

감정평가서

건명	임차용 소유물건(2023타경75207)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 고요원
감정서번호	이레-2305-019

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이보령

이보령 

(인)

감정평가액	팔천오백육십구만육천팔백원정 (₩85,696,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 고요원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임찬흥 (2023타경75207)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.06.12	2023.06.05 ~ 2023.06.12	2023.06.14	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	29,392 이	하 여	29,392	- 백	85,696,800
	합계					₩85,696,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 철원군 근동면 방통리 및 서면 와수리에 소재하는 토지 수필지에 대한 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.06.12.임.

4. 감정평가방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건 기호(1)~(9) 주변 일대는 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 ‘미확인 지뢰지대’ 로 『군사기지 및 군사시설 보호법』 에 의한 통제보호구역으로 출입이 금지되어 있는바, 기호(1)~(9)는 직접 접근에 의한 경계 및 이용상황 등의 확인이 곤란한 상태로 현장조사시 주위환경 등의 확인을 하였으며, 본건의 위치, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하여 정확한 경계 및 지적 등의 확인시 위치 및 이용상황 등에 변동이 있을 수 있으니 경매 참여시 주의하시기 바람.

2) 본건 지상에 식생하는 지상 입목은 거래관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

3) 기호(10),(11)은 지상에 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 본건 또는 인접지에 걸쳐 소재하고 있으나 평가목적 등을 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하되, 제시외건물로 인해 영향받을 경우의 토지 금액을 비고란에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

4) 본건은 상기 (1)호에 기재한 바와 같이 기호(1)~(9)는 ‘미확인 지뢰지대’ 로 『군사기지 및 군사시설 보호법』 에 의한 통제보호구역으로 출입이 금지되어 있는 지역내에 소재하는바 유사한 평가사례 및 매매사례 등의 수집에 상당한 제약이 있으나, 평가목적을 고려하여 평가하였으며 보상, 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2023.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	근동면 방통리 852	전	2,430	토지임야	생산관리	맹지	부정형 완경사	563
B	근동면 방통리 산238	임야	33,845	토지임야	농림지역	맹지	부정형 급경사	428
C	근동면 방통리 산308	임야	27,449	토지임야	보전관리	맹지	부정형 급경사	442
D	서면 와수리 1349-9	대	195	단독주택	1종일주	세각(가)	가장형 평지	102,800

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
강원도 철원군	주거지역	2023.01.01. ~ 2023.06.12.	0.092 (1.00092)	2023.01.01 ~ 2023.04.30 : 0.056 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.025 $(1 + 0.00056) * (1 + 0.00025 * 43/30)$ $\cong 1.00092$
	보전관리	2023.01.01. ~ 2023.06.12.	0.005 (1.00005)	2023.01.01 ~ 2023.04.30 : 0.015 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.007 $(1 + 0.00015) * (1 - 0.00007 * 43/30)$ $\cong 1.00005$
	생산관리	2023.01.01. ~ 2023.06.12.	0.043 (1.00043)	2023.01.01 ~ 2023.04.30 : 0.029 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.010 $(1 + 0.00029) * (1 + 0.00010 * 43/30)$ $\cong 1.00043$
	농림지역	2023.01.01. ~ 2023.06.12.	0.076 (1.00076)	2023.01.01 ~ 2023.04.30 : 0.056 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.014 $(1 + 0.00056) * (1 + 0.00014 * 43/30)$ $\cong 1.00076$

*2023.05월분 지가변동률이 미고시되어, 2023년 04월분을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태 등
행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

가. 임야지대

조 건	항 목	세항목
접근 조건	교통의 편부	인근역 및 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 반출지점까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림·사방지 지정, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 주거지대

조 건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 지목
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 요인비교치

