

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김미숙 소유물건(2024타경401024)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 한결2024-1802

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.

한결감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박순호

감정평가액	팔천구백오십만사천구백일십원정(W89,504,910.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미숙 (2024타경401024)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.15	2024.03.04 ~ 2024.03.15	2024.03.22	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,109.88	토지	2,109.88	-	78,126,260
	건물	78.16x ⁷ 28	건물	19.54	480,000	9,379,200
	제시외건물	(162.3x ⁷ 28)	제시외건물	40.58	-	1,999,450
합계					W89,504,910	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 호저면 광격리 및 횡성군 횡성읍 갈풍리 소재 토지·건물로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본 평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 동법시행령 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성함.

나. 감정평가 방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가 방법 적용

1) 토지의 평가

가) 평가대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하되, 임지상에 소재하는 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가함.

나) 대상토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 외의 개별법령에 따른 지역·지구 및 기타 제한의 경우 그 제한의 정도에 따라 보정하되, 그 정도가 미미하여 대상 토지의 가격형성에 영향이 없다고 판단되는 경우에는 별도의 보정을 행하지 아니함.

다) 본건은 공유토지 중 일부 지분에 대한 평가로서, 각 소유 지분별 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율에 의해 면적사정 하였음.

2) 건물의 평가

가) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법을 적용하여 평가하였으며, 제시외건물은 개략적인 실측에 의해 면적사정 후 원가법으로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 대상건물은 공유지분으로서 각 소유지분별 위치 확인이 곤란한 바 전체 건물을 기준으로 평가액을 산정한 후 지분비율에 의해 면적사정하여 평가함.

3) 시산가액의 조정

가) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지의 감정평가는 동 규칙 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙인 바, 공시지가 기준법을 적용하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

나) 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 건물의 감정평가는 동 규칙 제15조에 따라 원가법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 원가법을 적용하여 산정한 시산가액을 본 건물 평가의 감정평가액으로 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 15일임.

5. 감정평가 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

평가대상 물건에 대하여 2024년 03월 04일 ~ 15일에 실지조사 하였으며, 실지조사시 대상물건의 현황 및 기타 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사함.

7. 기타 참고사항

가. 대상토지는 인접필지와 현실의 경계가 없는 등 지적경계가 불분명하며, 기호(1,7)은 일부 구거 또는 도수로로 이용될 가능성이 있으므로 입찰시 정확한 지적경계는 재확인하시기 바람.

나. 대상토지 기호(1) 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 조경수목이 식재되어 있으나 타인소유로 탐문조사되어 이에 구매없이 토지를 평가하였으니 입찰시 참고하시기 바람.

다. 대상물건의 경우 이해관계인의 부재로 자세한 내부구조 등은 조사치 못하였는 바, 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가 관련 자료, 인근 탐문조사 등을 통하여 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황 등은 재확인하시기 바람.

라. 제시외건물(ㄱ~ㄷ)은 대상건물의 부합물 및 종물로서 평가대상건물의 지분비율과 동일하게 공유지분(7/28)으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 기호(12) 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 제시외 비닐하우스가 소재하나 그 구조, 이전가능성 등을 고려하여 평가에서 제외함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	2023.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	원주시 호저면 광격리 407	하천	165.00 * 1/4	계획관리	11,700	-
2	원주시 호저면 광격리 513	하천	46.00 * 1/4	계획관리	11,700	-
3	횡성군 횡성읍 갈풍리 123-1	답	982.00 * 1/4	계획관리	22,200	접도구역 약26%
4	횡성군 횡성읍 갈풍리 123-2	도로	33.00 * 1/4	계획관리	8,010	-
5	횡성군 횡성읍 갈풍리 123-3	답	494.00 * 1/4	계획관리	21,300	접도구역 약40%
6	횡성군 횡성읍 갈풍리 163-1	답	3,375.00 * 1/8	계획관리	14,400	-
7	횡성군 횡성읍 갈풍리 167	전	344.00 * 1/4	계획관리	15,100	-
8	횡성군 횡성읍 갈풍리 169	임야	179.00 * 1/4	생산관리	2,620	-
9	횡성군 횡성읍 갈풍리 176	전	218.00 * 1/4	계획관리	17,800	-
10	횡성군 횡성읍 갈풍리 194-2	대	360.00 * 1/4	계획관리	62,600	-
12	횡성군 횡성읍 갈풍리 194-3	전	1,706.00 * 1/4	계획관리	28,100	-
13	횡성군 횡성읍 갈풍리 199	대	562.00 * 1/4	계획관리	46,000	-
14	횡성군 횡성읍 갈풍리 200	전	1,663.00 * 1/4	계획관리	18,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 평가대상 건물 개요

기호(11)

소재지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 갈풍리 194-2		사용승인 일 자	1997.02.24.
	구 조	조적조(변색벽돌) 슬래브지붕		층 수
연면적				78.16㎡
이 용 상 황	공부	주택	용적률	22.72%
	현황	주택	건폐율	22.72%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비고
2011	호저면 광격리 535	4,056	답	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	39,100	원주시
365	횡성읍 갈풍리 117	1,924	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	30,100	횡성읍
366	횡성읍 갈풍리 179	2,040	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	16,800	횡성읍
368	횡성읍 갈풍리 194-2	360	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	62,700	횡성읍
376	횡성읍 갈풍리 산45	32,132	임야	자연림	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	3,090	횡성읍

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

[강원특별자치도 원주시 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2024.01.01.~2024.03.15	0.116 (1.00116)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.048 (1 + 0.00048) * (1 + 0.00048 * 44/31) = 1.00116

[강원특별자치도 횡성군 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2024.01.01.~2024.03.15	0.082 (1.00082)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.034 (1 + 0.00034) * (1 + 0.00034 * 44/31) = 1.00082

[강원특별자치도 횡성군 생산관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2024.01.01.~2024.03.15	0.077 (1.00077)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.032 (1 + 0.00032) * (1 + 0.00032 * 44/31) = 1.00077

※ 2024년 02월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2024년 01월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건이 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	2011	-	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	0.808	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
2	2011	-	0.70	1.00	0.85	1.00	1.00	0.595	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
3	365	-	1.00	1.00	0.95	0.96	1.00	0.912	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(지세 등) 열세. 행정적조건(일부 접도구역) 열세.
4	365	-	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등) 열세.
5	365	-	0.85	1.00	0.90	0.94	1.00	0.719	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지세 등) 열세. 행정적조건(일부 접도구역) 열세.
6	365	-	0.92	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
7	366	-	0.75	1.00	0.85	1.00	1.00	0.638	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
8	376	-	0.80	1.10	-	1.00	1.00	0.880	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부) 열세. 자연조건(경사 등) 우세.
9	366	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
10	368	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 비교표준지 대비 제 요인 대등함.
12	366	-	1.05	1.00	1.20	1.00	1.00	1.260	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세. 획지조건(지형,지세 등) 우세.
13	368	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(도로의 상태 등) 열세. 획지조건(지세 등) 열세.
14	366	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 비교표준지 대비 제 요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』[810-5.6.6] 및 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례 “2006다38207판결(2007.5.14.선고)”, “2005두505(2006.7.25선고)” 등에 근거하여 최근 평가 선례와의 형평성과 적정성, 헌법상 정당보상을 실현하기 위하여 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 내 유사한 이용상황의 토지에 대한 선례 및 실거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정함.

2) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)
		건물면적(m ²)					일괄단가(원/m ²)
가	광격리 469-*	659	계획관리	전	2021.07.11	55,000,000	83,460
		-					-
나	갈풍리 32*,32*	684	계획관리	전,답	2023.03.30	18,900,000	27,632
		-					-
다	갈풍리 323-*	423	계획관리	대	2023.03.30	151,100,000	85,702
		179.1					-
라	반곡리 산33-*	8,010	생산관리	임야	2021.07.16	50,000,000	6,242
		-					-

※ 배분법에 의한 (다) 토지단가: {151,100,000-(950,000*179.1*27/40)}/423

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m ²)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	광격리 536-*	전	66,000	가사소송	2024.02.26	계획관리	-
2	갈풍리 22*	답	28,000	담보	2021.04.21	계획관리	-
3	반곡리 356-*	대	98,000	경매	2023.05.16	계획관리	-
4	반곡리 산25-*	임야	22,000	경매	2021.05.28	생산관리	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나) 인근지역 유사 토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
기호(1,2) 인근	세로(불)	농경지 (계획관리지역)	@40,000 ~ 45,000원/m ² 내외
기호(3~14) 인근	맹지	농경지 (계획관리지역)	@18,000 ~ 27,000원/m ² 내외
	맹지	임야 (생산관리지역)	@4,000 ~ 8,000원/m ² 내외
	세로	농경지 (계획관리지역)	@30,000 ~ 40,000원/m ² 내외
	세로	대지 (계획관리지역)	@70,000 ~ 90,000원/m ² 내외

※ 개별토지의 위치, 형상, 접면도로, 지세 등의 개별특성에 따라 가격격차가 발생할 수 있음.

3) 표준지공시지가 가격격차율 검토

가) 산정 개요

그 밖의 요인의 산정을 위하여 상기에 적시한 평가사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 사례기준의 기준시점 표준지가격-기준시점의 표준지가격 간의 격차율을 산정하고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 기준시점의 표준지가격} \times (\text{선례(사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

나) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지 가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례 1~4」를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	광격리 536-*	전	66,000	가사소송	2024.02.26	계획관리	-
2	갈풍리 22*	답	28,000	담보	2021.04.21	계획관리	-
3	반곡리 356-*	대	98,000	경매	2023.05.16	계획관리	-
4	반곡리 산25-*	임야	22,000	경매	2021.05.28	생산관리	-

다) 시점수정(사례기준시점~본평가기준시점)

보상선례 일련번호	행정구역	용도지역	사례기준시점~본평가기준시점	지가변동률
1	원주시	계획관리	2024.02.26 ~ 2024.03.15	1.00029
2	횡성군	계획관리	2021.04.21 ~ 2024.03.15	1.04306
3	횡성군	계획관리	2023.05.16 ~ 2024.03.15	1.00321
4	횡성군	생산관리	2021.05.28 ~ 2024.03.15	1.02896

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	표준지 가격 구분	소재지	사례가격	시점수정	지역 요인	개별요인							시산가격	보정치
			공시지가			가로	접근	자연 환경	획지	행정	기타	누계		
2011	평가 사례 기준	광격리 536-*	66,000	1.00029	1.00	-	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	0.808	53,343	1.362
	공시 지가 기준	호저면 광격리 535	39,100	1.00116	-	-	-	-	-	-	-	-	39,145	
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.														
365	평가 사례 기준	갈풍리 22*	28,000	1.04306	1.00	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265	36,945	1.226
	공시 지가 기준	횡성읍 갈풍리 117	30,100	1.00082	-	-	-	-	-	-	-	-	30,125	
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세. 획지조건(지형,지세 등) 우세.														
366	평가 사례 기준	갈풍리 22*	28,000	1.04306	1.00	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	32,126	1.910
	공시 지가 기준	횡성읍 갈풍리 179	16,800	1.00082	-	-	-	-	-	-	-	-	16,814	
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세.														
368	평가 사례 기준	반곡리 356-*	98,000	1.00321	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810	79,635	1.269
	공시 지가 기준	횡성읍 갈풍리 194-2	62,700	1.00082	-	-	-	-	-	-	-	-	62,751	
비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(주위환경) 열세. 획지조건(형상 등) 열세.														

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준지	표준지 가격 구분	소재지	사례가격	시점수정	지역 요인	개별요인							시산가격	보정치
			공시지가			가로	접근	자연 환경	획지	행정	기타	누계		
376	평가 사례 기준	반곡리 산25-*	22,000	1.02896	1.00	-	0.55	0.60	-	1.00	1.00	0.330	7,470	2.415
	공시 지가 기준	횡성읍 갈풍리 산45	3,090	1.00077	-	-	-	-	-	-	-	-	3,092	
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 자연조건(경사 등) 열세.														

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

선정된 평가사례와 표준지공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정률을 산정하되, 인근 유사토지의 지가수준 및 실거래사례 등의 분석 결과 및 인접필지와의 균형성 등을 종합 감안하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지 기 호	그 밖의 요인 보정치 결정
2011	1.36
365	1.22
366	1.91
368	1.26
376	2.41

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	39,100	1.00116	1.00	0.808	1.36	43,016	43,000
2	39,100	1.00116	1.00	0.595	1.36	31,676	32,000
3	30,100	1.00082	1.00	0.912	1.22	33,518	34,000
4	30,100	1.00082	1.00	0.330	1.22	12,128	12,000
5	30,100	1.00082	1.00	0.719	1.22	26,425	26,000
6	30,100	1.00082	1.00	0.874	1.22	32,121	32,000
7	16,800	1.00082	1.00	0.638	1.91	20,489	20,000
8	3,090	1.00077	1.00	0.880	2.41	6,558	6,600
9	16,800	1.00082	1.00	0.765	1.91	24,567	25,000
10	62,700	1.00082	1.00	1.000	1.26	79,067	79,000
12	16,800	1.00082	1.00	1.260	1.91	40,464	40,000
13	62,700	1.00082	1.00	0.903	1.26	71,397	71,000
14	16,800	1.00082	1.00	1.000	1.91	32,114	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

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

나. 거래사례의 선정

최근 거래된 사례로서 평가대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있으며, 사정보정 및 시점수정이 가능한 아래 거래사례 가~라)를 선정함.

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/m ²)
		건물면적(m ²)					일괄단가(원/m ²)
가	광격리 469-*	659	계획관리	전	2021.07.11	55,000,000	83,460
		-					-
나	갈풍리 32*,32*	684	계획관리	전,답	2023.03.30	18,900,000	27,632
		-					-
다	갈풍리 323-*	423	계획관리	대	2023.03.30	151,100,000	85,702
		179.1					-
라	반곡리 산33-*	8,010	생산관리	임야	2021.07.16	50,000,000	6,242
		-					-

다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래 시점에 있어 특수 이해관계자와의 거래가 아닌 정상적인 거래사례로서 거래에 특수한 사정 또는 동기가 기재되어 있지 않다고 판단되어 별도의 사정보정을 행하지 아니함.(사정보정치=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정(지가변동률)

[강원특별자치도 원주시 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2021.07.11. ~ 2024.03.15	5.792 (1.05792)	$(1 + 0.00391 * 21/31) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.00378) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00300) * (1 + 0.03006) * (1 + 0.00629) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00048 * 44/31)$ ≈ 1.05792

[강원특별자치도 횡성군 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2023.03.30. ~ 2024.03.15	0.383 (1.00383)	$(1 + 0.00030 * 2/31) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00034 * 44/31)$ ≈ 1.00383

[강원특별자치도 횡성군 생산관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2021.07.16. ~ 2024.03.15	2.626 (1.02626)	$(1 + 0.00172 * 16/31) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.01437) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00032 * 44/31)$ ≈ 1.02626

※ 2024년 02월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2024년 01월분을 연장 추정하여 적용함.

마. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	가	-	0.70	1.00	0.70	1.00	1.00	0.490	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
2	가	-	0.51	1.00	0.70	1.00	1.00	0.357	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
3	나	-	1.25	1.00	1.00	0.96	1.00	1.200	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세. 행정적조건(일부 접도구역) 열세.
4	나	-	1.25	1.00	0.33	1.00	1.00	0.413	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세. 획지조건(이용상황 등) 열세.
5	나	-	1.00	1.00	0.98	0.94	1.00	0.921	대상토지는 비교사례 대비 획지조건(지형,지세 등) 열세. 행정적조건(일부 접도구역) 열세.
6	나	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세.
7	나	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
8	라	-	0.80	1.30	-	1.00	1.00	1.040	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부) 열세. 자연조건(경사 등) 우세.
9	나	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세. 획지조건(지형,지세 등) 열세.
10	다	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 열세.
12	나	-	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.440	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세. 획지조건(지형,지세 등) 우세.
13	다	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(도로의 상태 등) 열세. 획지조건(지세 등) 열세.
14	나	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150	대상토지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	83,460	1.00	1.05792	1.00	0.490	43,264	43,000
2	83,460	1.00	1.05792	1.00	0.357	31,521	32,000
3	27,632	1.00	1.00383	1.00	1.200	33,285	33,000
4	27,632	1.00	1.00383	1.00	0.413	11,456	11,000
5	27,632	1.00	1.00383	1.00	0.921	25,547	26,000
6	27,632	1.00	1.00383	1.00	1.150	31,899	32,000
7	27,632	1.00	1.00383	1.00	0.765	21,219	21,000
8	6,242	1.00	1.02626	1.00	1.040	6,662	6,700
9	27,632	1.00	1.00383	1.00	0.903	25,047	25,000
10	85,702	1.00	1.00383	1.00	0.950	81,729	82,000
12	27,632	1.00	1.00383	1.00	1.440	39,942	40,000
13	85,702	1.00	1.00383	1.00	0.837	72,007	72,000
14	27,632	1.00	1.00383	1.00	1.150	31,899	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액 결정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)-a	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)-b	격차율(a/b)
1	43,000	43,000	1.000
2	32,000	32,000	1.000
3	34,000	33,000	1.030
4	12,000	11,000	1.091
5	26,000	26,000	1.000
6	32,000	32,000	1.000
7	20,000	21,000	0.952
8	6,600	6,700	0.985
9	25,000	25,000	1.000
10	79,000	82,000	0.963
12	40,000	40,000	1.000
13	71,000	72,000	0.986
14	32,000	32,000	1.000

나. 감정평가액 결정의견

상기 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 약 0~4% 내외의 격차율을 보이고 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하며, 감가수정은 정액법을 사용함.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-7-2-9	농촌주택	벽돌조/평지붕	5	969,000	50 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2023년 건물재조달원가 자료집

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 위생설비, 난방설비 등	전등설비 등 기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비 등	대상 건물 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2023년 건물재조달원가 자료집

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 부대설비, 사용자재, 관리 상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
11	1층	주택	조적조(변색벽돌)	45	1,200,000

3. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
11	1층	주택	1,200,000	45	27	27	18/45	480,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

첨부 "토지, 건물 평가명세표" 참조

구 분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토 지	1	43,000	41.25	1,773,750	-
	2	32,000	11.50	368,000	-
	3	34,000	245.50	8,347,000	-
	4	12,000	8.25	99,000	-
	5	26,000	123.50	3,211,000	-
	6	32,000	421.88	13,500,160	-
	7	20,000	86.00	1,720,000	-
	8	6,600	44.75	295,350	-
	9	25,000	54.50	1,362,500	-
	10	79,000	90.00	7,110,000	-
	12	40,000	426.50	17,060,000	-
	13	71,000	140.50	9,975,500	-
	14	32,000	415.75	13,304,000	-
	건 물	11 1층	480,000	19.54	9,379,200
제시외 건물	㉠	-	1.00	120,000	-
	㉡	-	0.50	62,500	-
	㉢	-	4.50	171,000	-
	㉣	-	3.15	198,450	-
	㉤	-	2.50	62,500	-
	㉥	-	2.68	335,000	-
	㉦	-	26.25	1,050,000	-
합 계			89,504,910	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 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 원주시 호지면 광격리	407	하천	계획관리지역	7 165x-- 28	41.25	43,000	1,773,750	김미숙지분 전부
2	동소	513	하천	계획관리지역	7 46x-- 28	11.5	32,000	368,000	김미숙지분 전부
3	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 갈풍리	123-1	답	계획관리지역	7 982x-- 28	245.5	34,000	8,347,000	김미숙지분 전부
4	동소	123-2	도로	계획관리지역	7 33x-- 28	8.25	12,000	99,000	김미숙지분 전부
5	동소	123-3	답	계획관리지역	7 494x-- 28	123.5	26,000	3,211,000	김미숙지분 전부
6	동소	163-1	답	계획관리지역	7 3,375x-- 56	421.88	32,000	13,500,160	김미숙지분 전부
7	동소	167	전	계획관리지역	7 344x-- 28	86	20,000	1,720,000	김미숙지분 전부
8	동소	169	임야	생산관리지역	7 179x-- 28	44.75	6,600	295,350	김미숙지분 전부
9	동소	176	전	계획관리지역	7 218x-- 28	54.5	25,000	1,362,500	김미숙지분 전부

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	
10	동소	194-2	대	계획관리지역	7 360x-- 28	90	79,000	7,110,000	김미숙지분 전부
11	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 갈풍서길 111-5	194-2 위지상	단층주택	조적조 (변색벽돌) 슬라브지붕	7 78.16x-- 28	19.54	480,000	9,379,200	1,200,000 x 18/45 김미숙지분 전부
12	동소	194-3	전	계획관리지역	7 1,706x-- 28	426.5	40,000	17,060,000	김미숙지분 전부
13	동소	199	대	계획관리지역	7 562x-- 28	140.5	71,000	9,975,500	김미숙지분 전부
14	동소	200	전	계획관리지역	7 1,663x-- 28	415.75	32,000	13,304,000	김미숙지분 전부
ㄱ	[제시외건물] 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 갈풍리	194-2 위지상	계단및 보일러실	조적조 슬라브지붕 단층	7 (4x--) 28	1	식	120,000	김미숙지분 전부
ㄴ	동소	194-2 위지상	보일러실	조립식 판넬지붕 단층	7 (2x--) 28	0.5	식	62,500	김미숙지분 전부

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	
ㄷ	동소	194-2 위지상	창고	블럭및조당조 스레트지붕 단층	7 (18x--) 28	4.5	식	171,000	김미숙지분 전부
ㄹ	동소	194-2 위지상	건조실	목조 스레트지붕 단층	7 (12.6x--) 28	3.15	식	198,450	김미숙지분 전부
ㅁ	동소	194-3 위지상	건조실	토조 단층	7 (10x--) 28	2.5	식	62,500	김미숙지분 전부
ㅂ	동소	194-3 위지상	창고	조립식 판넬지붕 단층	7 (10.7x--) 28	2.68	식	335,000	김미숙지분 전부
ㅅ	동소	194-2 위지상	창고	철골조 강판지붕 단층	7 (105x--) 28	26.25	식	1,050,000	옥탑소재 김미숙지분 전부
합 계				이	하	여	백	₩89,504,910.-	

토지 감정평가요항표

기호(1,2)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 원주시 호저면 광격리 소재 "광격저수지" 북서측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 임야, 농가주택 등으로 형성된 순수농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황 등을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 대체로 부정형 평지로서 전(조경수목 식재)으로 이용중이며, 일부 구거일 가능성이 있음.

기호(2): 대체로 사다리형 평지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 동측으로 구거 월편에 비포장농로가 소재함.

기호(2): 지적도상 북측으로 도로가 소재하나 현황은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-02), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>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

기호(1) 지상에 조경수목이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(1,2) 공부상 지목은 "하천"이나 현황 "전"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기호(1) 지상에 타인소유로 탐문조사된 조경수목이 식재되어 있으니 입찰시 참고하시기 바람.

