

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김일남 소유물건(2024타경53088)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원  
사법보좌관 정운교님

감정평가서번호: 2240701-01

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

영동감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송기범

감정평가액	육천사백일십구만삼천오백오십원정(₩64,193,550.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교님		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김일남 (2024타경53088)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.04	2024.07.04	2024. 07. 08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 5,828x- 3 이	토지	1,942.67  하 여	-  백	64,193,550
	합계					₩64,193,550
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리에 소재한 토지로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 7조 및 제12조에 따라 대상 물건을 감정평가하되, 거래 사례 · 평가 선례 등을 통해 시산 가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사 완료 일자인 2024. 07. 04. 을 기준시점으로 합니다.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조 제 1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 2024. 07. 04. 에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 기호 1~5 토지는 공유 지분으로서, 각 지분별 위치 확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균단가로 평가하였으며 면적 사정은 지분비율에 의거하였습니다.
- 나. 본건 기호 1 토지상에 과실수(감나무 약 30주 및 대추나무 약 1주, 배롱나무 약 5주 등)이 식재되어 있으나 일반적인 거래 관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였습니다.
- 다. 본건 토지상의 자생 중인 입목은 일반적인 거래 관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였으며, 인접 필지와 지적 및 경계가 불분명하나 확실한 지적 및 경계는 측량을 요하며, 육안으로 확인되지 않은 연고 미상의 분묘가 소재할 수도 있으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 기호 4 토지는 보전녹지지역(약 72㎡)과 계획관리지역(약 2㎡)으로 구분되어 있으나, 대부분이 보전녹지지역이므로 보전녹지지역 내 비교표준지를 적용하여 평가하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가 방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식으로서, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정 평가 방식으로서, 대상 물건과 가치 형성 요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치 형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정 평가 방식으로서, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 5) 공시지가 기준법이란 대상 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별 요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

- 1) 본 대상 물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였습니다.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가 방식을, 제12조에서는 감정평가 방법의 적용 및 시산 가액 조정을 규정하고 있습니다.
- 3) 본 대상 물건에 대한 감정평가 방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가 방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정 평가) 등을 적용하였습니다.

## 3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가 방식 중 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가 방법(비교방식-거래 사례 비교법)에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

## 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 토지 가액의 산출 근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지 가액

#### 1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인, 개별 요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하였습니다.

#### 2) 대상 토지 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	교항리 889-1	588 x 1/3	전	전 등	자연녹지	맹지	부정형 평지	21,400
2	교항리 산32-14	4,690 x 1/3	임야	자연림	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	6,700
3	교항리 889-9	231 x 1/3	대	임야화가 진행중	자연녹지	맹지	부정형 완경사	30,300
4	교항리 산32-25	74 x 1/3	임야	자연림	보전녹지, 계획관리	맹지	부정형 완경사	5,120
5	교항리 889-10	245 x 1/3	전	휴경전 상태로 임야화가 진행중	자연녹지	맹지	부정형 완경사	18,400

#### 3) 비교표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 본건과 용도지역, 이용상황 및 주위 환경 등 제반 가격 형성 요인이 유사한 인근 지역의 공시지가를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2024.1.1자 기준)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(1)	교항리 817-2	1,395	전	전	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	21,500
(2)	교항리 산112	4,264	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	5,280
(3)	교항리 산74	1,488	임야	자연림	보전녹지	세로 (가)	부정형 완경사	5,800

※ 본건 기호 3의 공부상 지목은 대지이나 현황 임야화가 진행 중에 있어 위 비교표준지 기호 (1)을 선정하되, 지목 차이에 따른 격차는 개별 요인 비교 시 반영하였습니다.

### 4) 시점수정

산정기간	강릉시 녹지지역 지가변동률	비 고
2024.01.01~2024.05.31	0.521	
2024.05.01~2024.05.31	0.126	
2024.01.01~2024.07.04	<b>1.00660</b>	$(1+0.00521) * (1+0.00126 \times 34/31)$

산정기간	강릉시 계획관리지역 지가변동률	비 고
2024.01.01~2024.05.31	0.791	
2024.05.01~2024.05.31	0.156	
2024.01.01~2024.07.04	<b>1.00963</b>	$(1+0.00791) * (1+0.00156 \times 34/31)$

※ 지가변동률 미고시 된 부분은 5월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 5) 지역 요인 비교

