

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
건명 : 이진숙 소유물건(2024타경406425)
감정평가서 번호 : 하나 241202-07-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 강원지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 033-748-7755 Fax : 033-748-7766
강원도 원주시 시청로 21, 602호 (무실동, 요진빌딩)

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사
지사장 윤세봉



감정평가사
윤세봉

윤

세



감정평가액	사천이백육십삼만사천원정 (₩42,634,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가 목적	부동산강제경매			
제출처	춘천지방법원 원주지원 (경매1계)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이진숙 (2024타경406425)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 12. 04	2024. 12. 04	2024. 12. 05		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,287x- 2	토지	643.5	-	42,634,000
		이	하	여	백	
	합계					₩42,634,000.-

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

김

영

수



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 추동리 소재 '추동리마을회관' 북동측(일련번호(1))과 남서측(일련번호(2)) 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건은 전체토지 중 일부분에 대한 평가(이전숙지분 2분의1)이나 지분별 위치특정이 곤란하여 전체토지를 기준으로 평가하되 지분비율에 의거하여 면적사정하였음.
- ② 일련번호(1)의 공부상 지목은 잡종지이나 현황은 전으로 이용 중임.
- ③ 일련번호(2)는 일부 접도구역에 저축되어 접도구역으로 인한 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
- ④ 별첨 사진용지와 같이 일련번호(2) 지상에 소유자 미상의 소나무 수십여 주가 생육 중이나 판매를 목적으로 식재된 관상수로서 이동 등이 용이한 것으로 조사되어 본 평가에서 제외하였는바 업무진행시 유의하시기 바람.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 횡성군 횡성읍 추동리	3-123	잡종지	보전관리지역	1 100 X -	50	93,000	4,650,000	현황 전
			이진속지분	전부(2분의1)	2				
2	상동	48-3	전	계획관리지역	1 1,187 X -	593.5	64,000	37,984,000	일부 접도 구역 저촉
			이진속지분	전부(2분의1)	2				
	소 계							₩42,634,000	
	합 계							₩42,634,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 추동리 3-123 외 1필지	
토 지	용도지역	보전관리지역, 계획관리지역
	이용상황	전
	지 목	잡종지, 전
	면 적	1,287 중 643.5 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 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.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	횡성읍 추동리 3-123	100 중 50	잡종지	전	보전관리	34,200
2	횡성읍 추동리 48-3	1,187 중 593.5	전	전	계획관리	38,200

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)	비고
A	횡성읍 내지리 155	660	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형완경사	61,200	-
B	횡성읍 추동리 73	1,851	전	전	계획관리	세로(불)	부정형완경사	33,000	-

※ 횡성읍 추동리에 일련번호(1)과 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지가 없어 인근지역에 소재하는 기호A를 비교표준지로 선정함.

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
#A 보전관리 지역	0.753	강원특별자치도 횡성군 (24.01.01~24.12.04) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.682 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.064 (1 + 0.00682) * (1 + 0.00064 * 34/31) ≒ 1.00753
#B 계획관리 지역	0.972	강원특별자치도 횡성군 (24.01.01~24.12.04) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.853 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.108 (1 + 0.00853) * (1 + 0.00108 * 34/31) ≒ 1.00972

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	0.90	본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.605	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건은 비교표준지 대비 획지조건(경사 등)에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.97	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(접도구역 저축)에서 다소 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.892	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	횡성읍 북천리 3-**	659	보전관리	대	2020.07.15	일반거래	219,000	-
(2)	횡성읍 내지리 1**-*	2,665	보전관리	답	2024.06.27	담보	71,000	-
(3)	횡성읍 추동리 3*-*	1,067	계획관리	전	2021.07.14	법원경매	90,000	-

