km, B=8m	8,000	8,000	-	-	-	

지역별	추진 상황별	사업명	사업내용	사업비(백만원)				
				총사업비	국비		지방비	민간
					국토부	국토부외		
		동강어라연 생태경관 탐방로 조성사업	L=23.2km, B=1.5m 등	4,158	4,158	-	-	-
평창군	소계	3건	-	63,569	10,019	-	50	53,500
	기존 사업	1건	소 계	53,500	-	-	-	53,500
		평창 아트밸리 조성사업	A=293,615㎡	53,500	-	-	-	53,500
	신규 사업	2건	소 계	10,069	10,019	-	50	-
		삼방산 무공해 체험도로 조성사업	L=2.5km, B=7m	4,322	4,272	-	50	-
평창 아트밸리 기반시설 설치사업		진입교량(L=0.45km, B=14m), 국도접속구간 (L=0.866km, B=12m)	5,747	5,747	-	-	-	
양양군	소계	1건	-	15,678	13,678	-	2,000	-
	신규 사업	1건	소 계	15,678	13,678	-	2,000	-
		수산항 접근도로 확충사업	L=3.89km, B=20m	15,678	13,678	-	2,000	-
접경지역	합계	18건	-	1,114,574	-	110,039	106,724	897,811
춘천시	소계	4건	-	389,940	-	1,500	1,800	386,640
	기존 사업	1건	소 계	205,632	-	-	-	205,632
		강원도 수열에너지 융복합 클러스터 조성사업	A=994,989㎡	205,632	-	-	-	205,632
	신규 사업	3건	소 계	184,308	-	1,500	1,800	181,008
		삼악산 로프웨이 조성사업	A=55,592㎡, L=3.62km, B=10m	55,300	-	-	300	55,000
		삼천동 관광호텔 건립사업	A=50,000㎡	101,008	-	-	-	101,008
		의암호 관광유람선 사업	A=4,566㎡	28,000	-	1,500	1,500	25,000
철원군	소계	9건	-	404,384	-	97,089	102,924	204,371
	기존 사업	7건	소 계	322,984	-	85,189	73,424	164,371
		직당리조트 조성사업	A=94,530㎡	75,288	-	10,200	10,200	54,888
		DMZ 생태관광거점 조성사업	A=2,009,548㎡	121,000	-	21,000	20,000	80,000
		철원 플라즈마 산업단지 조성사업	A=319,394㎡	65,261	-	28,827	36,434	-
		한탄강 에코밸리 현수교 설치사업	인도교 L=0.18km, B=3m 진입도로 L=0.5km, B=5m	6,800	-	5,200	1,600	-
		포천(산정호수) 철원 연결도로 확·포장	L=5.9km, B=12m	13,452	-	10,762	2,690	-
		철원 스파리조트 조성	A=285,889㎡	29,683	-	-	200	29,483

지역별	추진 상황별	사업명	사업내용	사업비(백만원)				
				총사업비	국비		지방비	민간
					국토부	국토부외		
		확장사업						
		DMZ 생태관광거점 순환로 확·포장	L=4.7km, B=8~12m	11,500	-	9,200	2,300	-
	신규 사업	2건	소 계	81,400	-	11,900	29,500	40,000
		고석정 힐링파크 개발사업	A=239,068㎡	59,600	-	11,000	28,600	20,000
		명성산 궁예길 관광자원 개발사업	A=40,000㎡	21,800	-	900	900	20,000
화천군	소계	1건	-	10,000	-	8,000	2,000	-
	신규 사업	1건	소 계	10,000	-	8,000	2,000	-
		화천 생태문화 전시관 조성사업	건축물 A=1,400㎡, 휴게공원 A=1,000㎡	10,000	-	8,000	2,000	-
고성군	소계	4건	-	310,250	-	3,450	-	306,800
	기존 사업	4건	소 계	310,250	-	3,450	-	306,800
		홀리 알프스 세븐리조트 조성사업	A=500,930㎡	80,000	-	-	-	80,000
		홀리 풍력발전소 조성사업	A=1,319,572㎡	176,000	-	-	-	176,000
		인홍 고성 한스타일 월드영상 관광·레저 복합단지 조성사업	A=276,972㎡	50,800	-	-	-	50,800
		홀리 알프스 세븐리조트 진입로 개설	L=2.3km, B=12m	3,450	-	3,450	-	-
		기존 개축지구	합계	11건	-	3,090,999	-	3,000
강릉시	소계	4건	-	319,921	-	3,000	2,700	314,221
	기존 사업	4건	소 계	319,921	-	3,000	2,700	314,221
		센크루즈리조트 조성사업	A=112,064㎡	152,541	-	-	-	152,541
		하슬라아트월드 개발사업	A=108,596㎡	47,117	-	-	-	47,117
		머섯재배단지 개발사업	A=87,000㎡	1,200	-	600	200	400
		등명관광지 개발사업	A=193,660㎡	119,063	-	2,400	2,500	114,163
정선군	소계	7건	-	2,771,078	-	-	-	2,771,078
	기존 사업	7건	소 계	2,771,078	-	-	-	2,771,078
		도사곡 주거환경개선 사업	A=58,784㎡	29,338	-	-	-	29,338
		강원 카지노·리조트 조성사업	A=11,496,900㎡	2,368,727	-	-	-	2,368,727
		하이원 콤플렉스타운 조성사업	A=2,722㎡	68,479	-	-	-	68,479
		백운밸리 조성사업	A=96,455㎡	58,000	-	-	-	58,000
		화절령 관광레저타운 조성사업	A=55,006㎡	43,679	-	-	-	43,679
		강원하이랜드 관광레저타운 조성사업	A=83,179㎡	82,855	-	-	-	82,855

지역별	추진 상황별	사업명	사업내용	사업비(백만원)				
				총사업비	국비		지방비	민간
					국토부	국토부외		
		새골 위락단지 조성사업	A = 789,226㎡	120,000	-	-	-	120,000

지역별	추진 상황별	사업명	사업내용	사업비(백만원)				
				총사업비	국비		지방비	민간
					국도부	국도부외		
정선군	소계	2건	-	16,183	3,415	-	1,464	11,304
	신규 사업	2건	소계	16,183	3,415	-	1,464	11,304
		참숯힐링랜드 조성사업	A=53,000㎡	11,304	-	-	-	11,304
		삼탄아트벨리 기반시설사업	연결도로 (L=1.4km, B=8~13m) 주차장/공원 (A=6,900㎡)	4,879	3,415	-	1,464	-
기존 특정지역	합계	5건	-	92,200	41,760	21,500	26,640	2,300
인제군	소계	1건	-	9,000	7,900	-	1,100	-
	기존 사업	1건	소계	9,000	7,900	-	1,100	-
		모험레포츠시설 접속도로 선형개량사업	L=2.22km, B=10~18.5m	9,000	7,900	-	1,100	-
고성군	소계	3건	-	62,000	19,980	21,500	18,220	2,300
	기존 사업	3건	소계	62,000	19,980	21,500	18,220	2,300
		건봉사 복원사업	242,368㎡	15,800	-	9,500	4,000	2,300
		문암진리 선사유적 공원화사업	67,634㎡	24,000	-	12,000	12,000	-
		관동별곡 800리 역사체험 탐방로 조성사업	L=4.02km, B=8m (교량1개소)	22,200	19,980	-	2,220	-
양양군	소계	1건	-	21,200	13,880	-	7,320	-
	기존 사업	1건	소계	21,200	13,880	-	7,320	-
		남대천 유적관광지 연결도로 조성사업	1구간 L=0.37km, B=20m, 2구간 L=3.6km, B=9m	21,200	13,880	-	7,320	-

9. 관계도서 : 실음생략

- 공람기간 : 2018.1.5. ~ 2018.1.18.(14일간)
- 강원도 균형발전과(☎ 033-249-3032) 및 해당 시·군 담당부서에 비치하여 일반인에게 보임
- 해당 시·군 열람장소

시·군	담당부서	연락처	시·군	담당부서	연락처
춘천시	기획예산과	033-250-3022	영월군	기획혁신실	033-370-2359
원주시	기획예산과	033-737-2144	평창군	기획감사실	033-330-2213
강릉시	기획예산과	033-640-5056	정선군	기획감사실	033-560-2256
동해시	기획담당관	033-539-8457	철원군	기획감사실	033-450-4529
태백시	전략사업과	033-550-2272	화천군	기획감사실	033-440-2216
속초시	기획감사실	033-639-2211	양구군	기획감사실	033-480-2001
삼척시	기획감사실	033-570-3211	인제군	기획감사실	033-460-2011
홍천군	기획감사실	033-430-2013	고성군	건설도시과	033-680-3433
횡성군	기획감사실	033-340-2946	양양군	기획감사실	033-670-2311

부칙

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

정선 백운밸리

리조트사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서



본 보고서는 국토교통부령 제55호 「감정평가에 관한 규칙」 제27조에 해당하는 부동산에 대한 조인 정보 등의 제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」 제30조 내지 제32조상의 감정서가 아닌 점을 알려드립니다.

