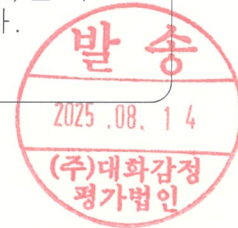


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	노옥순 외 1명 소유물건 (2025타경30377)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
평가서 번호	대화 11-2503-2-0020

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 강원지사

강원도 원주시 서원대로 507 신세기타워 1301호
대표전화 : (033)742-8161 FAX : (033)742-8163



(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 차경은

차 경 은

(주)대화감정평가법인

강원지사

지사장

차 경 은



감정평가액	삼억오천구백사십삼만일천원정 (₩359,431,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 춘천지방법원 영월지원)
-----	--------------------------	---------------	-----------------------------

소유자 (대상업체명)	노옥순 외 1명 (2025타경30377)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-

목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025. 08. 04	2025. 03. 24 ~ 2025. 08. 04	2025. 08. 11

평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	토지	21,143	토지	21,143	17,000	359,431,000
가	합 계					₩359,431,000.-
내		이	하	여	백	
용						

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김 원 기					
	김원기					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

강원특별자치도 영월군

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	주천면 신일리 산411	6,365	임야	생산관리	자연림 및 일부 도로	부정형 완경사	14,500
2	주천면 신일리 산412	14,778	임야	생산관리	자연림 및 일부 도로	부정형 완경사	719

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 영월군 주천면 신일리 소재 신일3리 마을회관 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.04임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 가격조사 및 실지조사 실시기간은 2025.03.24 ~ 2025.08.04임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1,2) 토지는 인접필지와 지적경계가 다소 불분명한 상태인 바 경계는 위성지도 및 목측 등에 의해 판단하였으니, 정확한 지적경계는 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호(1,2) 토지 지상에 소재하는 자연생 입목 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 지형적 요인에 의해 식별되지 아니한 분묘 소재 가능성이 있는 바 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호(1,2) 토지 일부는 현황 도로인 바 해당 부분이 본건에 미치는 영향을 개별요인에서 감안하여 평가하였으며, 그 면적은 지적도면 등에 의거하여 개략적으로 사정하였음.
- 본건 기호(2) 토지는 일부 접도구역 저축인 바 공법상 제한 정도를 개별요인에서 감안하여 평가하였으며, 그 면적은 지적도면 등에 의거하여 개략적으로 사정하였음.
- 본건 기호(1) 토지 경계부에 소유자 미상의 제시외건물 일부(약 100㎡)가 소재하는 바 소유자 미상의 제시외 건물이 본건 목적물에 미치는 영향을 감안한 감안단가를 명세표상에 병기하였으니 필요에 따라 경계 측량이 요망시 되며, 소유권 확인, 일괄 경매 여부 등은 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지 경계부에 소유자 미상의 비닐하우스 2개가 소재하나 구조, 면적, 철거의 용이성 등을 고려할 때 대상물건 전체에 미치는 영향이 미미할 것으로 사료되어 이에 구매 없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

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

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

- ① 감정평가법인 등은 제14조로부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치 X 그 밖의 요인 보정
------------------	---	---

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

강원특별자치도 영월군

(공시기준일 : 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	주천면 신일리 산400-2	35,207	임야	자연림	생산관리	세로(불)	부정형/ 완경사	595	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

강원특별자치도 영월군 (생산관리지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.04	0.7350 (1.00735)	강원특별자치도 영월군 (25.01.01~25.08.04) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.548 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.159 $(1 + 0.00548) * (1 + 0.00159 * 35/30)$ ≈ 1.00735

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목 (임야지대)

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	-	1.20	3.80	-	1.01	1.00	4.606
2	A	-	1.35	3.50	-	0.99	1.00	4.678

기호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함. 환경(자연)조건(토양, 토질의 양부, 지세 등)에서 우세함. 행정조건(표준지 일부 소하천구역 등)에서 우세함.
2	대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함. 환경(자연)조건(토양, 토질의 양부, 지세 등)에서 우세함. 행정조건(표준지 소하천구역 등 우세하나 일부 접도구역 등 열세)에서 열세함.