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 갈풍리 소재 "갈풍저수지" 인근에 산재하여 위치하며, 부근은 농경지, 임야, 농가주택 등으로 형성된 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황 등을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(3,5): 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 인접 도로대비 저지이며, 기호(3)은 답, 기호(5)는 전으로 이용중임.

기호(4): 부정형의 토지로서 도로 및 법면 상태임.

기호(6): 계단식으로 조성된 부정형의 토지로서 답으로 이용중임.

기호(7): 대체로 부정형 평지의 전으로 이용중이나 일부 도수로 및 임야 상태임.

기호(8): 부정형 완경사의 자연림 상태임.

기호(9): 사다리형 완경사의 토지로서 전으로 이용중임.

기호(10): 부정형 평지로서 주거용 건부지로 이용중임.

기호(12): 부정형 평지로서 전으로 이용중임.

기호(13): 부정형 평지로서 주거나지 상태임.

기호(14): 부정형 완경사의 토지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(3,4): 북측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로가 소재함.

기호(5): 맹지임.

기호(6): 북서측으로 비포장 농로가 소재함.

기호(7,8,9): 지적상 맹지이며 기호(9)는 북측 인근에 비포장 농로가 소재함.

기호(10,12): 남서측으로 노폭 약3미터 내외의 포장도로가 소재함.

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) | |

기호(13): 북측으로 지적상 도로가 소재하나 본건까지 개설되어 있지 않음.
 기호(14): 지적상 맹지이며 인근까지 비포장 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(3): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 고속국도법상의접도구역(2015-06-11)
 (고속국도55호선 접도구역)<고속국도법>, 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및
 군사시설 보호법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

기호(4,6,7,9,10,12~14): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역
 (젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)
 (제6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3
 1호)<수도법>임.

기호(5): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(소,말,사슴,양,염소,
 산양:110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2017-05-01)
 (일부제한구역(젓소:1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 고속국도법상의접도구역(2015-06-11)(고속국도55호선 접도구역)<고속국도법>,
 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공장설립승인지역
 (수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>임.

기호(8): 생산관리지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(일부제한구역(젓소:1000m이하))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및
 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3
 1호)<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(12) 지상에 비닐하우스 1동이 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

기호(5) 공부상 지목은 "답"이나 현황 "전"임.
기호(7) 공부상 지목은 "전"이나 현황 일부 "도수로 부지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

조적조(변색벽돌) 슬래브지붕 단층 건물로
외벽: 벽돌쌓기 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 내장타일 붙임 등
바닥: 장판깔기 및 내장타일 붙임 등
창호: PVC 및 목재 이중창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "건물개황도", "사진용지" 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

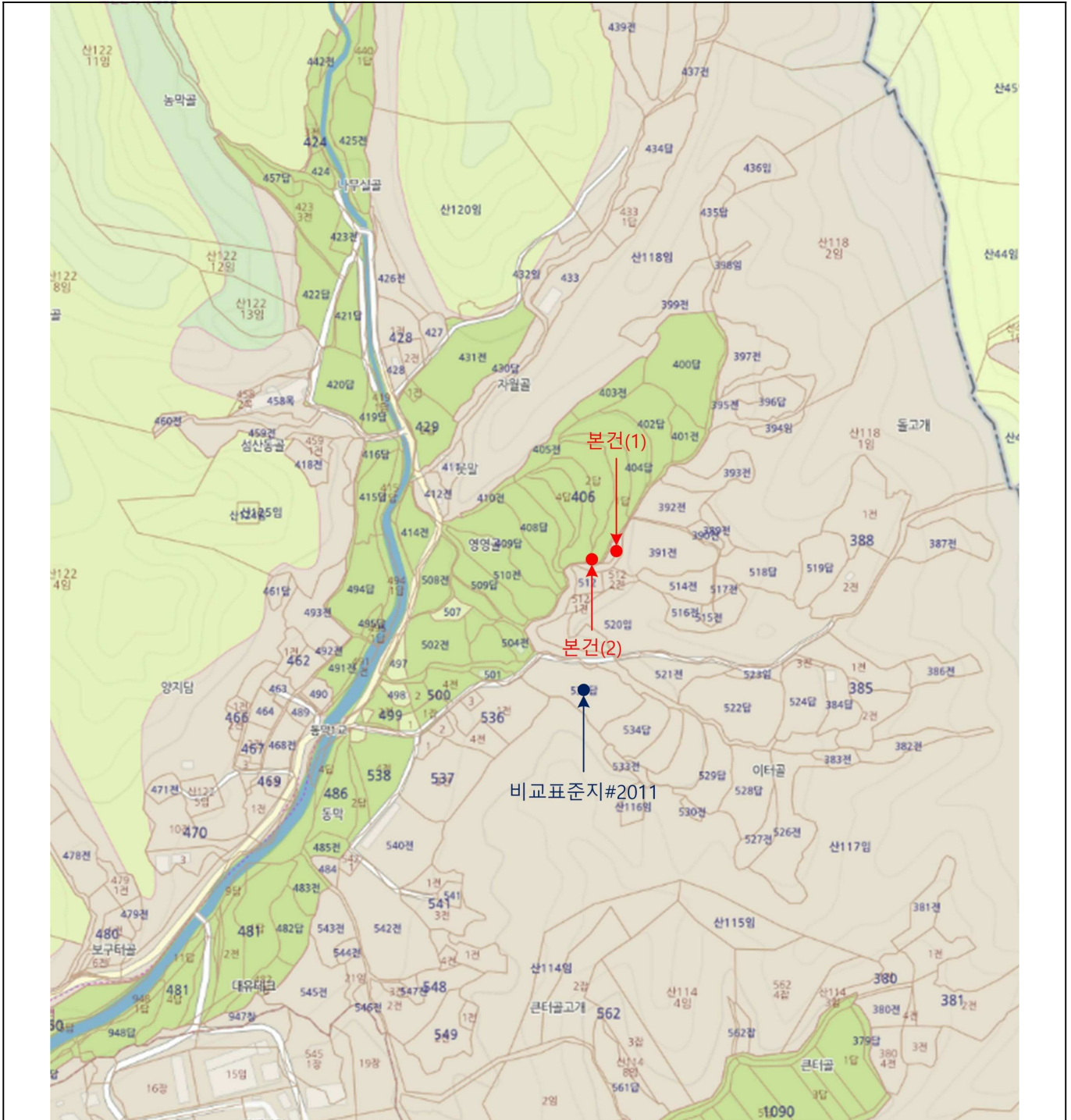
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 호저면 광격리 407외

