

가

	B12102-9-2501
	21 (2021 30541)

(가 가)
 , (改作), (轉載)
 가 .

() 가
 P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y

43 5 (1)

: (033)646-0100 FAX : (033)646-6344

() 가

가	가	가
()	가 ()	()
()	가	()

가	(\872,908,000.-)		
		가	
	-		
()	21 (2021 30541)	가	가
		가	-
		2021.03.09	2021.03.05, 2021.03.09
			2021.03.12

가	(公簿)()			가	
		(m ²)		(m ²)	가
		13,527		13,527	-
					872,908,000
					\872,908,000.-

가	가	.
가	:	가 ()

감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 강릉시 사천면 석교리에 소재하는 “북강릉TG” 동측[일련번호 1, 2, 3, 6] 및 북동측[일련번호 4, 5] 근거리에 위치한 토지 및 임야로서, 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가의 개요

4. 감정평가의 3방식

가. 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 거래사례비교법 및 공시지가기준법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가의 개요

5. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2021년 03월 09일로 하였습니다.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2021년 03월 05일, 03월 09일입니다.

나. 실지조사 내용

본건의 자세한 실지조사내용은 후첨 “토지 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

감정평가의 개요

8. 그 밖의 사항

- 1) 본건 중 [일련번호 1, 2, 3] 지상에 소유자미상의 제시외수목이 다수 소재하여 본건 사용·수익에 영향을 미치고 있는 바, 각각 그 제한의 정도를 감안한 가격을 후첨 "토지감정평가명세표"에 병기하였습니다.
- 2) 본건 중 [일련번호 3, 6] 일부는 “접도구역”에 저촉되는 바, 그 제한의 정도를 감안하여 평가하고, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였습니다.
- 3) 본건 중 [일련번호 4, 5, 6] 지상에 자생하는 입목은 평가대상물건의 특성 및 거래관행, 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함평가하였습니다.
- 4) 본건 중 [일련번호 4] 지상에 소유자미상의 상석이 소재하나, 현황 파악된 것으로 보이는 바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 5) 본건 중 [일련번호 5]는 귀 제시목록상 소유자가 “21세기프로젝트매니지먼트주식회사”이나, 공부상 소유자가 “이십일세기프로젝트매니지먼트주식회사”로 표기되어 있으니, 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가대상물건의 개요

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	석교리	527	3,798	답	휴경전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,000
2	석교리	520-2	2,629	답	휴경전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	27,400
3	석교리	526	2,686	답	휴경전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	24,100
4	석교리	산47	2,380	임야	자연림	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	16,900
5	석교리	산48	1,488	임야	자연림	계획 관리	맹지	사다리 완경사	14,500
6	석교리	산243-1	546	임야	자연림	계획 관리	맹지	사다리 완경사	11,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정기준 (「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호)

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2021. 01. 01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
3005	석교리 553-2	2,307	답	답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	27,500	
3018	석교리 산40	7,626	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	17,000	

3) 시점수정

국토교통부에서 고시한 강원도 강릉시 계획관리지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

기 간	지 가 변 동 률(%)	비 고
2021.01.01 ~ 2021.01.31	0.358	
2021.02.01 ~ 2021.03.09	$0.358 \times 37/31$	1월분 연장적용
계	0.787 (1.00787)	

4) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	인근취락과의 접근성 및 농로의 상태, 교통의 편부
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

(임야지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	3005	-	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080

본건은 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.

2	3005	-	1.10	1.00	1.08	1.00	1.00	1.188
---	------	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태, 인근취락과의 접근성 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.

3	3005	-	1.00	1.00	1.08	0.99	1.00	1.069
---	------	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 일부 접도구역 등)에서 열세합니다.

4	3018	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050
---	------	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.

