

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 방은정 외 1명 소유물건(2025타경316)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이현정

감정서번호 : GD06-251027-3011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448



## (토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 홍천군 서면 두미리	산36	임야	농림지역	3,066	3,066	6,900	21,155,400	
2	동 소	산36-1	임야	농림지역	3,300	3,300	6,900	22,770,000	
3	동 소	산36-2	임야	농림지역	3,300	3,300	6,900	22,770,000	
4	동 소	산36-3	임야	농림지역	3,300	3,300	6,900	22,770,000	
5	동 소	산44	임야	농림지역	18,050	18,050	5,700	102,885,000	
6	강원특별자치도 홍천군 서면 반곡리	산48	임야	농림지역	25,149	25,149	9,100	228,855,900	
7	동 소	산48-1	임야	농림지역	34,693	34,693	9,800	339,991,400	
7-1	동 소	산48-1 위지상	수목	복숭아나무	(80주)	80주	-	11,400,000	
8	동 소	산48-2	임야	농림지역	3,975	3,975	10,000	39,750,000	
9	동 소	산48-4	임야	농림지역	3,436	3,436	9,100	31,267,600	
10	동 소	산50	임야	농림지역	10,083x- 4	5,041.5	7,900	39,827,850	
	<매각지분 신유	식 지분	중 4분의2)						
11	동 소	산52-1	임야	농림지역	1,980x- 4	990	4,900	4,851,000	
	<매각지분 신유	식 지분	중 4분의2)						

## (토지)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
12	동 소	산89	임야	계획관리지역	4,870	4,870	16,000	77,920,000	
13	동 소	산89-2	임야	계획관리지역	4,870	4,870	16,000	77,920,000	
14	동 소	산89-3	임야	계획관리지역	4,871	4,871	15,000	73,065,000	
	합 계							₩1,117,199,150.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 반곡리 소재 '반곡초등학교' 남동측 및 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 12월 31일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 12월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 조건 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각호의 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상 물건의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상 물건의 확정</li> <li>■ 기준시점의 확정</li> <li>■ 가격종류의 확정</li> </ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사전조사계획의 수립</li> <li>■ 실지조사계획의 수립</li> <li>■ 가격조사계획의 수립</li> </ul>
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 물적사항 확인</li> <li>■ 권리상태의 확인</li> <li>■ 물적불일치 여부의 판단</li> </ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li> </ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일반적 요인의 분석</li> <li>■ 지역적 요인의 분석</li> <li>■ 개별적 요인의 분석</li> </ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li> </ul>



감정평가액의 결정 및 표시

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 일련번호 10,11은 2인의 공유 중 신유식의 지분(4분의 2 전부)만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 일련번호 7,12~14는 각각 과거 산지전용허가(일련번호 7 : 농가주택신축 등)(일련번호 12~14 : 산림소득작물 등)를 득하였으나, 기준시점현재 흥천군청을 통해 허가기간이 만료되었으며, 허가권 또한 소멸된 상태로 확인되어 허가기간만료에 따른 원상복구공사 대상 토지로 복구공사가 완료된 상태임을 확인받아 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일련번호 6,7 위치상 일부에 후첨 '사진용지'와 같이 수로관 등이 매설되어 있는 상태로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 일련번호 7 위치상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 수목(복숭아나무)가 소재하여 제시외 물건으로 감정평가하였으며, 그 외 본건 토지 위치상에 자생하는 수목은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지(산지)에 포함 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 토지 일부는 급경사 및 수풀이 우거져 있는 등 물리적 사유로 인해 분묘 등의 지표전수조사가 어려우니, 추후 분묘기지권으로 인한 감액 등을 고려하여 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 아. 본건 일련번호 7,8 일부에 후첨 '사진용지'와 같이 이동식컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거가 용이하여 별도의 감정평가를 하지 않았으며, 이에 구매없이 토지를 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 자. 본건 토지 위 지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록 외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		강원특별자치도 홍천군 서면 두미리 산36외							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	서면 두미리 산36	3,066	3,066	임 야	자연림	농림 지역	사다리 완급경사	맹지	1,700
2	서면 두미리 산36-1	3,300	3,300	임 야	자연림	농림 지역	사다리 완급경사	맹지	1,700
3	서면 두미리 산36-2	3,300	3,300	임 야	자연림	농림 지역	사다리 완급경사	맹지	1,700
4	서면 두미리 산36-3	3,300	3,300	임 야	자연림	농림 지역	사다리 완급경사	맹지	1,700
5	서면 두미리 산44	18,050	18,050	임 야	자연림	농림 지역	부정형 급경사	맹지	1,840
6	서면 반곡리 산48	25,149	25,149	임 야	자연림	농림 지역	부정형 급경사	맹지	1,900
7	서면 반곡리 산48-1	34,693	34,693	임 야	자연림	농림 지역	부정형 급경사	세로 (가)	2,100
8	서면 반곡리 산48-2	3,975	3,975	임 야	자연림	농림 지역	부정형 완급경사	세로 (불)	2,150
9	서면 반곡리 산48-4	3,436	3,436	임 야	자연림	농림 지역	부정형 완급경사	맹지	2,150
10	서면 반곡리 산50	10,083 ×2/4	5,041.5	임 야	자연림	농림 지역	부정형 완급경사	맹지	1,910
11	서면 반곡리 산52-1	1,980 ×2/4	990	임 야	자연림	농림 지역	부정형 급경사	맹지	2,030

