

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 영월지원
사법보좌관 안창기

건명 : 이성애 소유물건(2025타경30367)

감정평가서 번호 : 하나 250227-07-001

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)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사
지사장 윤세봉



감정평가사 김용휴

김용휴 (인)

감정평가액	이천팔백육십구만칠천구백삼십원정 (₩28,697,930.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	부동산강제경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성애 (2025타경30367)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 10	2025. 03. 06 ~ 2025. 03. 10	2025. 03. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,375	토지	3,025.43	-	28,697,930
	토지	5 86x- 7				
	토지	1 1,068x- 4				
	토지	1,322 4,126x---- 4,126				
		이	하	여	백	
	합계					₩28,697,930.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

이

씨

봉



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 태백시 통동 소재 '태백시보건소' 북동측 원거리(일련번호1), 정선군 신동읍 조동리 소재 '조동4리 경로당' 서측 인근(일련번호2), 정선군 남면 무릉리 '무릉아파트' 서측 근거리(일련번호3), 정선군 정선읍 애산리 '봉장사' 북측 인근(일련번호4), 정선군 여량면 여량리 '여량고등학교' 남측 인근(일련번호5)에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 6일 ~ 2025년 3월 10일에 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. 임대사항의 확인

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 경매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 토지 중 일련번호(1),(2),(3)은 수인의 공유지분 토지로서, 전체면적 중 '이성애' 소유 지분만을 평가 하되, 각 소유지분의 위치 특정이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균 단가를 적용 하였음.
- ③ 일련번호(1) 지상에 식재 경위(자연생 여부 등), 소유자 미상의 수목이 다수 소재하고 있으며 지적 경계가 불분명하고 분묘의 소재 가능성이 있는바 입찰 시 유의 바람.
- ④ 일련번호(1) 지적 경계가 불분명하고, 분묘의 소재 가능성이 있는바 현장을 방문하여 정확한 지적 경계 및 분묘 소재 여부를 확인하시기 바람.
- ⑤ 일련번호(2),(4) 지목은 '전' 이나 현황 수년간 영농하지 않고 방치 상태로 휴경하고 있는 것으로 보이며, 장기간 휴경으로 인하여 자연생 입목 등이 자생하는 것으로 조사됨.
- ⑥ 본건 지상의 입목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함평가 하였음.
- ⑦ 일련번호(3) 임야로서 지적 경계가 불분명하고, 분묘의 소재 가능성이 있는바, 현장을 방문하여 정확한 지적 경계 및 분묘 소재 여부를 확인하시기 바람.
- ⑧ 일련번호(5) 토지 지상에 소유자 미상의 제시외 물건, 분묘, 수목 등이 존재하는바, 토지는 이에 구매됨 없이 감정평가하되 제시외 물건 등이 본건 토지 지상에 소재하여 대상 토지에 미치는 영향을 감안한 단가는 토지감정평가명세표 비교란에 별도로 병기하였으니 경매진행 시 참고 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 태백시 통동	325-3	전	보전관리지역	5 86 X - 7	61.43	11,000	675,730	이성애 지분
2	강원특별자치도 정선군 신동읍 조동리	211-1	전	자연녹지지역	1 1,068 X - 4	267	17,000	4,539,000	이성애 지분
3	강원특별자치도 정선군 남면 무릉리	601-4	임야	농림지역	1,322 4,126 X ---- 4,126	1,322	1,100	1,454,200	이성애 지분
4	강원특별자치도 정선군 정선읍 애산리	359	전	자연녹지지역	1,084	1,084	12,000	13,008,000	
5	강원특별자치도 정선군 여량면 여량리	400-20	전	계획관리지역	291	291	31,000	9,021,000	현황 제시외 건부지 (지상 제시외 건물 감안시) @22,000 원/㎡
합 계								₩28,697,930.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 태백시 통동 325-3	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	전(휴경지)
	지 목	전
	면 적	61.43 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 정선군 신동읍 조동리 211-1 외 3	
토 지	용도지역	자연녹지지역, 농림지역, 계획관리지역
	이용상황	전(휴경지), 임야
	지 목	전, 임야
	면 적	2,964 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 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

IV. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	태백시 통동 325-3	86 중 61.43	전	전 (휴경지)	보전관리	맹지	부정형 완경사지	6,310
2	신동읍 조동리 211-1	1,068 중 267	전	전 (휴경지)	자연녹지	맹지	부정형 급경사지	9,880
3	남면 무릉리 601-4	4,126 중 1,322	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사지	527
4	정선읍 애산리 359	1,084	전	전 (휴경지)	자연녹지	맹지	부정형 급경사지	1,740
5	여량면 여량리 400-20	291	전	전 (휴경지)	계획관리	맹지	사다리 평지	15,000

