

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	이영선 소유물건 (2024타경407107)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정평가서 번호	대한 제241230-20-0002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

### (주)대한감정평가법인

#### 강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층  
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 우천면 상대리 및 갑천면 구방리에 각각 위치하는 부동산(토지)에 대한 춘천지방법원 원주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### \* 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	강원특별자치도 횡성군 우천면 상대리 69-2	전	53	계획관리	전 등	세로(가)	부정형 완경사지	34,300
2	강원특별자치도 횡성군 갑천면 구방리 54-25	도로	394 중 130	자연환경 보전	도로	-	-	47,000

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 06일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 01월 06일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상 토지 기호(1) 일부는 소하천구역에 저촉되어 있어 그 제한의 정도를 고려하여 평가하였습니다.

나. 대상 토지 기호(2)의 소유는 공유지분으로 각 소유 및 점유하는 부분의 위치확정이 불가능하여, 전체 토지가격에 대한 단가를 적용하였으며, 면적사정은 공부상 지분비율에 의거 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가법인 등은 대상물건의 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  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.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의  
감정평가]

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
				토지	건물			
a	우천면 상대리 **	계획관리	전	1,322	-	2023. 01.05	150,000,000 (토지만)	약 113,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 150,000,000원/1,322m <sup>2</sup> ≒ 113,000원/m <sup>2</sup>							
b	갑천면 구방리 ***	자연환경 보전	대	490	160.9	2020. 05.25	226,000,000 (건물포함)	약 235,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트(사용승인일 : 1999.12.30), 면적 : 160.9m <sup>2</sup> · 토지추정단가 : $[(226,000,000\text{원} - (1,150,000\text{원}/\text{m}^2 \times 30/50 \times 160.9\text{m}^2)) / 490\text{m}^2] \approx 235,000\text{원}/\text{m}^2$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	우천면 하대리 **	계획관리	전	전	2,377	경매	2024.12.05	36,000
㉡	갑천면 구방리 ***	자연환경 보전	대	단독주택	849	경매	2020.02.13	205,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	우천면 상대리 271	3,541	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	33,700	1
B	갑천면 구방리 54-13	403	대	단독주택	자연환경 보전	세로(가)	세장형 평지	142,600	2

[공시기준일 : 2024.01.01]

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	강원특별자치도 횡성군 (계획관리지역) (2024.01.01~2025.01.06)	0.982% (1.00982)	$(1+0.00911) \times (1+0.00057 \times 37/30) \approx 1.00982$
2	B	강원특별자치도 횡성군 (자연환경보전지역) (2024.01.01~2025.01.06)	0.543% (1.00543)	$(1+0.00526) \times (1+0.00014 \times 37/30) \approx 1.00543$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비 교 표 준 지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	0.70	1.00	1.00	0.770
본건은 표준지와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하며 획지조건(경작의 편부, 일부 구거 등)에서 열세함.							

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	B	1.10	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.363
본건은 표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세하며 획지조건(도로 등)에서 열세함.								

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 2) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	경매	우천면 하대리 **	계획 관리	전	전	2,377	2024.12.05	36,000	표준지 A
㉡	경매	갑천면 구방리 ***	자연환경 보전	대	단독 주택	849	2020.02.13	205,000	표준지 B

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 격차율 산정

구분	사례 단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
									평가사례 ㉠
표준지 A	33,700	-	1.00982	-	-	34,031			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 횡성군 (계획관리지역)			(2024.12.05~2025.01.06)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200		
표준지는 사례와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세함.									