본건과 비교표준지는 인근 지역에 위치하고 있어 지역 요인 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 개별 요인의 비교

### (1) 개별 요인 비교항목(농경 지대)

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

### (2) 개별 요인 비교항목(임야 지대)

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

### (3) 개별 요인 비교치 결정

기호 1 : 본건은 비교표준지 대비 자연조건(일조 등)에서 우세한 편입니다.(1.05)

기호 2 : 본건은 비교표준지 대비 접근 조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(일조 등)에서 우세한 편입니다.(1.103)

기호 3 : 본건은 비교표준지 대비 행정적 조건(지목 등)에서 우세한 편입니다.(1.17)

기호 4, 5 : 본건과 비교표준지의 개별 요인은 대등한 편입니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	(1)	-	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05
2	(2)	-	1.05	1.05	-	1.00	1.00	1.103
3	(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.17
4	(3)	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00
5	(1)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

### 7) 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관계법령과, 대법원 판례 [2003다38207 판결 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석 [건설부 토정 30241-36538, (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 감정 평가 선례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

#### (2) 본건 평가 선례

[출처 : 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	적용단가 (원/㎡)	평가목적	비고
					가격시점	
1	교향리 산32-14	임야	계획관리	22,000	공매(국세, 지방세)	-
					2023.06.23	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 지역 내의 평가 선례

[출처 : 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	적용단가 (원/㎡)	평가목적	비고
					가격시점	
1	교항리 2**~*	전	자연녹지	123,000	담보	-
					2023.11.13	
2	교항리 8**	전	자연녹지	48,000	법원경매	-
					2022.04.07	
3	교항리 산1**	임야	계획관리	20,000	체납처분	-
					2021.05.04	
4	교항리 산3**~*	임야	보전녹지, 자연녹지	23,000	시가참고	-
					2021.06.03	

※ 구체적인 소재 지번 등은 개인 정보보호를 위해 생략하였습니다.

(4) 본건 거래 사례

없습니다.

(5) 인근 거래 사례

[출처 : 감정평가 정보 체계(한국부동산원)]

구분	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	거래가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	교항리 8**	전	자연녹지, 보전녹지	932	932	120,000,000	128,755	2022.06.03
2	교항리 산1**~*	임야	계획관리	11,294	11,294	270,000,000	23,906	2022.03.12
3	교항리 산3**	임야	보전녹지	631	631	6,150,000	9,746	2020.03.16

※ 구체적인 소재 지번 등은 개인 정보보호를 위해 생략하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (6) 그 밖의 요인 보정 산정

인근 지역 내에 소재하는 평가 선례로서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주위 환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가 선례 1, 3, 4를 선정하였습니다.

구분 기호	평가 선례	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	격차율
	표준지			가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타	소계		
1	123,000	1.00888	1.00	-	0.82	0.85	0.80	1.00	1.00	0.558	69,243	3.199
(1)	21,500	1.00660	-	-	-	-	-	-	-	-	21,642	
3	20,000	1.07640	1.00	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00	21,528	4.038
(2)	5,280	1.00963	-	-	-	-	-	-	-	-	5,331	
4	23,000	1.06600	1.00	-	0.92	0.90	-	1.00	1.00	0.828	20,301	3.477
(3)	5,800	1.00660	-	-	-	-	-	-	-	-	5,838	

※ 비교표준지와 평가 선례 간의 가격 격차율은 위와 같이 산정하였음.

구분	용도지역	산정기간	시점수정	비고
인근 지역 내의 평가 선례 1	자연녹지	2023.11.13-2024.07.04	1.00888	
인근 지역 내에 위치하여 지역 요인은 동일하며, 비교표준지는 평가 선례 대비 접근 조건(취락과의 접근성 등) 및 자연 조건(일조 등), 획지 조건(경작의 편부 등)에서 열세한 편입니다.				
인근 지역 내의 평가 선례 3	계획관리	2021.05.04-2024.07.04	1.07640	
인근 지역 내에 위치하여 지역 요인은 동일하며, 비교표준지와 평가 선례의 개별 요인은 대등한 편입니다.				
인근 지역 내의 평가 선례 4	보전녹지	2021.06.03-2024.07.04	1.06600	
인근 지역 내에 위치하여 지역 요인은 동일하며, 비교표준지는 평가 선례 대비 접근 조건(교통의 편부 등) 및 자연 조건(일조 등)에서 열세한 편입니다.				