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시는 생략함.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	횡성읍 북천리 *_**	보전관리 대/단독주택	402,668,000원 (@ 285,000원/m ²)	2023.04.24 2016.05.26	659m ² 136.17m ²	-
	의견	1) 일반목구조 목구조 위 점토기와지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 44년/50년 ≒ 1,580,000원/m ² 건물가격 : 1,580,000원/m ² X 136.17m ² ≒ 215,148,600원 2) 토지가격 : (402,668,000원 - 215,148,600원) / 659m ² ≒ 285,000원/m ²				
#2	횡성읍 추동리 ** 외	계획관리 전/전	50,000,000원 (@ 67,000원/m ²)	2022.07.13	137m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 50,000,000원 / 137m ² ≒ 365,000원/m ²				

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시는 생략함.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	강원 횡성군 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	903,950,000	810,000,000	89.6	7	2	28.6
대지	692,300,000	279,330,500	40.3	14	3	21.4
잡종지	60,476,500	44,411,165	73.4	2	1	50.0
전	2,439,541,150	1,020,702,300	41.8	86	12	14.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	219,000	1.03739	1.000	0.680	154,488		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.505	2.50
	61,200	1.00753	-	-	61,661		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2020.07.15 ~ 2024.12.04, 황성군 보전관리지역) : 3.739% (1.03739)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 환경조건, 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	90,000	1.04646	1.000	0.760	71,577		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.148	2.14
	33,000	1.00972	-	-	33,321		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2021.07.14 ~ 2024.12.04, 횡성군 계획관리지역) : 4.646% (1.04646)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(3) 대비 접근조건, 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	61,200	1.00753	1.000	0.605	2.50	93,262	93,000	-
2	B	33,000	1.00972	1.000	0.892	2.14	63,605	64,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	황성읍 북천리 *,**	보전관리 대/단독주택	402,668,000원 (@ 285,000원/m ²)	2023.04.24 2016.05.26	659m ² 136.17m ²	-
	의견	1) 일반목구조 목구조 위 점토기와지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 44년/50년 ≒ 1,580,000원/m ² 건물가격 : 1,580,000원/m ² X 136.17m ² ≒ 215,148,600원 2) 토지가격 : (402,668,000원 - 215,148,600원) / 659m ² ≒ 285,000원/m ²				
#2	황성읍 추동리 ** 외	계획관리 전/전	50,000,000원 (@ 67,000원/m ²)	2022.07.13	137m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 50,000,000원 / 137m ² ≒ 365,000원/m ²				

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시는 생략함.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 보전관리	0.905	강원특별자치도 횡성군 (23.04.24~24.12.04) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.015 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.006 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.031 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.007 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.017 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.024 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.030 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.019 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.048 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.682 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.064 $(1 + 0.00015 * 7/30) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00007) * (1 - 0.00017) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00682) * (1 + 0.00064 * 34/31) \approx 1.00905$
#2 계획관리	2.117	강원특별자치도 횡성군 (22.07.13~24.12.04) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.248 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.196 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.176 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.148 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.051 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.042 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.363 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.853 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.108 $(1 + 0.00248 * 19/31) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.00853) * (1 + 0.00108 * 34/31) \approx 1.02117$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	본건이 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.55	본건이 사례 대비 획지조건(면적, 형상, 고저 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	본건이 사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.333	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경시대(전) [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건이 사례 대비 획지조건(경사 등)에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.99	본건이 사례 대비 행정적조건(접도구역 비율 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	285,000	1.000	1.00905	1.000	0.333	95,763	96,000
2	#2	67,000	1.000	1.02117	1.000	0.970	66,365	66,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	93,000	96,000	-
2	64,000	66,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 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, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	42,634,000 원
	합 계	42,634,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상 기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

기타 참고사항

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 횡성군 횡성읍 추동리 소재 '추동리마을회관' 북동측(일련번호(1)) 과 남서측(일련번호(2)) 인근에 위치하며 주위는 농가주택과 농경지 등으로 형성된 마을주변 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 농업용 차량의 접근 가능하며, 버스노선 및 운행빈도 등 대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) 부정형 평지로서 전,
일련번호(2) 북향으로 하향 경사진 부정형 완경사지로서 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호1) 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 제방도로를 이용하여 출입하며,
기호2) 남측으로 왕복4차선 아스콘포장도로에 접하나 인접도로 보다 저지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :보전관리지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
일련번호(2) :계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12), 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
접도구역<도로법>, 소하천예정지(2019-06-24)(011_추동천_소하천구역예정지)
<소하천정비법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(2) 지상에 별첨 사진용지와 같이 수습여 주의 관상용 소나무가 소재하나 이동 등이 용이한 물건으로 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료됨.