또한, 본 보고서는 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 개작 전제할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 않습니다.



(주)가교감정평가법인
Kogyo Appraisal Co., Ltd.

07332 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 27-9, 704호
TEL: (02)786-9999, FAX: (02)786-5100

정선 백운밸리

리조트사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서



본 보고서는 국토교통부령 제55호 「감정평가에 관한 규칙」 제27조에 해당하는 부동산에 대한 조인 정보 등의 제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」 제30조 내지 제32조상의 감정서가 아닌 점을 알려드립니다.

또한, 본 보고서는 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 개작 전제할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 아니합니다.



(주)가교감정평가법인
Kago Appraisal Co., Ltd.



07332 서울특별시 영등포: 구 국제금융로 8길 27-9, 704호
TEL: (02)786-9999, FAX: (02)786-5100



(주)가교감정평가법인

제 출 문

대한민국 재향군인회 귀중

귀 회의 일익 무궁한 발전을 기원합니다.

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78 일원에 소재하는 「정선 백운밸리 리조트사업」에 대한 적정매각가격수준의 검토를 목적으로 하는 컨설팅 용역보고서로서, 재향군인회의 효율적인 내부의사결정을 위한 참고자료로 활용함에 그 목적이 있습니다.

본 보고서는 현장조사일 현재 귀 제시 의뢰목적, 의뢰목록, 전제조건 및 사회·경제·행정적 여건 등 기본적인 조건(이하 "기본적인 조건"이라 함.)을 기준으로 시장 조사하여 그 결과를 도출함을 목적으로 하므로 기본적인 조건이 변경 등에 따른 가격수준 변동에 대하여 폐법인은 책임이 없음을 알려드립니다.

본 용역업무를 수행함에 있어 신의성실의 원칙에 의거한 객관적이고 합리적인 방법에 따라 공정하고 적정하게 유관자료를 분석한 후 현출된 결론을 근거로 본 보고서를 작성하였습니다. 본 컨설팅보고서상 내용에 대하여 의문점이 있는 경우 문의하여 주시면 성심 성의껏 답변해 드릴 것을 약속 드립니다.

2017년 03월

(주)가교감정평가법인

담당평가사 최 석 규

이 정 석



CONTENTS

I. 컨설팅요약	1
II. 컨설팅 개요	3
III. 기본적인 사항의 확정	5
IV. 대상 부동산의 분석	7
V. 지역 현황	12
VI. 부동산시장 분석	27
VII. 인허가 효력이 유효한 경우 매각가격수준 검토	30
VIII. 인허가 효력이 소멸된 경우 매각가격수준 검토	34
IX. 검토결론	35
X. 청산가치(예상 낙찰가격수준 분석)	36
XI. 현장사진 촬영	38



I 컨설팅 요약

1. 검토의 개요

가. 본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78 일원에 소재하는 「정선 백운밸리 리조트사업」 부지에 대한 내부의사결정을 위한 적정 매각가격 수준검토 컨설팅 용역임.

나. 시장접근법, 비용접근법을 상황에 맞게 병용하여 매각가격 수준을 검토하였음.

다. 본 용역과제는 귀 제시조건, 사회·경제·행정적 조건과 전제조건 등(이하 “제 조건”이라함)을 바탕으로 검토하였는바 제 조건의 변경, 외생 변수의 발생 등의 사건 발생시 및 검토논리의 변경 시 가격수준이 변동될 수 있으며 이 경우 본법인은 그에 대한 책임을 지지 아니함.

2. 사업의 개요

사업명	정선 백운밸리 리조트사업
사업위치	강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78 일원
사업면적	96,452㎡
사업내용	콘도, 호텔, 스키장
사업주체	주식회사 움벨트개발



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

3. 인허가의 효력이 유효한 경우 토지매각가격수준 검토

구분	하한	상한
가격수준 (원내외)	15,829,000,000	17,690,000,000

4. 인허가의 효력이 소멸한 경우 토지매각가격수준 검토

구분	하한	상한
가격수준 (원내외)	5,504,144,000	6,306,474,000

5. 청산가치(예상낙찰가격수준 분석)

구분	예상낙찰가격수준	
	상한	하한
인허가의 효력이 유효한 경우	6,192,000,000	5,540,000,000
인허가의 효력이 소멸한 경우	2,207,000,000	1,926,000,000



II 컨설팅 개요

1. 컨설팅 목적

본건은 대한민국 재향군인회의 의사결정에 참고하기 위하여 검토시점(2017.03.10.)을 기준으로 정선 백운밸리 리조트사업에 대한 컨설팅을 목적으로 함.

2. 분석의 전제

- 본 보고서는 제시된 목록 및 제한된 자료를 통해 일정한 한계 하에서 작성되었으며, 정밀 실사를 수반하는 감정평가 결과와는 차이가 발생할 수 있음.
- 본 보고서 작성을 위해 이용된 정보는 기준시점 현재 신뢰할 수 있는 자료에 근거하고 있으며, 시장 여건 및 정책의 변화 등에 따라 검토 결과가 변동될 수 있음.
- 대상 부동산에 대한 확인은 귀 사의 제시목록을 기준으로 현장조사결과 등을 종합하여 결정하였음.
- 본 보고서는 아래의 절차와 내용으로 작성하였음.
 - 기본 사항 확정
 - 대상 부동산 분석
 - 지역현황 분석
 - 인허가 효력 유무에 따른 적정 매각가 시세 추정



3. 검토의 기준

본 보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제508호, 2012.08.12.), 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 분석하였음.

4. 검토방법

시장접근법, 비용접근법을 상황에 맞게 병용하여 매각가격 수준을 검토하였음.

5. 검토의 한계

가. 본 보고서는 검토시점 현재 귀 제시목록, 전제조건 및 사회·경제·행정적 조건이 지속적으로 유지되는 것을 전제로 하였으므로 현재 귀 제시목록, 전제조건 및 사회·경제·행정적 조건 등의 불성취 내지는 변경, 기타 보고서상의 적시사항과 다른 외생변수의 발생, 검토논리의 변경 등에 의하여 최종결론이 달라질 수 있는 한계가 있음.

나. 본 검토용역은 전문가의 판단이자 의견으로 전문가의 주관이 불가피하게 반영될 수 밖에 없으므로 본 컨설턴트외의 검토자의 관점, 논리 등에 따라 상이한 결과를 나타날 수 있는 한계가 있음.



Ⅲ 기본적인 사항의 확정

1. 의뢰인

대한민국 재향군인회

2. 의뢰목적

효율적인 내부의사결정을 위한 「정선 백운밸리 리조트」부지의 적정 매각 가격수준 검토

3. 검토대상물건

강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78 일원 소재 「정선 백운밸리 리조트사업」부지

4. 목록표시근거

귀 제시 목록 등

5. 작성일자 및 현장조사기간

- 1) 작성일자 : 2017.03.08.
- 2) 현장조사기간 : 2017.02.23.~2017.02.24.
- 3) 검토시점 : 2017.03.10.

6. 검토의 전제조건

가. 귀 제시목록 기준

본 용역의 검토 대상물건은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

나. 완전소유권을 전제로 한 토지매각 가격수준검토

검토 대상물건의 현장조사 당시 소유권외 제한물건, 용역물건 등 기타 권리관계에 대한 법률적인 분석은 본 용역의 검토범위를 넘는 것으로 검토대상에서 제외하였음.