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

12	서면 반곡리 산89	4,870	4,870	임 야	자연림	계획 관리	사다리 완경사	세로 (불)	3,690
13	서면 반곡리 산89-2	4,870	4,870	임 야	자연림	계획 관리	사다리 완경사	세로 (불)	3,690
14	서면 반곡리 산89-3	4,871	4,871	임 야	자연림	계획 관리	사다리 완경사	세로 (불)	3,690

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A,B 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	서면 두미리 산41	14,281	임야	자연림	농림 지역	부정형 완경사	맹지	1,860	-
B	서면 반곡리 산70	13,190	임야	조림	계획 관리	부정형 완경사	맹지	5,230	-

※ 출처: 국토교통부

#### 나. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별자치도 홍천군	농림지역	0.641% (1.00641)	강원특별자치도 홍천군 (25.01.01~25.12.31 ) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.576 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.063 ( 1 + 0.00576 ) * ( 1 + 0.00063 * 31/30 ) = 1.00641
강원특별자치도 홍천군	계획관리	0.733% (1.00733)	강원특별자치도 홍천군 (25.01.01~25.12.31 ) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.673 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.058 ( 1 + 0.00673 ) * ( 1 + 0.00058 * 31/30 ) = 1.00733

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 지역의 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A)	1.00641
시점수정치 (표준지 B)	1.00733

### 다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지 지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	자연조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

- 임야지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등)
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1~4	A	-	1.00	1.20	-	1.00	1.00	<b>1.200</b>
	본건은 비교표준지대비 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.							

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
5	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	<b>1.000</b>
	본건은 비교표준지와 상호유사합니다.							

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
6,9	A	-	1.00	1.58	-	1.00	1.00	<b>1.580</b>
	본건은 비교표준지대비 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
7	A	-	1.15	1.48	-	1.00	1.00	<b>1.702</b>
	본건은 비교표준지대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.							

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
8	A	-	1.15	1.58	-	1.00	1.00	<b>1.817</b>
	본건은 비교표준지대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.							

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
10	A	-	1.00	1.38	-	1.00	1.00	<b>1.380</b>
	본건은 비교표준지대비 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.							

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
11	A	-	1.00	0.85	-	1.00	1.00	<b>0.850</b>
	본건은 비교표준지대비 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.							

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
12,13	B	-	1.05	1.27	-	1.00	1.00	<b>1.334</b>
	본건은 비교표준지대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하고, 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
14	B	-	1.05	1.20	-	1.00	1.00	<b>1.260</b>
본건은 비교표준지대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하고, 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “200두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538) 등에 따라 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정 하여야 할 필요가 있습니다.

