

# 감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기
건명	주식회사 우주 소유물건(2025타경10322(2))
감정서번호	B250725-120

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

봄내감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
황 아 영 (인)

감정평가액	사십이억일천이백구십만삼천원정(W4,212,903,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	주식회사 우주 (2025타경10322(2))	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.08.01	2025.08.01
		작성일	2025.08.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	33,668	토지	33,668	-	4,212,903,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>W4,212,903,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 죽왕면 향목리 소재 "향목농공단지" 동측 인근에 위치하는 토지에 대한 춘천 지방법원 속초지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가근거

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치(시장가치)

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

본건 평가에 있어서 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.08.01 일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.01 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

■ 본건 토지 기호(1~3)은 주택단지 개발사업목적의 개발행위허가를 득하였으며, 기준시점 현재 대체로 주거나지상태로서 일부는 공사가 진행중인것으로 조사되어 이를 감안하여 감정평가하였으며, 토지에 시설되어 있는 석축 등은 토지에 포함하여 평가하였습니다.

■ 본건 개발행위허가 내역 ( 2021-종합민원실-대지조성사업계획승인-4 )

허가면적	소재지	지번	지목	지적(m <sup>2</sup> )	허가면적(m <sup>2</sup> )				비고
					계	부지	도로	녹지	
허가면적	향목리	산35-1	임	24,099	17,310	15,265	1,772	273	기호(1)
		산37-3	임	8,224	8,224	7,026	1,198	-	기호(2)
		190	전	1,345	1,345	733	546	66	기호(3)
	계			33,668	26,879	23,024	3,516	339	
허가목적	토지의 형질변경_주택단지개발사업(대지조성) 및 진출입도로 개설								
사업기간	(변경) 2021.09 ~ 2027.01.23								

■ 본건 토지중 도로 및 녹지조성 부분은 이용상제한을 감안하여 평가하였습니다.

■ 본건 토지 기호(1) 허가제외부분은 자연림상태로서 지상의 수목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가방법

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

### 2. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

- 1) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 동법 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있습니다.

### 3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

- 1) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

### < 대상토지의 개요 >

기호	소재지	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	개별공시지가 (원/㎡)
			이용상황		지세	
1	죽왕면 향목리 산35-1	24,099	임야	계획관리	사다리	4,710
			주거나지, 자연림		완경사	
2	죽왕면 향목리 산37-3	8,224	임야	계획관리	사다리	3,900
			주거나지 등		완경사	
3	죽왕면 향목리 190	1,345	전	계획관리	사다리	7,550
			주거나지 등		완경사	

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황		지세	
A	죽왕면 향목리 176-1	691.0	전	계획관리	부정형	25,700
			전	맹지	완경사	
B	죽왕면 향목리 산19	691.0	임	계획관리	부정형	4,760
			자연림	세로(가)	완경사	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### 1) 지가변동률

(고성군 계획관리)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.08.01	1.01532	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.323 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.193 $(1+0.01323)*(1+0.00193 \times 32/31)$ = 1.01532

※ 지가변동률이 미고시된 기간은 고시된 기간의 지가변동률을 연장 적용하였음.(이하동일)

### 2) 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조(지가 동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다.

## 다. 지역요인의 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 판단됩니다.

(지역요인비교치 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인의 비교

[택지후보지대]

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장
		계통 및 연속성
접근조건	상가의 접근성	인근 상가와와의 접근성 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교 등과의 거리 및 접근성
		공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 접근성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이
	인근환경	주변 기존지역의 성격 및 규모
	위험시설	변전소, 가스탱크 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	혐오시설	오수처리장, 오염발생시설, 축사 등
자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
택지조성조건	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도
		택지로서의 유효 이용도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		조장의 정도, 기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[임야지대]

조건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 ( 경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교

