

감정평가서

APPRAISAL REPORT

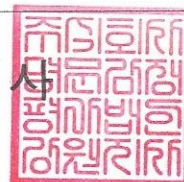
건명: 강성미 외 1명
소유물건(2024타경51904)

의뢰인: 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정평가서번호: m10-247042306

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

(주)명문감정평가법인 강원지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김춘동

金 春 東

(주)명문감정평가법인 강원지사 지사장 김춘동



감정평가액	구역사백만삼천오백원정 (₩904,003,500.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강성미 외 1명 (2024타경51904)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.04.26	2024.04.26	2024.05.01		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	357,717 이	토지	184,298 하여	- 백	904,003,500
	합계					₩904,003,500
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		李 相 受		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 화천군 상서면 봉오리 소재 “봉오초등학교” 북서측 근거리 및 남서측 원거리에 각각 위치하는 부동산(토지)으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사는 2024년 04월 26일에 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 04월 26일로 하였음.

4. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

역요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장에 지적 경계가 불분명하여 지적공부 및 위성사진, 목측 등을 통해 조사하였는바 정확한 경계 등은 별도의 확인을 요하니 경매업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 지상에 토지소유자 소유의 건물(단독주택)이 소재하나 감정평가의 대상이 아닌 바 감정평가에서 제외하였으며, 이로 인해 토지이용이 제한되는 경우의 가격을 감정평가명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 지상에 창고 등 철거 및 이동이 용이하거나 본건 소재 단독주택의 종물로 판단되는바 감정평가 대상에서 제외하였으니 경매업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2),(3),(4) 지상에 화천군청의 지원으로 두릅나무 등이 식재되어 있으며, 군청에 확인한 바 일정기간(5년) 처분이 금지되어 있어 해당 과수목 등을 감정평가 대상에서 제외 하였으니 경매업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2),(3),(4)의 일부에 대하여 화천군청의 지원을 받아 묘목 식재를 위한 예정지 정리를 하였는바 이 부분에 대하여는 이를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건은 숲이 울폐된 임야로 분묘소재 여부에 대한 전체조사가 불가능하고 분묘의 소재여부가 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 감정평가하였는바, 경매 진행 시 분묘기지권 성립여부 등은 별도의 확인조치 바람.
- 본건 기호(2), (3)은 소하천구역에 일부가 저촉되었으나 그 면적이 미미하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였음.
- 거래사례(B)는 접도구역에 일부 저촉되고 일부 면적이 계획관리지역에 걸쳐있으나 그 면적이 미미하여 전체를 농림지역에 속하고 접도구역의 제한이 없는 상태를 기준으로 감정평가하였음.
- 본건 기호(3), (4)는 계획관리지역과 농림지역에 걸쳐있어 구분평가하였고 용도지역별 면적은 위성지도의 개략적인 측량 값을 적용하였는바 정확한 면적은 필요시 재측량을 요함.
- 본건 지상에 자생하는 수목은 거래관행에 따라 토지가치에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 대상 물건의 개요

[강원특별자치도 화천군 상서면]

일련 번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지 가(원/㎡)	비고
1	다목리 17-14	대	962	단독 주택	계획관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	20,600	단독주택 소재
2	봉오리 산147-1	임	9,917	자연림	계획관리 지역	맹지	부정형 급경사	417	
3	봉오리 산147	임	108,497	자연림	농림/ 계획관리 지역	맹지	부정형 급경사	417	
4	다목리 산14	임	64,922	자연림	계획관리 /농림 지역	세로 (가)	부정형 급경사	640	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

[공시기준일: 2024.01.01] [강원특별자치도 화천군 상서면]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	다목리 358	대	518	단독 주택	계획관리	세로(가)	가장형 평지	25,100
나	봉오리 산139	임	13,446	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	395
다	다목리 산20	임	8,430	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	661

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(강원특별자치도 화천군 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.109	2024년 03월 누계
2024.03.01 ~ 2024.03.31	0.070	2024년 03월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.04.26)	0.168 (1.00168)	$(1 + 0.00109) * (1 + 0.00070 * 26/31)$ ≒ 1.00168

※ 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

(강원특별자치도 화천군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.074	2024년 03월 누계
2024.03.01 ~ 2024.03.31	0.051	2024년 03월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.04.26)	0.117 (1.00117)	$(1 + 0.00074) * (1 + 0.00051 * 26/31)$ ≒ 1.00117

