

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원  
사법보좌관 엄정식

건명 : 유승택 소유물(2025타경20347)

평가서번호 : 중 앙 152025-0225-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
강원도 원주시 능라동길 59 5층 504호(무실동, 정한프라자)  
강원지사 : T) 033-747-0046 F) 033-745-0146  
e-mail : jakw2013@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

# (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 안성일

*안성일*



(주)중앙감정평가법인 강원지사장

최상순



감정평가액	일십이억오천오백사십이만오천원정 (₩1,255,425,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가목적	경매			
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유승택	감정평가조건	-			
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.03.06	2025.03.06	2025.03.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	50,217	토지	50,217	25,000	1,255,425,000
			이	하 여	백	
	합 계				₩1,255,425,000	

심사확인은 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 최상순

*최상순*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 무실동 소재 '원주시청' 서측 근거리에 위치하는 토지로서, 춘천지방법원 원주지원 경매4계의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 6일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 6일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- 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

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

##### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

## 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 지상에 소재하는 입목은 일반적인 거래관행에 따라서 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 본건 토지는 현장여건상 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가능하므로 분묘 소재 여부 등은 경매진행시 별도의 확인을 요함.

나. 본건 토지 중 일부는 ‘송전선로의 건설과 소유(범위 : 토지의 남서측 방향으로 송전선이 통과하는 지표면 2,069㎡의 상방 8미터 이상 79미터 이하의 공중공간, 존속기간: 계약체결일로부터 송전선로가 존속하는 기간까지)’ 목적의 구분지상권 설정으로 인한 ‘송전선로부지(선하지)’로 이용 중이므로, 이로 인한 토지 이용의 불리한 정도 등을 감안하여 평가하였음.

다. 본건 토지 중 일부는 ‘계획시설(도로) 저축 및 도로구역’ 으로서, 지하 일부분을 도로(고속도로 만종터널)로 이용 중인 것으로 추정되어, 이로 인한 이용상의 불리한 정도 등을 감안하여 평가하였음.

라. 본건 토지는 인접필지와 경계구분 등이 없는 상태로서, 본건 지하 일부분을 고속도로 터널로 이용 중인 것으로 추정되며, 본건 토지 지상 공중공간으로 송전선이 통과하고 있는 것으로 목측 되는 등, 본건은 인접 토지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목측에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황 판단에 차이가 따를 수 있으므로, 정확한 점유여부 및 면적, 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 측량을 요함.

마. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	무실동 산64	50,217	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	18,300	-
합계	-	50,217	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	무실동 산76-2	19,806	임	자연림	자연녹지	맹지	사다리완경사	27,100

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	강원특별자치도 원주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.06)	0.248% (1.00248)	$(1 + 0.00118) \times (1 + 0.00118 \times 34/31) \approx 1.00248$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.50	본건은 비교표준지 대비 경사, 경사의 굴곡 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	본건은 비교표준지 대비 계획시설의 저축 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.428	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

### 3) 사례자료 (※ 개인정보보호 목적으로 사례의 세부 지번은 \*처리하였음)

#### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2024.07.22	무실동 산7*	113,661	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	62,000	26,000
(2)	경매	2023.08.18	만종리 산4*~*	2,340	임야	자연림	자연 녹지	세로(불) 부정형	76,000	26,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.10.30	무실동 산7-*	6,353	임야	자연림	자연 녹지	세로(불) 부정형	106,000	78,900
비 고	거래금액 : 675,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 675,000,000원 ÷ 6,353㎡ ≒ 106,000원/㎡								
#2	2022.02.11	무실동 1622-**	1,015	임야	자연림	자연 녹지	맹지 부정형	41,000	45,700
비 고	거래금액 : 42,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 42,000,000원 ÷ 1,015㎡ ≒ 41,000원/㎡								

#### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

##### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 자연녹지 내 고지대 맹지	25,000원/㎡ 내외	-

##### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	강원 원주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	59,171,636,970	30,211,491,347	51.1	550	120	21.8
임야	21,562,465,900	9,331,635,969	43.3	194	40	20.6

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	62,000	-	1.00575	1.000	0.950	59,238	2.180
비교표준지 공시지가	A	27,100	-	1.00248	-	-	27,167	
*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	강원특별자치도 원주시 녹지지역 (2024.07.22 ~ 2025.03.06)							1.00575
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950			
비교	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.18