대상토지 기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	택지조성 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1~3 (주거나지부분)	A	1.15	1.05	1.07	2.20	1.00	1.10	1.00	3.127
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건, 일조, 통풍 등 환경조건, 조성의 정도 등 획지조건, 개발행위허가를 득하여 행정적조건 우세함.							
1~3(도로,녹지 부분)	A	1.30	1.00	1.00	2.20	1.00	1.10	0.33	1.038
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건, 일조, 통풍 등 환경조건, 조성의 정도 등 획지조건, 개발행위허가를 득하여 행정적조건 우세하고, 현황 도로 및 녹지예정지로서 기타조건 열세함.							
대상토지 기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
1(허가제외부분: 자연림부분)	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 개별요인 대체로 유사함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액} = \text{평가사례(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{기준시점 비교표준지가액} = \text{표준지 공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정}}$$

### 3) 인근지역 내의 평가전례

[ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보센터 ]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
㉠	향목리 2**_*	전	답	계획관리	86,000	2020.09.01	시가참고
㉡	향목리 산4*	임	자연림	계획관리	15,000	2020.09.01	시가참고

### 4) 인근지역 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
①	향목리 1*_**	임	661	계획관리	110,000,000	166,414	2020.07.13
②	향목리 산6*_**	임	14,374	계획관리	530,000,000	36,872	2021.09.16

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 분석

\* 표준지 #A / 전례 #㉠

구분	기호	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정 *1)	지역요인 *2)	개별요인 *3)	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
전례	㉠	86,000	1.15022	1.00	0.544	53,812	2.062
표준지	A	25,700	1.01532	-	-	26,094	

*1) 시점수정	고성군 계획관리 (20.09.01~25.08.01)						1.15022
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.						1.00
*3) 개별요인	가로조건	비교표준지는 전례대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세함.				0.80	
	접근조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	환경조건	비교표준지는 전례대비 인근환경 등 환경조건 열세함.				0.85	
	획지조건	비교표준지는 전례대비 경작의 편부 등 획지조건 열세함.				0.80	
	택지조성조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	행정적조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	기타조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
누계							0.544

\* 표준지 #B / 전례 #㉡

구분	기호	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정 *1)	지역요인 *2)	개별요인 *3)	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
전례	㉡	15,000	1.15022	1.00	1.100	18,979	3.927
표준지	B	4,760	1.01532	-	-	4,833	

*1) 시점수정	고성군 계획관리 (20.09.01~25.08.01)						1.15022
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.						1.00
*3) 개별요인	가로조건	비교표준지는 전례대비 접근도로의 상태 등 가로조건 우세함.				1.10	
	접근조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	환경조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	획지조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	행정적조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	기타조건	상호 대체로 유사함.				1.00	
	누계						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.06
표준지 B	3.92

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	A	25,700	1.01532	1.00	3.127	2.06	168,086	168,000	주거나지부분
	A	25,700	1.01532	1.00	1.038	2.06	55,796	56,000	도로, 녹지부분
	B	4,760	1.01532	1.00	1.000	3.92	18,945	19,000	허가제외지 :자연림부분
2	A	25,700	1.01532	1.00	3.127	2.06	168,086	168,000	주거나지부분
	A	25,700	1.01532	1.00	1.038	2.06	55,796	56,000	도로, 녹지부분
3	A	25,700	1.01532	1.00	3.127	2.06	168,086	168,000	주거나지부분
	A	25,700	1.01532	1.00	1.038	2.06	55,796	56,000	도로, 녹지부분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례의 선정

#### 1) 선정기준

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례<①,②>를 비교사례로 선정합니다.

#### 2) 인근지역 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	향목리 1*~**	임	661	계획관리	110,000,000	166,414	2020.07.13
②	향목리 산6*~*	임	14,374	계획관리	530,000,000	36,872	2021.09.16

### 나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

### 다. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비고
①	2020.07.13 ~ 2025.08.01	1.15431	고성군 계획관리
②	2021.09.16 ~ 2025.08.01	1.10233	고성군 계획관리

### 라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	택지조성 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1~3 (주거나지부분)	①	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 조성정도, 면적, 형상 등 획지조건 열세함.							
1~3(도로,녹지 부분)	①	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.33	0.297
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 조성정도, 면적, 형상 등 획지조건, 도로 및 녹지로서 기타조건 열세함.							
대상토지 기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
1(허가제외부분: 자연림부분)	②	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	1.00	0.500	
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 지세, 방위 등 획지조건 열세함.							