※ 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(가)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	0.80	본건은 표준지 대비 인근 상가 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세임.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.95	본건은 표준지 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 열세임.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신 기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.85	본건은 표준지 대비 형상 및 경사도 등에서 열세임.
		점면너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지 이용상황	토지 이용상황 등			
토양오염	토양 오염상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타		
계			0.646	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(2)/표준지(다)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.72	본건은 표준지 대비 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세임.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.40	본건은 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세임.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.40	본건은 표준지 대비 경사도, 토지의 이용상황 등에서 우세임.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
	임상 등	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			1.411	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(3)/표준지(나)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.95	본건은 표준지 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 열세임.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.52	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세이나 토지의 이용상황 등에서 우세임.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			1.444	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(3-1)/표준지(다)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.72	본건은 표준지 대비 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세임.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.10	본건은 표준지 대비 경사도 등에서 우세임..
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
	임상 등	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			0.792	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(4)/표준지(다)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	본건은 표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.80	본건은 표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 열세임.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.30	본건은 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우수함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.35	본건은 표준지 대비 경사도 등에서 우수함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
	임상 등	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			1.685	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(4-1)/표준지(나)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	본건은 표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.30	본건은 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우수함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	2.00	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세이나 토지의 이용상황 등에서 우수함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			3.120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그밖의요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241 - 36538, 1991.12.28.), 대법원판례 (1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의요인의 보정이 필요함.

(1) 인근 평가사례

[출처 : 감정평가정보(KapaHubPlus)] [강원특별자치도 화천군 상서면]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	형상 지세	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
㉠	다목리 ***	대	660	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	60,000	2023.10.31	
㉡	봉오리 산**	임	28,860	농림지역 /생산관리 지역	맹지	부정형 급경사	2,100 (평균단가)	2023.05.02	
㉢	화천군 하남면 논미리 산***	임	24,198	계획관리	맹지	부정형 급경사	2,000	2022.05.20	

※ 개인정보 보호법에 의거하여 구체적인 지번은 기재를 생략하였음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)][강원특별자치도 화천군 상서면]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	형상 지세	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
A	다목리 ***~*외	대	635	계획관리 (공업용)	소로 한면	사다리 평지	49,000,000 (@77,165)	2022.01.17	토지만의 거래
B	봉오리 산***	임	94,573	농림지역 (자연림)	맹지	부정형 급경사	180,480,000 (@1,908)	2021.05.24	토지만의 거래

(3) 비교사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 ①, ②, ③을 본건 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

(4) 비교사례 시점수정

■ 평가사례 ①

(강원특별자치도 화천군 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.10.31 ~ 2024.04.26	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.054 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.039 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.024 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.109 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.070	$(1 + 0.00054 * 1/31) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00070 * 26/31)$ ≒ 1.00233

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례 ㉞

(강원특별자치도 화천군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.05.02 ~ 2024.04.26	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.016	$\begin{aligned} & (1 + 0.00016 * 30/31) * (1 + 0.00012) \\ & * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00029) \\ & * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00025) \\ & * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00018) \\ & * (1 + 0.00074) * \\ & (1 + 0.00051 * 26/31) \\ & \approx 1.00265 \end{aligned}$
	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.012	
	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.008	
	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.029	
	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.014	
	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.025	
	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.026	
	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018	
	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.074	
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.051	

■ 평가사례 ㉟

(강원특별자치도 화천군 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.05.20 ~ 2024.04.26	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.144	$\begin{aligned} & (1 + 0.00144 * 12/31) * (1 + 0.00129) \\ & * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00139) * \\ & (1 + 0.00104) * (1 + 0.00101) * \\ & (1 + 0.00051) * (1 + 0.00006) * \\ & (1 + 0.00306) * (1 + 0.00109) * \\ & (1 + 0.00070 * 26/31) \\ & \approx 1.01238 \end{aligned}$
	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.129	
	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.172	
	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.139	
	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.104	
	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.101	
	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.051	
	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.006	
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.306	
	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.109	
2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.070		

(5) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지 (가)/ 평가사례 ㉑	1.00	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등) 등에서 우세임.							

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지 (나)/ 평가사례 ㉒	1.00	0.95	1.12	1.05	0.92	1.00	1.028
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 행정적조건(용도지역 등) 에서 열세이나 환경조건(인근 토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 우세임.							

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지 (다)/ 평가사례 ㉓	1.00	1.50	1.30	1.10	1.00	1.00	2.145
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 우세임.							

(7) 격차율 산정

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가액(사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액(표준지공시지가*시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 ㉑ 기준 표준지가액	60,000	1.00233	1.000	1.320	79,385	3.157
비교표준지(가) 기준시점 현재가액	25,100	1.00168	-	-	25,142	

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 ㉒ 기준 표준지가액	2,100	1.00265	1.000	1.028	2,165	5.473
비교표준지(나) 기준시점 현재가액	395	1.00117	-	-	395	

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 ㉓ 기준 표준지가액	2,000	1.01238	1.000	2.145	4,343	6.559
비교표준지(다) 기준시점 현재가액	661	1.00168	-	-	662	

(8) 인근토지의 지가수준

현장에서 조사된 인근 토지의 지가수준은 ‘대’의 경우 60,000원/㎡ ~ 70,000원/㎡, ‘임야’의 경우 2,000원/㎡ ~ 4000원/㎡ 내외이며 인근 취락과의 접근성, 경사도 등에 따라 가격이 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(9) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 비교표준지(가)는 3.15배, 비교표준지(나)는 5.47배, 비교표준지(다)는 6.55배를 그 밖의 요인으로 보정함이 타당하다고 사료됨.