정선 백운벨리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

다. 조성공사비 등 추가예상비용

기 투입된 조성공사비 관련하여 방문 조사에 의하였으며, '실질적인 비용과 반드시 일치하는 것은 아님을 양지하시기 바람.

라. 기타

사회·경제적 조건의 경우 검토시점 현재의 상태를 기준으로 적용하였으므로 검토시점 이후의 해당 조건의 변경, 외생변수의 발생 등에 따른 본 용역의 가격수준의 범위가 변경될 수 있음을 양지하시기 바람.



IV 대상 부동산의 분석

1. 사업의 개요

가. 사업의 개요¹⁾

사업명	백운밸리 조성사업
사업위치	강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78 일원
사업면적	96,455㎡
사업내용	콘도, 호텔, 스키장
사업주체	주식회사 움벨트개발

나. 대상 부동산의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78	임	75,690.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	1,080
2	강원도 정선군 사북읍 사북리 산160-73	임	17,175.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	1,110
3	강원도 정선군 사북읍 사북리 산160-74	임	133.0	콘도 부지 조성 중	농림지역	세로(가)	사다리 급경사	707
4	강원도 정선군 사북읍 사북리 산160-75	임	2,062.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	1,140
5	강원도 정선군 사북읍 사북리 432-1	잡	110.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	역삼각 완경사	52,800

1) 사업명, 사업위치, 사업내용, 사업주체는 귀 제시 「정선 백운밸리 리조트 조성사업타당성 검토보고서」에 의거하였음.



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

6	강원도 정선군 사북읍 사북리 453	대	135.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	54,300
7	강원도 정선군 사북읍 사북리 454	대	281.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	52,200
8	강원도 정선군 사북읍 사북리 455	대	270.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	정방형 완경사	54,300
9	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-1	대	43.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	삼각형 완경사	52,200
10	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-2	대	155.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	정방형 완경사	54,300
11	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-3	대	55.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	정방형 완경사	54,300
12	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-4	대	42.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	정방형 완경사	54,300
13	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-5	대	101.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	세장형 완경사	54,300
14	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-6	대	85.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	54,300
15	강원도 정선군 사북읍 사북리 455-7	대	115.0	콘도 부지 조성 중	계획관리	세로(불)	정방형 완경사	54,300
합계			96,452.0					



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

2. 대상부동산의 위치와 현황

가. 대상부동산의 위치

1) 광역위치도



2) 상세위치도



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

나. 대상부동산의 현황

1) 위성영상



3. 대상부동산의 입지조건 및 사업개요

가. 입지조건

1) 위치 및 주위환경

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 '정선랜드 하이캐슬 리조트(콘도미니엄)' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위는 강원랜드 메인카지노, 하이원 스키장, 하이원 골프장, 인근 관광, 레저시설 등으로 형성된 관광지역임.

2) 교통사항

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 대중교통여건이 보통시됨.

3) 지세 및 형상

완. 급경사지의 부정형 또는 정방형 토지로서, "콘도부지 조성중"의 상태임.

4) 인접 도로상태

본건은 일단지로서 폭 약5-6미터 내외의 포장도로에 접함.

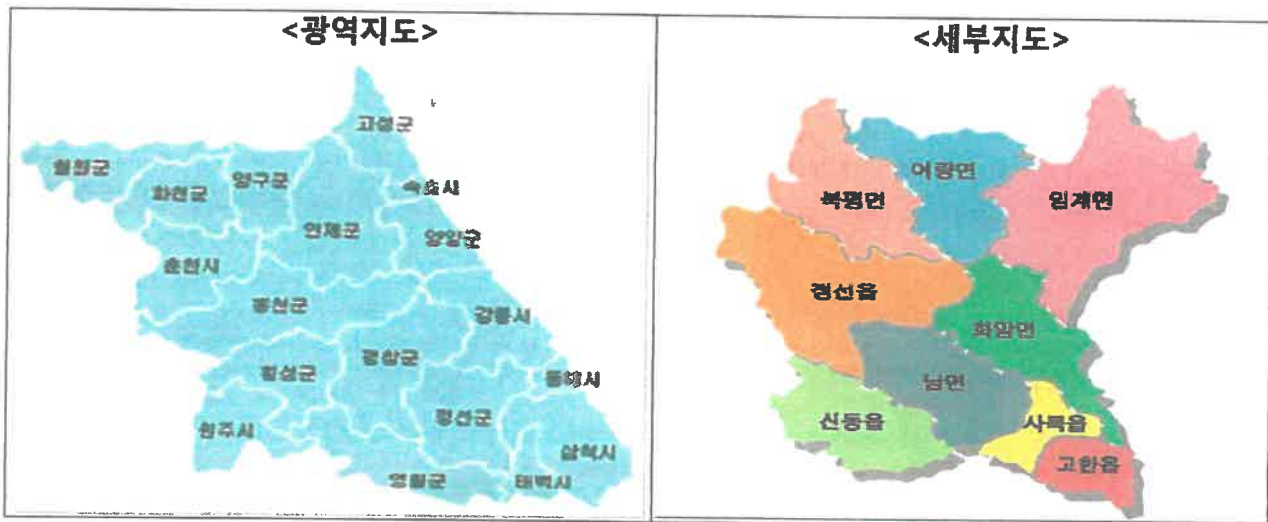
5) 도시계획현황

공히 계획관리지역임.



V 지역 현황

1. 위치도



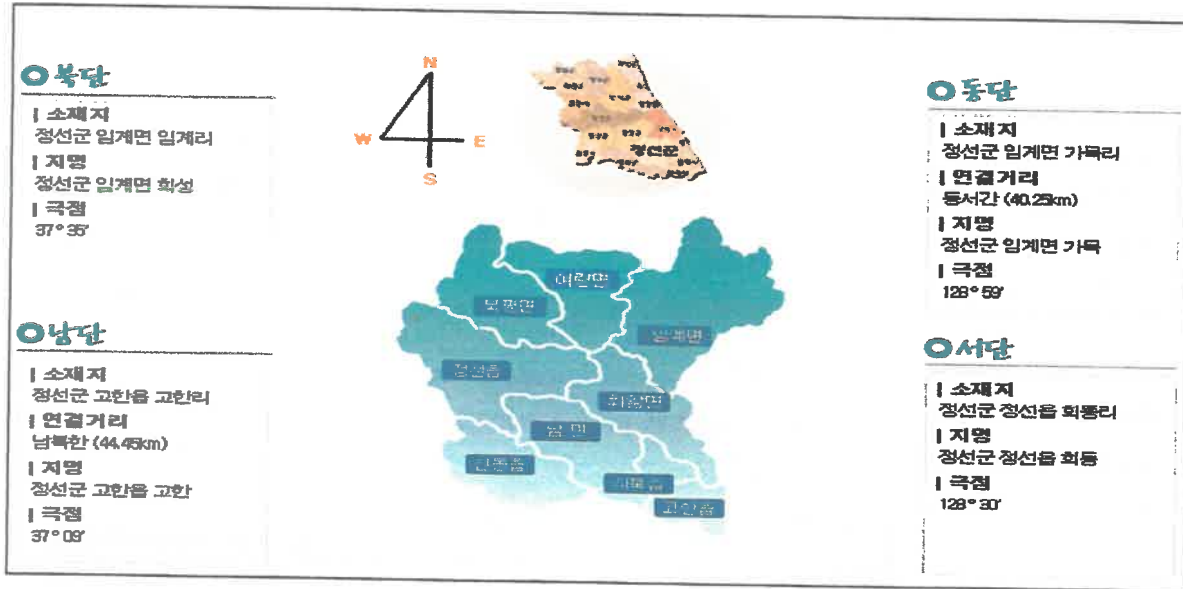
2. 사회적 요인

가. 자연환경

- 정선군은 동쪽은 삼척시에, 서쪽은 평창군에, 남쪽은 영월군에, 북쪽은 강릉시에, 남동쪽은 태백시에, 북동쪽은 동해시에 접하여 강원도 6개 시.군과 경계를 이루고 있다. 정선군은 백두대간의 남측 중앙에 위치한 중동부의 산악지대로서 약 86%가 험준한 산악이며, 경지 면적 중 약 66% 이상이 표고 400미터 이상인 한반도 중부내륙 산간 지형에 자리 잡고 있음.