(7) 공부와의 차이

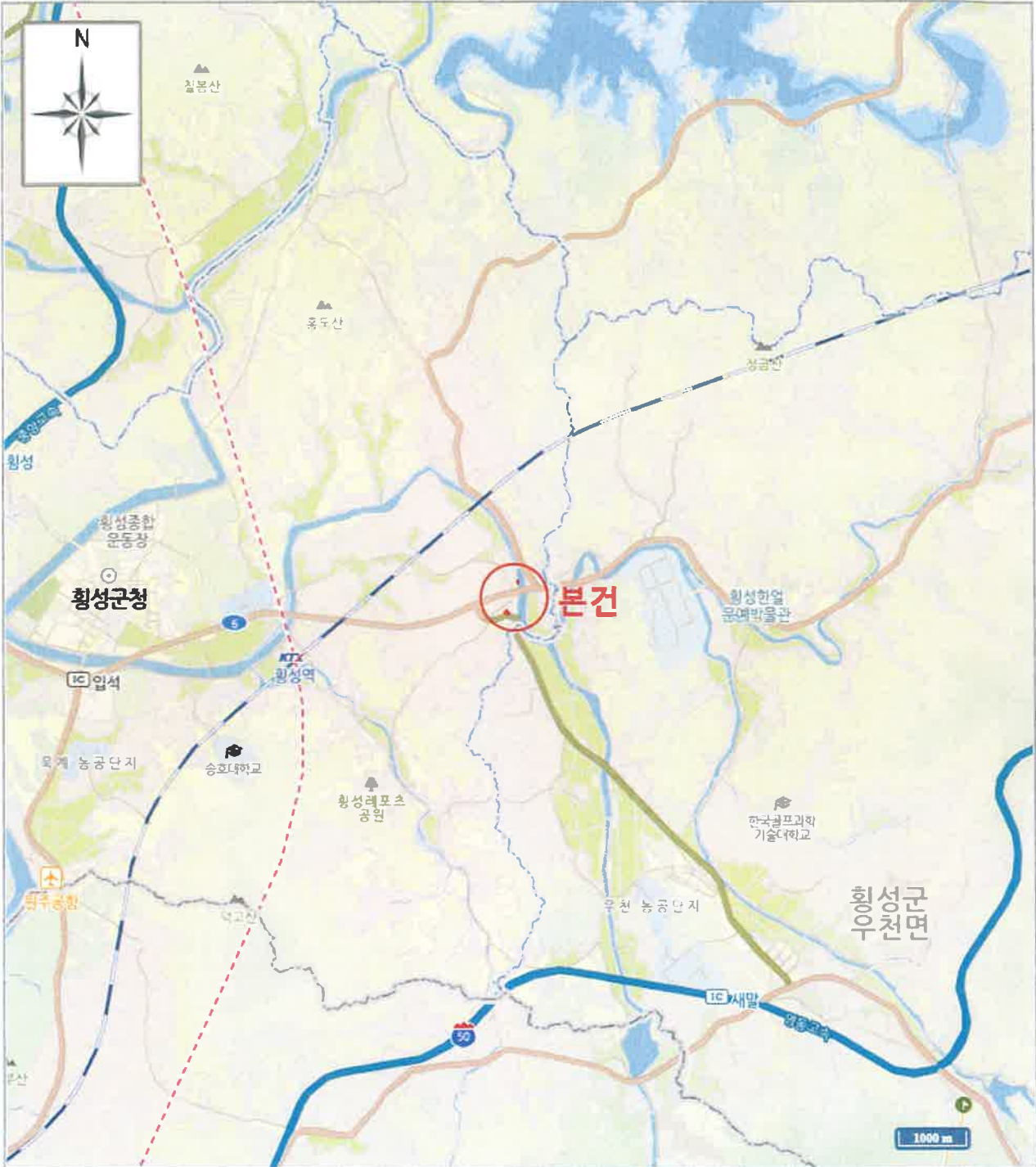
일련번호(1)의 공부상 지목은 '잡종지'이나 현황은 전으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