(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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	태백시 통동 325	5,286	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사지	8,840	-
B	신동읍 조동리 255	3,817	전	전	자연녹지	맹지	부정형 급경사지	8,490	-
C	남면 무릉리 산558	97,190	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사지	502	-
D	정선읍 애산리 356	6,241	전	전	자연녹지	맹지	사다리 완경사지	27,900	-
E	여량면 여량리 400-7	3,716	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	18,400	-

※ (일련번호1) 인근지역 내에 용도지역이 동일한 비교표준지가 없어 지목이 유사하며 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였으며 용도지역의 차이는 개별요인의 행정조건에서 적정하게 보정함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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(%)	비 고
#A 생산관리 지역	-0.004	강원특별자치도 태백시 (25.01.01~25.03.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.002 $(1 - 0.00002) * (1 - 0.00002 * 38/31) \approx 0.99996$
#B 녹지지역	0.214	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.03.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.096 $(1 + 0.00096) * (1 + 0.00096 * 38/31) \approx 1.00214$
#C 농림지역	0.082	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.03.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.037 $(1 + 0.00037) * (1 + 0.00037 * 38/31) \approx 1.00082$
#D 녹지지역	0.214	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.03.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.096 $(1 + 0.00096) * (1 + 0.00096 * 38/31) \approx 1.00214$
#E 계획관리 지역	0.158	강원특별자치도 정선군 (25.01.01~25.03.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.071 $(1 + 0.00071) * (1 + 0.00071 * 38/31) \approx 1.00158$

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

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

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.91	본건은 비교표준지 대비 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 관개, 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.88	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.73	본건은 비교표준지 대비 용도지역 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.573	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	1.05	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	본건은 비교표준지 대비 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.988	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 표준지D]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건은 비교표준지 대비 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.81	본건은 비교표준지 대비 관개, 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.64	본건은 비교표준지 대비 경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.477	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 표준지E]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.850	-

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) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	태백시 통동 3**.*	277	생산관리	전 전	2025.01.20	매각	21,000	-
(2)	신동읍 예미리 6**	337	자연녹지	전 전	2022.05.27	법원경매	17,000	-
(3)	남면 무릉리 산5**.*	68,331	농림지역	임야 자연림	2021.06.22	채납처분	1,100	-
(4)	정선읍 덕송리 6**.*	3,098	자연녹지	전 전	2023.09.08	농지매입	53,000	-
(5)	여량면 여량리 5**.*	4,186	계획관리	전 전	2024.05.29	법원경매	34,000	-

※ 개인정보 보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략함
(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	태백시 통동 4*	생산관리 전/전	12,287,040원 (@ 26,000원/m ²)	2021.12.10 -	472m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 12,287,040원 / 472m ² ≒ 26,000원/m ²				
#2	신동읍 예미리 7**	자연녹지 전/전	11,000,000원 (@ 21,000원/m ²)	2022.04.01 -	516m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 11,000,000원 / 516m ² ≒ 21,000원/m ²				
#3	남면 무릉리 산*	농림지역 임야/자연림	19,000,000원 (@ 1,300원/m ²)	2023.06.29 -	14,380m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 19,000,000원 / 14,380m ² ≒ 1,300원/m ²				
#4	정선읍 봉양리 4**-*	자연녹지 전/전	6,000,000원 (@ 30,000원/m ²)	2024.04.25 -	200m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 6,000,000원 / 200m ² ≒ 30,000원/m ²				
#5	여량면 여량리 3**-*	계획관리 전/전	100,000,000원 (@ 31,000원/m ²)	2023.06.30 -	3,191m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 100,000,000원 / 3,191m ² ≒ 31,000원/m ²				

※ 개인정보 보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략함
(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 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
	21,000	0.99997	1.000	0.933	19,592		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.216	2.21
	8,840	0.99996	-	-	8,840		

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

²⁾시점수정(2025.01.20 ~ 2025.03.10, 태백시 생산관리지역) : -0.003% (0.99997)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건에서 우세하나 접근조건 및 자연조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.96	0.90	1.08	1.00	1.00	0.933

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
	17,000	1.01528	1.000	0.950	16,396		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.927	1.92
	8,490	1.00214	-	-	8,508		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.05.27 ~ 2025.03.10, 정선군 녹지지역) : 1.528% (1.01528)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,100	1.02295	1.000	1.000	1,125		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.239	2.23
	502	1.00082	-	-	502		

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

²시점수정(2021.06.22 ~ 2025.03.10, 정선군 농림지역) : 2.295% (1.02295)