적용	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건(1), (2), (6) -표준지(B)	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	제반 접근조건, 자연조건 등에서 대체로 대등함.						
본건(3), (4), (5) -표준지(C)	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	제반 접근조건, 자연조건 등에서 대체로 대등함.						
본건(7), (9)- 표준지(A)	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	제반 접근조건, 자연조건 등에서 대체로 대등함.						
본건(8)- 표준지(A)	-	1.00	1.00	-	0.90	1.00	0.900
	제반 접근조건, 자연조건 등에서 대체로 대등하고, 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
본건(10), (11)- 표준지(D)	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
	가로의 폭 등 가로조건에서 본건이 열세하며, 접면도로 상태 및 형상 등 획지조건에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	목적	시점	단가 (원/m ²)	비고
(ㄱ)	철원군 근남면 마현리 산203-*	임야	농림지역	협의 보상	2020.03.24	@2,250	평균단가
(ㄴ)	철원군 근남면 마현리 산317-*	임야	보전관리지역	경매	2022.12.06	@4,500	
(ㄷ)	철원군 근남면 마현리 1544-*	임야	생산관리지역	경매	2023.02.01	@6,100	
(ㄹ)	철원군 서면 와수리 1102-*	대	제1종일반주거지역	담보	2022.11.09	@238,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격

기준시점 당시 비교표준지 가격

ㄴ. 격차율산정

[표준지(A)/사례(B)]

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례기준 표준지가격	6,100	1.00037	1.000	0.408	2,490	4.423	
가격시점 표준지가격	563	1.00043	-	-	563		
사례기준 산정내역	시점 수정	강원도 철원군 생산관리지역 지가변동률 (2023.02.01. ~ 2023.06.12.) : 1.00037					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타
-		0.68	0.60	-	1.00	1.00	0.408
비교표준지는 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건, 지세 및 주위 환경 등에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지(B)/사례(ㄱ)]

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율		
사례기준 표준지가격	2,250	1.04751	1.000	0.80	1,886	4.407		
가격시점 표준지가격	428	1.00076	-	-	428			
사례기준 산정내역	시점 수정	강원도 철원군 생산관리지역 지가변동률 (2020.03.24. ~ 2023.06.12.) : 1.04751						
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).						
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계
		-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800
비교표준지는 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.								

[표준지(C)/사례(ㄴ)]

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율		
사례기준 표준지가격	4,500	1.00013	1.000	0.442	1,989	4.500		
가격시점 표준지가격	442	1.00005	-	-	442			
사례기준 산정내역	시점 수정	강원도 철원군 보전관리지역 지가변동률 (2022.12.06. ~ 2023.06.12.) : 1.00013						
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).						
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계
		-	0.68	0.65	-	1.00	1.00	0.442
비교표준지는 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세하며, 지세 및 주위환경 등에서 열세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지(D)/사례(ㄷ)]

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례기준 표준지가격	238,000	1.00167	1.000	0.921	219,564	2.134	
가격시점 표준지가격	102,800	1.00092	-	-	102,895		
사례기준 산정내역	시점 수정	강원도 철원군 주거지역 지가변동률 (2022.11.09. ~ 2023.06.12.) : 1.00167					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타
1.00		0.90	0.93	1.10	1.00	1.00	0.921
비교표준지는 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건, 인근환경 등 자연조건에서 열세하며, 형상 등 획지조건에서 열세함.							

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

선정 사례를 기준으로 한 기타요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 상향 조정함. (4.42/4.40/4.50/2.13)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1),(2),(6)	428	1.00076	1.000	1.00	4.40	1,884	1,900
(3),(4),(5)	442	1.00005	1.000	1.00	4.50	1,989	2,000
(7),(9)	563	1.00043	1.000	1.00	4.42	2,489	2,500
(8)	563	1.00043	1.000	0.90	4.42	2,240	2,200
(10),(11)	102,800	1.00092	1.000	0.81	2.13	177,524	178,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

본건 인근지역내의 정상적인 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 중 하기의 사례를 선정하여 본건과 비교함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	시점	금액	토지단가 (원/㎡)
A	철원군 근북면 유곡리 산47-*	임야	3,909	농림	2021.01.15	8,200,000	@2,097
B	화천군 상서면 산양리 639-*	전	4,473	생산관리 지역	2020.12.23	13,500,000	@3,018
C	철원군 서면 와수리 1051-14	대	573	제1종 일반주거 지역	2020.10.31	145,000,000	@253,054

*본건 (3),(4),(5)는 사례 선정의 한계로 부득이 하게 유사 용도지역인 사례(B)를 선정 하였음.