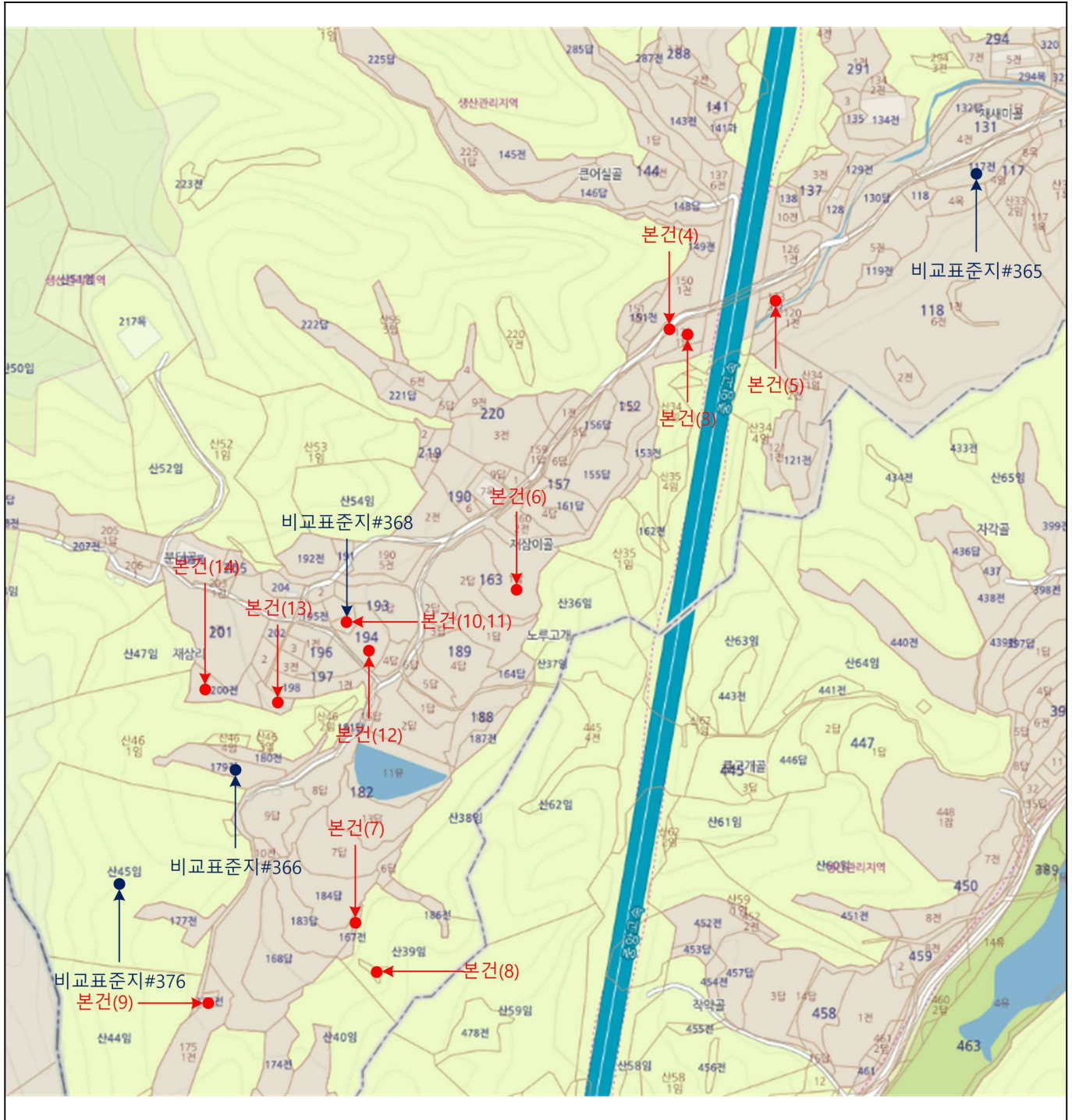


위치도

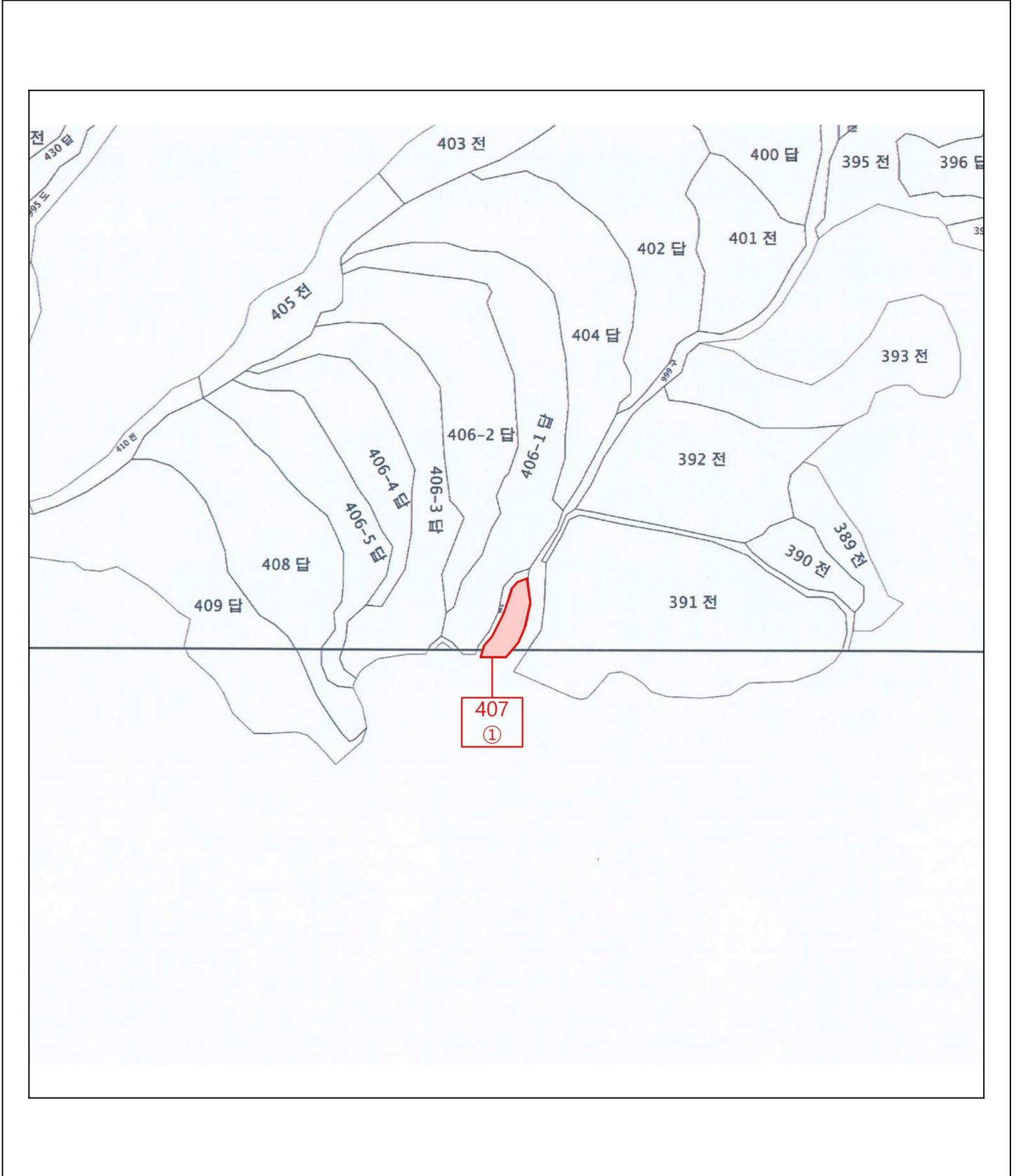


소재지

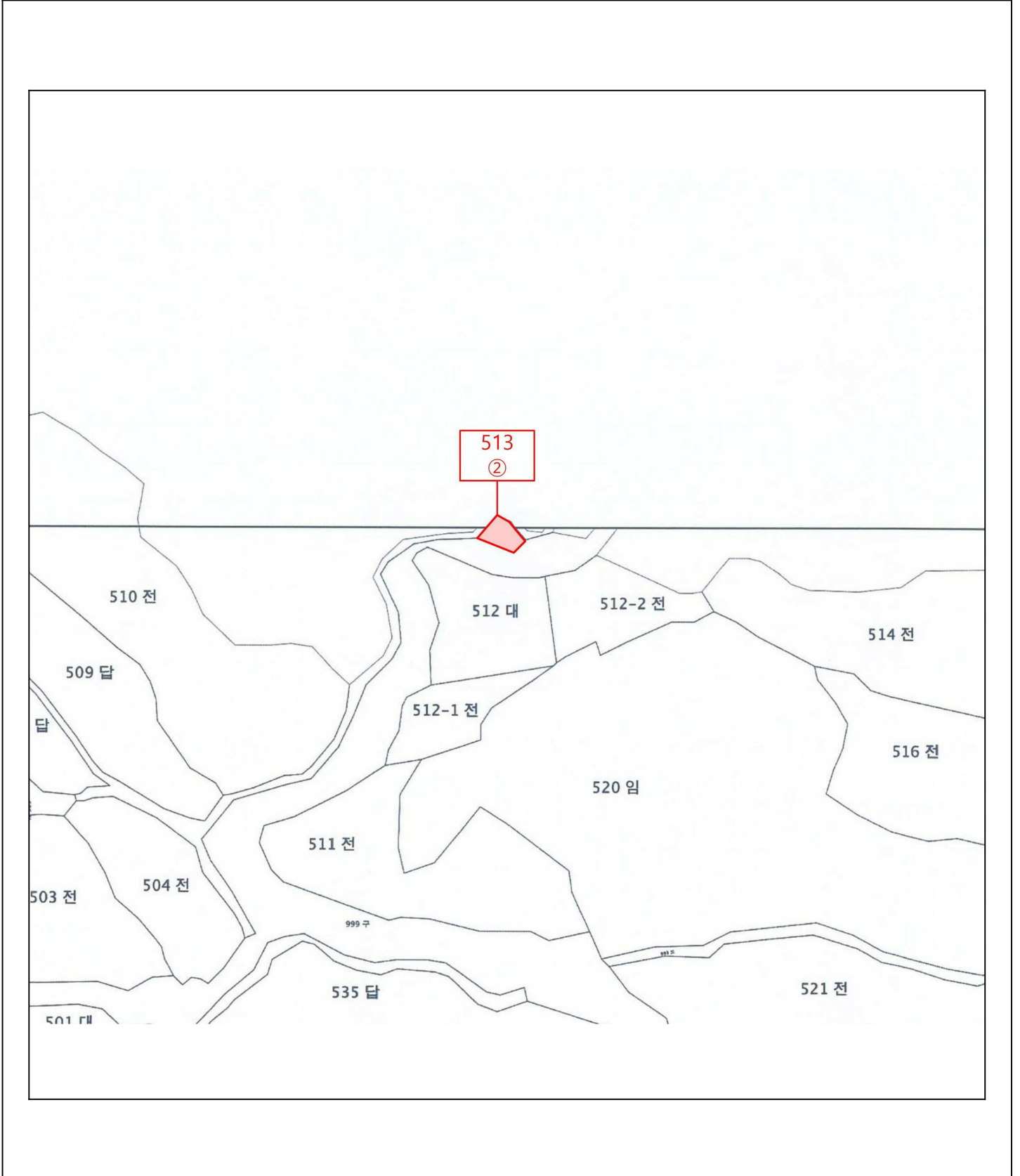
강원특별자치도 원주시 호저면 광격리 407외



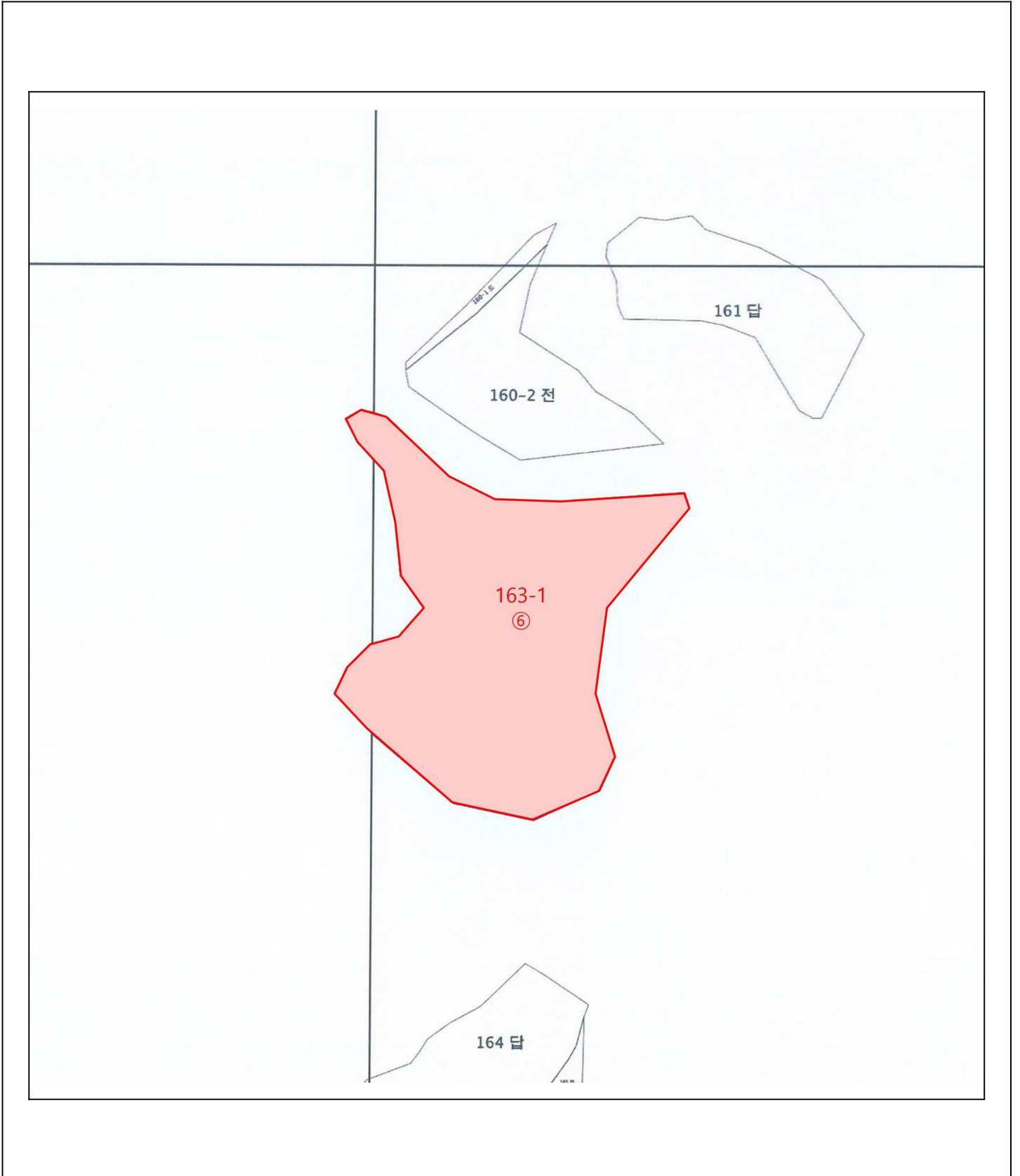
지 적 도



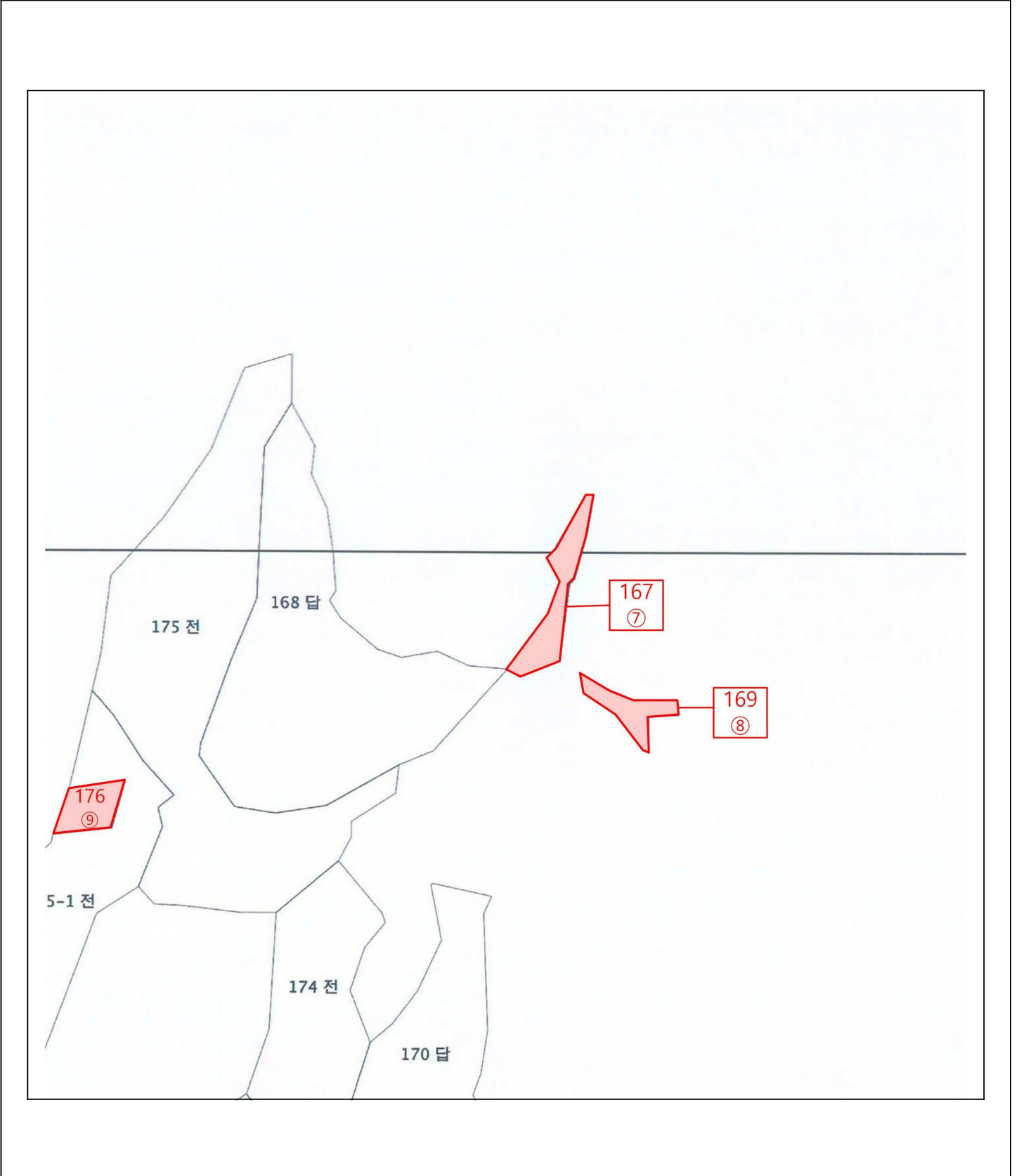
지 적 도



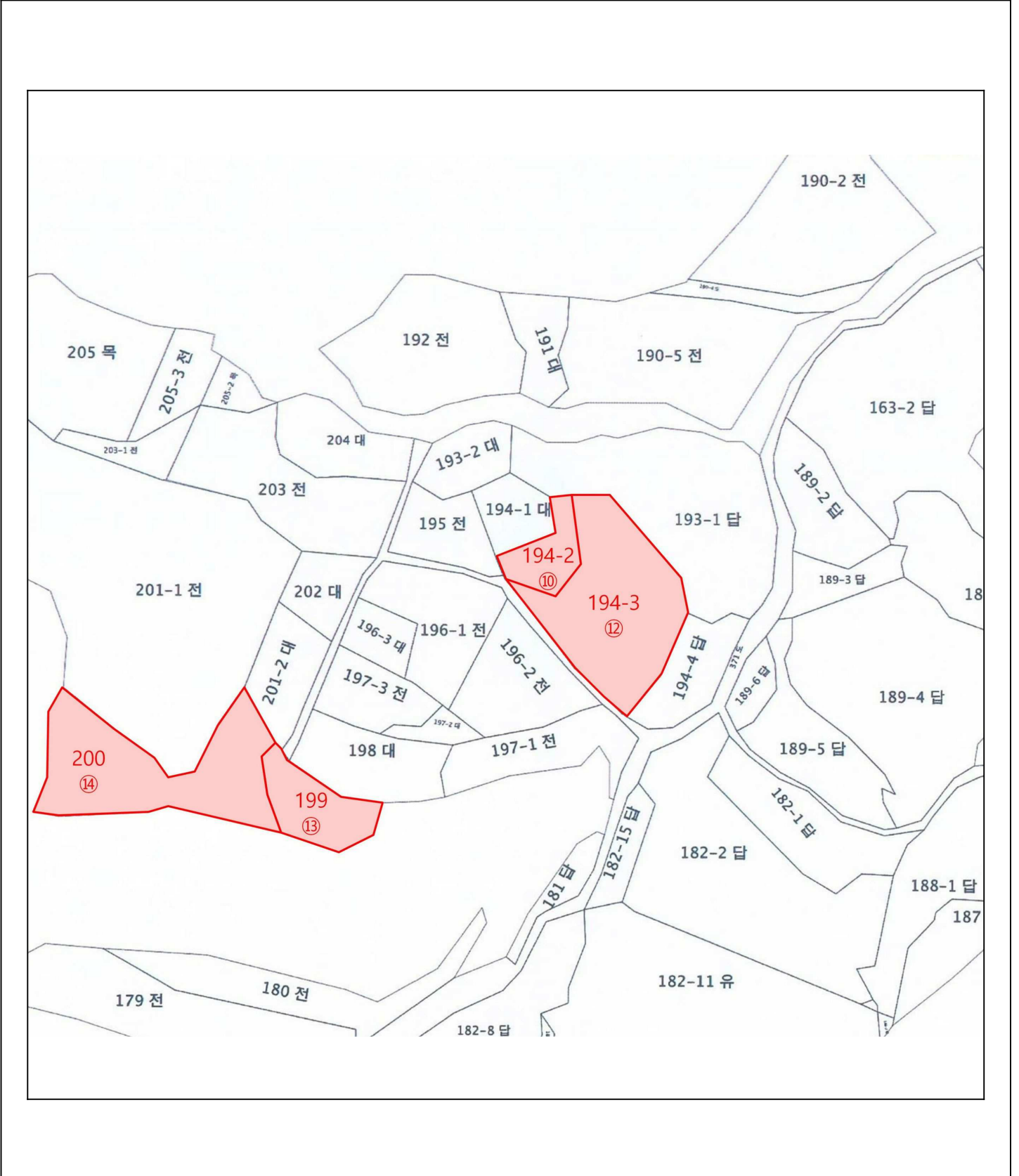
