

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우  
건명 : 강일성 외 1명 소유물건(2024타경407244)  
감정평가서 번호 : 하나 250109-07-003

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)

# (토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사  
 지사장 윤세봉



감정평가사  
 윤세봉

*Handwritten signature of appraiser*

*Handwritten signature of appraiser*



감정평가액	<b>이십삼억일천사십육만사천원정 (₩2,310,464,000.-)</b>					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	부동산임의경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강일성 외 1명 (2024타경407244)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 01. 17	2025. 01. 13 ~ 2025. 01. 17	2025. 01. 20	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	5,554	토지	5,554	416,000	2,310,464,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,310,464,000.-

심사확인

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

심사자  
 감정평가사

*Handwritten signature of reviewer*

*Handwritten signature of reviewer*

*Handwritten signature of reviewer*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 행구동 소재 '행구수변공원' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 17일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 13일 ~ 2025년 1월 17일에 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. 기타 참고사항

- ① 본건 토지는 2017년 12월 17일자로 아래와 같이 건축허가(개발행위허가)를 득하고 일부 토목공사가 진행 되었는데, 본건의 평가목적 등을 고려하여 공사의 진행 정도를 감안하여 감정평가 하였음.
  - 허가번호 : 2017-건축과-건축신고-신축신고-149(2017-02-17)
  - 허가일자 : 2017-02-17
  - 건축주 : 강일성, 방극명
  - 대지위치 : 강원특별자치도 원주시 행구동 산158, 771-1, 771-3, 771-5, 774-4, 산159
  - 대지면적 : 4,992㎡ (도로면적 :1,365㎡)
  - 건축면적(건폐율) : 233.04㎡(10.71%)
  - 연면적(용적률) : 233.04(10.71%)
  - 동수 : 6동
  - 주용도 : 단독주택
- ② 본건 지상에 별첨 사진용지와 같이 컨테이너박스 구조의 사무실 및 창고 등이 소재하나 이동 및 철거 등이 용이한 것으로 조사되어 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- ③ 본건의 토목공사에 사용된 석축, 옹벽, 지하매설물 등과 지상 입목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 일부 자연림 지상에 확인되지 않은 분묘가 소재할 가능성이 있는바 입찰참가시 분묘의 소재 여부 등을 재확인하기 바람.
- ⑤ 본건은 상기 개발행위허가지 중 일부에 대한 평가로서 입찰참가시 진입도로의 정상적인 이용 및 관련 인허가의 유효성 여부 등을 재확인하기 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 원주시 행구동	산158	임야	계획관리지역	5,554	5,554	416,000	2,310,464,000	개발행위개 진행 중인 토지
<b>합 계</b>								<b>₩2,310,464,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 행구동 산158	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	토지임야
	지 목	임야
	면 적	5,554 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	
	주 용 도	
	사용승인	
	연 면 적	m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 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.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	원주시 행구동 산158	5,554	임야	토지임야	계획관리	부정형 완경사	18,500

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### (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.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )	비고
A	원주시 행구동 500-28	1,064	임	토지임야	계획관리	세로(가)	부정형 평지	121,500	-

#### 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(%)	비고
#A 계획관리 지역	1.649	강원특별자치도 원주시 (24.01.01~25.01.17 ) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.433 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.133  ( 1 + 0.01433 ) * ( 1 + 0.00133 * 48/30 ) ≒ 1.01649

※ 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

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.08	본건은 비교표준지 대비 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.84	본건은 비교표준지 대비 자연조건에서 열세함.
	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)			0.907	-

## 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) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	원주시 행구동 산158	5,554	계획관리	임야	2023.07.10	담보	421,000	건축신고 필
(2)	원주시 행구동 산158	5,554	계획관리	임야	2023.07.10	담보	105,000	허가 제외지
(3)	원주시 행구동 산158	5,554	계획관리	임야	2020.09.28	법원경매	414,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(4)	원주시 행구동 7**.*	621	계획관리	임야	2023.08.22	법원경매	489,000	-
(5)	원주시 행구동 산1**.*	7,201	계획관리	임야	2023.07.04	공매	204,000	-

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략하였음.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원주시 행구동 6*-**	계획관리 임야	370,800,000원 (@ 552,000원/m <sup>2</sup> )	2023.05.17 -	672m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 370,800,000원 / 672m <sup>2</sup> ≈ 552,000원/m <sup>2</sup>				

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략하였음.