2) 사정보정

매매사례는 본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

적용	기간	지가 변동률	비고	적용
매매 사례 (A)	2021.01.15. ~2023.06.12	1.03528	$(1 + 0.00187 * 17/31) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.01490) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00014 * 43/30)$	강원도 철원군 농림지역
매매 사례 (B)	2020.12.23. ~2023.06.19	1.02013	$(1 + 0.00010 * 9/31) * (1 + 0.01118) * (1 + 0.00836) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00010 * 50/30)$	강원도 철원군 생산관리
매매 사례 (C)	2020.10.31. ~2023.06.19	1.02113	$(1 + 0.00071 * 1/31) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00764) * (1 + 0.01105) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00025 * 50/30)$	강원도 철원군 주거지역

*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인

적용	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건(1),(2),(6) -사례(A)	-	0.90	0.95	-	1.00	1.00	0.855
	교통시설 등과의 접근성에서 열세하며, 주위환경 등 환경조건에서 열세함.						
본건(3),(4),(5) -사례(B)	-	0.80	1.00	-	0.80	1.00	0.64
	취락 등과의 접근성에서 열세하고, 용도지역 및 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
본건(7),(9) -사례(B)	-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.80
	취락 등과의 접근성에서 열세함.						
본건(8)- 사례(B)	-	0.80	1.00	-	0.90	1.00	0.720
	취락 등과의 접근성에서 열세하고, 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
본건(10),(11)- 사례(C)	0.90	0.90	0.95	0.90	1.00	1.00	0.693
	가로의 폭 등 가로조건에서 본건이 열세하며, 교통시설 등과의 접근성에서 열세함. 주위환경 등 환경조건에서 열세하고, 형상 등 획지조건에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1), (2), (6)	2,097	1.03528	1.000	0.855	1,856	1,900
(3), (4), (5)	3,018	1.02013	1.000	0.640	1,970	2,000
(7), (9)	3,018	1.02013	1.000	0.800	2,463	2,500
(8)	3,018	1.02013	1.000	0.720	2,216	2,200
(10), (11)	253,054	1.02113	1.000	0.693	179,071	179,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액은 제반 법령 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등에 의거 적정하게 평가되었으며, 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1), (2), (6)	428	1.00076	1.000	1.00	4.40	1,884	1,900
(3), (4), (5)	442	1.00005	1.000	1.00	4.50	1,989	2,000
(7), (9)	563	1.00043	1.000	1.00	4.42	2,489	2,500
(8)	563	1.00043	1.000	0.90	4.42	2,240	2,200
(10), (11)	102,800	1.00092	1.000	0.81	2.13	177,524	178,000

토지건물감정평가명세표

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	강원도 철원군 근동면 방통리	산306	임야	농림지역	2,539	2,539	1,900	4,824,100	
2	동소	산307	임야	농림지역	5,115	5,115	1,900	9,718,500	
3	동소	산311	임야	보전관리지역	3,217	3,217	2,000	6,434,000	
4	동소	산311-1	임야	보전관리지역	3,473	3,473	2,000	6,946,000	
5	동소	산312	임야	보전관리지역	4,154	4,154	2,000	8,308,000	
6	동소	산316-3	임야	보전관리지역	4,334	4,334	1,900	8,234,600	
7	동소	945	답	생산관리지역	3,395	3,395	2,500	8,487,500	
8	동소	946	임야	생산관리지역	883	883	2,200	1,942,600	
9	동소	947	답	생산관리지역	2,139	2,139	2,500	5,347,500	
10	강원도 철원군 서면 와수리	1363-3	대	제1종 일반주거지역	46	46	178,000	8,188,000	지상건물 영향 감안시: @125,000
11	동소	1364-1	대	제1종 일반주거지역	97	97	178,000	17,266,000	지상건물 영향 감안시: @125,000
합 계								₩85,696,800.-	
				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 강원도 철원군 근동면 방통리 및 서면 와수리에 산재하여 소재하며, 인근은 기호(1)~(9)는 임야 위주로 형성된 임야지대이며 기호(10),(11)은 주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1)~(9)는 본건 또는 인접지 까지의 차량 접근 가능하고, 기호(10),(11)은 인접지를 경유하여 출입함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(9)는 주변 일대는 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 ‘미확인 지뢰지대’ 로 『군사기지 및 군사시설 보호법』 에 의한 통제보호구역으로 출입이 금지되어 있는바, 기호(1)~(9)는 직접 접근에 의한 경계 및 이용상황 등의 확인이 곤란한 상태로 현장조사시 주위환경 등의 확인을 하였으며, 대체로 토지임야 등의 상태로 추정됨.
기호(10),(11)은 부정형의 토지로, 제시외건물 부지 및 기호(11)은 일부 현황 '전'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)~(9)는 일부 현황 도로에 접하는 것으로 추정되며 일부는 맹지 상태이며, 정확한 현황 도로와의 경계 확인은 위하여는 별도의 지적측량 등에 의하여야 함.
기호(10),(11)은 인접필지를 경유하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2),(6): 농림지역
가축사육제한구역(일부제한구역_돼지·닭·개·오리·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에