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

⁴개별요인 : 비교표준지C와 평가사례(3)가 대등함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

< 비교표준지 D >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	53,000	1.00928	1.000	0.465	24,873		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	0.889	0.88
	27,900	1.00214	-	-	27,960		

¹평가사례 : 비교표준지D와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²시점수정(2023.09.08 ~ 2025.03.10, 정선군 녹지지역) : 0.928% (1.00928)

³지역요인 : 비교표준지D는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지D가 평가사례(4) 대비 접근·자연·획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.83	0.80	0.70	1.00	1.00	0.465

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 E >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	34,000	1.01013	1.000	1.082	37,160		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.016	2.01
	18,400	1.00158	-	-	18,429		

¹⁾평가사례 : 비교표준지E와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.05.29 ~ 2025.03.10, 정선군 계획관리지역) : 1.013% (1.01013)

³⁾지역요인 : 비교표준지E는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지E가 평가사례(5) 대비 접근조건 및 획지조건에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.03	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082

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	8,840	0.99996	1.000	0.573	2.21	11,193	11,000	농경지대 (전)
2	B	8,490	1.00214	1.000	1.050	1.92	17,152	17,000	농경지대 (전)
3	C	502	1.00082	1.000	0.988	2.23	1,106	1,100	임야지대
4	D	27,900	1.00214	1.000	0.477	0.88	11,736	12,000	농경지대 (전)
5	E	18,400	1.00158	1.000	0.850	2.01	31,486	31,000	농경지대 (전)

※ 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,#3,#4,#5	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	태백시 통동 4*	생산관리 전/전	12,287,040원 (@ 26,000원/m ²)	2021.12.10 -	472m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 12,287,040원 / 472m ² ≒ 26,000원/m ²				
#2	신동읍 예미리 7**	자연녹지 전/전	11,000,000원 (@ 21,000원/m ²)	2022.04.01 -	516m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 11,000,000원 / 516m ² ≒ 21,000원/m ²				
#3	남면 무릉리 산*	농림지역 임야/자연림	19,000,000원 (@ 1,300원/m ²)	2023.06.29 -	14,380m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 19,000,000원 / 14,380m ² ≒ 1,300원/m ²				
#4	정선읍 봉양리 4**.*	자연녹지 전/전	6,000,000원 (@ 30,000원/m ²)	2024.04.25 -	200m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 6,000,000원 / 200m ² ≒ 30,000원/m ²				
#5	여량면 여량리 3**.*	계획관리 전/전	100,000,000원 (@ 31,000원/m ²)	2023.06.30 -	3,191m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 100,000,000원 / 3,191m ² ≒ 31,000원/m ²				

※ (일련번호1) 인근지역 내에 용도지역이 동일한 거래사례가 없어 지목이 유사하며 지리적으로 근접한 상기 거래 사례를 비교거래사례로 선정하였으며 용도지역의 차이는 개별요인의 행정조건에서 적정하게 보정함

※ 개인정보 보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략함 (출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 생산관리	0.675	강원특별자치도 태백시 (21.12.10~25.03.10) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.046 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.784 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.398 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.263 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.002 $(1 + 0.00046 * 22/31) * (1 + 0.00784) * (1 - 0.00398) * (1 + 0.00263) * (1 - 0.00002) * (1 - 0.00002 * 38/31) \approx 1.00675$
#2 녹지	1.712	강원특별자치도 정선군 (22.04.01~25.03.10) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.131 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.059 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.148 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.069 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.084 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.044 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.048 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.093 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.061 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.047 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.797 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.096 $(1 + 0.00131) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00061) * (1 - 0.00047) * (1 + 0.00797) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00096 * 38/31) \approx 1.01712$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 농림	0.669	강원특별자치도 정선군 (23.06.29~25.03.10) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.015 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.026 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.037 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.021 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.193 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.241 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.015 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.953 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.037 $(1 + 0.00015 * 2/30) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00021) * (1 - 0.00193) * (1 - 0.00241) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00953) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00037 * 38/31) \approx 1.00669$
#4 녹지	0.703	강원특별자치도 정선군 (24.04.25~25.03.10) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.227 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.024 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.036 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.057 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.070 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.104 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.037 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.003 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.111 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.096 $(1 + 0.00227 * 6/30) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00096 * 38/31) \approx 1.00703$
#5 계획관리	1.681	강원특별자치도 정선군 (23.06.30~25.03.10) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.075 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.040 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.022 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.045 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.085 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.010 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.022 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.291 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.071 $(1 + 0.00075 * 1/30) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.01291) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00071 * 38/31) \approx 1.01681$