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	27,100	1.00248	1.000	0.428	2.18	25,348	25,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	25,000	50,217	1,255,425,000	-
합 계	-	50,217	1,255,425,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.10.30	무실동 산7-*	6,353	임	자연림	자연 녹지	세로(불) 부정형	106,000	78,900
비 고	거래금액 : 675,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 675,000,000원 ÷ 6,353㎡ ≃ 106,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	강원특별자치도 원주시 녹지지역 (2023.10.30 ~ 2025.03.06)	1.489% (1.01489)	$(1 + 0.00059 \times 2/31) \times (1 + 0.00086) \times (1 + 0.00068) \times (1 + 0.01079) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00118 \times 34/31)$ $\approx 1.01489$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.55	본건이 사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.46	본건이 사례 대비 경사, 경사의 굴곡 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	본건이 사례 대비 계획시설 저축 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.240	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	106,000	1.00	1.01489	1.000	0.240	25,819	26,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	26,000	50,217	1,305,642,000	-
합 계	-	50,217	1,305,642,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,255,425,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,305,642,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

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

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건은 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	25,000	50,217	1,255,425,000	-
합 계	-	50,217	1,255,425,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토지	1	25,000	50,217	1,255,425,000	-
합계		-	50,217	1,255,425,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

# (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	강원특별자치도 원주시 무실동 합 계	산64	임야	자연녹지지역	50,217	50,217	25,000	1,255,425,000	
								₩1,255,425,000 - 이하여백 -	

# 토지평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 원주시 무실동 소재 '원주시청' 서측 근거리에 위치하고 있으며, 부근은 고속도로, 아파트, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통상황

본건까지는 차량 접근이 불가능하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때, 대중교통 사정은 불편시 됨.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형의 완경사 및 급경사 토지로서, 현황 '자연림 및 송전선로부지(선하지), 일부 지하부분도로(고속도로 만종터널), 등산로 등' 상태로 추정됨.

## 4. 인접 도로상태

맹지임.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>해당지번 중 2069㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)/국가지리정보 보안관리규정 제10조 제11조 규정에 의거 공개제한대상으로 도면에 미표기

## 6. 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상 공중공간으로 송전선이 통과하고 있으며, 본건 경계부근에 소재하고 있는 철탑은 인접필지에 소재하고 있는 것으로 추정되나, 정확한 점유여부 등은 불분명하니 경매입찰시 재확인바람.

# 토지평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) |               |

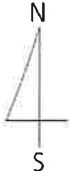
## 7. 공부와의 차이

본건 의뢰목록상 지목이 '임야'이나, 현황 '일부 송전선로부지(선하지) 및 지하 일부분은 도로(고속도로 만종터널), 등산로 등' 상태로 추정됨.