(출처: 등기사항전부증명서)

### (마) 경매 동향

용도별	강원 원주시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
과수원	4,847,262,000	1,872,500,000	38.6	10	1	10.0
대지	1,653,085,570	1,257,750,239	76.1	39	10	25.6
임야	23,875,567,740	10,288,781,648	43.1	196	40	20.4
잡종지	1,003,174,500	471,850,000	47.0	8	2	25.0
전	15,633,799,680	9,504,679,699	60.8	160	35	21.9

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 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 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	489,000	1.01946	1.000	0.920	458,634		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.713	3.71
	121,500	1.01649	-	-	123,504		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.08.22 ~ 2025.01.17, 원주시 계획관리지역) : 1.946% (1.01946)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(4) 대비 접근조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.92	1.00	1.00	1.00	0.920

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	121,500	1.01649	1.000	0.907	3.71	415,585	416,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (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

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원주시 행구동 6*-**	계획관리 임야	370,800,000원 (@ 552,000원/m <sup>2</sup> )	2023.05.17	672m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 370,800,000원 / 672m <sup>2</sup> = 552,000원/m <sup>2</sup>				

※ 개인정보보호를 위하여 구체적인 지번표시를 생략하였음.

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 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 계획관리	2.126	강원특별자치도 원주시 (23.05.17~25.01.17 )	
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.069	
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.053	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.060	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.044	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.042	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.068	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.070	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.098	
		2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.433	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.133	
		$( 1 + 0.00069 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00044 ) * ( 1 + 0.00042 ) * ( 1 + 0.00068 ) * ( 1 + 0.00070 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.01433 ) * ( 1 + 0.00133 * 48/30 ) \approx 1.02126$	

### 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

#### ■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.93	본건이 사례 대비 접근조건에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건이 사례 대비 자연조건에서 열세함.
	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)			0.744	-

## 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/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	552,000	1.000	1.02126	1.000	0.744	419,419	419,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	416,000	419,000	-

#### 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

## IV. 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	2,310,464,000 원
	합 계	2,310,464,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상 기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

기타 참고사항

---



---

## 토지 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 행구동 소재 '행구수변공원' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 농가주택, 농경지 및 자연림 등으로 형성된 마을주변 야산지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 일반 차량의 접근 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 전반적인 교통사정은 보통 정도임.

### (3) 형태 및 이용상태

남동향의 지세에 일부 석축 및 옹벽 등으로 계단식으로 평탄하게 조성 중인 부정형 완경사지로서 일부 건축허가지, 도로 및 자연림 등으로 이용 중임.

### (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 본건 일부를 이용하여 서측과 남동측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로가 개설되어 있음.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-06), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

