

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 이희춘의 상속인 이동혁 소유물건(2025타경 1210)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정서번호 : GD06-250529-3013

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

항인호

(주)감정평가법인 감동 강원지사 지사장 지찬우

(서명 또는 인)

감정평가액	구천삼백삼십팔만원정(₩93,380,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망이희춘의 상속인 이동혁 (2025타경1210)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.18	2025.06.02 ~2025.06.18	2025.06.18		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,082	토지	3,082	-	93,380,000
	합계					₩93,380,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	김민구					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리 소재 '장평1리마을회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치로 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 18일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사계획의 수립 ■ 실지조사계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 일련번호 2는 공부상 지목이 '답'이나 현황 '전'으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 일련번호 2 일부는 일부 하천으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일련번호 2,3 위치상에 후첨 '사진용지'와 같이 각각 (일련번호 2) 이동식 컨테이너 및 이동식 화장실 등, (일련번호 3) 농업용 파이프 등이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하여 별도로 감정평가하지 않았으며, 이에 구매없이 토지를 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 토지 위 지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록 외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리 254외							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	화촌면 장평리 254	202	202	전	전 (휴경지)	농림 지역	사다리 완경사	맹지	14,800
2	화촌면 장평리 259	460	460	답	전 및 일부하천	농림 지역	부정형 완경사	세로 (불)	19,200
3	화촌면 장평리 502	2,420	2,420	전	전	농림 지역	부정형 완경사	맹지	14,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)	비고
A	화촌면 장평리 257	2,430	답	전	농림 지역	부정형 완경사	맹지	14,800	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
강원특별자치도 홍천군	농림지역	0.395% (1.00395)	강원특별자치도 홍천군 (25.01.01~25.06.18) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.254 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 (1 + 0.00254) * (1 + 0.00086 * 49/30) = 1.00395

「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 지역의 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A)	1.00395
---------------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지 지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	자연조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 농경지대 [일련번호 1,3 / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격차율 누계			1.000	1.000	대상/표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대 [일련번호 2 / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.07	1.00	본건이 농로의 상태 등에서 우세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	1.00	본건 일부가 현황 하천으로 열세합니다.
		기타			
격차율 누계			1.059	1.000	대상/표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제 2항 제5호, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “200두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538) 등에 따라 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정 하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적	비고
①	화촌면 장평리 〇〇〇	2,767	전	농림지역	전	30,000	2023.06.12	법원경매	-
②	화촌면 장평리 〇〇〇	2,985	전	농림지역	전	35,000	2022.07.15	시가참고	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
ㄱ	화촌면 장평리 〇〇〇	2,243.5	답	농림지역	답	85,253,000	38,000	2025.05.20	-
ㄴ	화촌면 장평리 〇〇〇	1,437	전	농림지역	전	40,000,000	27,835	2024.07.23	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} = \text{그 밖의 요인 격차율}$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 ①>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
①	화촌면 장평리 ○○○	2,767	전	농림 지역	전	30,000	2023.06.12	법원 경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 홍천군	농림지역	1.204% (1.01204)	강원특별자치도 홍천군 (23.06.12~25.06.18) (농림) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.031 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.041 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.028 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.020 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.026 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.014 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.647 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.254 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 $(1 + 0.00031 * 19/30) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00647) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00086 * 49/30)$ = 1.01204