※ 시점수정(강릉시 용도지역별 지가변동을 적용)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교 공시지가 표준지와 상기 평가 선례 및 인근 지역 동류형 토지의 정상적인 거래 가능 가격수준 간에 격차가 있는 것으로 판단되어 이를 그 밖의 요인으로 상향 보정하였습니다.(기호 1, 3, 5 : 3.20 / 기호 2 : 4.00 / 기호 4 : 3.45)

## 8) 토지 가격의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	21,500	1.00660	1.00	1.05	3.20	72,717	73,000
2	5,280	1.00963	1.00	1.103	4.00	23,520	24,000
3	21,500	1.00660	1.00	1.17	3.20	81,027	81,000
4	5,800	1.00660	1.00	1.00	3.45	20,142	20,000
5	21,500	1.00660	1.00	1.00	3.20	69,254	69,000

※ 1,000단위 미만은 사사오입하였습니다.

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지 가액

### 1) 평가 개요

토지는 대상 토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용 가치를 지닌 거래 사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자 물가 상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치 형성 요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 2) 거래 사례의 선정

인근 지역 내에 소재하는 거래 사례로서 대상 토지와 용도지역·이용상황·지역 요인·개별 요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래 사례를 선정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	소재지	지목	총 거래금액(원)	단가 (원/㎡)	가격시점
1	교항리 8**	전	120,000,000	128,755	2022.06.03
2	교항리 산1**-*	임야	270,000,000	23,906	2022.03.12
3	교항리 산3**	임야	6,150,000	9,746	2020.03.16

※ 구체적인 소재 지번 등은 개인 정보보호를 위해 생략하였습니다.

### 3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래 사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

### 4) 시점수정

용도지역	산정기간	시점수정	비고
자연녹지	2022.06.03-2024.07.04	1.02875	
계획관리	2022.03.12-2024.07.04	1.04061	
보전녹지	2020.03.16-2024.07.04	1.12190	

### 5) 지역 요인 비교

거래 사례가 속한 인근 지역 내에 위치하여 지역 요인 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 개별 요인 비교

기호 1, 5 : 본건은 거래 사례 대비 접근 조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(일조 등), 획지 조건(경작의 편부 등)에서 열세한 편입니다.(기호 1 : 0.578 / 기호 5 : 0.544)

기호 2 : 본건과 거래 사례의 개별 요인은 대등한 편입니다.(1.00)

기호 3 : 본건은 거래 사례 대비 접근 조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(일조 등), 획지 조건(경작의 편부 등)에서 열세한 편이나, 행정적 조건(지목 등)에서 우세한 편입니다.(0.636)

기호 4 : 본건은 거래 사례 대비 접근 조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(일조 등)에서 우세한 편입니다.(1.898)

본건 기호	거래 사례 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	1	-	0.85	0.85	0.80	1.00	1.00	0.578
2	2	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00
3	1	1.00	0.85	0.80	0.80	1.17	1.00	0.636
4	3	-	1.15	1.65	-	1.00	1.00	1.898
5	1	-	0.85	0.80	0.80	1.00	1.00	0.544

## 7) 토지 가격의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	128,755	1.00	1.02875	1.00	0.578	76,560	77,000
2	23,906	1.00	1.04061	1.00	1.00	24,877	25,000
3	128,755	1.00	1.02875	1.00	0.636	84,242	84,000
4	9,746	1.00	1.12190	1.00	1.898	20,753	21,000
5	128,755	1.00	1.02875	1.00	0.544	72,056	72,000

※ 1,000단위 미만은 사사오입하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시산 가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산 가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 시산 가액은 동 규칙에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산 가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산 가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산 가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가액 결정

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	토지결정단가(원/㎡)
1	73,000	77,000	73,000
2	24,000	25,000	24,000
3	81,000	84,000	81,000
4	20,000	21,000	20,000
5	69,000	72,000	69,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,942.67	-	64,193,550	5,828 x 1/3
합계			64,193,550	