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 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 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 X 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

강원특별자치도 영월군

(출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	주천면 금마리 ○○○	2,221	임야	2022.04.15	8,200	1,340	법원경매	토지임야	생산관리
선례 2	주천면 금마리 ○○○	3,967	임야	2024.02.16	8,300	496	민사소송	자연림	생산관리
사례 1	주천면 신일리 ○○○	4,448	임야	2021.12.21	21,357	741	실거래	토지임야	생산관리

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	영월군 주천면 금마리 ○○○	2,221	임야	2022.04.15	8,200	1,340	법원경매	토지임야	생산관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

강원특별자치도 영월군 (생산관리지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.04.15 ~ 2025.08.04	2.679 (1.02679)	강원특별자치도 영월군 (22.04.15~25.08.04) (생산관리) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.125 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.118 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.131 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.145 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.123 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.125 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.092 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.088 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.044 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.284 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.699 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.548 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.159 $(1 + 0.00125 * 16/30) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00699) * (1 + 0.00548) * (1 + 0.00159 * 35/30)$ ≈ 1.02679

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기호	비교선례 (사례)	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
A	선례1	-	1.12	0.40	-	0.99	1.00	0.444

기호	개별요인 비교 내용
A	표준지는 선례(사례) 대비 접근조건(교통의 편부등)에서 우세함. 환경(자연)조건(지세 등)에서 열세함. 행정조건(일부 소하천구역 저축 등)에서 열세함.

■ 격차율 산정

구분	기준단가 (원/m ²)	사정 보정치	시점 수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
	공시지가 (원/m ²)						
평가선례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	8,200	-	1.02679	1.000	0.444	3,738	6.240
기준시점 비교표준지(A) 단가	595	-	1.00735	-	-	599	

* 표준지 및 평가사례의 경우 사정보정치는 해당 사항이 없으며 거래사례의 경우 사정보정치는 대등함.

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보정 내용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	A	6.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	595	1.00735	1.00	4.606	6.24	17,227	17,000
2	595	1.00735	1.00	4.678	6.24	17,496	17,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	6,365	17,000	108,205,000
2	14,778	17,000	251,226,000
합계	21,143	-	359,431,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1 개요

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

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 X 사정보정 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례1>을(를) 선정하였음.

강원특별자치도 영월군

(출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	거래시점	거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	이용상황	용도지역	비고
사례 1	주천면 신일리 ○○○	4,448	임야	2021.12.21	21,357	741	토지 임야	생산관리	-

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 강원특별자치도 영월군 생산관리지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

거래사례가 소재하는 거래일자로부터 기준시점까지 시·군·구 용도지역별 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

강원특별자치도 영월군 (생산관리지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2021.12.21 ~ 2025.08.04	3.157 (1.03157)	강원특별자치도 영월군 (21.12.21~25.08.04) (생산관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.156 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.350 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.284 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.699 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.548 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.159 $(1 + 0.00156 * 11/31) * (1 + 0.01350) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00699) * (1 + 0.00548) * (1 + 0.00159 * 35/30)$ $= 1.03157$

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기호	비교사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	1	-	0.85	0.90	-	1.02	1.00	0.780
2	1	-	1.00	0.80	-	1.01	1.00	0.808

기호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함. 환경(자연)조건(토양, 토질의 양부, 지세 등)에서 열세함. 행정조건(사례 일부 접도구역 등)에서 우세함.
2	대상은 사례 대비 환경(자연)조건(토양, 토질의 양부, 지세 등)에서 열세함. 행정조건(본건 및 사례 일부 접도구역 등)에서 우세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	21,357	1.000	1.03157	1.000	0.780	17,184	17,000
2	21,357	1.000	1.03157	1.000	0.808	17,801	17,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1	6,365	17,000	108,205,000
2	14,778	17,000	251,226,000
합계	21,143	-	359,431,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	108,205,000	108,205,000
2	251,226,000	251,226,000
합 계	359,431,000	359,431,000

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	6,365	17,000	108,205,000
2	14,778	17,000	251,226,000
합 계	21,143	-	359,431,000

토지 감정평가명세서

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 영월군 주천면 신일리	산411	임야	생산관리지역	6,365	6,365	17,000	108,205,000	현황 일부 도로 제외 건물 감안단가 @15,900
2	동소	산412	임야	생산관리지역	14,778	14,778	17,000	251,226,000	현황 일부 도로
합 계								₩359,431,000.-	
				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 영월군 주천면 신일리 소재 신일3리 마을회관 남서측 인근에 위치하는 토지로서 주위는 토지임야, 농경지 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 완경사의 토지로서 자연림 및 일부 도로임.
기호(2) : 부정형 완경사의 토지로서 자연림 및 일부 도로임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 소재함.(본건 일부 도로임.)
기호(2) : 본건 남동측으로 왕복 2차선, 북서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로가 소재함.(본건 일부 도로임.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-07-03)(150M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-07-03)(500M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
기호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-07-03)(500M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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