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) | |

관한 법률>, 통제보호구역(민통선이북:10km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 임업용산지<산지관리법>

기호(3),(4),(5): 보전관리지역

가축사육제한구역(일부제한구역_돼지·닭·개·오리·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 통제보호구역(민통선이북:10km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

준보전산지<산지관리법>

기호(7),(8),(9): 생산관리지역

가축사육제한구역(일부제한구역_돼지·닭·개·오리·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 통제보호구역(민통선이북:10km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호(10),(11): 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(2021-04-28)(행정위탁구역 고도완화(8m→45m))<군사기지 및 군사시설 보호법>,

제한보호구역(전방지역:25km)(2019-05-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(10),(11)은 별첨 '사진용지' 등과 같이 본건 및 인접지상에 걸쳐 제시외건물(벽돌조 주택 및 브릭조 창고)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

--

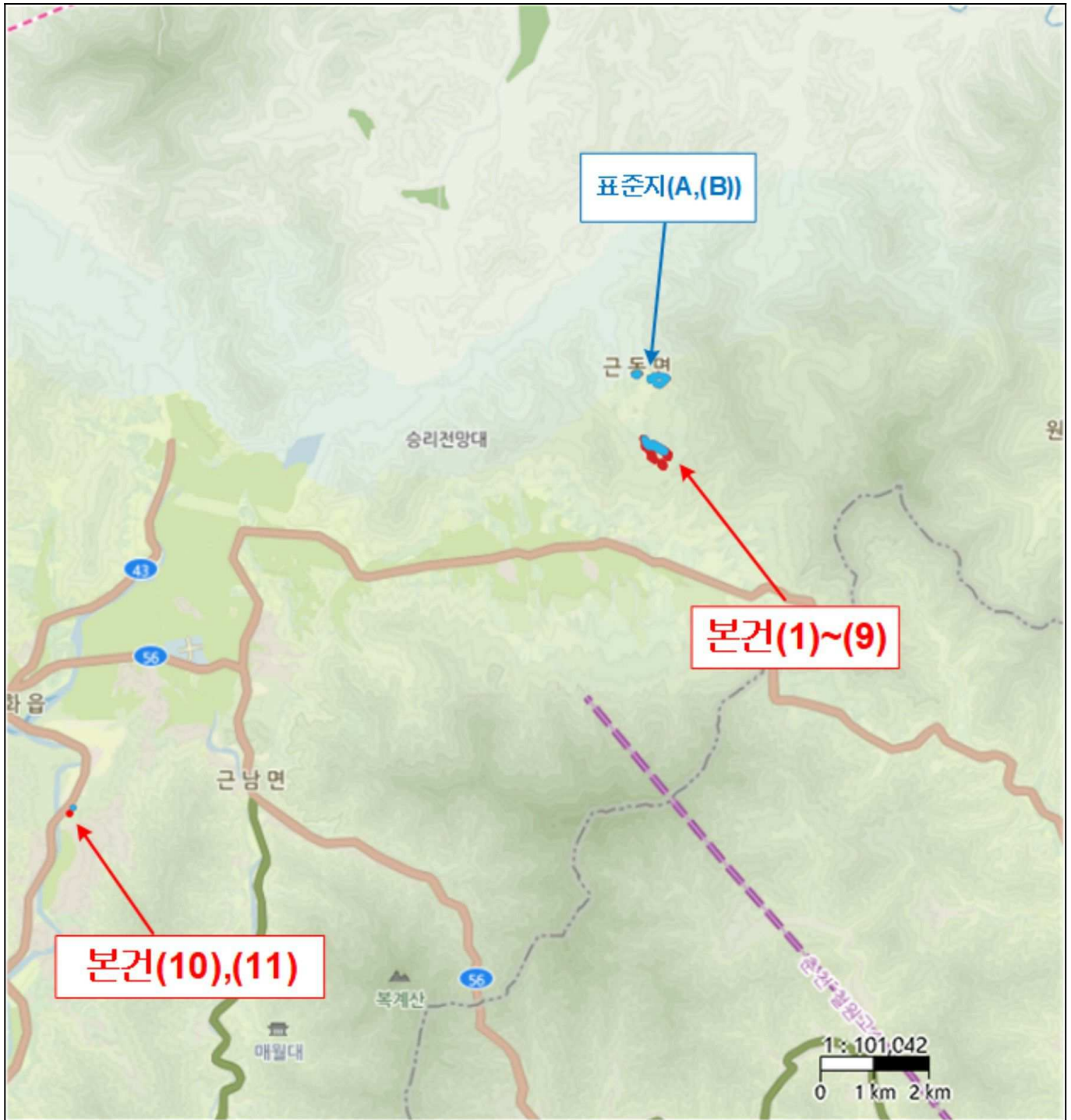
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