### 2. 결정 의견

상기의 평가 선례와 거래 사례 가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

# 토지 감정평가명세표

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 강릉시 주문진읍 교항리	889-1	전	자연녹지	588 x 1/3	196	73,000	14,308,000	
	매각지분 갑구	6번	김일남	지분 3분의 1	전부				
2.	동소	산32-14	임야	계획관리	4,690 x 1/3	1,563.33	24,000	37,519,920	
	매각지분 갑구	6번	김일남	지분 3분의 1	전부				
3.	동소	889-9	대	자연녹지	231 x 1/3	77	81,000	6,237,000	
	매각지분 갑구	6번	김일남	지분 3분의 1	전부				
4.	동소	산32-25	임야	보전녹지, 계획관리	74 x 1/3	24.67	20,000	493,400	
	매각지분 갑구	6번	김일남	지분 3분의 1	전부				
5.	동소	889-10	전	자연녹지	245 x 1/3	81.67	69,000	5,635,230	
	매각지분 갑구	6번	김일남	지분 3분의 1	전부				
<b>합 계</b>								<b>₩64,193,550.-</b>	
				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 강릉시 주문진읍 교항리에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지 및 임야, 단독주택 등이 혼재하는 농경 지대 및 순수 야산 지대로서, 주위 환경은 보통 이하인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 불가능하며, 인근 버스정류장과의 거리, 노선, 운행 빈도 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형 평지로서, 현황 전 등으로 이용 중임.

기호 2, 4 : 부정형 완경사지로서, 현황 자연림임.

기호 3 : 부정형 완경사지로서, 현황 임야화가 진행 중에 있음.

기호 5 : 부정형 완경사지로서, 현황 휴경전 상태로서 임야화가 진행 중에 있음.