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	25,100	1.00168	1.000	0.646	3.15	51,162	51,000
2	661	1.00168	1.000	1.411	6.55	6,119	6,100
3	395	1.00117	1.000	1.444	5.47	3,124	3,100
3-1	661	1.00168	1.000	0.792	6.55	3,435	3,400
4	661	1.00168	1.000	1.685	6.55	7,380	7,300
4-1	395	1.00117	1.000	3.120	5.47	6,749	6,700

* 적용단가는 천원 단위까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 인근 거래사례

등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))[강원특별자치도 화천군 상서면]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	형상 지세	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
A	다목리 ***~*외	대	635	계획관리 (공업용)	소로 한면	사다리 평지	49,000,000 (@77,165)	2022.01.17	토지만의 거래
B	봉오리 산***	임	94,573	농림지역 (자연림)	맹지	부정형 급경사	180,480,000 (@1,908)	2021.05.24	토지만의 거래

2. 비교사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 비교적 최근에 거래되었고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 (A), (B)를 비교사례로 선정하여 거래사례비교법에 의한 토지단가를 산정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 비교사례 시점수정

(강원특별자치도 화천군 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.17~ 2024.04.26	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.090	$\begin{aligned} & (1 + 0.00090 * 15/31) * (1 + 0.00068) \\ & * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00099) \\ & * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00129) \\ & * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00139) \\ & * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00101) \\ & * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00006) \\ & * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00109) \\ & * (1 + 0.00070 * 26/31) \\ & \approx 1.01633 \end{aligned}$
	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.068	
	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.091	
	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.099	
	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.144	
	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.129	
	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.172	
	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.139	
	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.104	
	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.101	
	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.051	
	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.006	
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.306	
	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.109	
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.070	

(강원특별자치도 화천군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.05.24 ~ 2024.04.26	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.134	$\begin{aligned} & (1 + 0.00134 * 8/31) * (1 + 0.00140) \\ & * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00176) \\ & * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00087) \\ & * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00075) \\ & * (1 + 0.01125) * (1 + 0.00175) \\ & * (1 + 0.00074) * \\ & (1 + 0.00051 * 26/31) \\ & \approx 1.02330 \end{aligned}$
	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.140	
	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.207	
	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.176	
	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.103	
	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.087	
	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.071	
	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.075	
	2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.125	
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.175	
	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.074	
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.051	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.97	본건은 거래사례 대비 가로의폭 등에서 열세임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	0.80	본건은 거래사례 대비 인근 상가 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세임.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신 기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.85	본건은 거래사례 대비 형상 및 경사도 등에서 열세임.
		접면너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지 이용상황	토지 이용상황 등		
토양오염	토양 오염상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.02	본건은 거래사례 대비 점도구역 저촉 등에서 우세임.
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		기타		
계			0.673	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(2)/거래사례(B)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.40	본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세임.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.40	본건은 거래사례 대비 경사도 등에서 우세임.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	경사의 위치 및 굴곡			
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.75	본건은 거래사례 대비 용도지역 등에서 우세임.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
누 계			3.430	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(3)/거래사례(B)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.60	본건은 거래사례 대비 토지의 이용상황 등에서 우세임.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
누 계			1.600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(3-1)/거래사례(B)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
경사의 위치 및 굴곡				
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.75	본건은 거래사례 대비 용도지역 등에서 우세임.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
누 계			1.750	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(4)/거래사례(B)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	본건은 거래사례 대비 접근도로의 폭 등에서 우세임.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건은 거래사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세임.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.30	본건은 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 우수임.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.35	본건은 거래사례 대비 경사도 등에서 우세임.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.75	본건은 거래사례 대비 용도지역 등에서 우세임.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
누 계			3.870	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■기호(4-1)/거래사례(B)

[임야지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	본건은 거래사례 대비 접근도로의 폭 등에서 우세임.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건은 거래사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세임.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.30	본건은 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 우수임.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	2.10	본건은 거래사례 대비 토지의 이용상황 등에서 우수임.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	경사의 위치 및 굴곡			
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
누 계			3.440	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	77,165	1.00	1.01633	1.000	0.673	52,780	53,000
2	1,908	1.00	1.02330	1.000	3.430	6,697	6,700
3	1,908	1.00	1.02330	1.000	1.600	3,124	3,100
3-1	1,908	1.00	1.02330	1.000	1.750	3,417	3,400
4	1,908	1.00	1.02330	1.000	3.870	7,556	7,600
4-1	1,908	1.00	1.02330	1.000	3.440	6,716	6,700

* 적용단가는 천원 단위까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지단가의 결정

1. 양 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 결정 (원/㎡)
1	51,000	53,000	51,000
2	6,100	6,700	6,100
3	3,100	3,100	3,100
3-1	3,400	3,400	3,400
4	7,300	7,600	7,300
4-1	6,700	6,700	6,700