### 2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적	비고
①	서면 두미리 ○○○	4,760	임야	농림 지역	자연림	5,300	2025.04.30	공매	-
②	서면 반곡리 ○○○	88,562	임야	농림지역 생산관리	자연림	5,300	2025.12.23	공매	-
③	서면 두미리 ○○○	1,774	임야	농림지역	자연림	5,600	2023.12.13	담보	-
④	서면 반곡리 ○○○	604	임야	계획 관리	자연림	37,000	2023.11.06	법원 경매	-
⑤	서면 반곡리 ○○○	2,511	임야	계획 관리	자연림	18,000	2025.11.13	법원 경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점	비고
ㄱ	서면 두미리 ○○○	19,537	임야	농림 지역	자연림	130,000,000	6,654	2023.09.20	-
ㄴ	서면 두미리 ○○○	9,549	임야	농림 지역	자연림	29,750,000	3,115	2024.08.02	-
ㄷ	서면 반곡리 ○○○	3,719	임야	계획 관리	자연림	40,000,000	10,755	2021.03.12	-
ㄹ	서면 두미리 ○○○	2,321.51	임야	계획 관리	자연림	30,000,000	12,922	2025.06.18	지분 거래

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} = \text{그 밖의 요인 격차율}$$

## 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 ①,④>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
①	서면 두미리 ○○○	4,760	임야	농림지역	자연림	5,300	2025.04.30	공매	-
④	서면 반곡리 ○○○	604	임야	계획관리	자연림	37,000	2023.11.06	법원경매	-

### ② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
강원특별자치도 홍천군	농림지역	0.391% (1.00391)	강원특별자치도 홍천군 (25.04.30~25.12.31) (농림) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.054 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.047 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.038 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.040 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.036 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.044 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.063 $(1 + 0.00086 * 1/30) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00063 * 31/30)$ = 1.00391

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 홍천군	계획관리	1.852% (1.01852)	강원특별자치도 홍천군 (23.11.06~25.12.31 ) (계획관리) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.015 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.022 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.076 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.673 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.058 $( 1 + 0.00015 * 25/30 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.01076 ) * ( 1 + 0.00673 ) * ( 1 + 0.00058 * 31/30 )$ = 1.01852

### ③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

### ④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	-	접근	자연	-	행정	기타	
비교표준지A /평가사례 ①	-	1.05	1.03	-	1.00	1.00	1.082
비 고	비교표준지가 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	-	접근	자연	-	행정	기타	
비교표준지B /평가사례 ④	-	0.53	0.60	-	1.00	1.00	0.318
비 고	비교표준지가 비교사례대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
①	5,300	1.00391	1.000	1.082	5,757	-
④	37,000	1.01852	1.000	0.318	11,984	-

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	1,860	1.00641	-	-	1,872	-
B	5,230	1.00733	-	-	5,268	-

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

비교표준지 A의 평가사례 기준가액	=	5,757	=	3.0753
비교표준지 A의 기준시점 공시지가		1,872		
비교표준지 B의 평가사례 기준가액	=	11,984	=	2.2749
비교표준지 B의 기준시점 공시지가		5,268		

### 7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정하였고, 인근 지역내 대상토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준, 인근 지역내 최근 매매 사례 등을 종합적으로 고려하여 인근 지가수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	3.07	-
표준지 B	2.27	-

### 바. 토지단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1~4	1,860	1.00641	1.000	1.200	3.07	6,896	6,900
5	1,860	1.00641	1.000	1.000	3.07	5,747	5,700
6,9	1,860	1.00641	1.000	1.580	3.07	9,080	9,100
7	1,860	1.00641	1.000	1.702	3.07	9,781	9,800
8	1,860	1.00641	1.000	1.817	3.07	10,442	10,000
10	1,860	1.00641	1.000	1.380	3.07	7,931	7,900
11	1,860	1.00641	1.000	0.850	3.07	4,885	4,900
12,13	5,230	1.00733	1.000	1.334	2.27	15,953	16,000
14	5,230	1.00733	1.000	1.260	2.27	15,068	15,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
ㄱ	서면 두미리 ○○○	19,537	임야	농림 지역	자연림	130,000,000	6,654	2023.09.20	-
ㄴ	서면 두미리 ○○○	9,549	임야	농림 지역	자연림	29,750,000	3,115	2024.08.02	-
ㄷ	서면 반곡리 ○○○	3,719	임야	계획 관리	자연림	40,000,000	10,755	2021.03.12	-
ㄹ	서면 두미리 ○○○	2,321.51	임야	계획 관리	자연림	30,000,000	12,922	2025.06.18	지분 거래