지 적 도



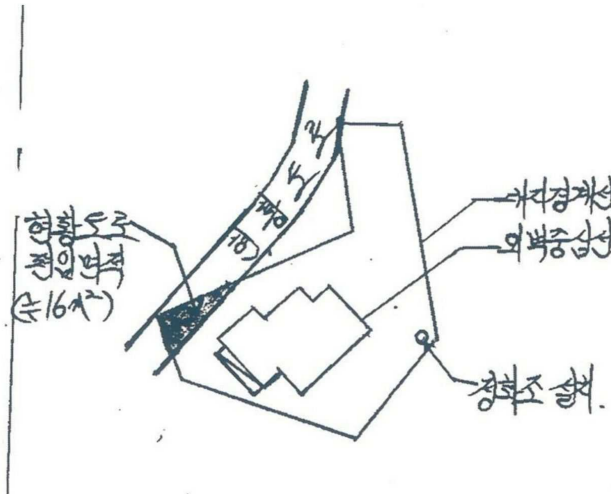
지 적 도



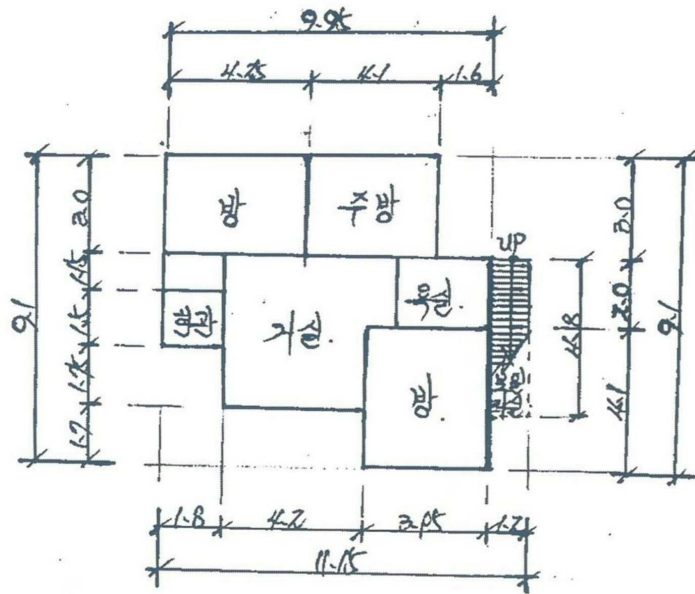
지 적 도



건물개황도

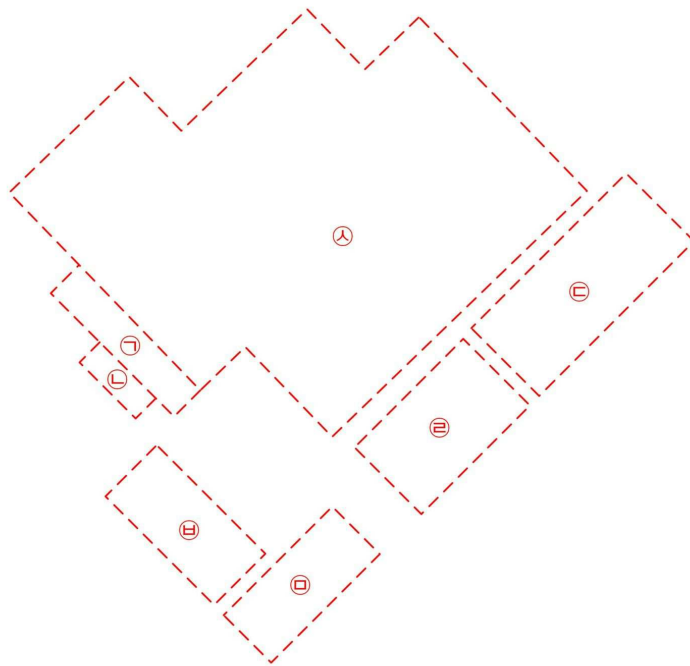


건물배치도



내부구조도

건물개황도



※제시외건물

- ㉠조적조 스라브지붕 단층 계단 및 보일러실 : 약 4m²
- ㉡조립식 판넬지붕 단층 보일러실 : 약 2m²
- ㉢블럭 및 조담조 스투트지붕 단층 창고 : 약 18m²