방향	극점지명	인접시군	지점간 직선거리
동단	임계면 가목리	삼척시, 동해시, 태백시	40.25km
서단	정선읍 회동리	평창군	
남단	고한읍 고한리	영월군	44.45km
북단	임계면 임계리	강릉시	

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서



나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

(2015 주민등록인구통계, 정선군)

연도별	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2013년		19,330	0.13	40,310	0.1	2.1
2014년		19,347	0.08	39,425	-2.2	2.0
2015년		19,502	0.80	39,218	-0.5	2.0

정선군의 인구는 1978년도 139,862명을 최고 정점으로 2002년에 51,299명 이후 꾸준한 감소 추세에 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.

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

또한 정선군은 과거 전형적인 농산촌 지역의 대가족 형태를 띄고 있었지만 현재는 핵가족화 현상 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.

나) 읍면동별 인구변동추이

(2014, 정선군 통계연보)

구분	2013년 인구변화		
	세대수	인구수	인구증감률(%)
합계	19,330	40,310	0.1
정선읍	4,926	11,731	1.2
고한읍	3,071	5,194	-1.8
사북읍	2,659	5,630	2.9
신동읍	1,963	3,895	-1.8
남면	1,694	3,487	-1.1
북평면	1,270	2,679	-1.7
임계면	1,792	3,739	0.1
화암면	882	1,758	0.0
여량면	1,073	2,197	-0.5

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

다) 전출입현황

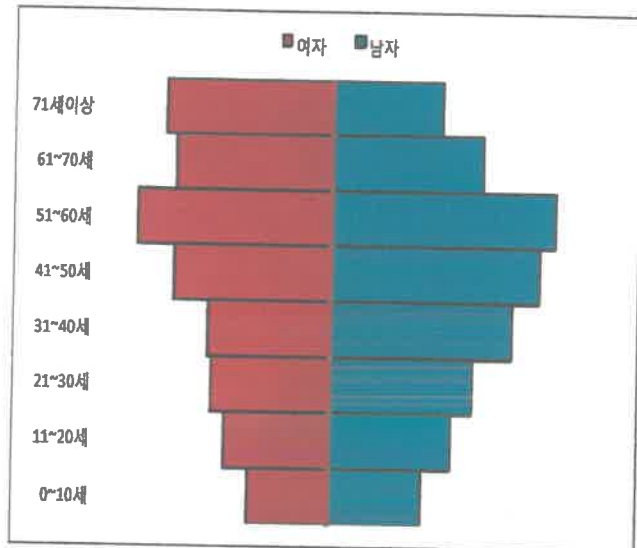
(2014, 정선군 통계연보)

연도	총 이동		시군내 이동		시군간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2013	4,384	4,193	1,162	1,162	1,178	1,230	191

라) 인구피라미드

(2014, 정선군 통계연보)

연도	연령	연령별 인구(명)	남자(명)	여자(명)
2014	합계	40,310	20,843	19,467
	0~10세	2,620	1,357	1,269
	11~20세	3,632	1,907	1,735
	21~30세	3,887	2,211	1,778
	31~40세	4,964	2,906	2,210
	41~50세	5,890	3,381	2,561
	51~60세	7,770	4,146	3,647
	61~70세	5,264	2,580	2,686
	71세이상	5,949	2,355	3,581



2) 주택 수 및 보급률

(2014, 정선군통계연보)

계	일반가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	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

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2014, 정선군통계연보)

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

나) 학교현황

(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 각급 병원 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.

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2015.11 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	351,328	44,051	13,258	58,998	10,898	228,364
강원도	12,393	4,874	795	518	281	6,465

라) 미분양현황

(2015. 11 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	'15.03	'15.04	'15.05	'15.06	'15.07	'15.08	'15.09	'15.10	'15.11
강원도	909	1,007	1,042	910	856	838	861	854	884
정선군	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3. 경제적 요인 (지역 경제 현황)

가. 지역경제 현황

1) 일반 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%



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정대각가격수준 조사 보고서

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 정선중봉 알파인경기장 건설사업

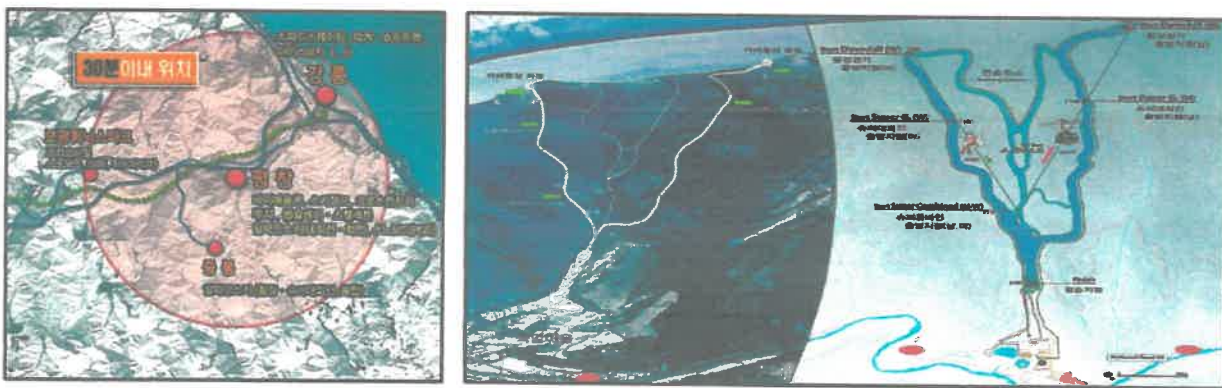
① 목적

- 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
영향권 내 표준지	일련번호 1074 ~ 1090, 1093 ~ 1114, 1014 ~ 1019

③ 관련자료(조망도)



④ 표준지공시지가에 미치는 영향

- 2018년 동계올림픽 유치확정 후 활강경기장 예정지역 주변의 부동산 가격은 상승하였으나 토지거래허가구역(정선군 북평면 숙암리 산400번지(중봉) 일원 약 4km²) 지정 후 그 상승세는 둔화되었음.
- 향후 기반시설 정비를 통하여 주변지역의 부동산가격에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됨.

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

나) 미탄-정선간 국도 확포장공사

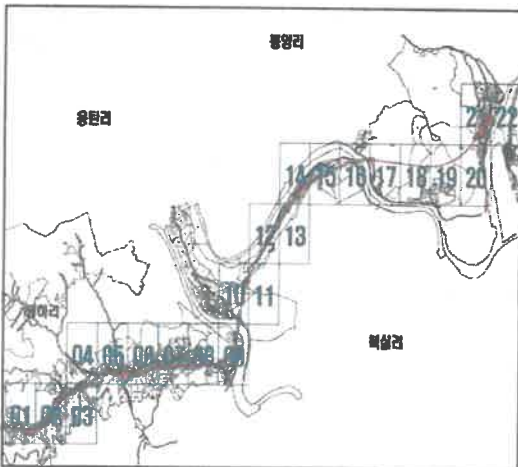
① 목적

- 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) 2016년 완공 예정
사업규모	- 사업연장 : 1공구 - 3공구 약 L: 25km - 사업비 : 2,700 억원
추진현황 및 일정	- 설계 용역 및 입자 선정 : '05년부터 연차 시행 - 실시계획승인 및 보상절차 시행 : '06. 7월부터 연차 시행 - 진척사항 : 1공구 약 95%, 2공구 약 95%, 3공구 약 75%
영향권	- 정선군 정선읍 광하리 및 덕송리 일원
영향권 내 표준지	일련번호 113~139, 297~330

③ 관련자료(노선도)



④ 표준지공시지가에 미치는 영향

- 평창(미탄)-정선간 도로확포장공사로 시간단축 등 접근성 개선이 기대되며, 과거 예산 집행의 장기화로 공사진척은 다소 지체되고 있었으나 2013년 들어 공정이 순조롭게 진행되어 향후 개설 완료 후에는 도로개설의 직접적인 영향을 받는 광하리 및 덕송리 도시계획구역 등의 표준지 공시지가에 사업진척율에 따른 상승 요인으로 작용하고 있음.