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

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.87	본건이 사례 대비 관개, 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.82	본건이 사례 대비 경사도, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.73	본건이 사례 대비 용도지역에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.443	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	본건이 사례 대비 접근성 등에서 열세함.
		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	0.87	본건이 사례 대비 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.809	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.92	본건이 사례 대비 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.84	본건이 사례 대비 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 사례 대비 관개, 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.56	본건이 사례 대비 경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 거래사례#5]

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	1.05	본건이 사례 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

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	26,000	1.000	1.00675	1.000	0.443	11,595	12,000
2	#2	21,000	1.000	1.01712	1.000	0.809	17,279	17,000
3	#3	1,300	1.000	1.00669	1.000	0.920	1,204	1,200
4	#4	30,000	1.000	1.00703	1.000	0.400	12,084	12,000
5	#5	31,000	1.000	1.01681	1.000	1.050	33,097	33,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	11,000	12,000	-
2	17,000	17,000	-
3	1,100	1,200	-
4	12,000	12,000	-
5	31,000	33,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

V. 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	28,697,930 원
	합 계	28,697,930 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 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

일련번호1): 태백시 통동 소재 '요물골' 북서측 원거리에 위치하며 주위환경은 농경지 및 임야 등으로 형성된 지역임.

일련번호2): 정선군 신동읍 조동리 소재 '조동4리 경로당' 서측 인근에 위치하며 주위환경은 주택지, 임야, 농경지 등으로 형성된 지역임.

일련번호3): 정선군 남면 무릉리 '무릉아파트' 서측 근거리에 위치하며 임야로 형성된 임야지대임.

일련번호4): 정선군 정선읍 애산리 '봉장사' 북측 인근에 위치하며 주위환경은 농경지 및 임야 등으로 형성된 지역임.

일련번호5): 정선군 여량면 여량리 '여량고등학교' 남측 인근에 위치하며 농경지, 임야 등으로 형성된 농경지대임.

(2) 교통상황

일련번호1): 본건 인근까지 차량접근이 가능하나, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼때 대중교통 사정은 다소 불편한 정도임.

일련번호2),4),5): 본건 인근까지 차량접근이 가능하나, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼때 대중교통 사정은 보통 정도임.

일련번호3): 본건은 차량접근이 불가능하며, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼때 대중교통 사정은 다소 불편한 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1): 부정형의 완경사지로 '전(휴경지)'으로 이용중임.

일련번호2): 부정형의 급경사지로 '전(휴경지)'으로 이용중임.

일련번호3): 부정형의 급경사지로 '자연림'으로 이용중임.

일련번호4): 부정형의 급경사지로 '전(휴경지)'으로 이용중임.

일련번호5): 사다리형의 평지로 전, 분묘 소재지 및 제시외 건부지로 이용중임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(4) 인접 도로상태

본건은 공히 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1) :보전관리지역, 공장설립제한지역(2016-11-28)(백산취수장)<수도법>, 개발촉진지구(2008-12-19)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구(탄광지역개발촉진지구)<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, 배수구역<하수도법>

일련번호2) :도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 100m이내_소,양(염소),젓소,사슴,말,돼)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 영농여건불리농지

일련번호3) :농림지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

일련번호4) :도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

일련번호5) :계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1,000m이내_젓소,사슴,말,돼지,개,닭,오)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호1): 토지 지상에 사진과 같이 소유자 미상의 제시외 수목이 다수 존재함.

일련번호5): 토지 지상에 사진과 같이 비닐하우스, 가설건축물, 분묘, 공작물 등이 존재함.

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

일련번호5) 공부상 지목은 전이나 일부 육안상 주택으로 이용중인 것으로 보여지는 가설건축물, 부속건물, 부대시설 및 묘지 등이 존재함.

(가설건축물은 신고 기한이 도과되었으므로 관련 부서에 별도 확인을 요함)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차 관계는 미상임.