### (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## 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

### (7) 공부와의 차이

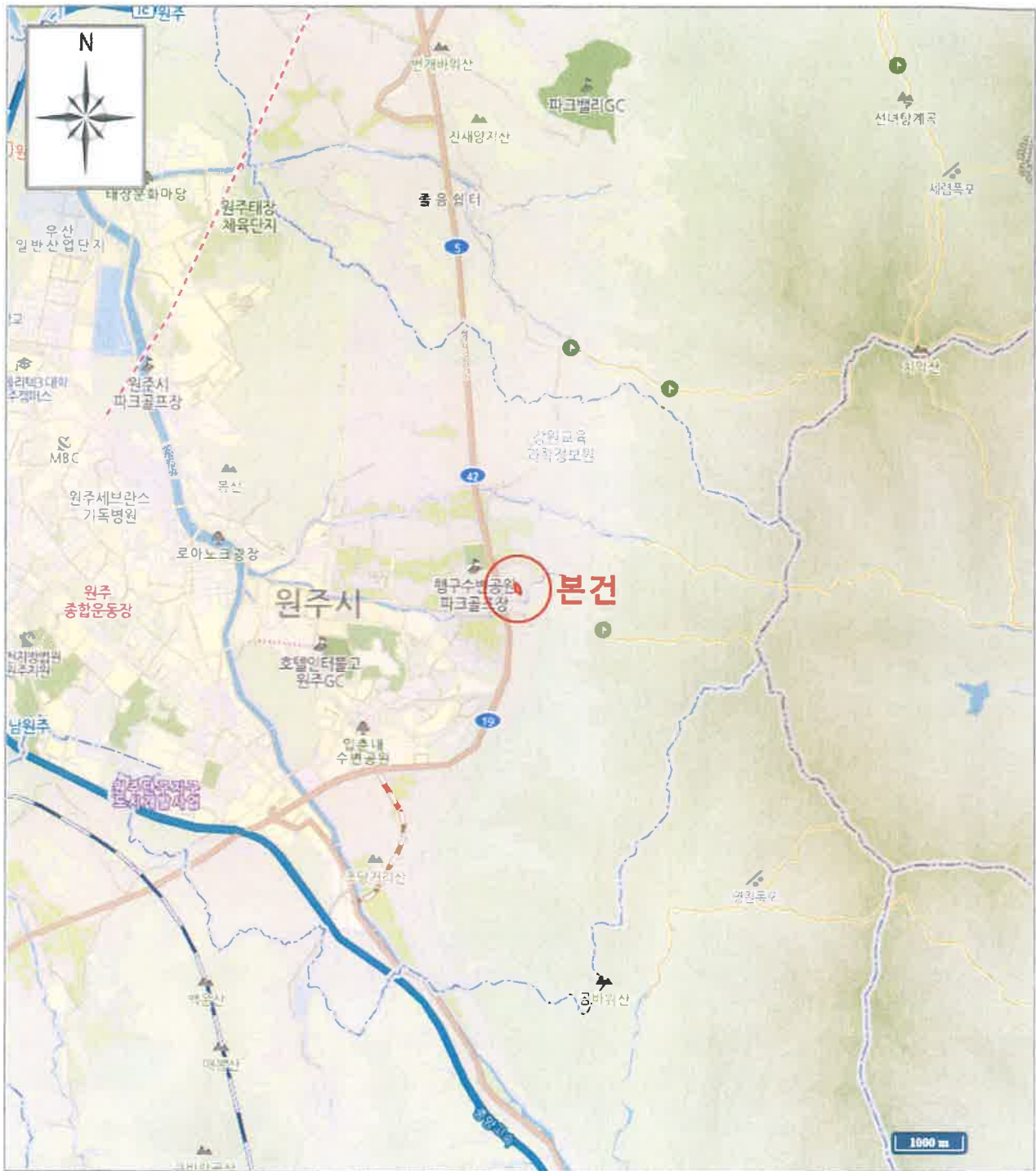
본건의 공부상 지목은 임야이나 현황은 건축허가를 득하고 토목공사 등 개발행위가 진행 중인 토지 및 일부 도로로 이용 중임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