구분	사례 단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
									평가사례 ㉡
표준지 B	142,600	-	1.00543	-	-	143,374			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 횡성군 (자연환경보전지역)			(2020.02.13~2025.01.06)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
표준지는 사례와 비교하여 제반 개별요인 대등함.									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	1.27
B	㉡	1.47

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	33,700	1.00982	1.00	0.770	1.27	33,279	33,000
2	B	142,600	1.00543	1.00	0.363	1.47	76,506	77,000

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	33,000	53	1,749,000	-
2	77,000	130	10,010,000	이영선 지분
합 계		183	11,759,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	우천면 상대리 **	계획관리	전	전	1,322	2023.01.05	113,000	1
b	갑천면 구방리 ***	자연환경 보전	대	단독주택	490	2020.05.25	235,000	2

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	강원특별자치도 횡성군 (계획관리지역) (2023.01.05~2025.01.06)	1.344% (1.01344)	$(1+0.00031 \times 27/31) \times (1+0.00003) \times$ $(1+0.00030) \times (1+0.00039) \times$ $(1+0.00043) \times (1+0.00028) \times$ $(1+0.00030) \times (1+0.00019) \times$ $(1+0.00019) \times (1+0.00048) \times$ $(1+0.00033) \times (1+0.00039) \times$ $(1+0.00911) \times (1+0.00057 \times 37/30) \approx$ 1.01344
2	b	강원특별자치도 횡성군 (자연환경보전지역) (2020.05.25~2025.01.06)	3.140% (1.03140)	$(1+0.00073 \times 7/31) \times (1+0.00000) \times$ $(1+0.00000) \times (1+0.00000) \times$ $(1+0.00090) \times (1+0.00125) \times$ $(1+0.00113) \times (1+0.00013) \times$ $(1+0.01346) \times (1+0.00829) \times$ $(1+0.00030) \times (1+0.00526) \times$ $(1+0.00014 \times 37/30) \approx 1.03140$

## 라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300
본건은 사례와 비교하여 획지조건(경작의 편부, 일부 구거 등)에서 열세함.							

[비교치 : 대상토지/비교사례]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

대상 토지	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	b	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
본건은 사례와 비교하여 획지조건(도로 등)에서 열세함.								

[비교치 : 대상토지/비교사례]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	113,000	1.00	1.01344	1.00	0.300	34,356	34,000
2	b	235,000	1.00	1.03140	1.00	0.330	79,985	80,000

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	34,000	53	1,802,000	-
2	80,000	130	10,400,000	이영선 지분
합 계		183	12,202,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,749,000	1,802,000	1,749,000
2	10,010,000	10,400,000	10,010,000
합 계	11,759,000	12,202,000	11,759,000

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	11,759,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	11,759,000	

# 토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-01-06>

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	강원 특별자치도 횡성군 우천면 상대리	69-2	전	계획관리지역	53	53	33,000	1,749,000	
2	강원 특별자치도 횡성군 갑천면 구방리	54-25	도로	자연환경 보전지역	130 394x--- 394	130	77,000	10,010,000	이영선 지분
<b>합 계</b>								<b>₩11,759,000.-</b>	
					이	하	여	백	

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
2. 교통상황  
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태  
5. 토지이용계획사항 등  
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이  
8. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 주위환경

기호(1) 본건은 강원특별자치도 횡성군 우천면 상대리에 소재하는 부동산으로서 주위는 농경지 및 자연림 등이 소재하는 산간 농경지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

기호(2) 본건은 강원특별자치도 갑천면 구방리에 소재하는 부동산으로서 주위는 단독주택이 밀집하여 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

기호(1), (2) 공히 본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 환경사지 부정형 토지로서 '전 및 일부 구거'로 이용중입니다.

기호(2) : 현황 '도로'로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로가 소재합니다.

기호(2) : 현황 도로입니다.

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
2. 교통상황  
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태  
5. 토지이용계획사항 등  
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이  
8. 기타 참고사항

## 5. 토지이용계획사항 등

기호(1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-12) 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2019-06-24)(029\_메네골천\_소하천구역)<소하천정비법>

기호(2) 자연환경보전지역(횡성군고시 제2009-1호(09.01.02)) 가축사육제한구역(2017-05-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(일반국도19호선접도구역(2009.11.))<도로법>, 상수원보호구역(횡성댐 강원도공고 제2000-250호(2000.10.21))<수도법>, 상수원보호구역(횡성댐-만수위구역 강원도공고 제2000-250호(2000.10.21))<수도법>