광역위치도

소재지	강원특별자치도 정선군 신동읍 조동리 211-1
-----	---------------------------



광역위치도

소재지	강원특별자치도 정선군 정선읍 애산리 359
-----	-------------------------



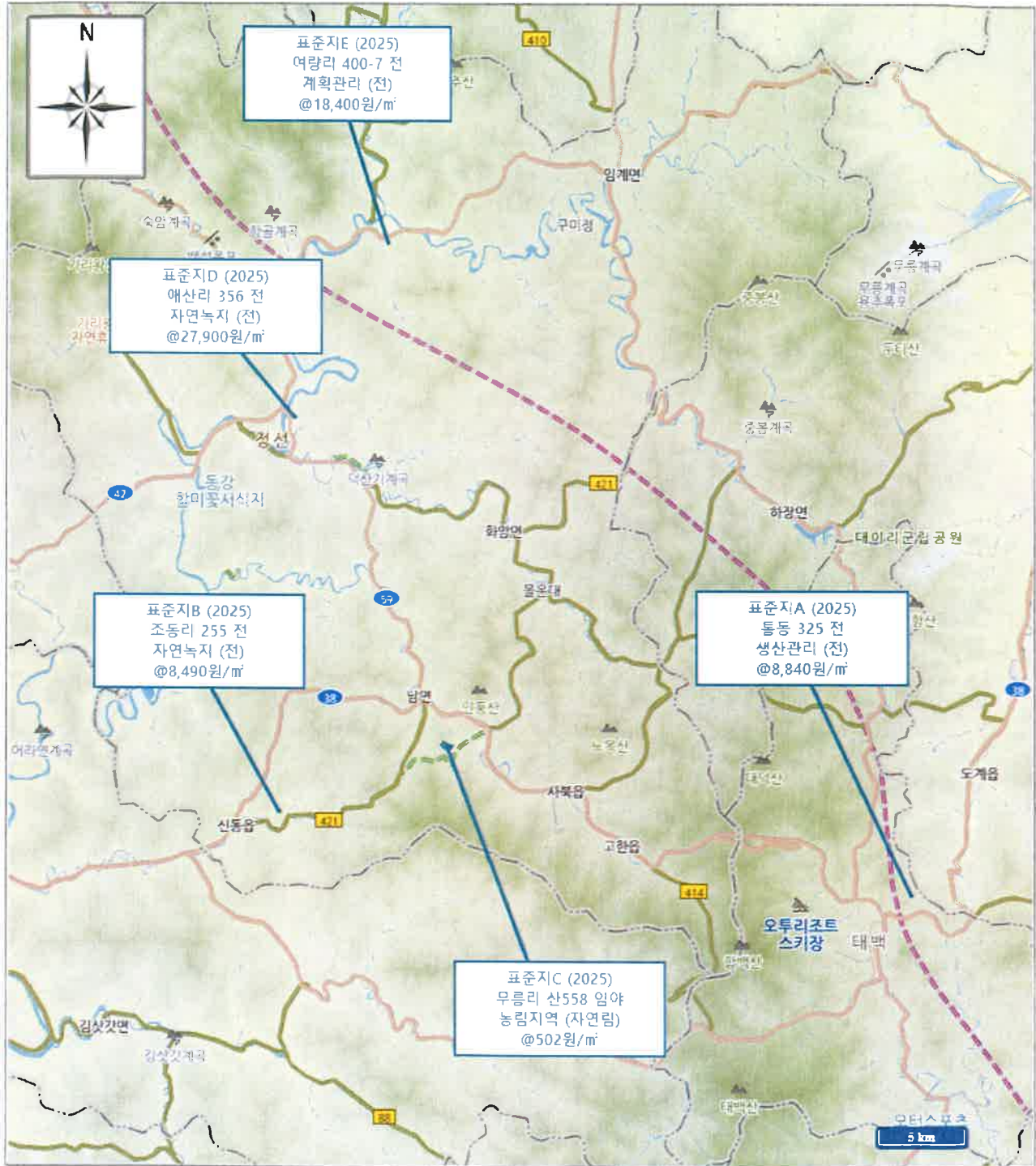
광역 위치도

소재지	강원특별자치도 정선군 여량면 여량리 400-20
-----	----------------------------