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래사례 ㄱ, ㄷ>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
ㄱ	서면 두미리 ○○○	19,537	임야	농림 지역	자연림	130,000,000	6,654	2023.09.20	-
ㄷ	서면 반곡리 ○○○	3,719	임야	계획 관리	자연림	40,000,000	10,755	2021.03.12	-

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정은 불필요합니다.  
(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 홍천군	농림지역	1.350% (1.01350)	강원특별자치도 홍천군 (23.09.20~25.12.31 ) (농림) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.020 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.026 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.014 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.647 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.576 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.063 $( 1 + 0.00020 * 11/30 ) * ( 1 + 0.00026 ) * ( 1 + 0.00009 ) * ( 1 + 0.00014 ) * ( 1 + 0.00647 ) * ( 1 + 0.00576 ) * ( 1 + 0.00063 * 31/30 )$ $\approx 1.01350$
강원특별 자치도 홍천군	계획관리	6.587% (1.06587)	강원특별자치도 홍천군 (21.03.12~25.12.31 ) (계획관리) 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.235 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.230 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.217 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.220 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.221 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.223 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.242 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.209 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.177 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.193 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.106 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.414 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.076 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.673 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.058 $( 1 + 0.00235 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00230 ) * ( 1 + 0.00217 ) * ( 1 + 0.00220 ) * ( 1 + 0.00221 ) * ( 1 + 0.00223 ) * ( 1 + 0.00242 ) * ( 1 + 0.00209 ) * ( 1 + 0.00177 ) * ( 1 + 0.00193 ) * ( 1 + 0.02106 ) * ( 1 + 0.00414 ) * ( 1 + 0.01076 ) * ( 1 + 0.00673 ) * ( 1 + 0.00058 * 31/30 )$ $\approx 1.06587$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	자연조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

- 임야지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등)
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

## 나. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1~4	ㄱ	1.000	-	0.90	1.20	-	1.00	1.00	<b>1.080</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하고, 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.								

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
5	ㄱ	1.000	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	<b>0.900</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세합니다.								

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
6,9	ㄱ	1.000	-	0.90	1.58	-	1.00	1.00	<b>1.422</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하고, 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
7	ㄱ	1.000	-	1.05	1.48	-	1.00	1.00	<b>1.554</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.								

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
8	ㄱ	1.000	-	1.05	1.58	-	1.00	1.00	<b>1.659</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.								

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
10	ㄱ	1.000	-	0.90	1.38	-	1.00	1.00	<b>1.242</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하고, 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.								

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
11	ㄱ	1.000	-	0.90	0.85	-	1.00	1.00	<b>0.765</b>
	본건은 비교사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.								

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
12,13	ㄷ	1.000	-	1.00	1.37	-	1.00	1.00	<b>1.370</b>
	본건은 비교사례대비 자연조건(경사, 형상 등)에서 우세합니다.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
14	ㄷ	1.000	-	1.00	1.27	-	1.00	1.00	<b>1.270</b>
	본건은 비교사례대비 자연조건(경사, 형상 등)에서 우세합니다.								