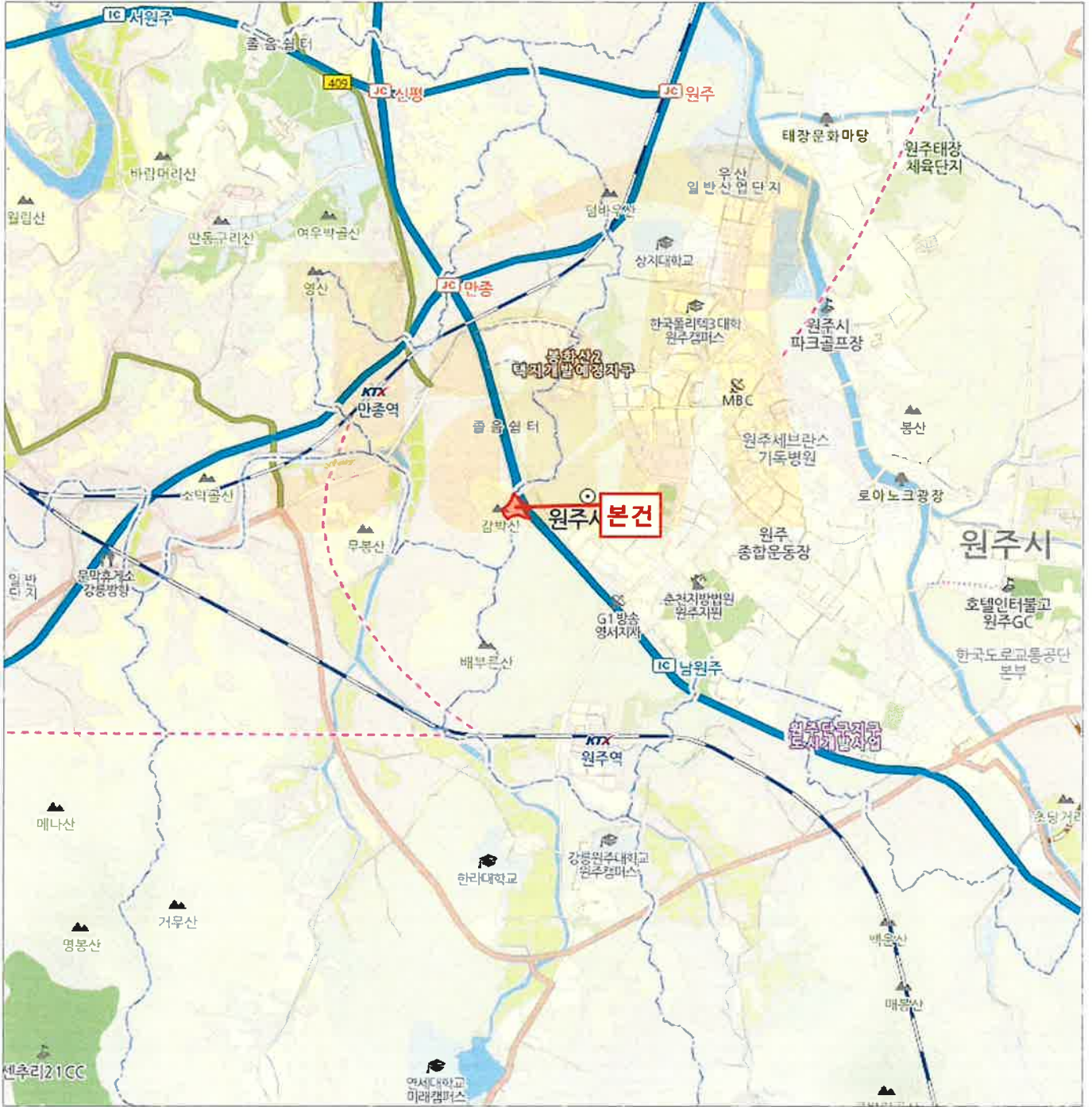
## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상이며, 분묘소재 여부 등은 불분명함.
- 2) 본건 토지는 '송전선로의 건설과 소유' 목적의 구분지상권이 설정되어 있으니 경매진행시 참고바람.