2. 토지단가의 결정

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
	공부	사정			
1	962	962	51,000	49,062,000	
2	9,917	9,917	6,100	60,493,700	
3	108,497	96,074	3,100	297,829,400	340,067,600
3-1	108,497	12,423	3,400	42,238,200	
4	64,922	32,338	7,300	236,067,400	454,380,200
4-1	64,922	32,584	6,700	218,312,800	
계				904,003,500	

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

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	강원특별자치도 화천군 상서면 다목리	17-14	대	계획관리지역	962	962	51,000	49,062,000	지상건물로 토지이용 제한 시 35,700원/㎡
2	강원특별자치도 화천군 상서면 봉오리	산147-1	임야	계획관리지역	9,917	9,917	6,100	60,493,700	
3	강원특별자치도 화천군 상서면 봉오리	산147	임야	농림지역	108,497	96,074	3,100	297,829,400	구분평가
3-1	강원특별자치도 화천군 상서면 봉오리	산147	임야	계획관리지역		12,423	3,400	42,238,200	구분평가
4	강원특별자치도 화천군 상서면 다목리	산14	임야	계획관리지역	64,922	32,338	7,300	236,067,400	구분평가
4-1	강원특별자치도 화천군 상서면 다목리	산14	임야	농림지역		32,584	6,700	218,312,800	구분평가
합 계								₩904,003,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 화천군 상서면 봉오리 소재 "봉오초등학교" 북서측 근거리 및 남서측 원거리에 각각 위치하며, 주변은 군부대, 임야, 농경지 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

기호(1),(4) 본건까지 차량접근이 가능, 본건(2),(3)은 차량접근이 불가능하며 인근 간선도로와의 거리 등을 고려할 때 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지로 단독주택 건부지로 이용중임.
기호(2),(3),(4) : 부정형의 급경사지로 자연림으로 이용중인 부분과 화천군청의 지원금을 받아 잡목 등을 벌채하고 두릅나무 등을 식재한 부분이 혼재함.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(2) : 본건 북동측으로 4m 내외의 도로에 접하고 있음.
기호(3),(4) : 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-06-12)(소 말 양 염소 사슴 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

토지 감정평가요항표

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

기호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-06-12)(소 말 양 염소 사슴 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-12)(소 말 양 염소 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역<소하천정비법>, 소하천예정지(2018-08-03)<소하천정비법>임.

기호(3) : 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사슴 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사슴 젖소 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역<소하천정비법>임.

기호(4) : 계획관리지역, 농림지역(2013-06-21), 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사슴 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 말 양 염소 사슴 젖소 사육가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2),(3),(4) 토지상에 화천군청의 지원을 받아 식재한 수목이 다수 소재하나 처분금지 품목(중요재산)으로 감정평가에서 제외하였음.

기호(1) 지상에는 평가대상이 아닌 토지소유자 소유의 단독주택이 소재하나 감정평가에서 제외하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

토지 감정평가요항표

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

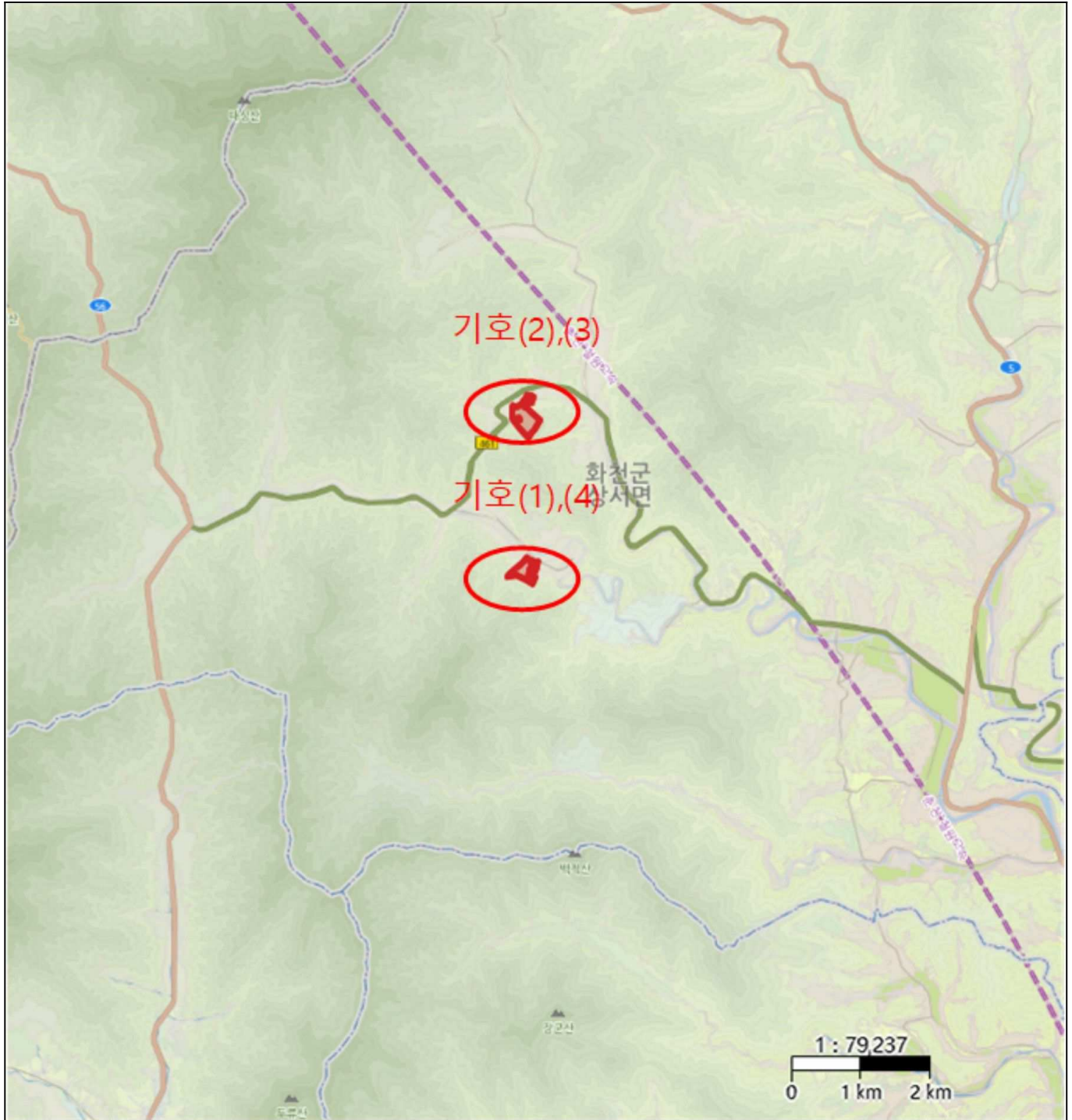
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 화천군 상서면 다목리 17-14외