### 바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1~4	6,654	1.000	1.01350	1.000	1.080	7,283	7,300
5	6,654	1.000	1.01350	1.000	0.900	6,069	6,100
6,9	6,654	1.000	1.01350	1.000	1.422	9,590	9,600
7	6,654	1.000	1.01350	1.000	1.554	10,480	10,000
8	6,654	1.000	1.01350	1.000	1.659	11,188	11,000
10	6,654	1.000	1.01350	1.000	1.242	8,376	8,400
11	6,654	1.000	1.01350	1.000	0.765	5,159	5,200
12,13	10,755	1.000	1.06587	1.000	1.370	15,705	16,000
14	10,755	1.000	1.06587	1.000	1.270	14,559	15,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	3,066	6,900	7,300	6,900	21,155,400
2	3,300	6,900	7,300	6,900	22,770,000
3	3,300	6,900	7,300	6,900	22,770,000
4	3,300	6,900	7,300	6,900	22,770,000
5	18,050	5,700	6,100	5,700	102,885,000
6	25,149	9,100	9,600	9,100	228,855,900
7	34,693	9,800	10,000	9,800	339,991,400
8	3,975	10,000	11,000	10,000	39,750,000
9	3,436	9,100	9,600	9,100	31,267,600
10	5,041.5	7,900	8,400	7,900	39,827,850
11	990	4,900	5,200	4,900	4,851,000
12	4,870	16,000	16,000	16,000	77,920,000
13	4,870	16,000	16,000	16,000	77,920,000
14	4,871	15,000	15,000	15,000	73,065,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

물건의 종류	감정평가액(원)	비고
토 지	1,105,799,150	-
제시외 물건 등	11,400,000	-
합 계	1,117,199,150	-

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 반곡리 소재 '반곡초등학교' 남동측 및 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 전,답 등의 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리 내에 간선도로 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통상황은 양호합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1~4 : 완급경사지내 사다리형의 토지로, 자연림 상태입니다.  
 일련번호 5~7,11 : 급경사지내 부정형의 토지로, 자연림 상태입니다.  
 일련번호 8~10 : 완급경사지내 부정형의 토지로, 자연림 상태입니다.  
 일련번호 12~14 : 완경사지내 사다리형의 토지로, 자연림 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호 1~6, 9~11 : 맹지입니다.  
 일련번호 7 : 본건 동측으로 폭 약 3m 내외의 포장도로에 접합니다.  
 일련번호 8 : 본건 동측으로 폭 약 3m 내외의 포장도로에 접합니다.  
 일련번호 12~14 : 본건 북측으로 비포장농로를 통해 진출입가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1~4 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>

일련번호 5 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(250m이내) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업용산지〈산지관리법〉

일련번호 6 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업용산지〈산지관리법〉

일련번호 7 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(30m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(50m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(70m이내) - 젖소)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업용산지〈산지관리법〉

일련번호 8 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(30m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(50m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡ 이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(70m이내) - 젖소)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업용산지〈산지관리법〉

일련번호 9 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(2024-08-16)(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(2024-08-16) (단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16) (단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 7 위지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 수목(복숭아나무)가 소재하여 제시의 물건으로 감정평가하였으며, 그 외 본건 토지 위지상에 자생하는 수목은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지(산지)에 포함 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 일련번호 7,8 일부에 후첨 '사진용지'와 같이 이동식컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거가 용이하여 별도의 감정평가를 하지 않았으며, 이에 구매없이 토지를 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지 위 지상에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록 외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

--.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 일련번호 10,11은 2인의 공유 중 신유식의 지분(4분의 2 전부)만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지 일련번호 7,12~14는 각각 과거 산지전용허가(일련번호 7 : 농가주택신축 등)(일련번호 12~14 : 산림소득작물 등)를 득하였으나, 기준시점현재 홍천군청을 통해 허가기간이 만료되었으며, 허가권 또한 소멸된 상태로 확인되어 허가기간만료에 따른 원상복구공사 대상 토지로 복구공사가 완료된 상태임을 확인받아 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