- ㉣목조 스투트 지붕 단층 건조실 : 약 12.6m²
- ㉤토조 단층 건조실 : 약 10m²
- ㉥조립식 판넬지붕 단층 창고 : 약 10.7m²
- ㉦철골조 강판지붕 단층 창고 : 약 105m²

사 진 용 지



기호(1)



기호(1) 지상 조경수목

사 진 용 지



기호(2)



기호(3,4)

사 진 용 지



기호(5)



기호(6)

사 진 용 지



기호(7)

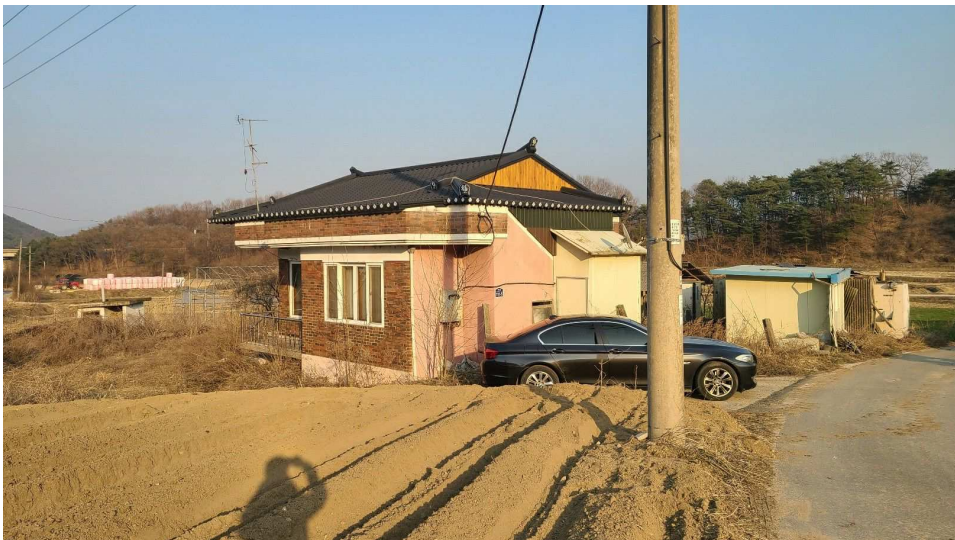


기호(8)

사 진 용 지



기호(9)