5	3018	-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800
---	------	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

6	3018	-	0.80	1.10	-	0.94	1.00	0.827
---	------	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(본건 일부 접도구역 등)에서 열세하고, 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가 상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가액과 평가전례 또는 거래사례 기준 표준지 가액과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례(거래사례)기준 표준지 가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

● 평가전례(거래사례)기준 표준지 가액

$$= \text{평가전례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

● 표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 x 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근지역 내의 거래사례 및 평가전례

① 인근지역 내의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	거래시점
		구조					
ㄱ	석교리 300	전	309	계획관리 (전 및 일부 도로)	97,087	30,000,000	2019.08.28
		-	-				
ㄴ	석교리 산200-0	임야	8,013	계획관리 (자연림)	22,463	180,000,000	2018.07.23
		-	-				

② 인근지역 내의 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
		구조					기준시점
a	석교리 552	답	694.33 (지분)	계획관리 (목답 및 일부농로)	67,000	46,520,110	경매
		-	-				2018.03.23
b	석교리 산189	임야	9,917	계획관리 (자연림)	21,000	208,257,000	경매
		-	-				2019.10.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근지역의 지가수준

본건과 비교가능한 표준지 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

표준지	토지용도	주위환경	가격수준	도로조건	비고
3005	농경지	마을주변 농경지대	@80,000 ~ 95,000원/㎡ 내외	맹지	표준지 유사
3018	자연림	마을주변 야산지대	@20,000 ~ 35,000원/㎡ 내외	세로(불)	표준지 유사

마) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 아래의 <평가전례 a, b>를 선정하여 비교하였습니다.

① 비교표준지와 평가전례 간의 가격 격차율은 아래와 같이 산정하였습니다.

기준가격	구분 기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	격차율 시산
					가로	접근	자연	획지	행정	기타	소계		
평가전례	a	67,000	1.10429	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	73,987	2.669
표준지	3005	27,500	1.00787	-	-	-	-	-	-	-	-	27,716	

인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 표준지는 전례와 대체로 대등합니다.

평가전례	b	21,000	1.04982	1.00	-	1.05	1.10	-	1.00	1.20	1.386	30,556	1.783
표준지	3018	17,000	1.00787	-	-	-	-	-	-	-	-	17,133	

인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 표준지는 전례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등), 기타조건(전례 일부 분묘소재 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정(강릉시 용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	용도지역	산 정 기 간	지가변동률	비고
평가전례 a	계획관리지역	2018.03.23 ~ 2021.03.09	1.10429	
평가전례 b	계획관리지역	2019.10.15 ~ 2021.03.09	1.04982	

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.	2.66
	1.78

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

상기 제반사항을 종합 참작하여 아래와 같이 토지가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3005	27,500	1.00787	1.000	1.080	2.66	79,623	80,000	
2	3005	27,500	1.00787	1.000	1.188	2.66	87,586	88,000	
3	3005	27,500	1.00787	1.000	1.069	2.66	78,812	79,000	
4	3018	17,000	1.00787	1.000	1.050	1.78	32,023	32,000	
5	3018	17,000	1.00787	1.000	0.800	1.78	24,398	24,000	
6	3018	17,000	1.00787	1.000	0.827	1.78	25,221	25,000	

(적용단가 : 천원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례의 분석

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	거래시점
		구조					
ㄱ	석교리 300	전	309	계획관리 (전 및 일부 도로)	97,087	30,000,000	2019.08.28
		-	-				
ㄴ	석교리 산200-0	임야	8,013	계획관리 (자연림)	22,463	180,000,000	2018.07.23
		-	-				

나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견

비교적 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 ㄱ, ㄴ>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.00

4) 시점수정치(강릉시 용도지역별 지가변동률 적용)

구 분	용도지역	산 정 기 간	지가변동률	비고
거래사례 ㄱ	계획관리지역	2019.08.28 ~ 2021.03.09	1.05328	
거래사례 ㄴ	계획관리지역	2018.07.23 ~ 2021.03.09	1.09406	

5) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

상기 제반사항을 종합 참작하여 아래와 같이 토지가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
					가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	소계			
1	97,087	1.00	1.05328	1.00	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.03	0.824	84,262	84,000	
인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 본건은 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 열세하고, 기타조건(사례 일부 도로 등)에서 우세합니다.														
2	97,087	1.00	1.05328	1.00	-	0.88	1.00	1.00	1.00	1.03	0.906	92,647	93,000	
인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 본건은 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 열세하고, 기타조건(사례 일부 도로 등)에서 우세합니다.														
3	97,087	1.00	1.05328	1.00	-	0.80	1.00	1.00	0.99	1.03	0.816	83,443	83,000	
인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 본건은 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 행정적조건(본건 일부 접도구역 등)에서 열세하고, 기타조건(사례 일부 도로 등)에서 우세합니다.														
4	22,463	1.00	1.09406	1.00	-	1.30	1.00	-	1.00	1.00	1.300	31,948	32,000	
인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 본건은 사례대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.														
5	22,463	1.00	1.09406	1.00	-	0.97	1.00	-	1.00	1.00	0.970	23,838	24,000	
인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 본건은 사례대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.														
6	22,463	1.00	1.09406	1.00	-	0.97	1.10	-	0.94	1.00	1.003	24,649	25,000	
인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등하며, 본건은 사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 기타조건(본건 일부 접도구역 등)에서 열세하고, 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.														