가격참고도

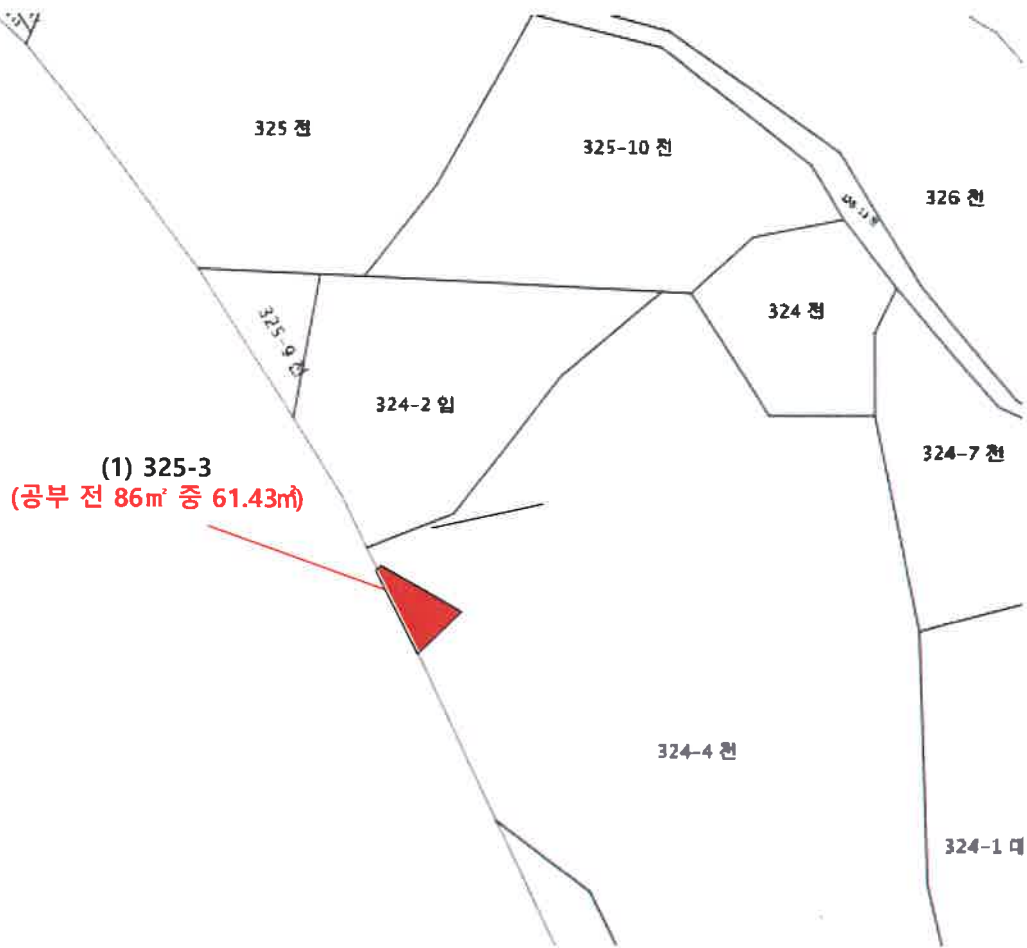
소재지	강원특별자치도 태백시 통동 325-3 외
-----	------------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	-------	--------	--------

지적개황도

S : 1,200



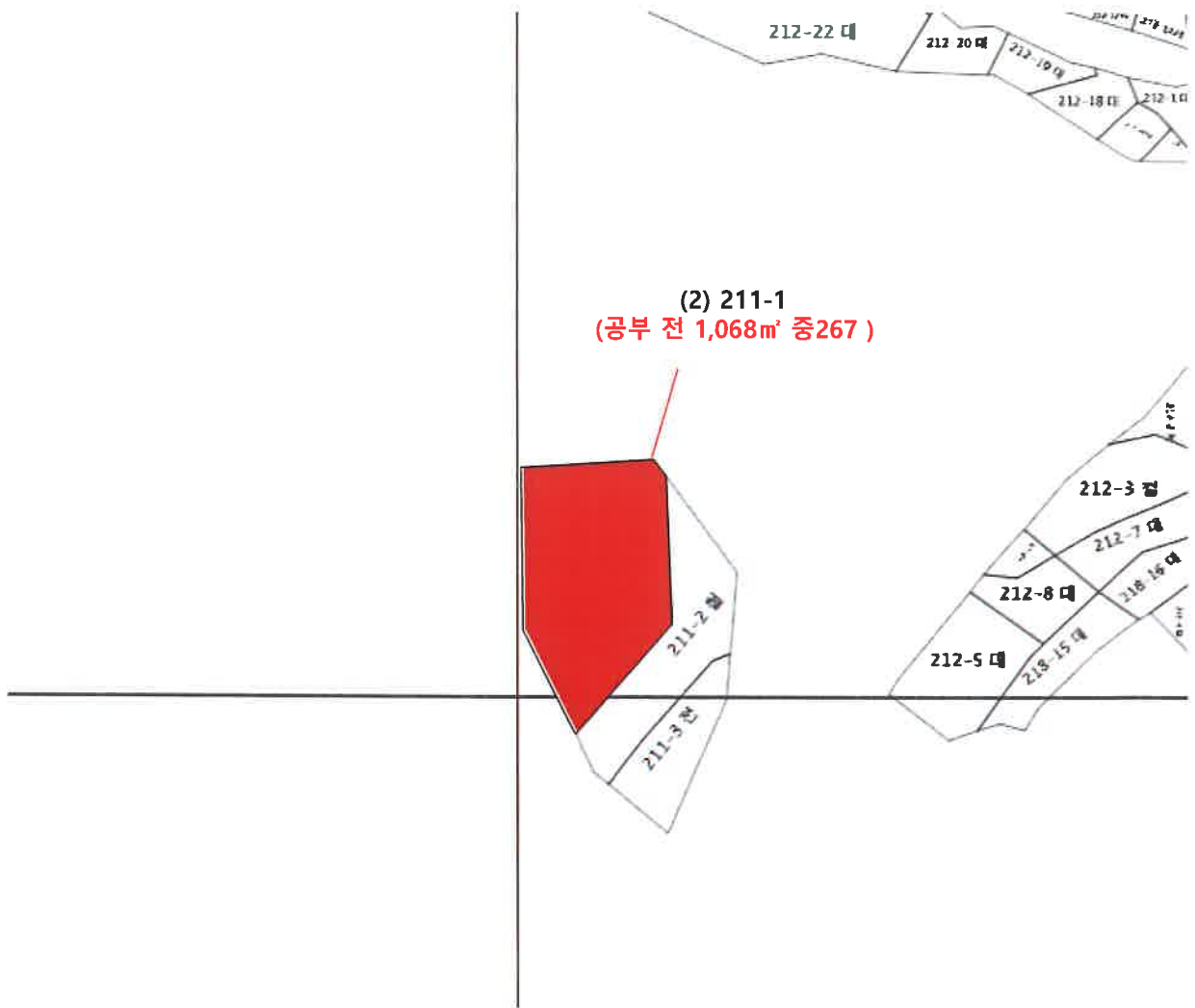
(1) 325-3
(공부 전 86㎡ 중 61.43㎡)