## 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

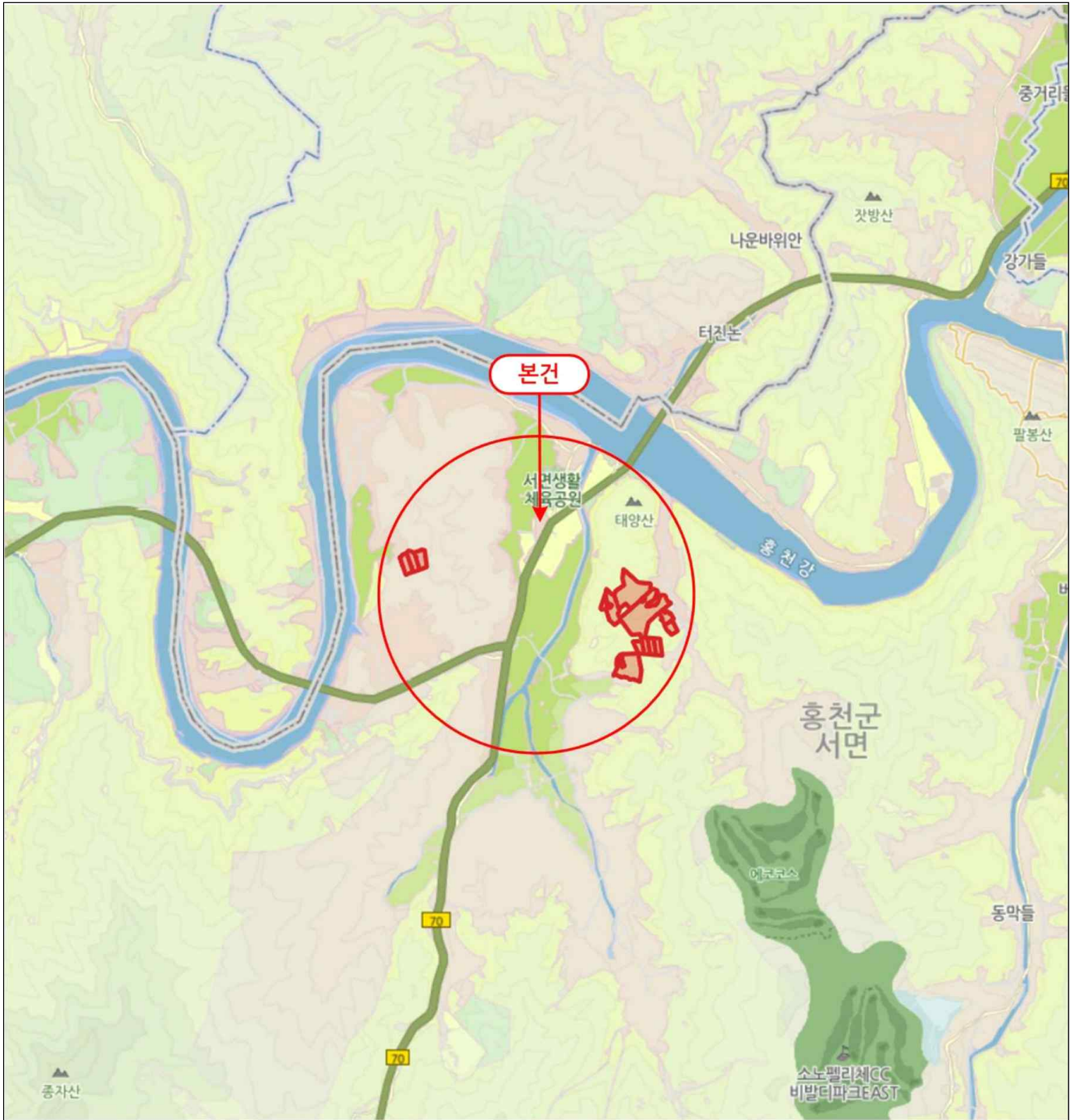
본건 일련번호 6,7 위치상 일부에 후첨 '사진용지'와 같이 수로관 등이 매설되어 있는 상태로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지 일부는 급경사 및 수풀이 우거져 있는 등 물리적 사유로 인해 분묘 등의 지표전수조사가 어려우니, 추후 분묘기지권으로 인한 감액 등을 고려하여 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