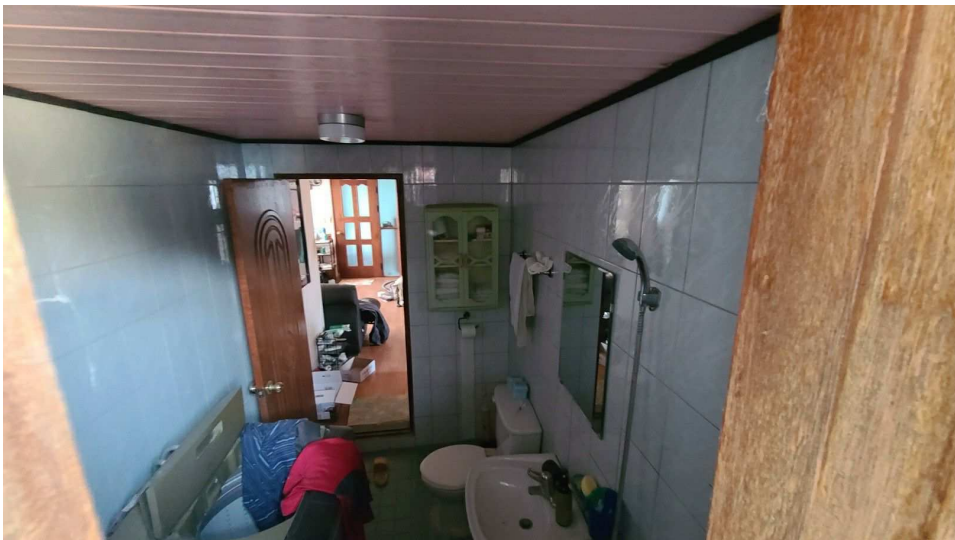


기호(10)

사 진 용 지



기호(11) 건물 및 제시외건물(스) 옥탑부분



기호(11) 내부

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ, ㄴ)



제시외건물(ㄷ, ㄹ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



기호(12) 및 제시외 비닐하우스



기호(13)

사 진 용 지



기호(14) 동측



기호(14) 서측