표 레	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적개황도



S : 1,200

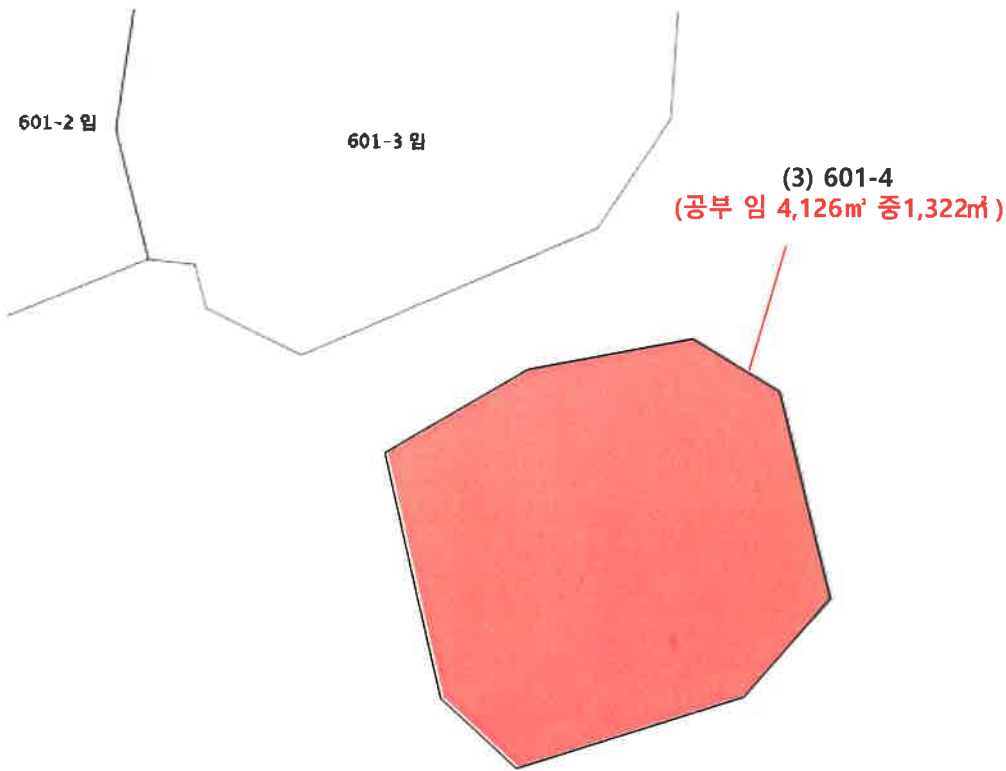


(2) 211-1
(공부 전 1,068㎡ 중 267)

면	례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
		도로선	평가건물1층	평가제외건물
		도시계획선	평가건물2층	제외건물