(적용단가 : 천원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	80,000	84,000	80,000	3,798	303,840,000	
2	88,000	93,000	88,000	2,629	231,352,000	
3	79,000	83,000	79,000	2,686	212,194,000	
4	32,000	32,000	32,000	2,380	76,160,000	
5	24,000	24,000	24,000	1,488	35,712,000	
6	25,000	25,000	25,000	546	13,650,000	
계					872,908,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
토지	-	13,527	872,908,000
합 계			872,908,000

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되, 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격의 적정성이 인정되는 바, 상기와 같이 평가액으로 결정하였습니다.

가

: 1

					(㎡)		가		
							가	가	
1		527			3,798	3,798	80,000	303,840,000	<
									가 : 273,456,000 (72,000 /㎡) >
2	"	520-2			2,629	2,629	88,000	231,352,000	<
									가 : 208,216,800 (79,200 /㎡) >
3	"	526			2,686	2,686	79,000	212,194,000	' <
									가 : 190,974,600 (71,100 /㎡) >
4	"	47			2,380	2,380	32,000	76,160,000	

() 가

가

					(㎡)		가		
							가	가	
5		48			1,488	1,488	24,000	35,712,000	,
									"
									"
6	"	243-1			546	546	25,000	13,650,000	,
							\872,908,000.-		

가

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	()

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원도 강릉시 사천면 석교리에 소재하는 "북강릉TG" 동측[일련번호 1, 2, 3, 6] 및 북동측[일련번호 4, 5] 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 전, 답, 임야 등이 혼재하는 마을주변 농경지대 및 마을주변 야산지대입니다.

(2) 교통상황

- [일련번호 1, 3, 5, 6] : 본건까지 차량접근이 어려우며, 인근 시내버스정류장까지의 거리, 노선, 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편합니다.
- [일련번호 2] : 본건까지 농기계접근이 가능하며, 인근 시내버스정류장까지의 거리, 노선, 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편합니다.
- [일련번호 4] : 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 시내버스정류장까지의 거리, 노선, 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편합니다.

(3) 형태 및 이용상태

- [일련번호 1, 2, 3] : 부정형 완경사로서, 현황 "휴경전" 입니다.
- [일련번호 4] : 부정형 완경사로서, 현황 "자연림" 입니다.
- [일련번호 5, 6] : 사다리 완경사로서, 현황 "자연림" 입니다.

(4) 인접 도로상태

- [일련번호 1, 3, 5] : 맹지입니다.
- [일련번호 2] : 지적도상 맹지이나, 타인소유 인접토지(석교리 산239, 520-1)에 개설된 관습상 농로를 이용하여 농기계 출입이 가능합니다.
- [일련번호 4] : 지적도상 맹지이나, 타인소유 인접토지(산85-2)에 개설된 폭 약 3M의 포장도로를 이용하여 접근이 가능합니다.
- [일련번호 6] : 후첨 "지적개황도" 상, 남측에 도로가 표시되어 있으나, 본건으로 진입이 불가능한 교량(통칭 "북강릉IC1교")인 바, 현황 맹지입니다.