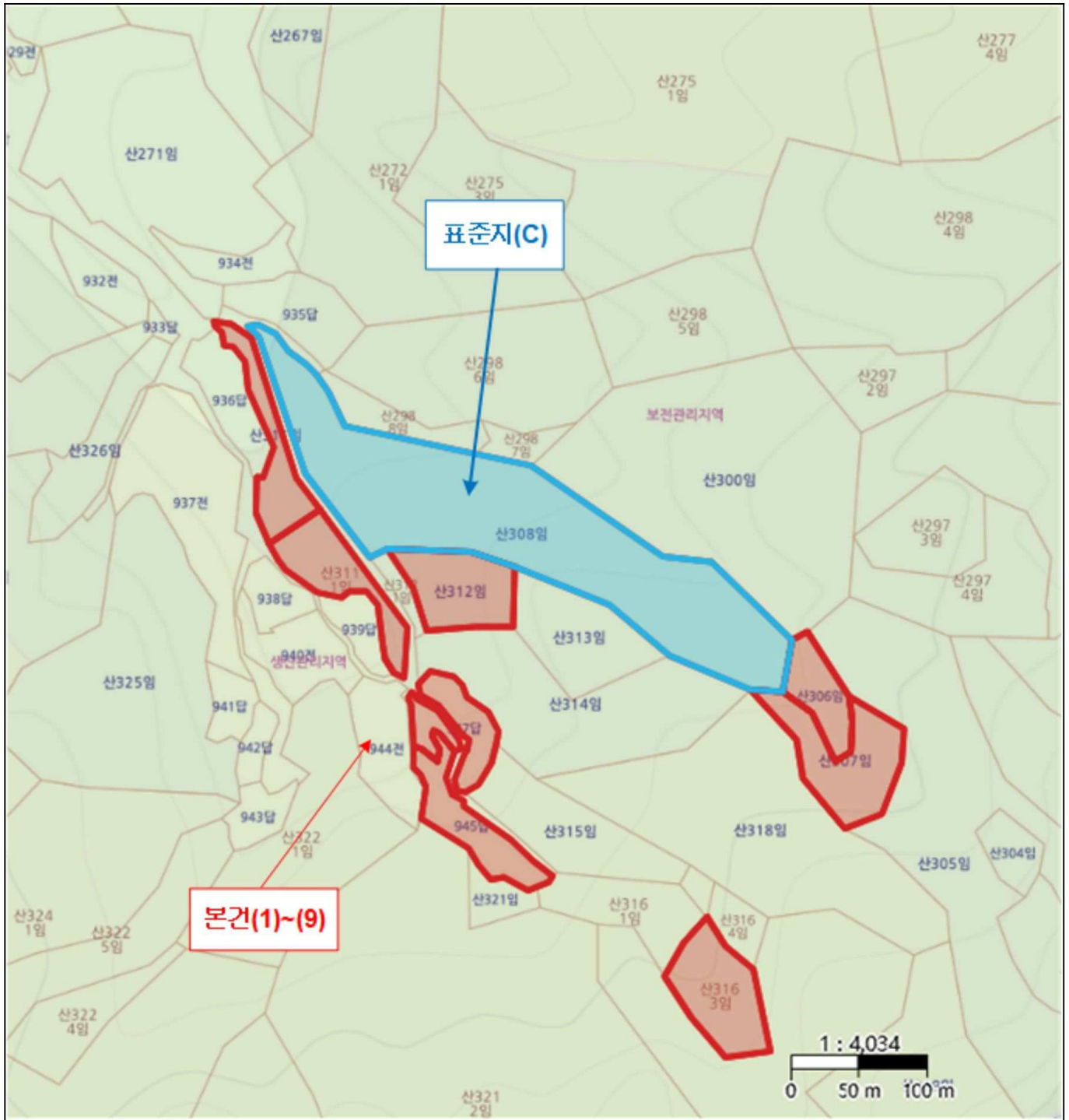
소재지	강원도 철원군 근동면 방통리 산306 외
-----	------------------------