지 적 개 황 도

S : 1,200

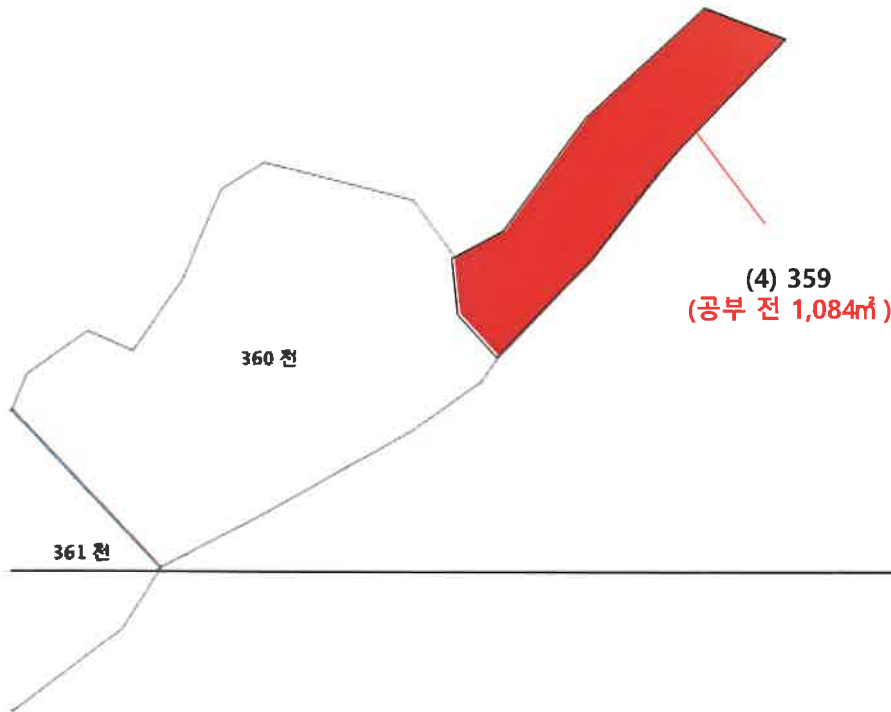


범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지 적 개 황 도



S : 1,200



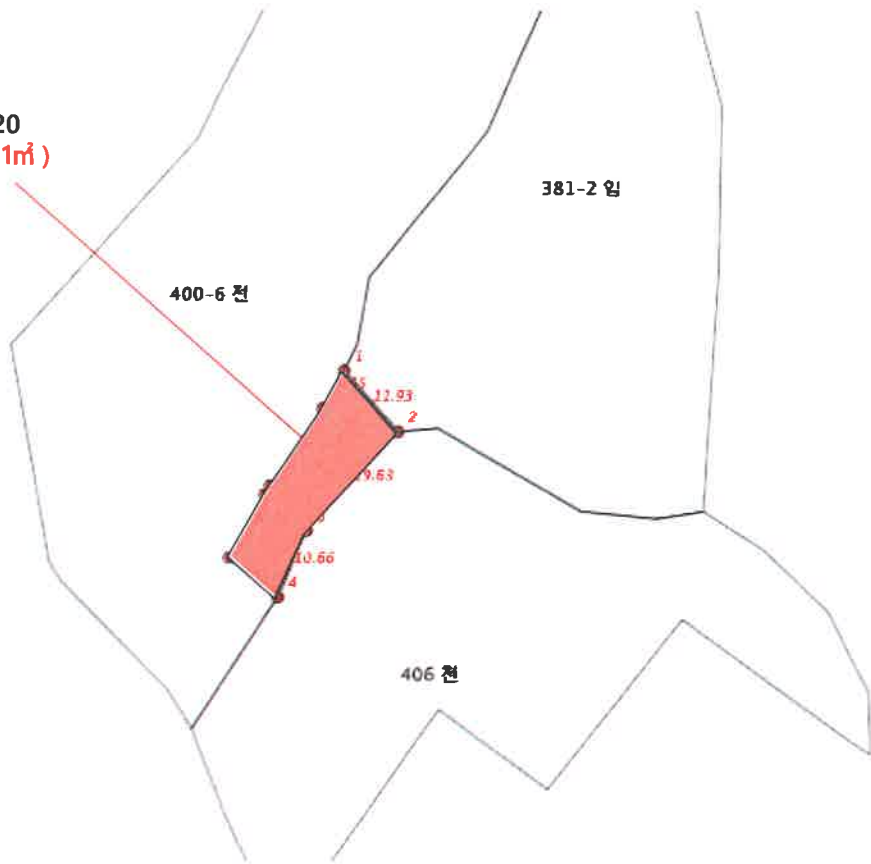
범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지 적 개 황 도



S : 1,000

(5) 400-20
(공부 전 291㎡)



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 태백시 통동 325-3 외



일련번호 1) 근거리



일련번호 1) 원거리



일련번호 2)

사 진 용 지

소재지	강원특별자치도 태백시 통동 325-3 외
-----	------------------------



일련번호 3)



일련번호 4)



일련번호 5)

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 태백시 통동 325-3 외



일련번호 5) 제시 외



일련번호 5) 제시 외



일련번호5) 분묘