가

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	()

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- [일련번호 1] : 계획관리지역, 가축사육제한구역(산란계,오리,메추리,돼지,개 제한구역), 온천원보호지구입니다.
- [일련번호 2] : 계획관리지역, 가축사육제한구역(산란계,오리,메추리,돼지,개 제한구역), 가축사육제한구역(젓소,닭,오리,메추리,돼지,개 제한구역), 온천원보호지구입니다.
- [일련번호 3, 6] : 계획관리지역, 대로2류(접합), 가축사육제한구역(산란계,오리,메추리,돼지,개 제한구역), 접도구역, 온천원보호지구입니다.
- [일련번호 4] : 계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지,개 제한구역), 가축사육제한구역(산란계,오리,메추리,돼지,개 제한구역), 온천원보호지구입니다.
- [일련번호 5] : 계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지,개 제한구역), 온천원보호지구입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 중 [일련번호 1, 2, 3] 지상에 소유자미상의 제시외수목이 다수 식재되어있는 바, 그 제한의 정도를 감안한 가격을 "토지감정평가명세표" 에 병기하였습니다.

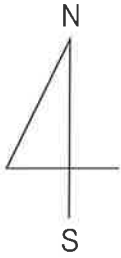
(7) 공부와의 차이

본건 중 [일련번호 5]는 귀 제시목록상 소유자가 "21세기프로젝트매니지먼트 주식회사" 이나, 공부상 소유자가 "이십일세기프로젝트매니지먼트 주식회사" 로 표기되어 있으니, 경매진행시 참고바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 감정평가의 개요 8항 참고바랍니다.

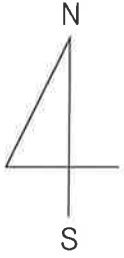
위 치 도



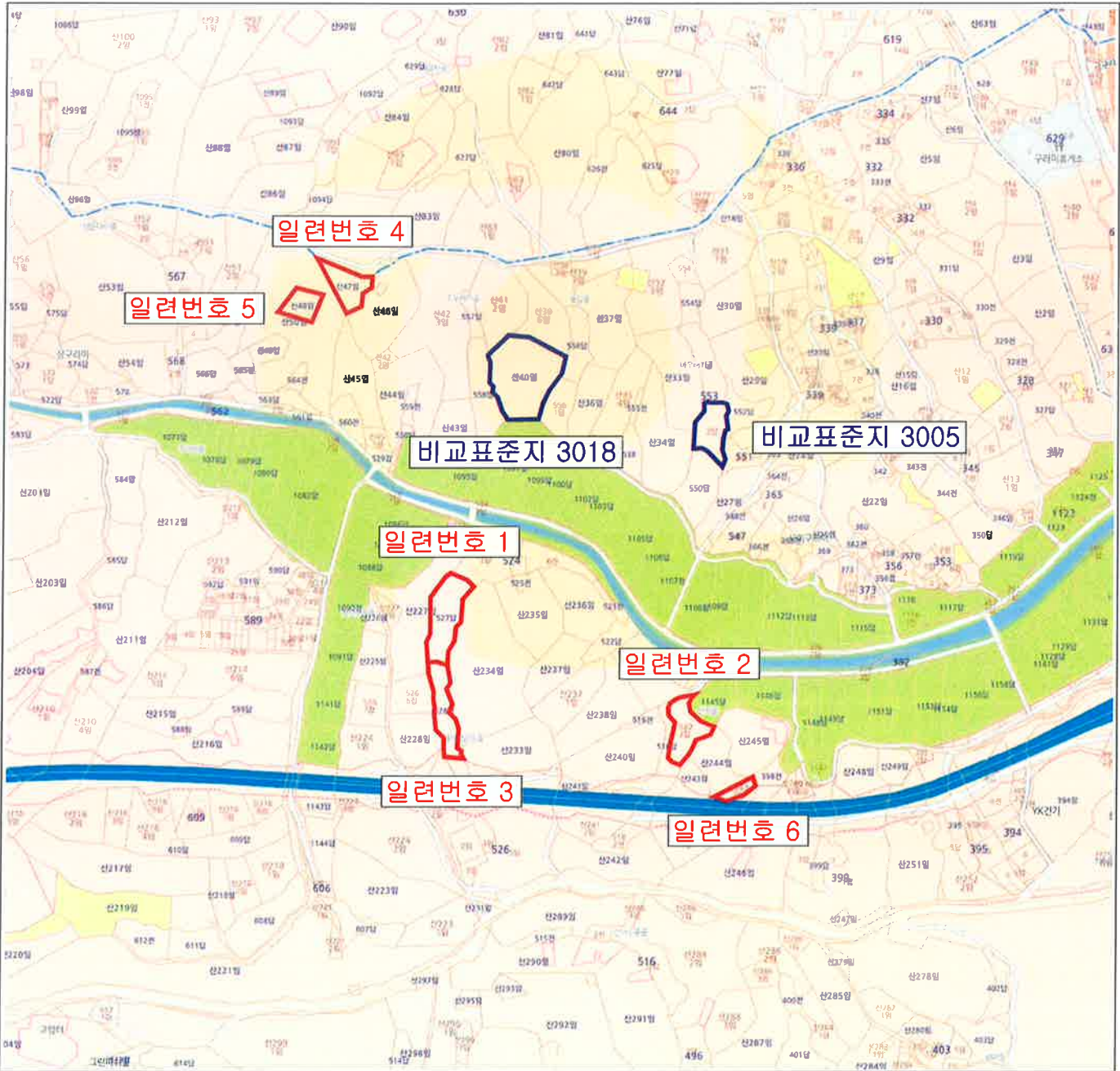
소재지	강원도 강릉시 사천면 석교리 527 외
-----	-----------------------