## (4) 인접 도로상태

인접 필지를 통해 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호 1, 3, 5>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 도시지역, 자연녹지지역이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역)임.

<기호 2>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 계획관리지역(2010-08-20)이며,

# 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) |                |

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 가축사육제한구역(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역), 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한구역)임.

<기호 4>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 계획관리지역(2010-08-20), 도시지역, 보전녹지지역이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 가축사육제한구역(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역)이며, 「산지관리법」에 따른 지역·지구는 공익용산지, 보전산지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

본건 기호 3의 공부상 지목은 대지이나 현황 임야화가 진행 중에 있으며, 본건 기호 5의 공부상 지목은 전이나 현황 휴경전 상태로 임야화가 진행 중에 있음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

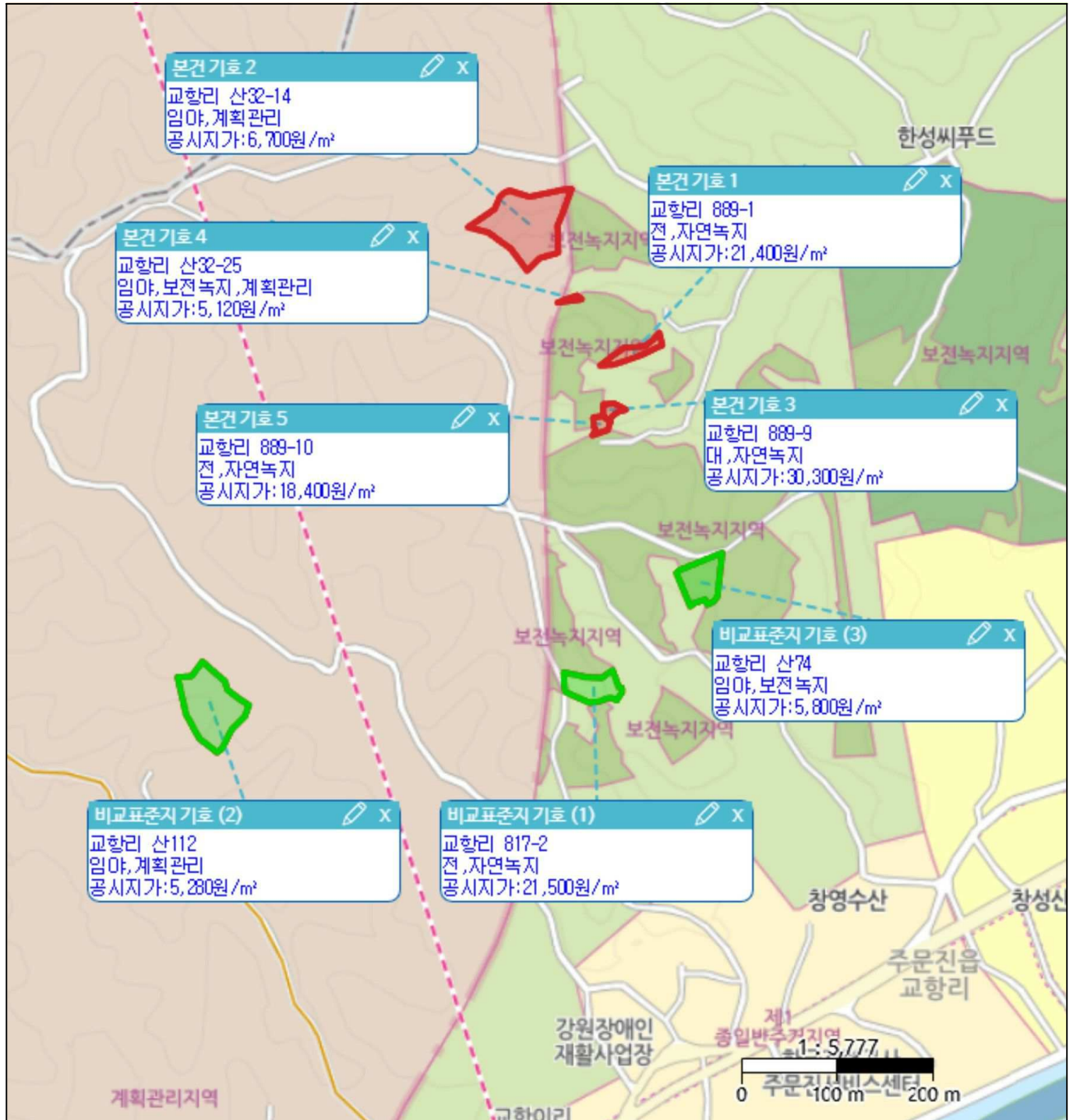
임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지