정선 백운벨리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

다) 강원랜드(하이원리조트) FAMILY RESORT 조성사업

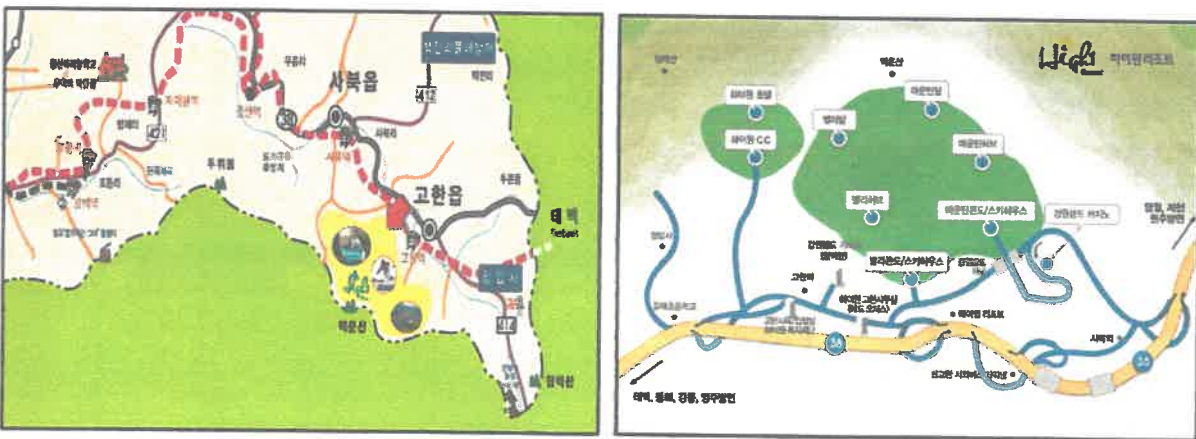
① 목적

- 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 2017년 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
영향권 내 표준지	일련번호 485 ~ 525, 406 ~ 423

③ 관련자료(조망도)



④ 표준지공시지가에 미치는 영향

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

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

라) 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
영향권 내 표준지	일련번호 537 ~ 549, 607 ~ 667, 675 ~ 682

③ 관련자료(조감도)



④ 표준지공시지가에 미치는 영향

- 신동읍 조동리 친환경대중골프장과 더불어 종합위락단지 개발이라는 호재에 따라 인근지역을 중심으로 토지가격 상승에 대한 기대감이 확산되고 있으나, 사업이 답보상태에 빠져있고 본 사업과 관련된 지역 내 도로 등 기반시설 정비가 불투명한 관계로 가격에 미치는 영향은 제한적이며, 향후 사업 진행이 좌초될 경우 인근 부동산 가격에 미치는 영향은 부정적일 것으로 판단됨.

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

나. 경제환경 변화

- 정선군은 석탄의 생산을 위주로 한 광업을 중심으로 발전되어 왔으나, 폐광 등으로 인한 채굴량 감소로 지역경제는 그 침체가 가속화되어 왔으나 특별법 제정 이후 지역개발에 대한 기대심리와 폐광지역 관광지개발 등을 통한 관광·휴양산업의 육성에 주력하고 있음.
- 폐광으로 인한 급격한 경제적·침체현상으로 지난 30년간 최고점 대비 1/3수준으로 인구가 급감하였으며, 일부 “폐광지역개발지원에 관한 특별법”의 제정으로 인하여 폐광지역 및 농촌지역의 관광지개발 등의 대체산업육성이 이루어져 인구감소의 추세는 둔화된 것으로 평가되고 있으나 매년 약 2% 가량 지속적으로 감소하고 있어 특수한 사정이 없는 한 당분간은 이러한 완만한 감소세를 이어갈 것으로 전망됨. 또한, 폐광지역이라는 특수성으로 인하여 1, 2차 산업부문 종사자에 비해 도소매업이나 숙박 및 요식업 등 3차 산업 종사자의 비율이 높아 산업구조상 인구 유입을 통한 부동산 수요 창출은 어려운 실정임.
- 정선지역의 농업은 산악지형이 많은 지역적 특성상 현재로서는 고랭지채소가 그 중심이라 할 수 있음. 그러나 지역의 자연적인 특성을 살린 화훼, 한약재 등 특화작목 및 신활력사업인 ‘생약초 특화지역 조성사업’과 같이 농업과 관광레저 부문을 연계 개발하여 상호보완 효과를 극대화시킬 수 있는 방안을 다각도로 구상하고 있음.
- 개발촉진지구사업으로 신청된 각종의 지역특화사업이 효과적으로 추진되고, 탄광지역 지원 특별법 등의 제정으로 신규기업의 유치여건이 획기적으로 개선되는 경우 탄광지역의 제조업은 활성화될 것으로 기대되나 아직까지 일부 사업만 추진되고 나머지는 사업자선정 단계에 머물고 있어 별다른 영향은 없음.



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

4. 행정적 요인

가. 행정구역 변경현황

해당사항 없음

나. 용도지역 변경현황

1) 당해년도 변경현황

가) 정선군 용도지역 변경현황

해당사항 없음

2) 3년내 변경현황

가) 정선군 용도지역 결정(변경)

주요내용	대상지역	면적	추진현황	비고
관리지역내 미세분지역에 대하여 용도지역 지정	정선군 일원	43,321㎡	관리지역:-43,321㎡ 보전관리:+24,411.8㎡ 계획관리:+18,909.2㎡	2012.7.16
숙암취락지구폐지 용도지역 변경 정선군관리계획결정	북평면 일원	21,053㎡	계획관리지역:-11,056㎡ 보전관리지역:+11,056㎡	

나) 정선군 토지거래허가구역 지정

동계올림픽 유치확정에 따른 올림픽 특수 기대감으로 지가의 급등 및 부동산 투기로 인한 지역경제의 왜곡을 방지하며, 원활한 올림픽 기반시설 조성지원 등 성공적인 개최를 위하여 북평면 숙암리 중봉활강경기장 시설부지 및 주변지역에 대하여 지정함.

- 지정기간: 2011.08.03 ~ 2016.08.02
- 대상지역: 정선군 북평면 숙암리 산400번지(중봉) 일원 · 4km²
- 지정권자 : 강원도지사
- 토지거래허가대상 기준 면적: 농지 500㎡ 초과, 임야 1,000㎡ 초과, 기타 250㎡ 초과

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

다) 정선군 행정구역 변경

「지방자치법」 제4조의2 제1항 및 제2항에 따라 「정선군 읍·면·리명칭과 구역에 관한 조례」 제 2245호가 2011. 4. 20.자로 공포되어 사북읍 사북리 일부가 고한읍 고한리로, 여량면 봉정리 일부가 여량면 유천리로 행정관할구역이 변경됨.

다. 용도지역별 개별지 분포현황

(2015. KAIS)

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	123,954	9,058	5,599	570	8,691	-	73,655	24,992	1,389
비율(%)	100%	7.3%	4.5%	0.5%	7%	-	59.4%	20.2%	1.1%

라. 토지이용상황별 개별지 분포현황

(2015. KAIS)

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	123,954	16,281	3,786	378	43,695	27,589	32,225
비율(%)	100%	13.1%	3%	0.3%	35.3%	22.3%	26%

마. 공부상 지목별 개별지 분포현황

(2015. KAIS)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	123,954	18,643	44,420	6,586	213	25,947	28,145
비율(%)	100	15%	35.9%	5.3%	0.2%	20.9%	22.7%

- 정선군의 개별지 분포현황은 용도지역별로 비도시지역(관리, 농림, 자연환경보전)의 비중이 80.7%, 토지이용상황별로 농경지 및 임야 57.6%, 지목별로 전.답.임야가 62.1%로 중부내륙의 산악지형의 특징을 나타내고 있음.
- 용도지역 중 관리지역 비중이 59.4%, 전 비중이 35.9%로 답에 비해 월등한 것은 산간 고랭지 발작물 위주의 농업이 주된 사실과, 답 경작에 유리한 평야지대가 절대적으로 부족함을 나타내고 있음.



5. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

(2015. KAIS)

구분	'14년	'15년											
	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
당월	0.103	0.135	0.156	0.218	0.159	0.140	0.203	0.223	0.208	0.120	0.203	0.191	0.224
누계	1.687	0.135	0.291	0.509	0.463	0.855	1.060	1.286	1.496	1.618	1.825	2.020	2.249

나. 거래동향 추이

(2015. 월평균 기준)

구분		2014년	2015년
전국	거래금액	362,488.4억원	427,481.8억원
	거래건수	139,261건	156,125건
강원도	거래금액	6,093.2억원	7,364.7억원
	거래건수	5,417건	5,896건
정선군	거래금액	94.1억원	98.3억원
	거래건수	135건	146건

다. 표준지공시지가 변동률 추이

(2015, 면적가중 KAIS)

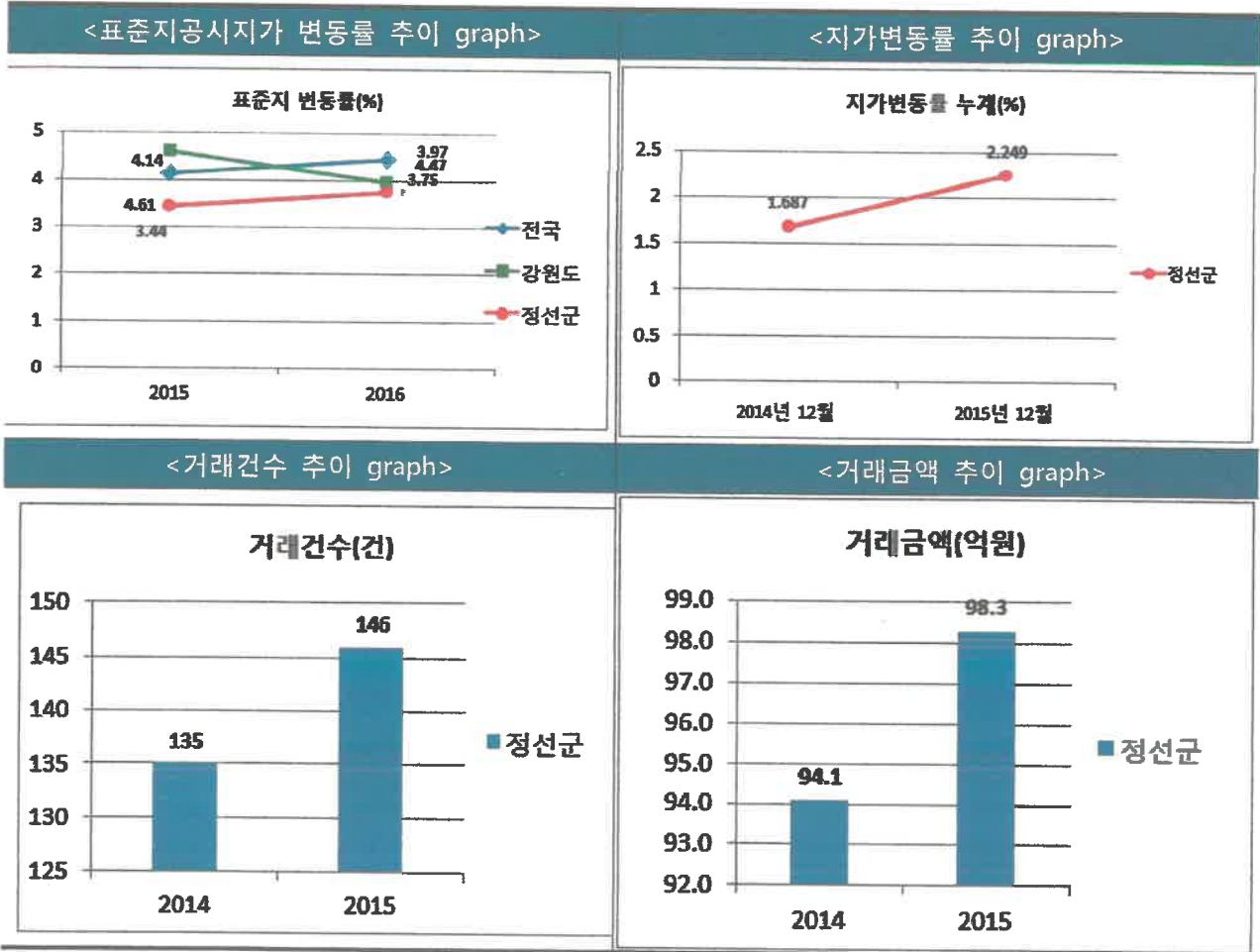
구분	2015	2016
전국	4.14%	4.47%
강원도	4.61%	3.97%
정선군	3.44%	3.75%



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

라. 지역 지가동향 분석

(1) 지가동향 추이 Graph



2) 지가동향 분석

정선군의 지가변동율은 2014년 누계 1.687% 대비 증가한 2.249%를 나타내고 있으며, 정선군의 월평균 거래건수는 2014년 135건에서 다소 증가한 146건 이며, 거래금액 역시 2014년 94.1억원에서 98.3억원으로 소폭 증가하였으며, 기타 거래동향은 전년과 유사한 것으로 분석됨.

이는 전국적 범위의 부동산시장 위축, 정선군의 인구 감소 현상과 연동해 부동산 거래의 하향 안정세 및 전반적인 지가 수준의 보합세를 나타내는 것으로 보이며, 평창 동계올림픽 관련 시설사업 예정 지역 및 접근성 개선 지역 등 거래가 편중되는 현상도 있는 것으로 분석됨.



VI 부동산시장 분석

1. 콘도미니엄시장 분석

가. 콘도미니엄산업 현황

레저에 관한 관심이 높아지면서 콘도가 고급화, 대형화, 복합리조트화되고 있는 추세이다. 과거 단순 숙박기능에 머물렀던 콘도가 최근에는 콘도 이외에 골프장, 스키장, 수영장 등을 갖춘 종합리조트 내 숙박시설로 조성되고 있는 추세이다.

- 콘도회원권의 가격대별 비중추이

단위 : 개, %

연도별	콘도미니엄	펜션	민박	가족·친척집	모텔·여관	호텔
2004년	9.8	6.2	7.7	48.0	12.1	3.9
2005년	9.3	7.7	6.8	47.1	12.5	3.2
2006년	7.8	7.2	6.6	49.1	12.6	3.7
2007년	8.9	7.9	5.1	54.4	9.7	3.5
2008년	8.6	9.8	4.9	55.3	8.0	3.5
2009년	21.8	28.4		16.3	13.1	7.2
2010년	19.7	27.8		17.5	13.4	9.3
2011년	21.4	26.0	7.1	11.3	9.3	9.7
2012년	20.0	23.2	7.1	12.4	10.8	10.1
2013년	20.4	27.8	6.7	11.3	8.4	9.7
2014년	17.8	30.1	6.0	10.3	9.1	9.0

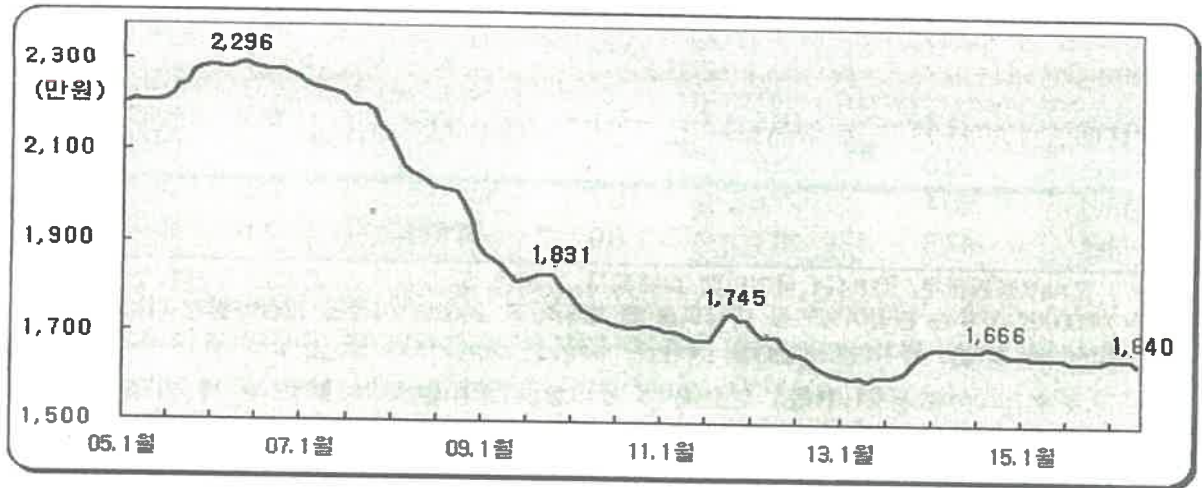
자료 : 문화체육관광부, 「2014년 국민여행 실태조사」, 2015.5.