# 광역위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 무실동 산64

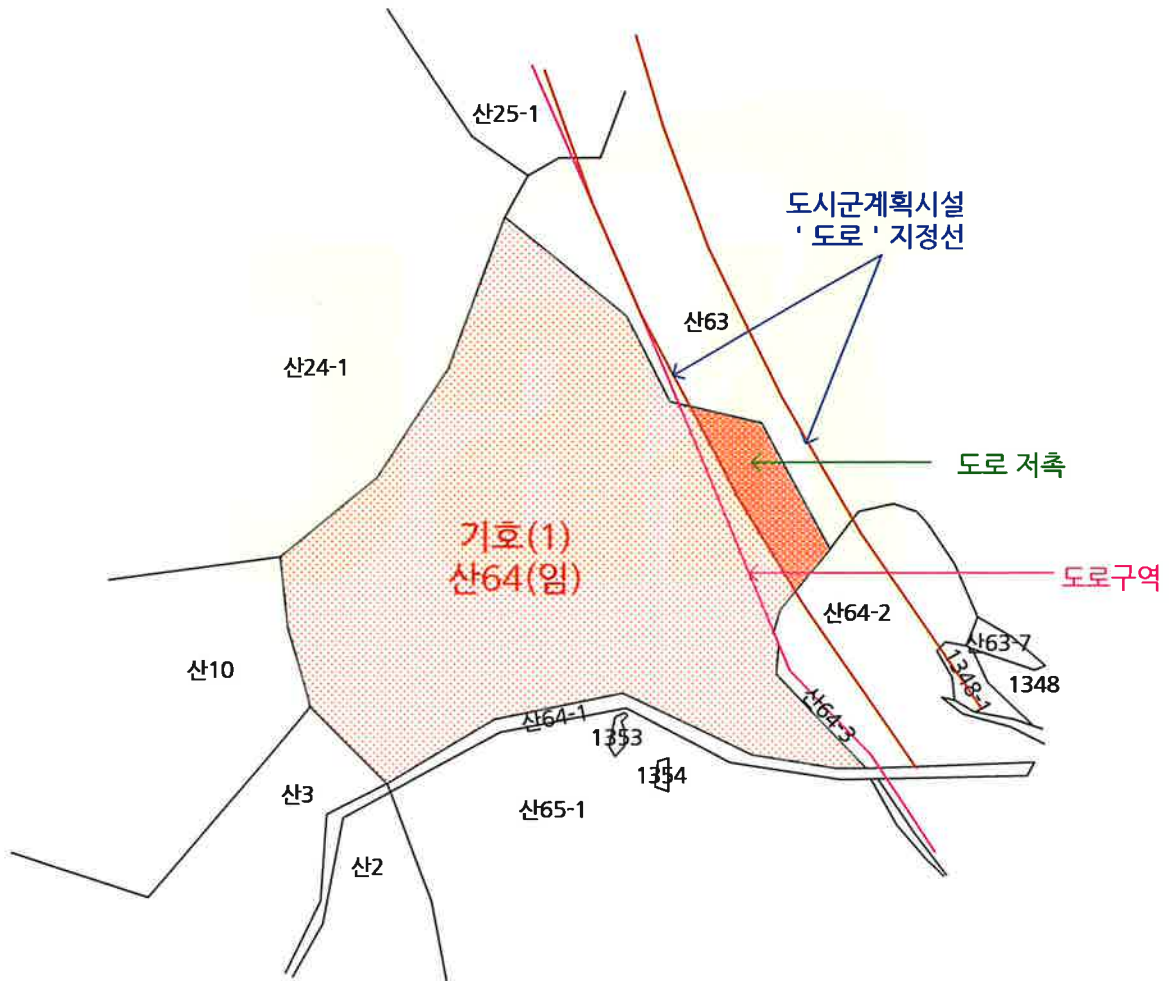




# 지 적 개 황 도



S = 1/4000



# 사진용지



본건



본건 및 등산로



본건 및 등산로



본건 경계부근의 철탑



발급번호 : 202551130010060540

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 25

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	강원특별자치도 원주시 능라동길 59, 정한프라자 504호		
			전화번호	033-747-0046		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	강원특별자치도 원주시 무실동		산 64	임야	50,217.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역, 중로1류(폭 20m~25m)(저축) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 해당지번 중 2069m <sup>2</sup> 전원개발사업구역(전원개발촉진법)/국가지리정보 보안관리규정 제10조 제11조 규정에 의거 공개제한대상으로 도면에 미표기 [이하공란]				



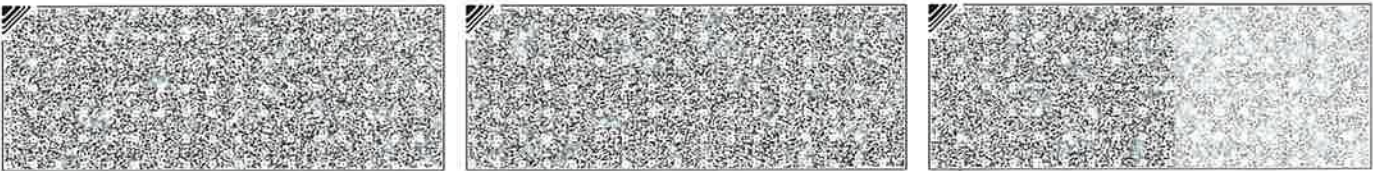
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 25