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지A /평가사례 ①	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지가 비교사례와 상호유사합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/m ²)	비고
①	30,000	1.01204	1.000	1.000	30,361	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기준시점 공시지가 (원/m ²)	비고
A	14,800	1.00395	-	-	14,858	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{30,361}{14,858} = 2.0434$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정하였고, 인근 지역내 대상토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준, 인근 지역내 최근 매매 사례 등을 종합적으로 고려하여 인근 지가수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.04	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	14,800	1.00395	1.000	1.000	2.04	30,311	30,000
2	14,800	1.00395	1.000	1.059	2.04	32,100	32,000
3	14,800	1.00395	1.000	1.000	2.04	30,311	30,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
ㄱ	화촌면 장평리 〇〇〇	2,243.5	답	농림지역	답	85,253,000	38,000	2025.05.20	-
ㄴ	화촌면 장평리 〇〇〇	1,437	전	농림지역	전	40,000,000	27,835	2024.07.23	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래사례 ㄱ>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
ㄱ	화촌면 장평리 〇〇〇	2,243.5	답	농림지역	답	85,253,000	38,000	2025.05.20	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정은 불필요합니다.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시정수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 홍천군	농림지역	0.086% (1.00086)	강원특별자치도 홍천군 (25.05.20~25.06.18) (농림) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 (1 + 0.00086 * 30/30) = 1.00086

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	자연조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 농경지대 [일련번호 1,3 / 거래사례 ㄱ]

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	비교사례	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.80	1.00	본건이 농로의 상태 등에서 열세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	1.00	본건이 경사, 형상 등에서 열세합니다.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.03	1.00	사례 일부가 접도구역 및 소하천구역에 저촉되어 본건이 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 우세합니다.
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격차율 누계			0.783	1.000	대상/비교사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대 [일련번호 2 / 거래사례 ㄱ]

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	비교사례	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.87	1.00	본건이 농로의 상태 등에서 열세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	1.00	본건이 경사, 형상 등에서 열세합니다.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.03	1.00	사례 일부가 접도구역 및 소하천구역에 저촉되어 본건이 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 우세합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	1.00	본건 일부가 현황 하천으로 열세합니다.
		기타			
격차율 누계			0.843	1.000	대상/비교사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	38,000	1.000	1.00086	1.000	0.783	29,780	30,000
2	38,000	1.000	1.00086	1.000	0.843	32,062	32,000
3	38,000	1.000	1.00086	1.000	0.783	29,780	30,000

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	202	30,000	30,000	30,000	6,060,000
2	460	32,000	32,000	32,000	14,720,000
3	2,420	30,000	30,000	30,000	72,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

물건의 종류	감정평가액(원)	비고
토 지	93,380,000	-
합 계	93,380,000	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리	254	전	농림지역	202	202	30,000	6,060,000	
2	동 소	259	답	농림지역	460	460	32,000	14,720,000	현황 전 및 일부하천
3	동 소	502	전	농림지역	2,420	2,420	30,000	72,600,000	
합 계								₩93,380,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리 소재 '장평1리마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 전,답 등의 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

공히 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통 상황은 양호합니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 환경사지내 사다리형의 토지로, 전(휴경지)으로 이용중입니다.

일련번호 2 : 환경사지내 부정형의 토지로, 전 및 일부하천으로 이용중입니다.

일련번호 3 : 환경사지내 부정형의 토지로, 전으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1,3 : 맹지입니다.

일련번호 2 : 지적도상 맹지이나, 본건 동측 비포장도로를 통해 진출입가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1,2 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젖소)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(단독주택 경계(30m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(단독주택 경계(50m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(단독주택 경계(70m이내) - 젖소)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉

일련번호 3 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젖소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(30m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(50m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(70m이내) - 젖소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 2,3 위치상에 후첨 '사진용지'와 같이 각각 (일련번호 2) 이동식 컨테이너 및 이동식 화장실 등, (일련번호 3) 농업용 파이프 등이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하여 별도로 감정평가하지 않았으며, 이에 구애없이 토지를 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지 위 지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록 외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

본건 일련번호 2는 공부상 지목이 '답'이나 현황 '전'으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