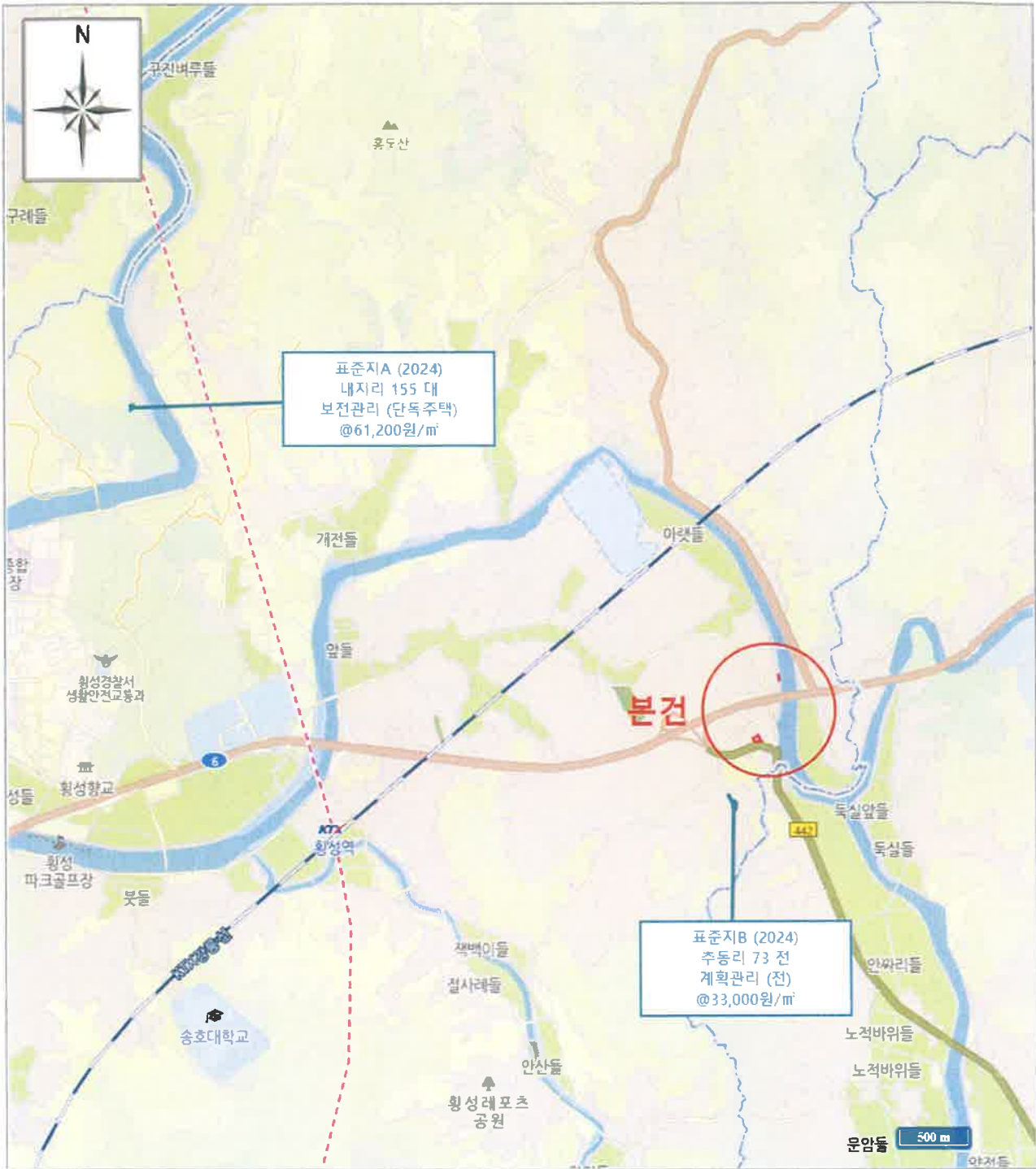
광역위치도

소재지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 추동리 3-123 외
-----	-----------------------------