위 치 도



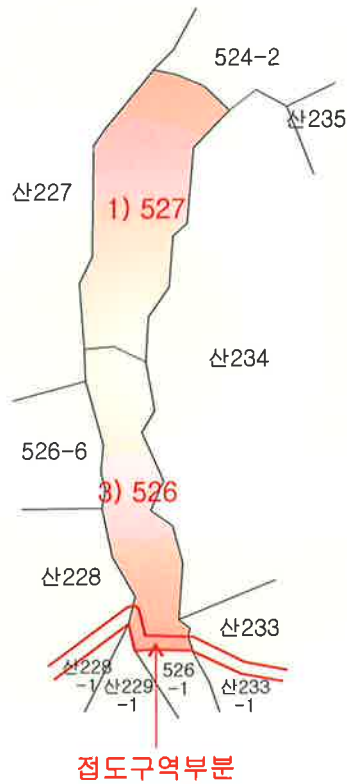
소재지	강원도 강릉시 사천면 석교리 527 외
-----	-----------------------



지적개황도

4

S = 1/3000

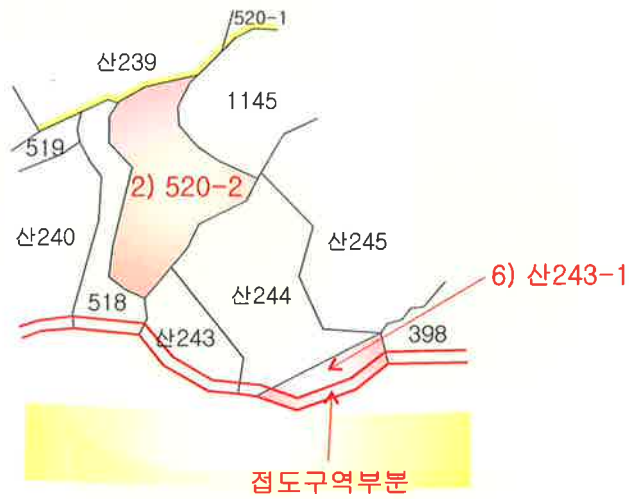


※ 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

지적개황도

4

S = 1/3000

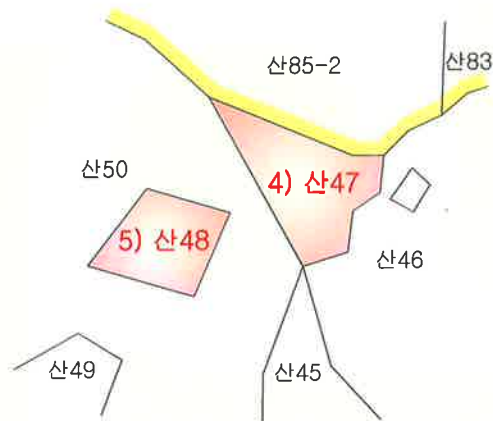


※ 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

지적개황도

4

S = 1/3000



※ 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.



【 - 1】



【 - 2】



【 - 3】



【 - 4】



【 - 5】



【 - 6】



【 - 1, 3】



【 - 2】



【 - 4, 5】



【 - 6】



【 [1, 3] 】



【 [2] 】



【 [4] 】



【 [4] 】