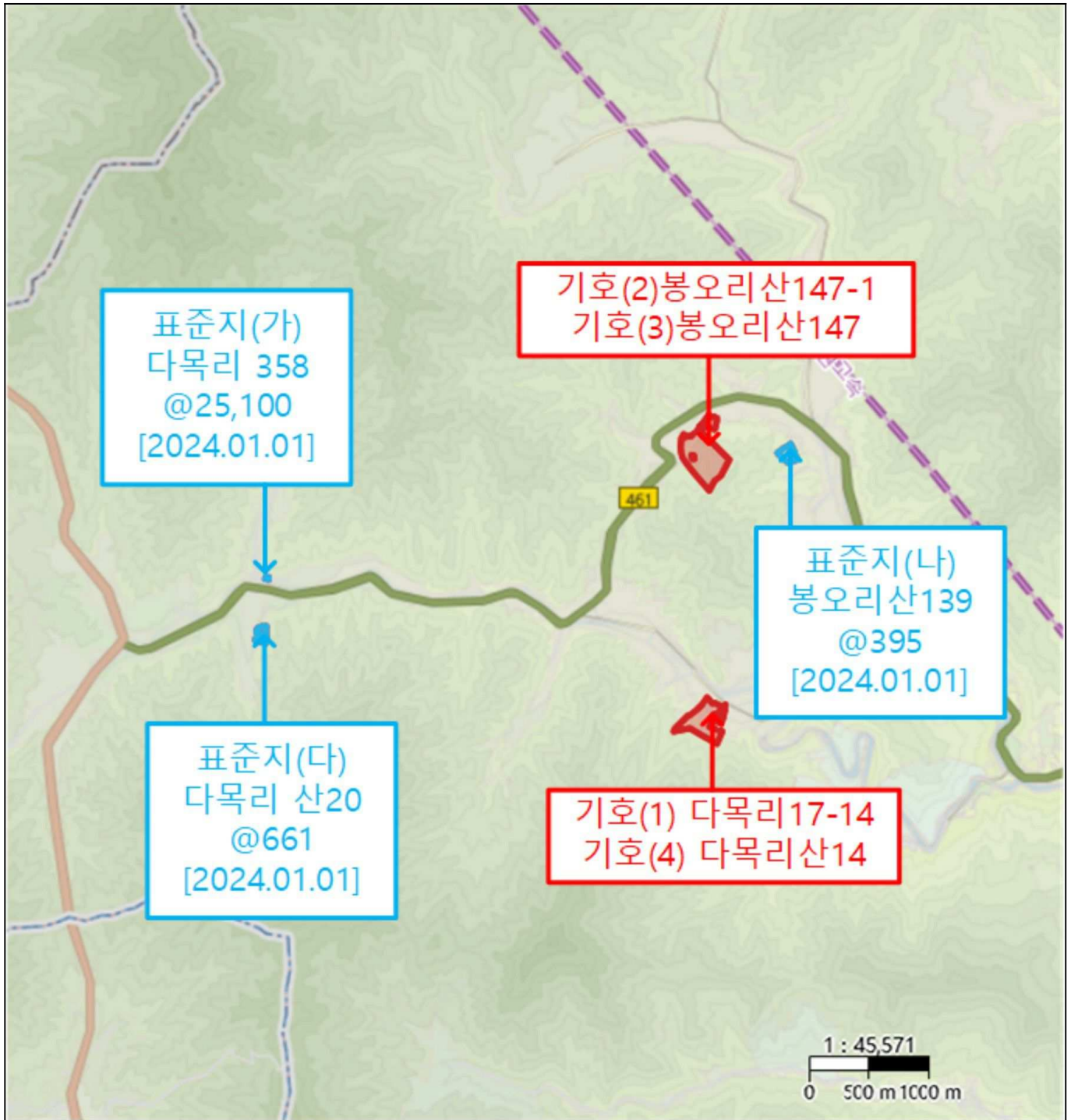


위치도

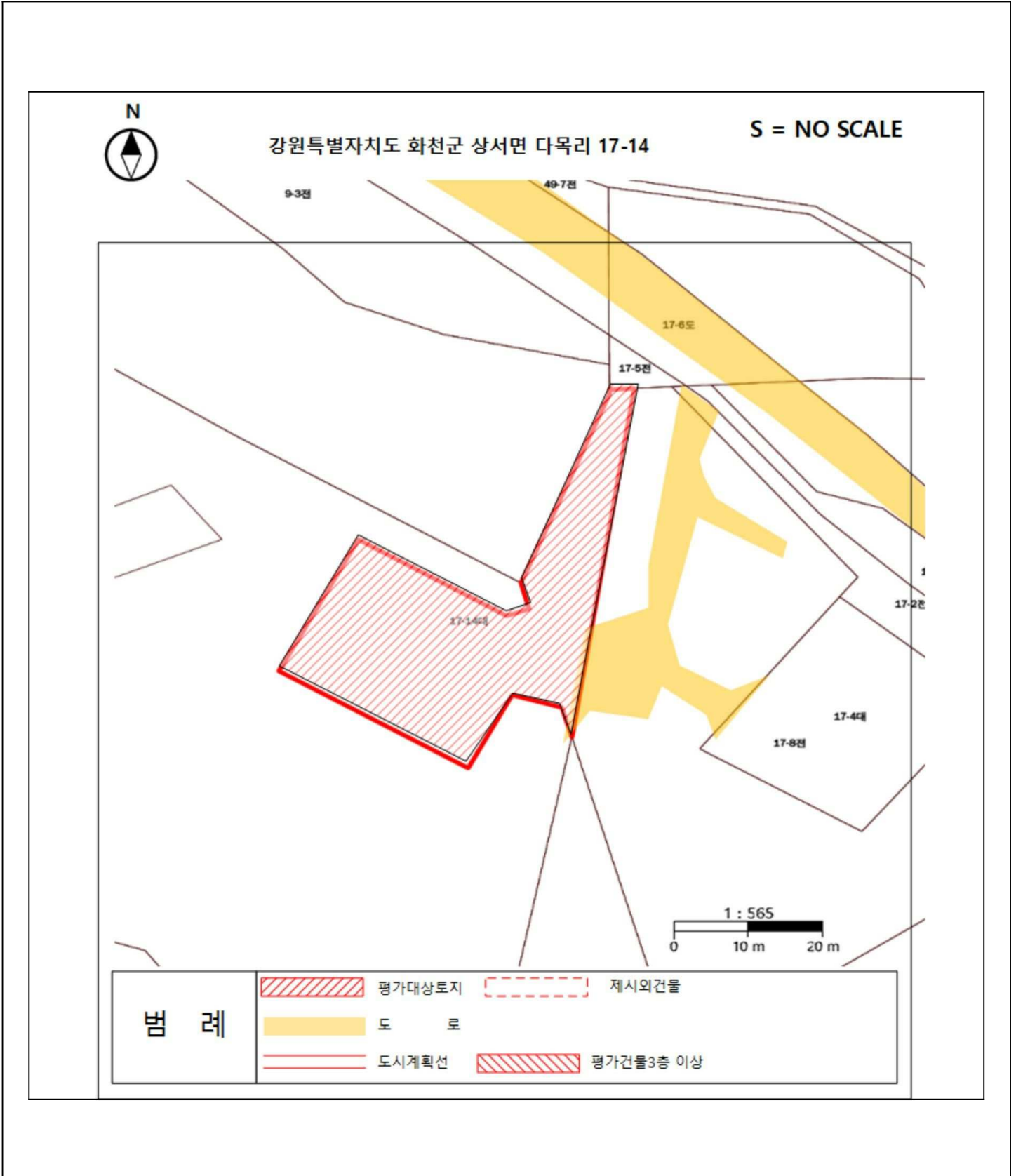


소재지

강원특별자치도 화천군 상서면 다목리 17-14외