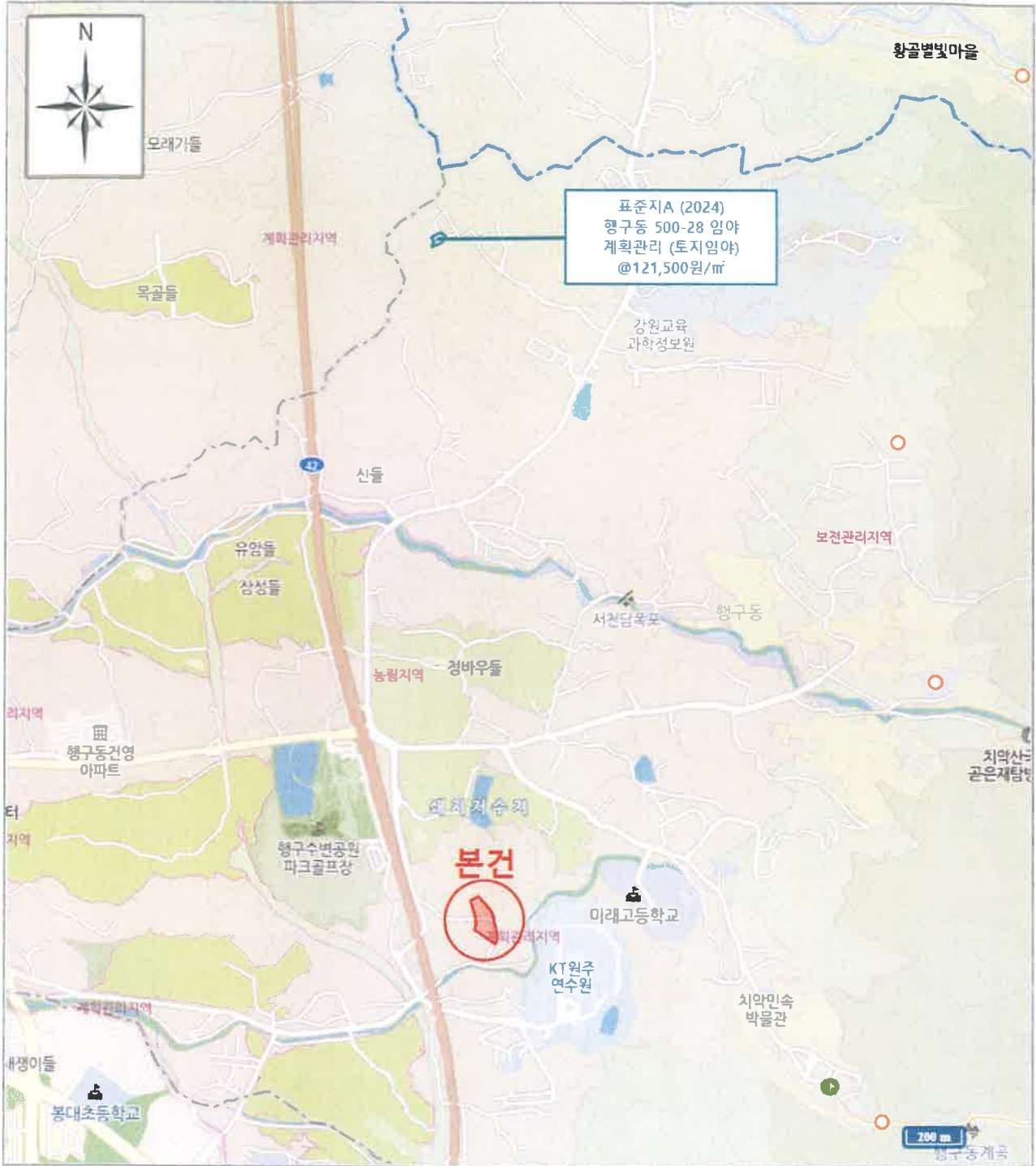
# 광역위치도

소재지	강원특별자치도 원주시 행구동 산158
-----	----------------------



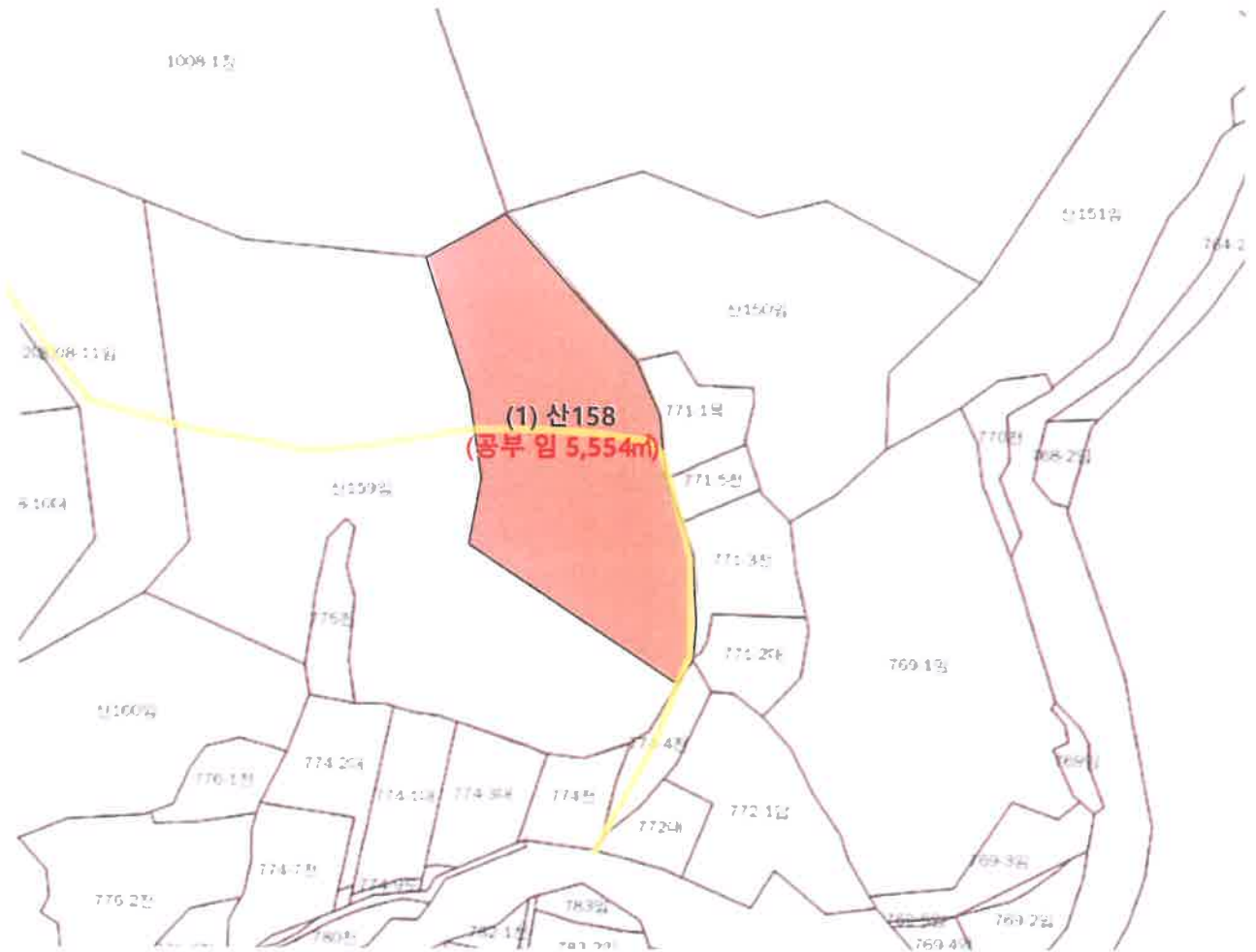
# 가 격 참 고 도

소재지	강원특별자치도 원주시 행구동 산158
-----	----------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

# 지적개황도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제외건물

# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 행구동 산158



본건전경(남동측에서 촬영)



자연림 부분



컨테이너박스1

# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 행구동 산158



컨테이너박스2



컨테이너박스3



현황 도로부분