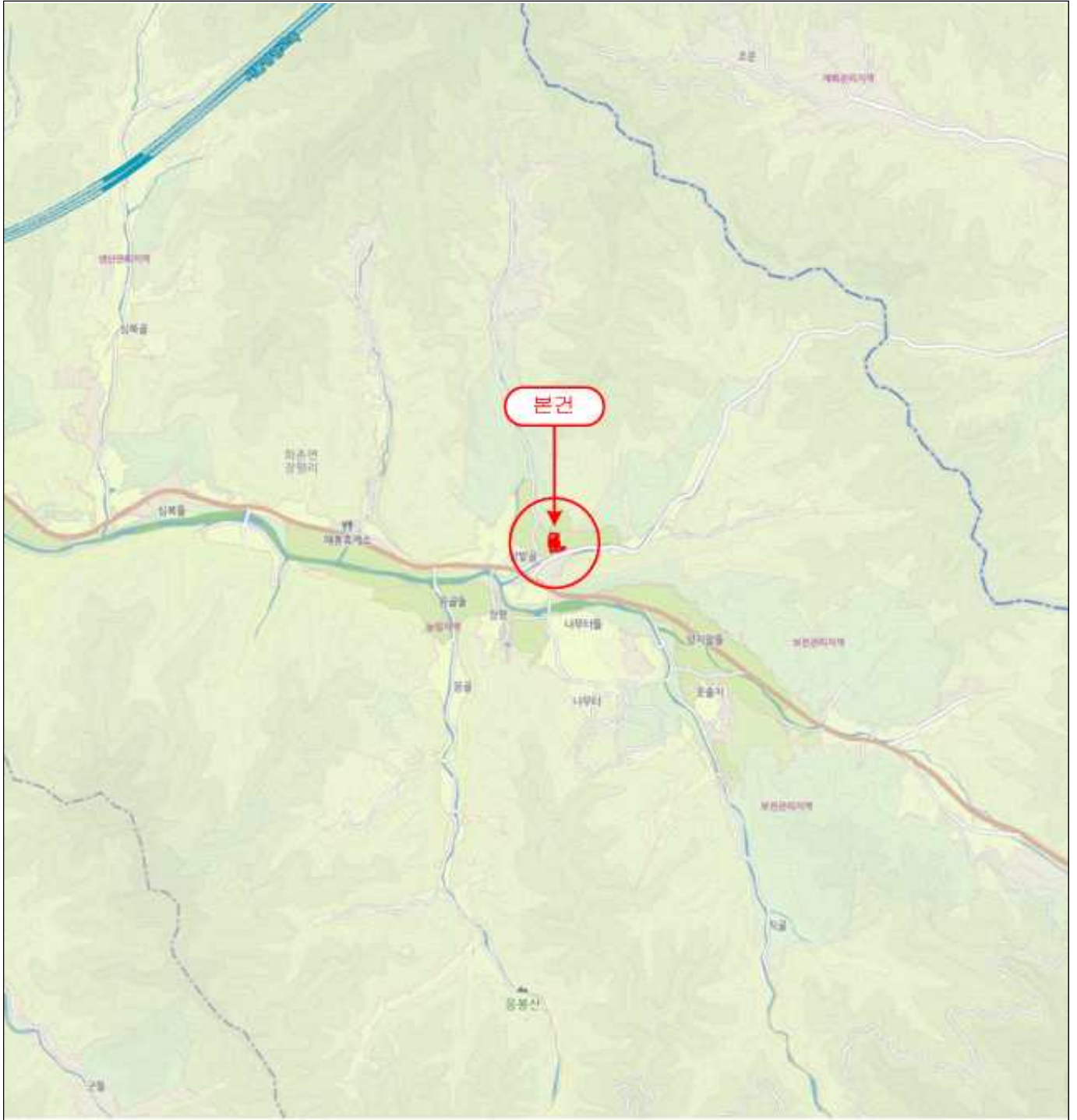
본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 일련번호 2 일부는 일부 하천으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리 254 외
------------	---------------------------



위 치 도



소재지	강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리 254 외
-----	---------------------------



지 적 도

4
No Scale



본 건 [강원특별자치도 홍천군 화촌면 장평리 254 외 2필지]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

사 진 용 지



일련번호 1,3 전경



일련번호 2 전경

사 진 용 지



일련번호 2 소재 이동식 컨테이너, 화장실 등



주위전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경