강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 889-1 외

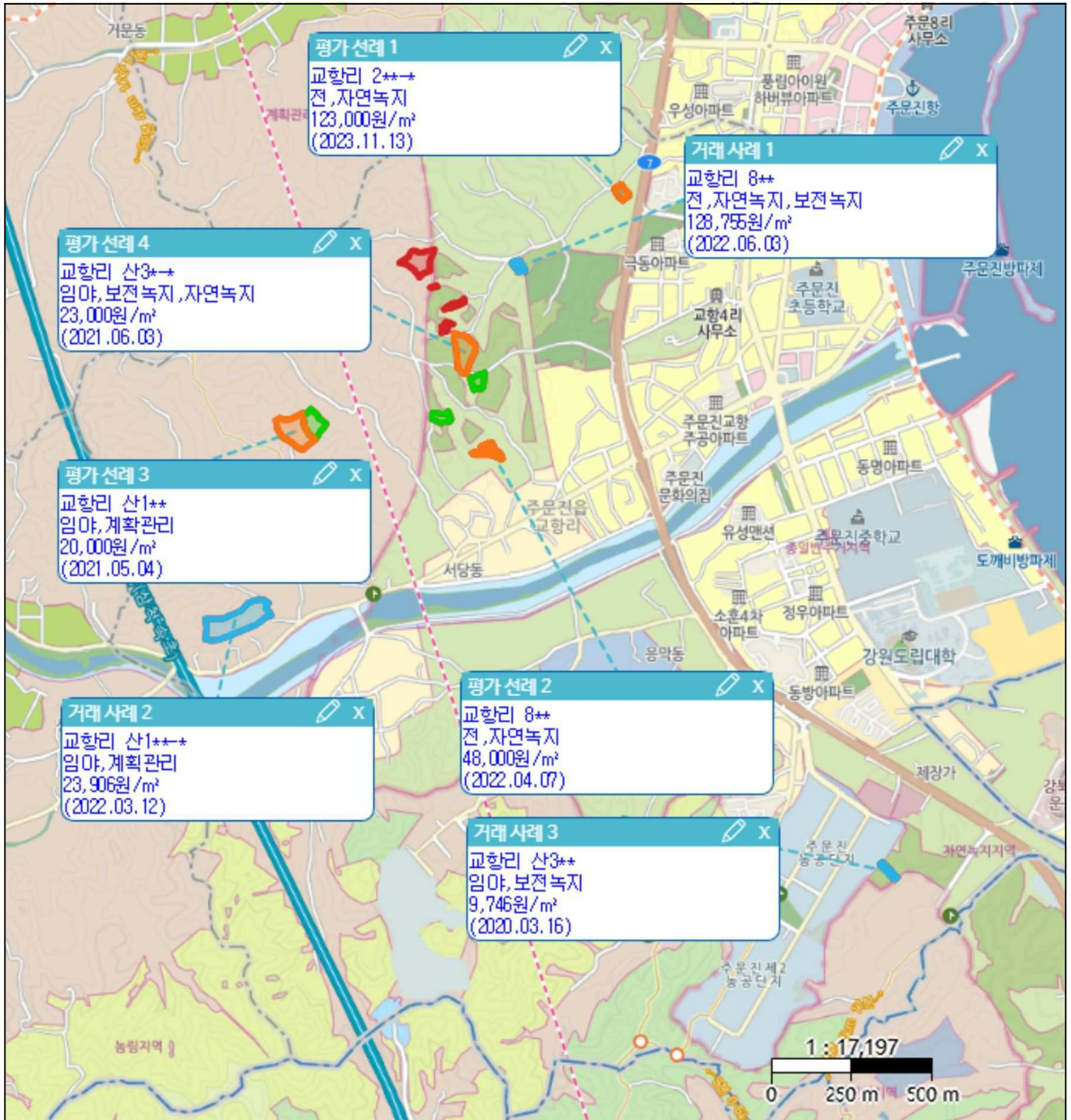


# 위치도

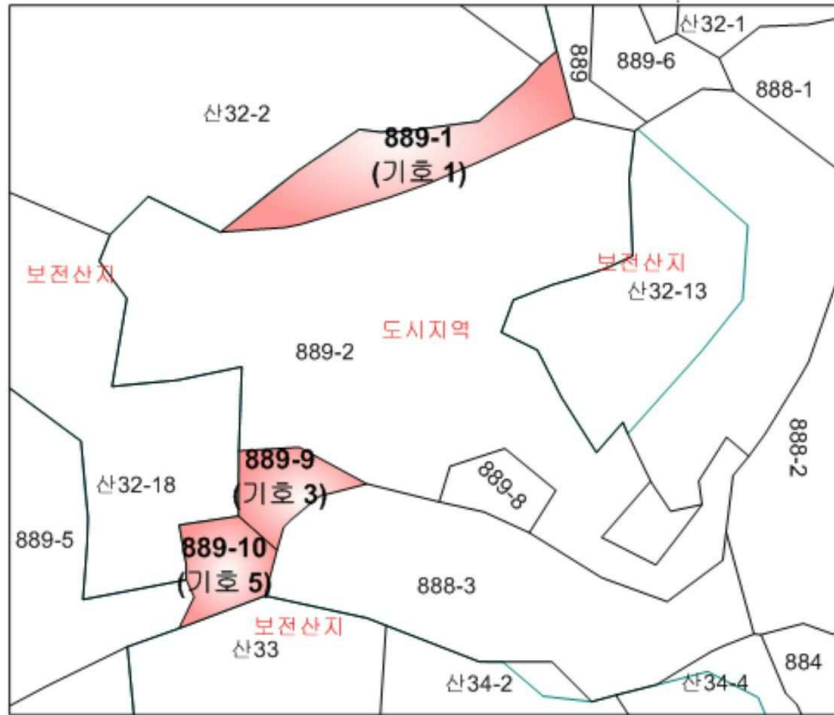
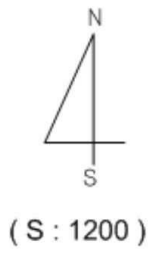