## 6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

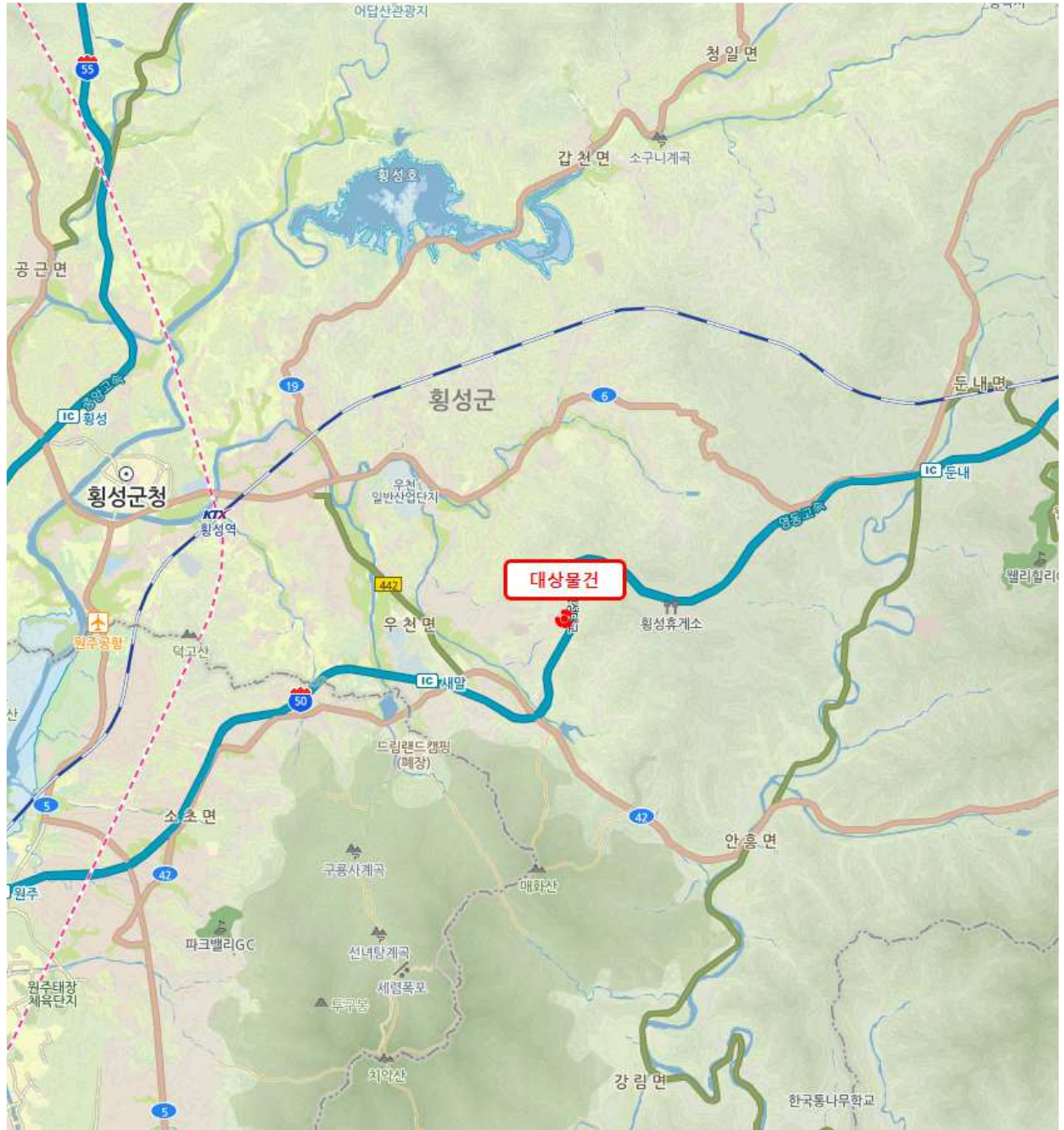
## 8. 기타 참고사항

상기 "1. 감정평가개요 5. 기타 검토 및 참고 사항" 참조바랍니다.