위치도



소재지 강원도 철원군 근동면 방통리 산306 외



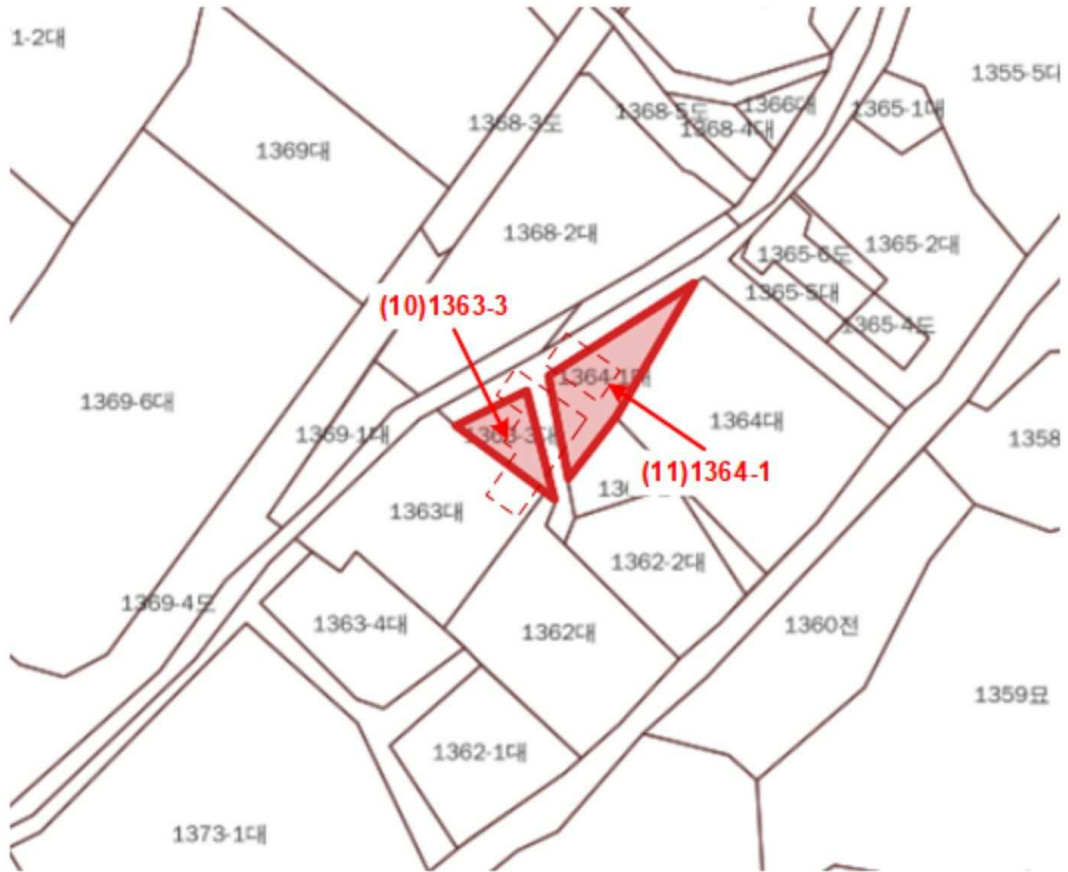
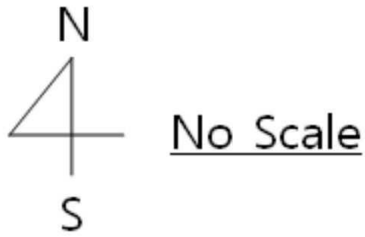
위치도