주 : 2009년 이후는 관광여행만을 대상으로 한 결과이고, 2008년 이전은 관광여행과 기타여행 모두를 포함한 결과임(목수응답).

콘도회원권 가격은 하락세를 지속하고 있다. 가격대별로 보면 고가일수록 가격하락폭이 큰 것으로 나타났다. 2010.1~2016.4동안 콘도회원권 평균가격은 21.5%하락했다.

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

- 콘도회원권 가격 추이(2005.1 ~ 2016.4월)



콘도회원권의 가격대별 비중을 보면, 500만원 미만의 초저가 회원권의 비중이 상승한 반면 고가권의 비중이 하락했다. 앞으로도 콘도회원권의 하락세가 지속되면서 저가권의 비중이 꾸준히 상승할 것으로 예상된다.

- 콘도 회원권의 가격대별 비중추이

단위 : 개, %

가격대별	회원권수			비 중			비중 변화 16.4~05.1월
	2005.1월	2010.1월	2016.4월	2005.1월	2010.1월	2016.4월	
~500만원	18	22	29	18.9	23.2	30.5	11.6%
500~1천만원	25	25	22	26.3	26.3	23.2	-3.2%
1천~2천만원	20	22	24	21.1	23.2	25.3	4.2%
2천~3천만원	16	13	12	16.8	13.7	12.6	-4.2%
3천~5천만원	8	10	5	8.4	10.5	5.3	-3.2%
5천만원~	8	3	3	8.4	3.2	3.2	-5.3%
합 계	95	95	95	100.0	100.0	100.0	

정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

2. 시장지역 분석

- 정선군은 지형적으로 강원영서 내륙의 고산지대에 입지하여 접근성의 제약과 생산용지가 협소한 농산촌지역이며 산업구조상 과거에는 농림업 및 석탄생산 위주의 광업을 기반으로 발전되어온 지역임.
- 정선군은 1984년 석탄산업합리화조치 이후 석탄산업의 사양화에 따른 석탄광산의 폐광으로 소득기반이 상실되었으며 이로 인해 인구의 급속한 감소와 지역경제의 침체로 이어져 심각한 정주체계의 붕괴 위기를 초래하였음.
- 폐광지역의 정주체계 붕괴는 1990년대 초반 지역적 차원을 넘어 심각한 국가적인 문제점으로 대두되었으며, 이에 정부는 '폐광지역개발지원에 대한 특별법(1995.12)'의 제정에 의한 내국인 카지노업의 허가 및 '지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법류'에 의한 개발촉진지구 개발사업 등에 낙후된 폐광지역의 경제를 진흥시키기 위하여 각종 개발사업을 추진 중임.
- 하이원리조트는 카지노 및 골프장, 스키장 등을 개장함으로써 사계절 종합휴양지로서의 면모를 갖추었으며, 카지노, 골프장 및 스키장으로의 접근성 개선을 위한 38국도 확포장 등의 영향으로 고한.사북을 중심으로 인근 태백, 신동읍, 남면지역에까지 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 측면 보다는 개별적 사업위주로 진행됨에 따라 폐광대체산업의 궁극적인 목표인 인구의 지방정착에 직접적으로 기여한 부분이 미약하고 지역주민의 삶의 질 제고와 연계되어 내실있는 지역발전을 이루지 못한 측면이 있다고 평가되고 있음.
- 정선군의 사업체수 및 종사자수, 농업현황 및 산업, 농공단지 현황은 다음과 같으며, 상대적으로 제조업의 기반이 취약하며, 외곽 지역 인구 감소에 따른 영향으로 농업 등의 인구 종사자는 지속적으로 감소 추세에 있음.



VII 인허가 효력이 유효한 경우 매각가격수준 검토

1. 개요

본건의 시세추정은 원가에 기초한 비용성 측면에 의한 시세추정, 대상 자산과 유사한 부동산 매매사례에 기초한 시장성 측면에 의한 시세추정 등을 모두 고려하여 트지시세를 추정 후 인근 유사토지의 낙찰가율 등을 감안하여 추정하였음.

2. 비용성 측면에 의한 시세추정

가. 개요

비용성 측면에 의한 시세추정은 대상물건이 '어느 정보의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 시세를 추정하는 방식임.

나. 토지매각 가격수준 검토

(1) 인근 지역 평가사례

일련 번호	소재지	기준시점 평가목적	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	평가액 (원/㎡)
1	사북리 462-6	2015.08.24 시가참고	대 주거나지	287	계획 관리	195,500 (평균단가)	56,108,500
2	사북리 산155-73	2013.11.06 경매	임야 도로등	2,548	계획 관리	593,000	1,510,964,000
3	사북리 산155-78외	2007.02.08 일반거래	임야 허가지	96,452	계획 관리	480,000	46,296,960,000
4	사북리 160-64	2010.01.28. 체납처분	임야 주거나지	352	계획 관리	522,000	183,744,000



정선 백운밸리 리조트 사업에 대한 적정매각가격수준 조사 보고서

(2) 인근 지역 매매사례

일련 번호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원/㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	사북리 457	대 -	166 -	계획관리 주거기타	45,000,000	271,000	2011.11
2	사북리 397-9	대 -	117 -	계획관리 주상용	70,000,000	598,000	2010.01

(3) 본건 가격 수준

대상 토지와 용도지역(계획관리지역)이 동일하고 지리적으로 유사성이 인정되는 토지의 경우, 시가참고나 경매 등의 감정평가액이 400,000 ~ 500,000 원/㎡내외이고, 거래금액이 위치에 따라 300,000 ~ 600,000 원/㎡ 수준으로 형성되어 있는 점, 대상 토지는 광평수의 토지로서 거래에 장애요인이 있으며 대상토지의 실시계획 기간연장이 2015년으로 만료된 점 등을 고려할 때, 대상 토지의 시세는 개별 필지의 특성에 따라 60,000 ~ 240,000원/㎡ 수준으로 판단됨.

기호	하한 단가 (원/㎡)	상한 단가 (원/㎡)	하한 금액 (원)	상한 금액 (원)
1	55,000	63,000	4,162,950,000	4,768,470,000
2	55,000	63,000	944,625,000	1,082,025,000
3	27,000	31,000	3,591,000	4,123,000
4	55,000	63,000	113,410,000	129,906,000
5	164,000	188,000	18,040,000	20,680,000
6	204,000	235,000	27,540,000	31,725,000
7	204,000	235,000	57,324,000	66,035,000
8	204,000	235,000	55,080,000	63,450,000
9	204,000	235,000	8,772,000	10,105,000
10	204,000	235,000	31,620,000	36,425,000
11	204,000	235,000	11,220,000	12,925,000
12	204,000	235,000	8,568,000	9,870,000
13	204,000	235,000	20,604,000	23,735,000
14	204,000	235,000	17,340,000	19,975,000
15	204,000	235,000	23,460,000	27,025,000
합계			5,504,144,000	6,306,474,000

다. 조성비용 추정

본건 사업장외 부지 조성비 예산으로 270억원을 책정한 바, 조성부지면적을 기준하여 약 44% 인 108억원 정도를 조성비용으로 추정함.