소재지

강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 889-1 외

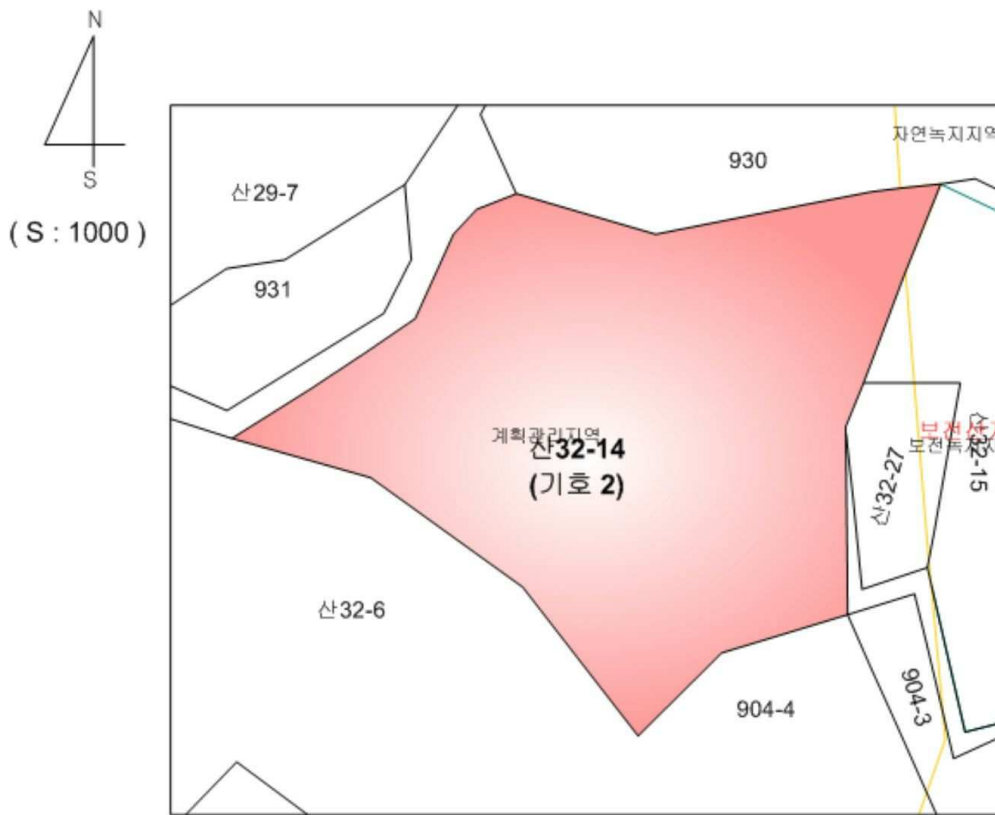


# 지 적 도



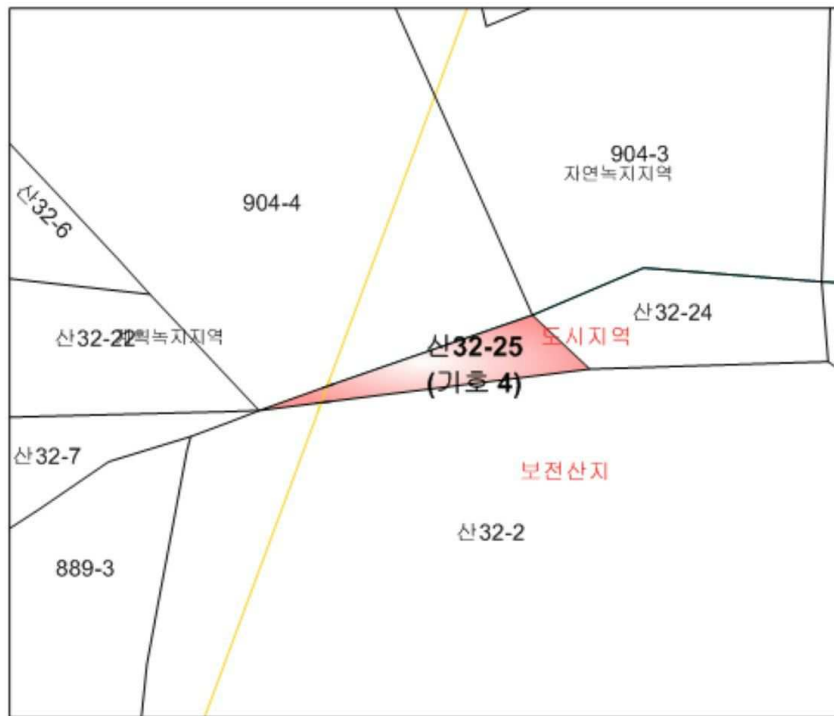
< 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 889-1 외 >

# 지 적 도



< 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 산32-14 외 >

# 지 적 도



< 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 산32-25 외 >

# 사 진 용 지



[ 본 건 기 호 1 전 경 및 과 실 수 ]



[ 본 건 기 호 2 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본 건 기 호 3 , 5 전 경 ]



[ 본 건 기 호 4 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본 건 기 호 1 주 위 환 경 ]



[ 본 건 기 호 2 주 위 환 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본 건 기 호 3 , 5 주 위 환 경 ]



[ 본 건 기 호 4 주 위 환 경 ]