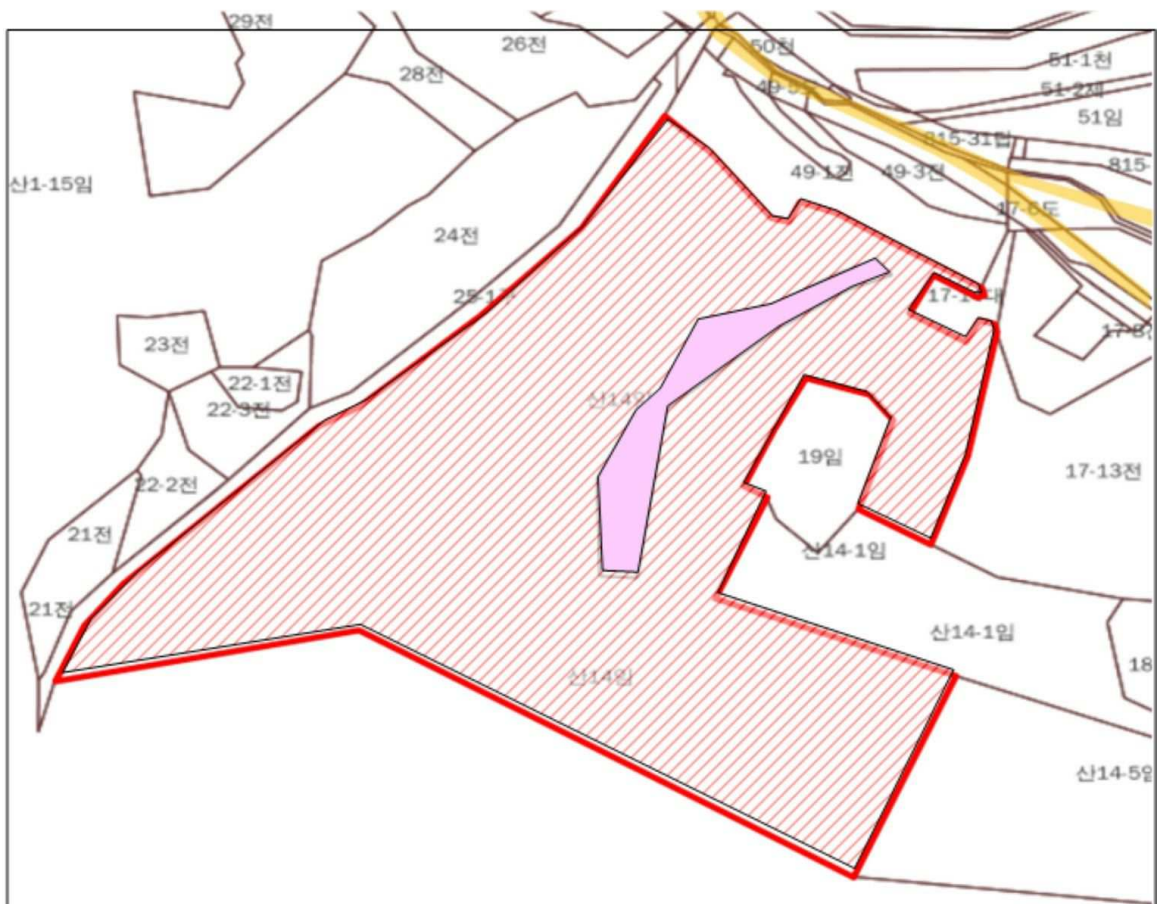
지 적 도



지 적 개 황 도



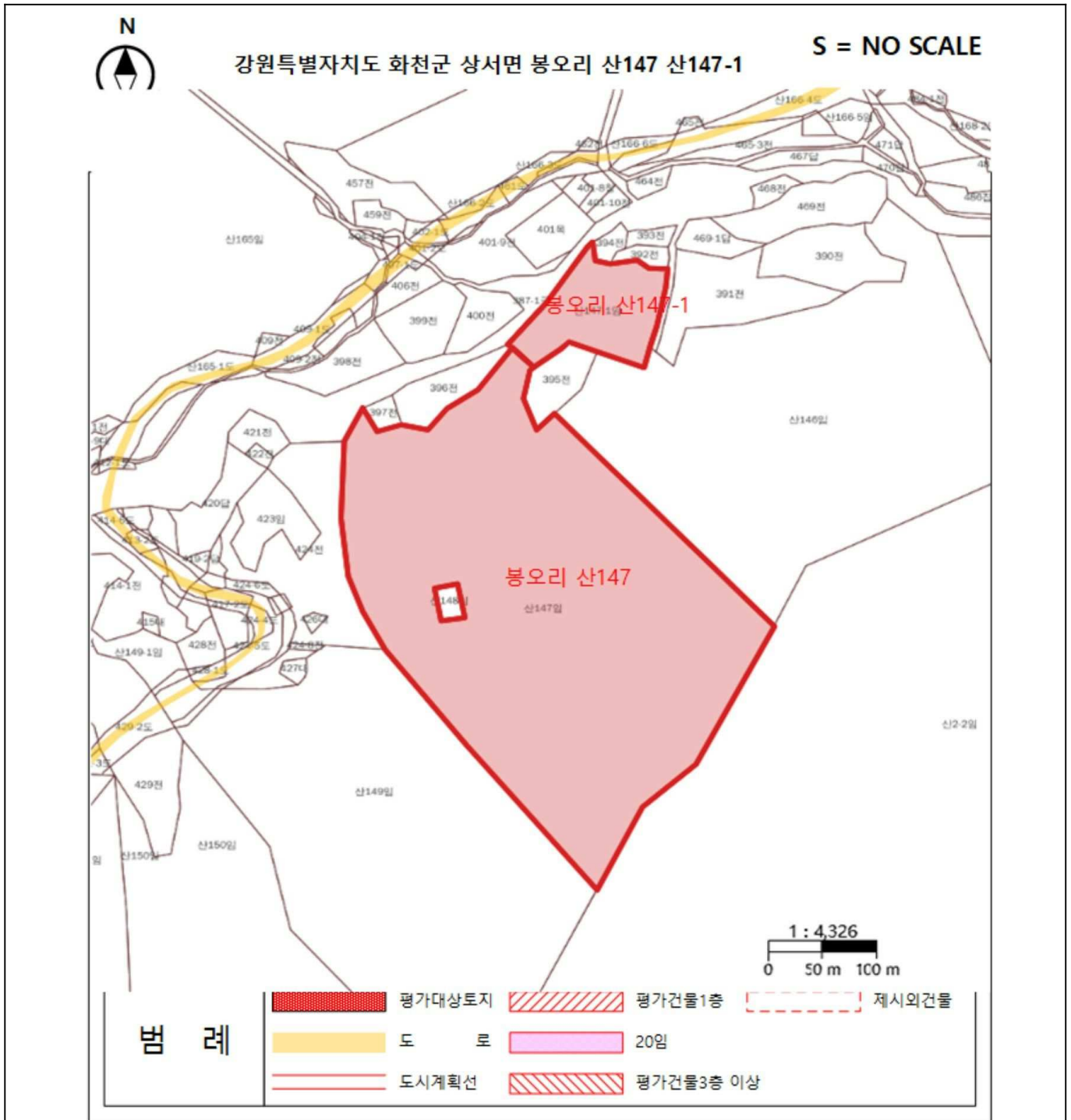
강원특별자치도 화천군 상서면 다목리 산14 S = NO SCALE



1 : 2,674