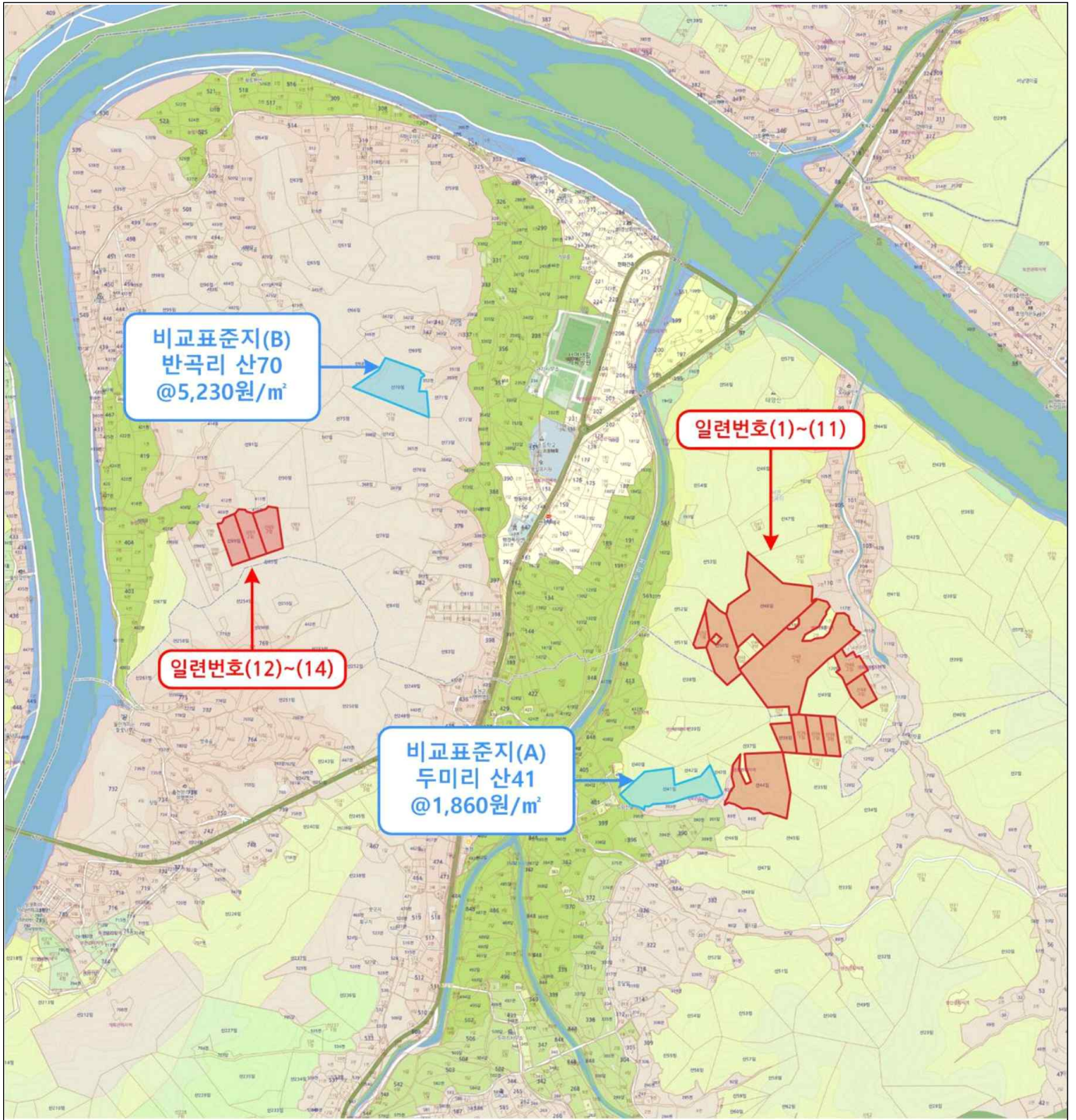
소재지	강원특별자치도 홍천군 서면 두미리 산36외
-----	-------------------------