강원특별자치도 원주시

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

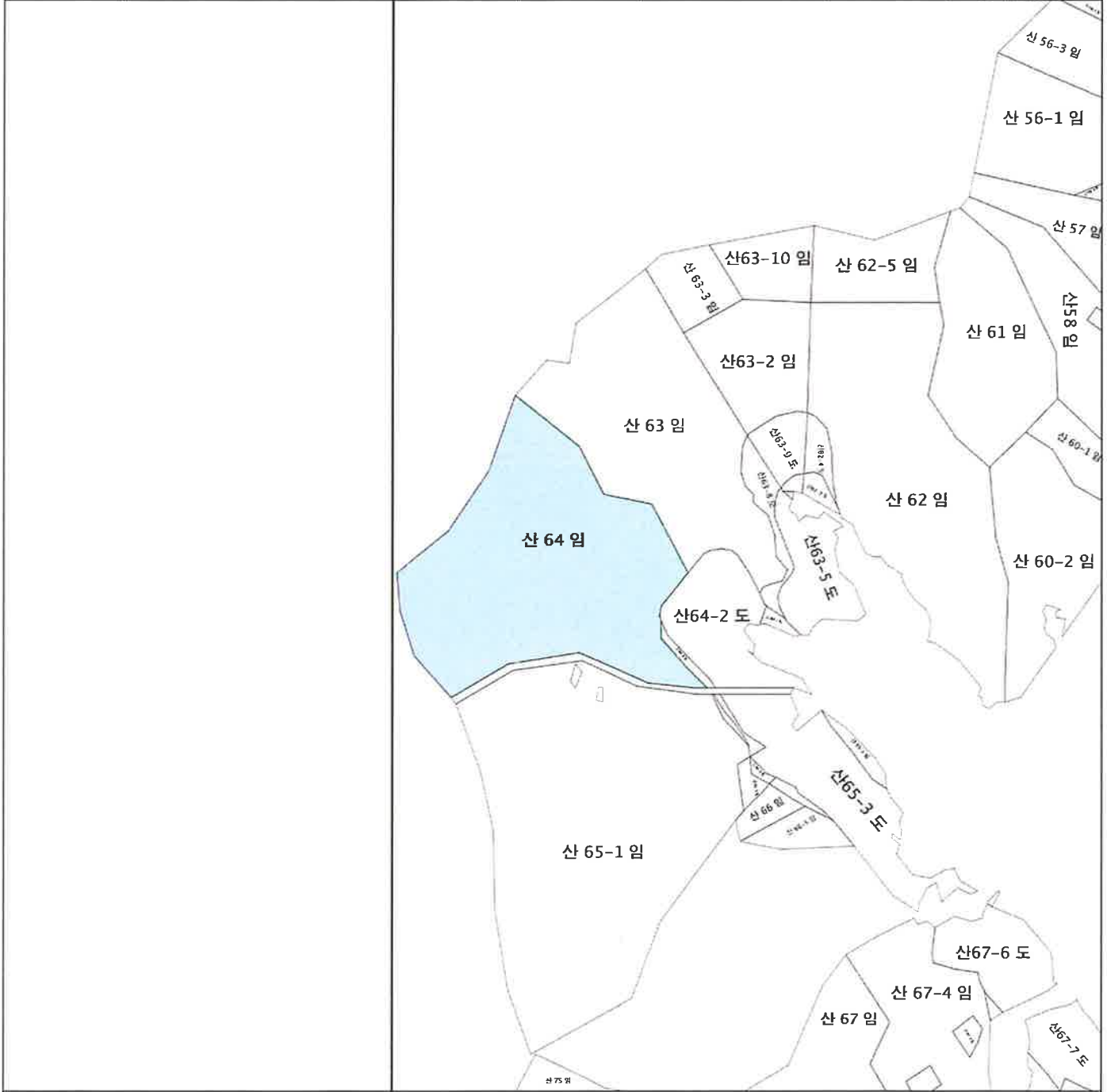


문서확인번호 : 1740-4435-4424-0868



# 임야도 등본

발급번호	202551130010060542	처리시각	09시 46분 42초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 원주시 무실동	지번	산 64번지	축척	도폭:1/6000 종폭:1/6000



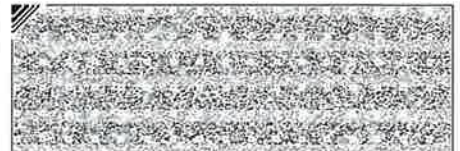
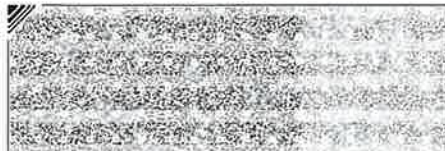
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 02월 25일

강원특별자치도 원주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





고유번호	5113011500-20064-0000			도면번호	1	발급번호	202551130-01006-0543
토지소재	강원특별자치도 원주시 무실동			장번호	1-1	처리시각	09시 46분 43초
지번	산 64	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

## 임야 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		주소		등록번호
			연월일	수점	연월일	수점	연월일	수점	
(05) 임야	*50217*	(50) 2023년 06월 11일 강원도 원주시에서 행정구역명칭변경	---	이하	여백	2021년 06월 16일	16일	경기도 안양시 동안구 부림로 34, 202동 102호(평촌동,꿈마을아파트)	750806-1*****
						(03) 소유권이전	유승택	---	
등급수점 년월일	1981. 01. 01. 수점	1984. 07. 01. 수점	1989. 01. 01. 수점	1990. 03. 01. 수점	1991. 01. 01. 수점	1992. 01. 01. 수점	1993. 01. 01. 수점	1994. 01. 01. 수점	
토지등급 (기준수확량등급)	34	66	70	93	99	102	104	106	
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	15100	15500	16500	18300	19800	18300	18300		

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 2월 25일

### 강원특별자치도 원주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷민원문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