가격참고도

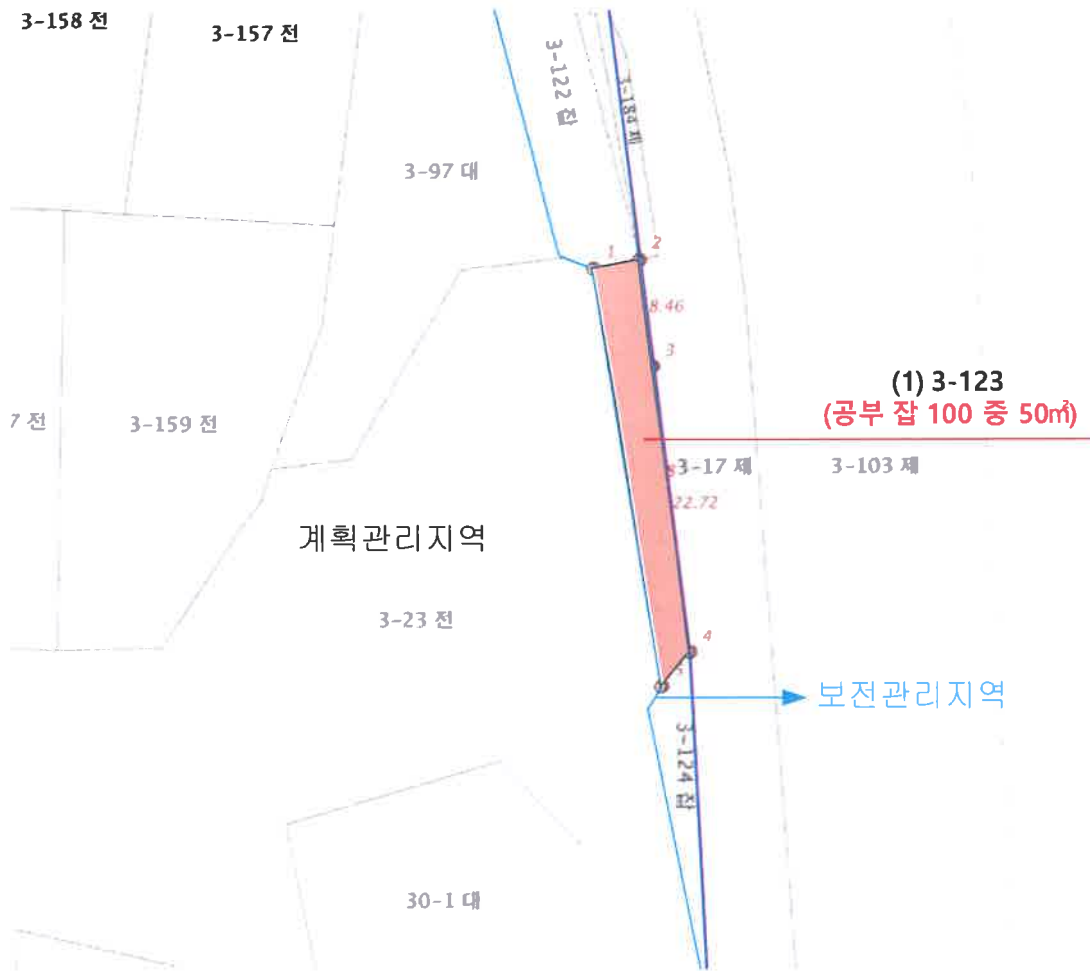
소재지 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 추동리 3-123 외



[범례] ■ 본건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지적 및 건물개황도

S=1/600



단 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제외건물

지적 및 건물개황도

S=1/1200



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 횡성군 횡성읍 추동리 3-123 외



본건전경(일련번호1)



본건전경(일련번호2)



일련번호(2) 지상 소나무