라. 비용성 측면에 의한 시세추정

구 분	하 한	상 한
토 지	5,504,144,000	6,306,474,000
조성비	10,800,000,000	10,800,000,000
시세추정	16,304,144,000	17,106,474,000



3. 시장성 측면에 의한 시세추정

가. 개요

시장성 측면에 의한 시세추정은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 시세의 상호관계를 파악하여 대상물건의 시세를 추정하는 방식임.

대상자산과 같이 조성이 마무리된 토지는 시장 관행상 전체 토지 일괄로 거래되는 것이 일반적으로서 일괄 거래가능 시세에 의해 본건 시세를 추계함이 합리적임.

나. 토지시세추정

대상 토지와 용도지역(계획관리지역)이 동일하고 지리적으로 유사성이 인정되는 토지의 경우, 시가참고나 경매 등의 감정평가액이 400,000 ~ 500,000 원/m²내외이고, 거래금액이 위치에 따라 300,000 ~ 600,000 원/m² 수준으로 형성되어 있는 점, 대상 토지는 광평수의 토지로서 거래에 장애요인이 있으며 대상토지의 실시계획 기간연장이 2015년으로 만료된 점 등을 고려할 때, 대상 토지의 시세는 162,000 ~ 186,000원/m² 수준으로 판단됨.

기호	하한 단가	상한 단가	하한 금액	상한 금액
	(원/m ²)	(원/m ²)	(원)	(원)
1~15 (일단지)	162,000	186,000	15,625,224,000	17,940,072,000

인허가 효력이 유효한 경우의 토지가격임.

다. 시장성 측면에 의한 시세추정

구분	하한	상한
토지(일단지)	15,625,224,000	17,940,072,000

인허가 효력이 유효한 경우의 토지가격임.



VIII 인허가효력이 소멸된 경우 매각가격수준 검토

인허가 효력이 소멸된 경우 조성비용에 대한 효용성이 인정되지 않는바, 비용성 추정에 의한 개별필지가격 수준으로 판단됨.

구 분	하 한	상 한
토 지	5,504,144,000	6,306,474,000



IX 검토결론

가. 인허가의 효력이 유효한 경우 토지매각 가격수준

구 분	하 한	상 한
비용성 기준	16,304,144,000	17,106,474,000
시장성 기준	15,625,224,000	17,940,072,000
시세추정	15,829,000,000	17,690,000,000

※ 비용성 30%, 시장성70% 가중치 반영

나. 인허가의 효력이 소멸한 경우 토지매각 가격수준

구 분	하 한	상 한
가격수준	5,504,144,000	6,306,474,000

다. 연간 감가액

강원도 정선군 의 계획관리지역 지가변동률의 경우 2016년 2.508% 인바, 본건 부동산의 경우 조성공사중인 토지로 조성비를 제외한 토지 평균가액에 적용해본 결과 연간 148,000,000원 정도의 증가요인이 있음.

구 분	2016년 누계(%)	결정(%)	평균 변동액	비고
토 지	2.508	2.50	148,000,000	인허가 소멸 경우 기준임.

X 청산가치 (예상 낙찰가격수준 분석)

1. 분석의 틀

- 가. 본건은 재향군인회의 보유 부동산 중 강원도 정선군 사북읍 사북리 산155-78 일원 소재 「정선 백운밸리 리조트 개발사업」부지의 적정매각가격수준 검토용역으로서 귀 의뢰인의 추가검토요청에 의거 대상 부동산 소재한 지역의 낙찰가율, 범지역적 동종 유사물건의 낙찰가율 등을 분석하여 낙찰예상가격수준의 범위를 검토하였음.
- 나. 본건은 대규모 자금을 요하는 특수목적의 부동산으로서 그에 따른 수요자 층의 한정, 대상 부동산과 동종·유사 물건 시장형성의 제약, 최근 부동산경기의 침체에 따른 적정매수자 포착의 어려움 등을 고려할 때 대상 부동산이 소재한 지역에 대한 제한적인 분석이 불가능하므로 지역적 차원의 광범위한 동종·유사 물건을 낙찰가율을 적용하되 보수적 측면에서 접근하였으니 업무상 참고하시기 바람.
- 다. 낙찰가율에 근거한 낙찰예정가격수준은 전술한 대상부동산의 특성에 따라 향후 실제 매각금액과 괴리가 있을 수 있음을 양지하시기 바람.

2. 「정선 백운밸리 리조트 개발사업」부지의 매각가격수준

구 분	검토시점의 리조트 부지 가격수준		비 고
	Max	Min	
인허가 효력이 유효한 경우	17,690,000,000	15,829,000,000	비용성 30%, 시장성 70% 반영
인허가 효력이 소멸한 경우	6,306,474,000	5,504,144,000	-

3. 예상낙찰가율

권역	강원권역
소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 462-10외
대상기간	2015 - 2016
종별/유형	콘도미니엄 부지(하이캐슬)
감정가총액(원)	4,716,897,125 (평균가격)
낙찰가총액(원)	1,650,000,000
낙찰가율 (Min(총낙찰가율, 평균낙찰가율))	35%
낙찰소요기간	-

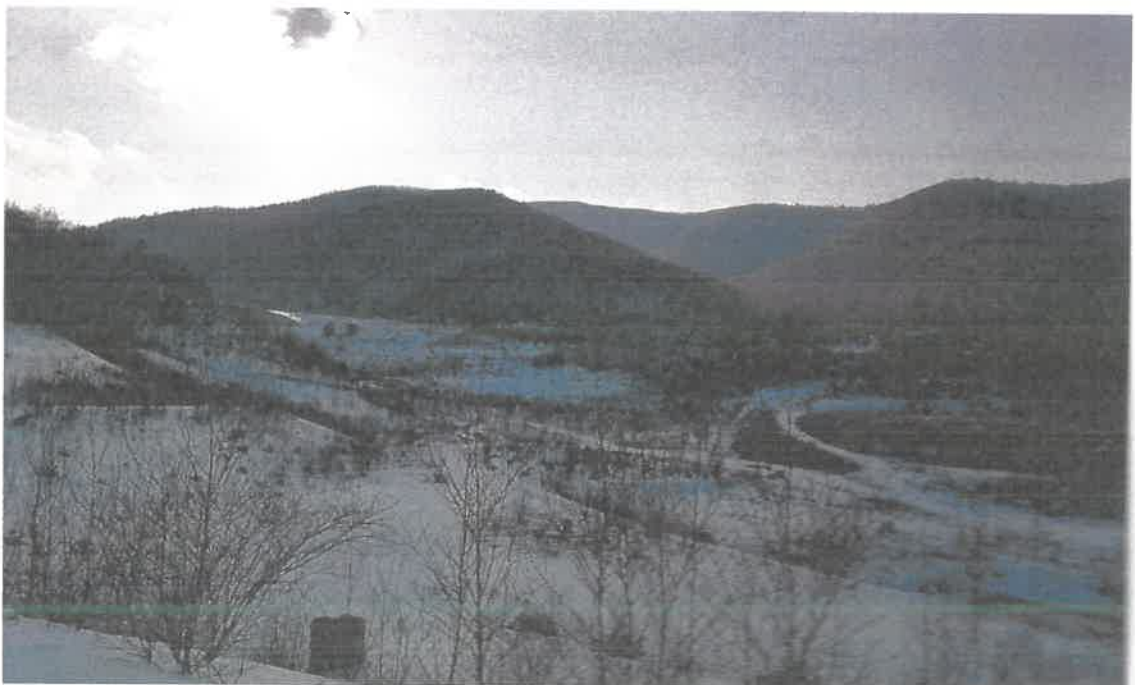
4. 예상낙찰가격수준 (낙찰가율 : 35%)

구분	예상낙찰가격수준	
	Max	Min
인허가의 효력이 유효한 경우	6,192,000,000	5,540,000,000
인허가의 효력이 소멸한 경우	2,207,000,000	1,926,000,000

XI 현장사진



[본건 전경]



[본건 전경]



[본건 전경]



[본건 전경]