# 위 치 도

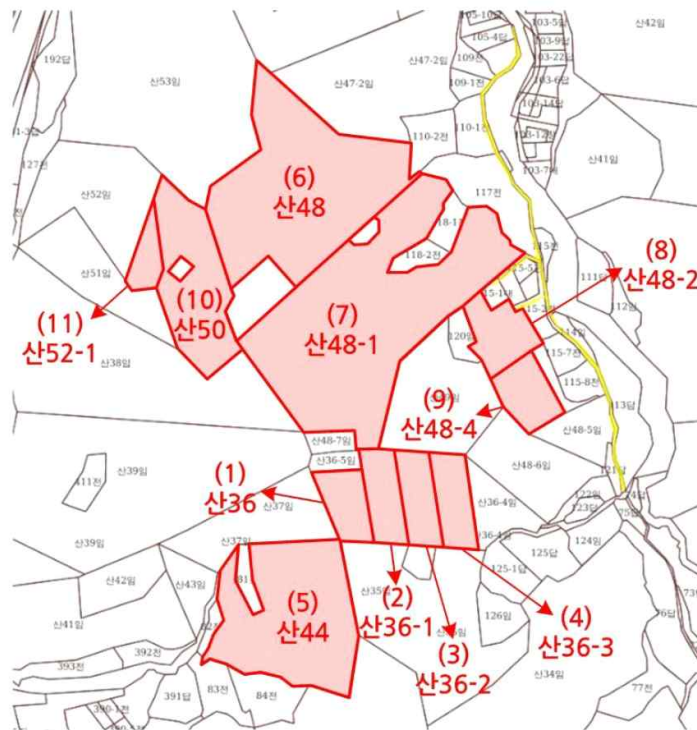


소재지	강원특별자치도 홍천군 서면 두미리 산36외
-----	-------------------------












# 지 적 도

4  
No Scale

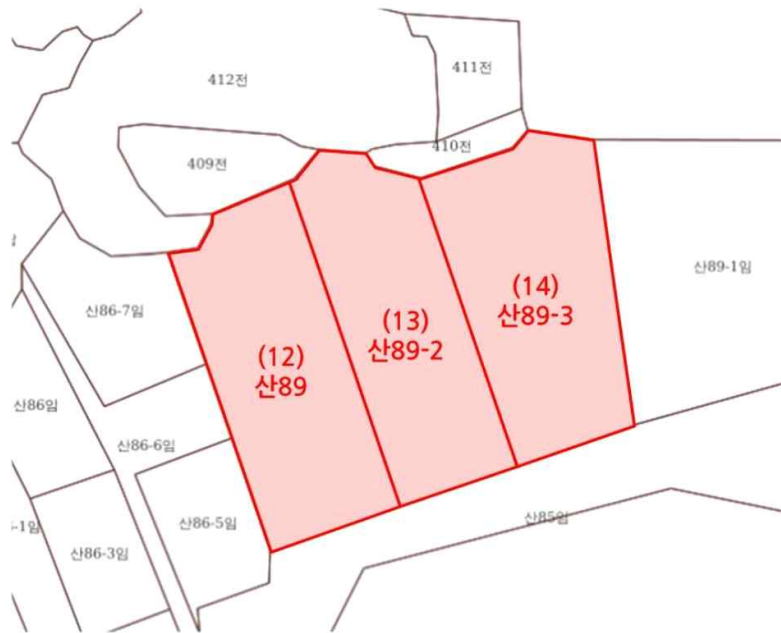


[ (1)~(11) 강원특별자치도 홍천군 서면 두미리 산36외 ]










범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 지 적 도

4  
No Scale



[ (12)~(14) 강원특별자치도 홍천군 서면 반곡리 산89외 ]

<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



본건 전경(일련번호 1~11)

# 사 진 용 지



일련번호 1~4



일련번호 5

# 사 진 용 지



일련번호 6



일련번호 6

# 사 진 용 지



일련번호 7



일련번호 7

# 사 진 용 지



일련번호 7-1 복숭아나무



일련번호 7-1 복숭아나무

# 사 진 용 지



일련번호 6,7 소재 수로관 등



일련번호 8

# 사 진 용 지



일련번호 8 소재 컨테이너 등



일련번호 8 소재 컨테이너 등

# 사 진 용 지



일련번호 9



일련번호 10

# 사 진 용 지



일련번호 11



일련번호 12~14