# 광역 위치도

소재지

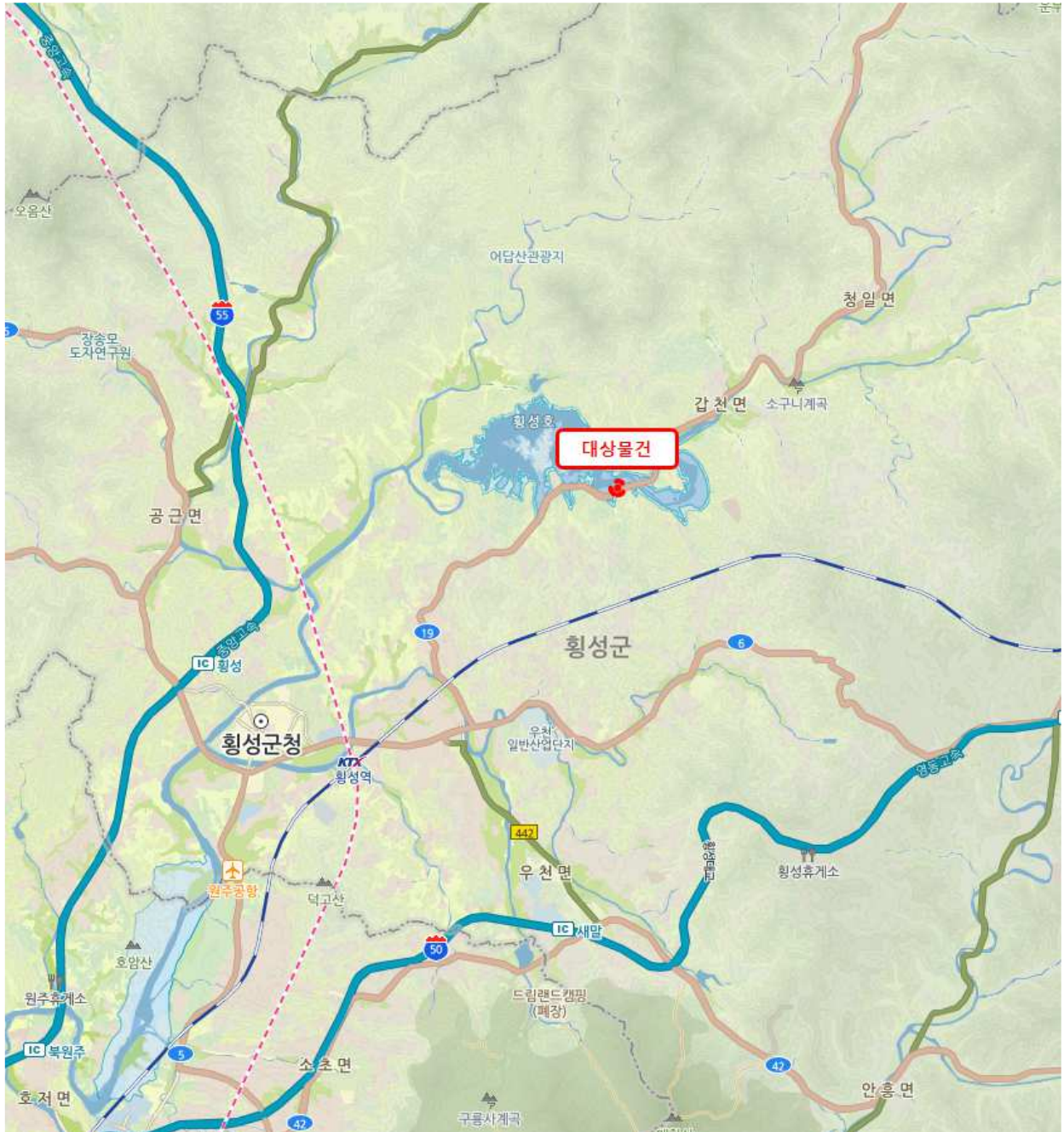
강원특별자치도 횡성군 우천면 상대리 69-2



# 광역 위치도

소재지

강원특별자치도 횡성군 갑천면 구방리 54-25



# 항공 위치도

소재지

강원특별자치도 횡성군 우천면 상대리 69-2



# 항공 위치도

소재지

강원특별자치도 횡성군 갑천면 구방리 54-25



# 상세 위치도

소재지

강원특별자치도 횡성군 우천면 상대리 69-2



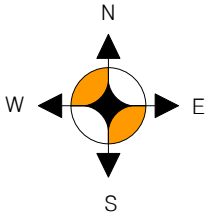
# 상세 위치도

소재지

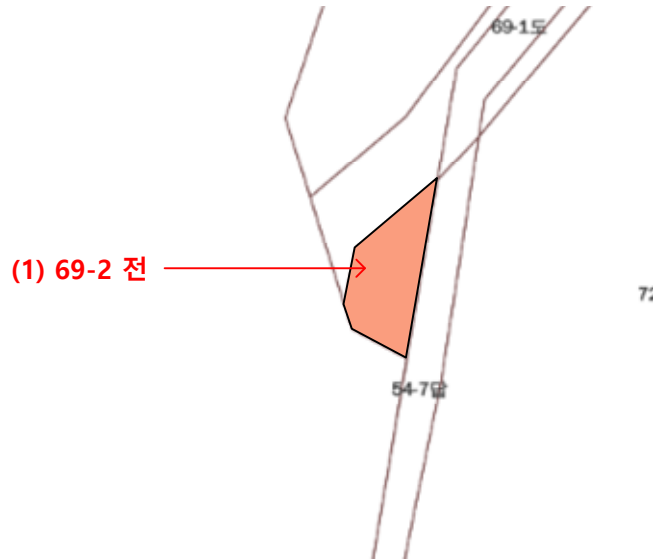
강원특별자치도 횡성군 갑천면 구방리 54-25



# 지 적 개 황 도 1



None Scale