소재지	강원도 철원군 근동면 방통리 산306 외
-----	------------------------

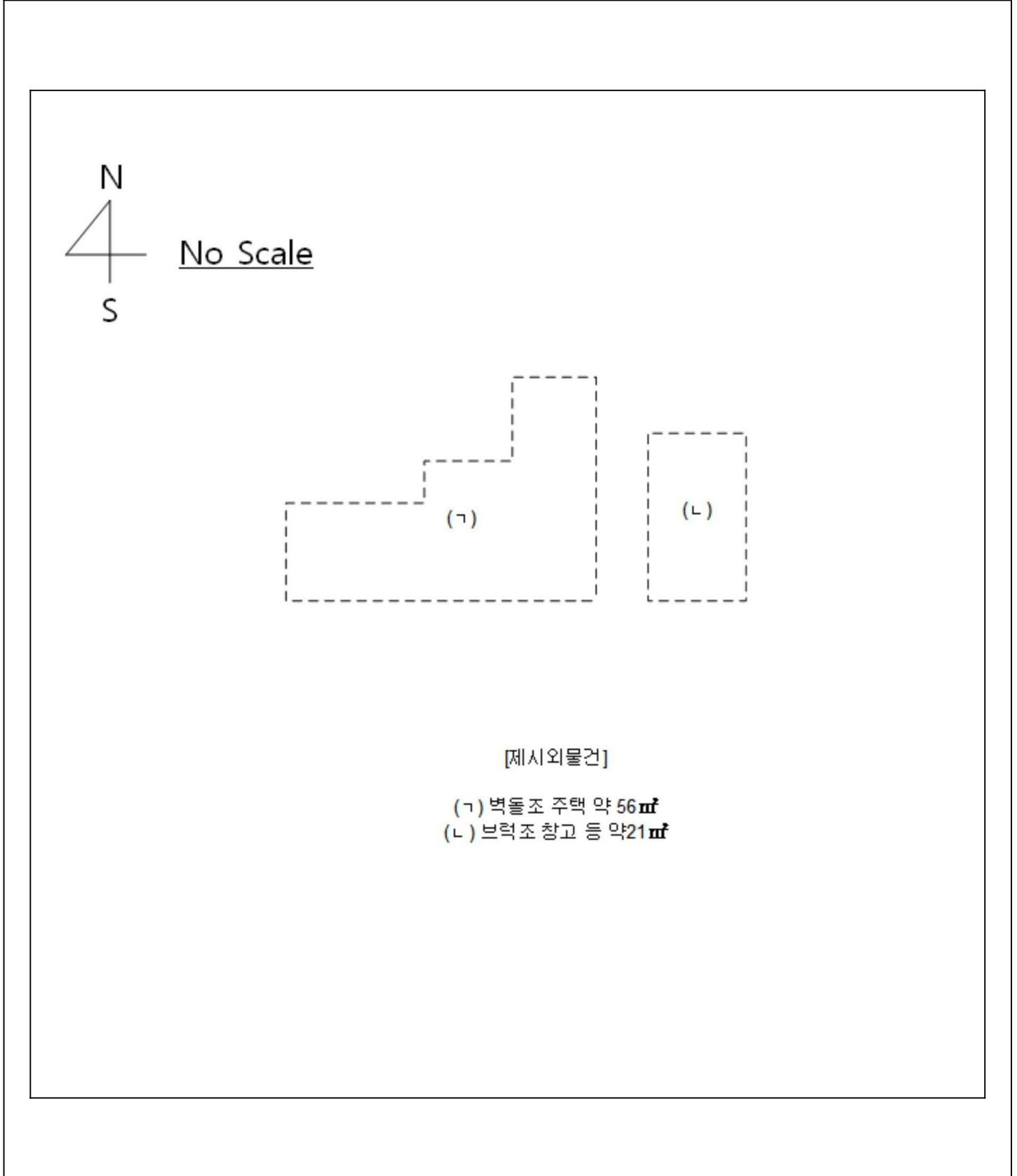


지 적 도



***제시외건물의 도시는 목측에 의한 개략적인 도시로 위치 및 면적 등의 확인은 별도의 측량 등에
의하여야 함.**

건물개황도





(1)~(9):



(1)~(9)



(1)~(9)





()



() (10)



() (11)