법 례		평가대상토지		제시외건물
		도 로		20임
		도시계획선		평가건물3층 이상

지 적 개 황 도



건물개황도



사 진 용 지



<본건 기호(1), (4) 전경>



<본건 기호(1) 지상 주택>

사 진 용 지



<본건 기호(4) 지상 냉동창고 등>



<기호(4) 지상 식재현황>

사 진 용 지



<기호4 지상 식재현황>

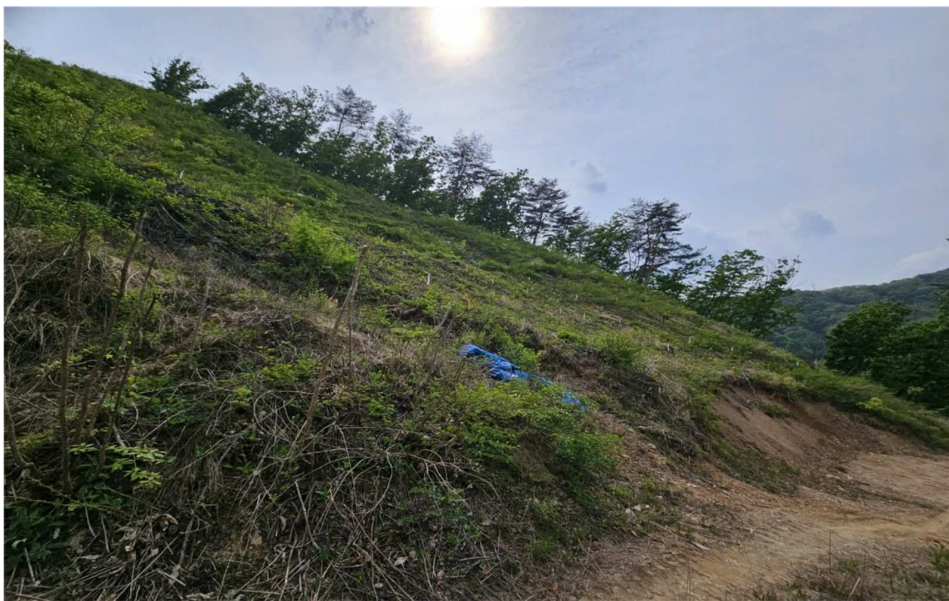


<기호2 전경>

사 진 용 지



<본건 기호3 전경>



<본건 기호(3) 지상 식재현황>