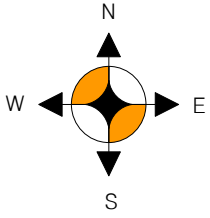
범례

- 평가대상토지
- 현황도로
- 계획도로선

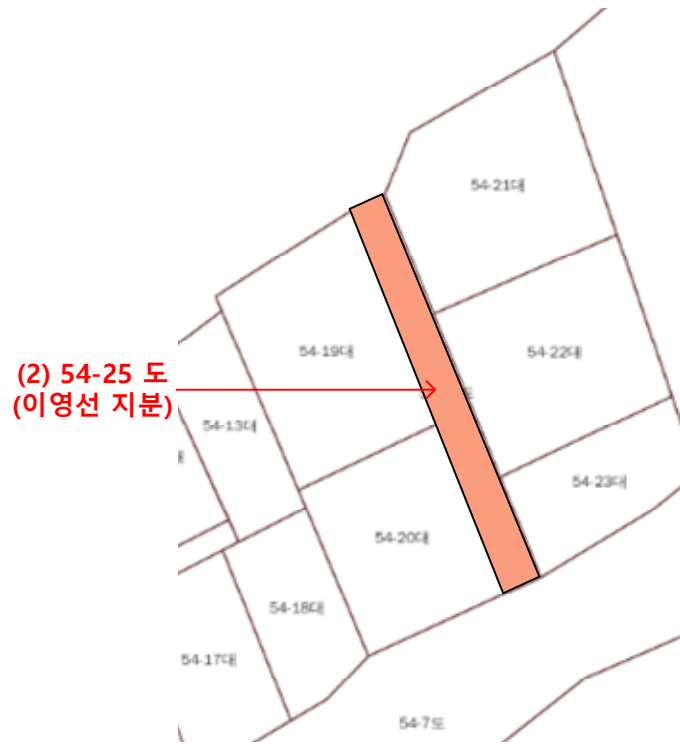
- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

- 평가건물3층이상
- 감정평가외건물
- 제시외건물(종물 및 부합물)




# 지 적 개 황 도 2









None Scale



범 례

-  평가대상토지
-  현황도로
-  계획도로선

-  용도지역구분선
-  평가건물1층
-  평가건물2층

-  평가건물3층이상
-  감정평가외건물
-  제시외건물(종물 및 부합물)

## 사진 용지



기호(1) 전경



기호(2) 전경