개요 '6. 그밖의 사항' 참조

(7) 공부와의 차이

개요 '6. 그밖의 사항' 참조

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

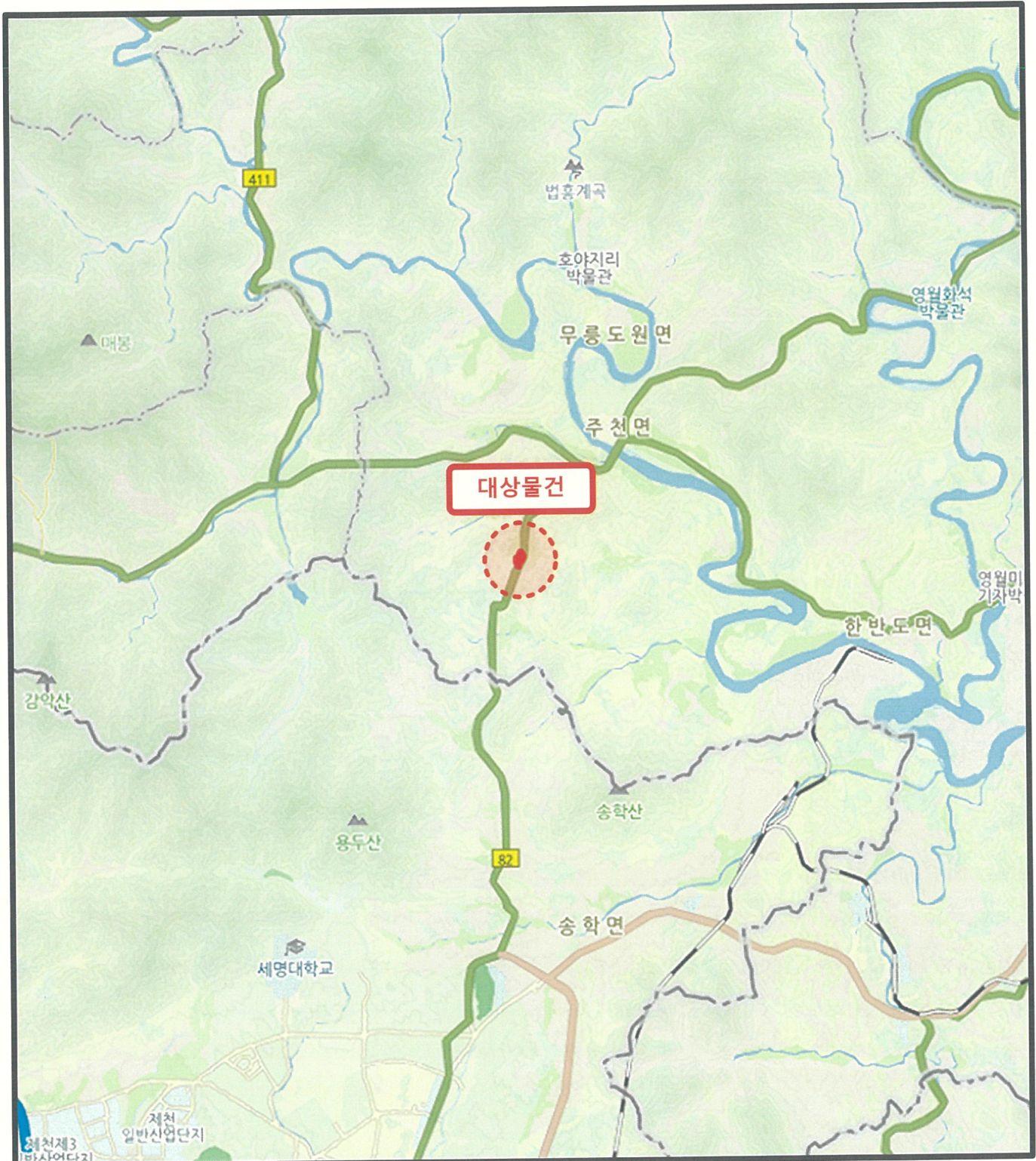
기타 : -

광역 위치도

4

소재지

강원특별자치도 영월군 주천면 신일리 산411번지 외

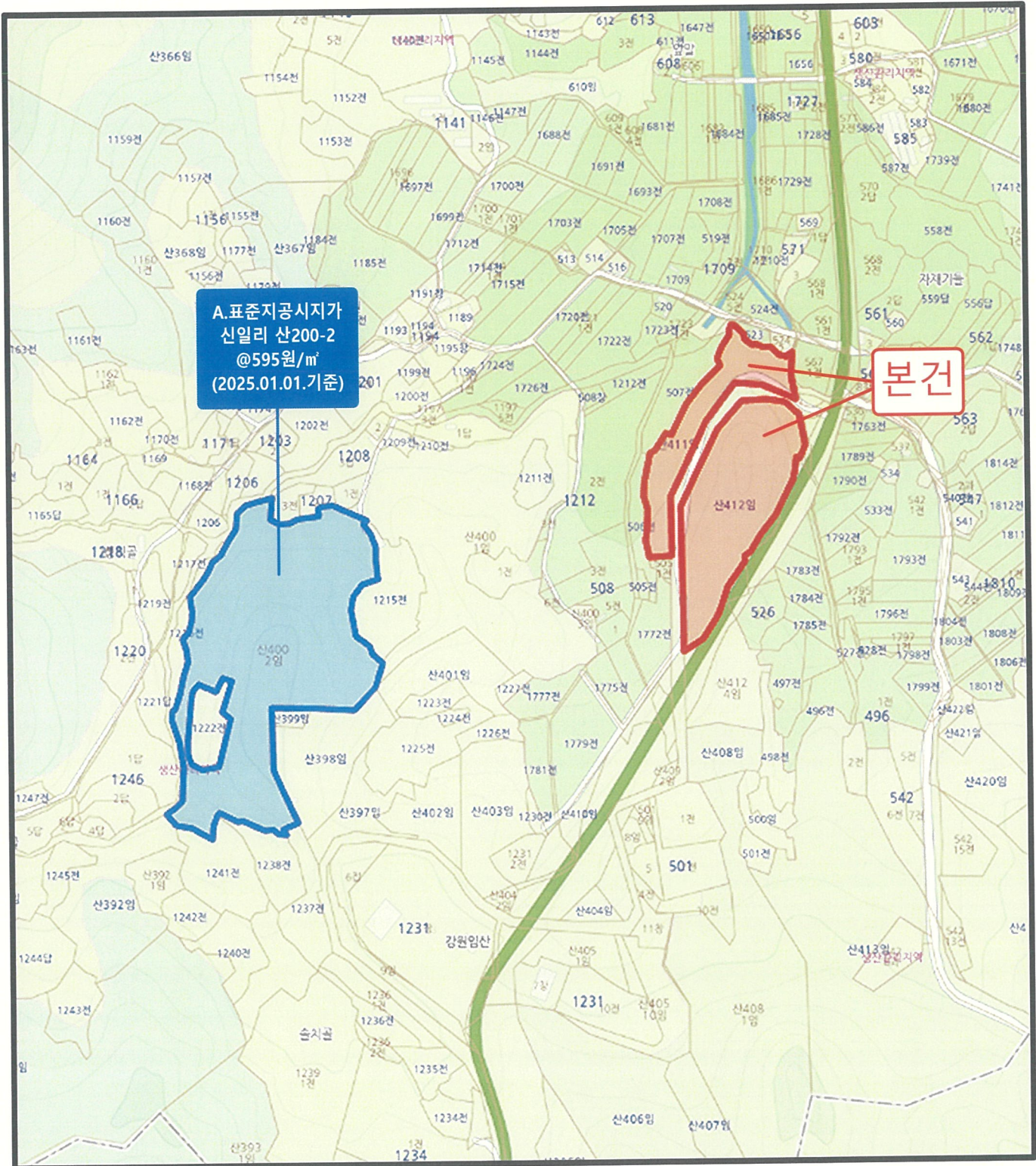


상세 위치도

4

소재지

강원특별자치도 영월군 주천면 신일리 산411번지 외



현 황 사 진



【 기호(1,2) 전경 】



【 기호(1) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(2) 전경 】



【 기호(2) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외건물 소재 부분 】