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	166,414	1.00	1.15431	1.00	0.900	172,884	173,000	주거나지부분
	166,414	1.00	1.15431	1.00	0.297	57,052	57,000	도로,녹지부분
	36,872	1.00	1.10233	1.00	0.500	20,323	20,000	허가제외지: 자연림부분
2	166,414	1.00	1.15431	1.00	0.900	172,884	173,000	주거나지부분
	166,414	1.00	1.15431	1.00	0.297	57,052	57,000	도로,녹지부분
3	166,414	1.00	1.15431	1.00	0.900	172,884	173,000	주거나지부분
	166,414	1.00	1.15431	1.00	0.297	57,052	57,000	도로,녹지부분

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법 단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	168,000	173,000	168,000
	56,000	57,000	56,000
	19,000	20,000	19,000
2	168,000	173,000	168,000
	56,000	57,000	56,000
3	168,000	173,000	168,000
	56,000	57,000	56,000

#### 나. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교검토한 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 가액을 본건의 토지가액으로 결정하였습니다.

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	15,265	168,000	2,564,520,000	주거나지부분
	2,045	56,000	114,520,000	도로, 녹지부분
	6,789	19,000	128,991,000	허가제외지: 자연림부분
기호 (2)	7,026	168,000	1,180,368,000	주거나지부분
	1,198	56,000	67,088,000	도로, 녹지부분
기호 (3)	733	168,000	123,144,000	주거나지부분
	612	56,000	34,272,000	도로, 녹지부분
합 계			4,212,903,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	면적(m <sup>2</sup> ), 수량	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	33,668	-	4,212,903,000	기호(1~3)
합계			4,212,903,000	

# 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 고성군 죽왕면 향목리	산35-1	임야	계획관리지역	24,099	15,265	168,000	2,564,520,000	주거나지 부분
						2,045	56,000	114,520,000	도로, 녹지 부분
						6,789	19,000	128,991,000	허가제외지 현황 자연림
2	강원특별자치도 고성군 죽왕면 향목리	산37-3	임야	계획관리지역	8,224	7,026	168,000	1,180,368,000	주거나지 부분
						1,198	56,000	67,088,000	도로, 녹지 부분
3	강원특별자치도 고성군 죽왕면 향목리	190	전	계획관리지역	1,345	733	168,000	123,144,000	주거나지 부분
						612	56,000	34,272,000	도로, 녹지 부분
<b>합 계</b>							<b>₩4,212,903,000.-</b>		
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 고성군 죽왕면 향목리 소재 "향목농공단지" 동측 인근에 위치하고, 주위는 국도주변 야산지대로서 농경지, 임야 등이 소재하고 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~3)은 대체로 부정형 완경사로서 주택단지 개발목적으로 조성된 상태이며, 기호(1)의 허가제외지는 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(2) 북측으로 로폭 약8미터 내외의 현황도로에 접하고, 본건 단지내 도로를 통해 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(개 400m이상 지역 - (조례확인요)), 가축사육제한구역(소 250m이상 지역, 닭·오리·메추리 250~450m 지역(조례확인요)), 가축사육제한구역(젖소·말 200~300m 지역, 양(염소)·사슴 200m이상 지역(조례확인요)), 가축사육제한구역(젖소·말 300m이상 지역 100마리 이상 (조례확인요)), 제한보호구역(2025-05-26)(제한보호구역), 준보전산지임.

기호(2) : 계획관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(소 100m에서 250m 지역 250마리 미만 (조례확인요)), 가축사육제한구역(양·염소·사슴 150m에서 200m 지역 40마리 미만 (조례확인요)), 가축사육제한구역(젖소·말 200~300m 지역, 양(염소)·사슴 200m이상

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

지역(조례확인요)), 제한보호구역(2025-05-26)(제한보호구역), 준보전산지임.

기호(3) : 계획관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(소 250m이상 지역, 닭·오리·메추리 250~450m 지역(조례확인요)), 가축사육제한구역(젓소·말 200~300m 지역, 양(염소)·사슴 200m이상 지역(조례확인요)), 제한보호구역(2025-05-26)(제한보호구역)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 지목이 '임야, 전'이나, 주택단지 개발사업목적의 개발 행위허가를 득하고 조성된 상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

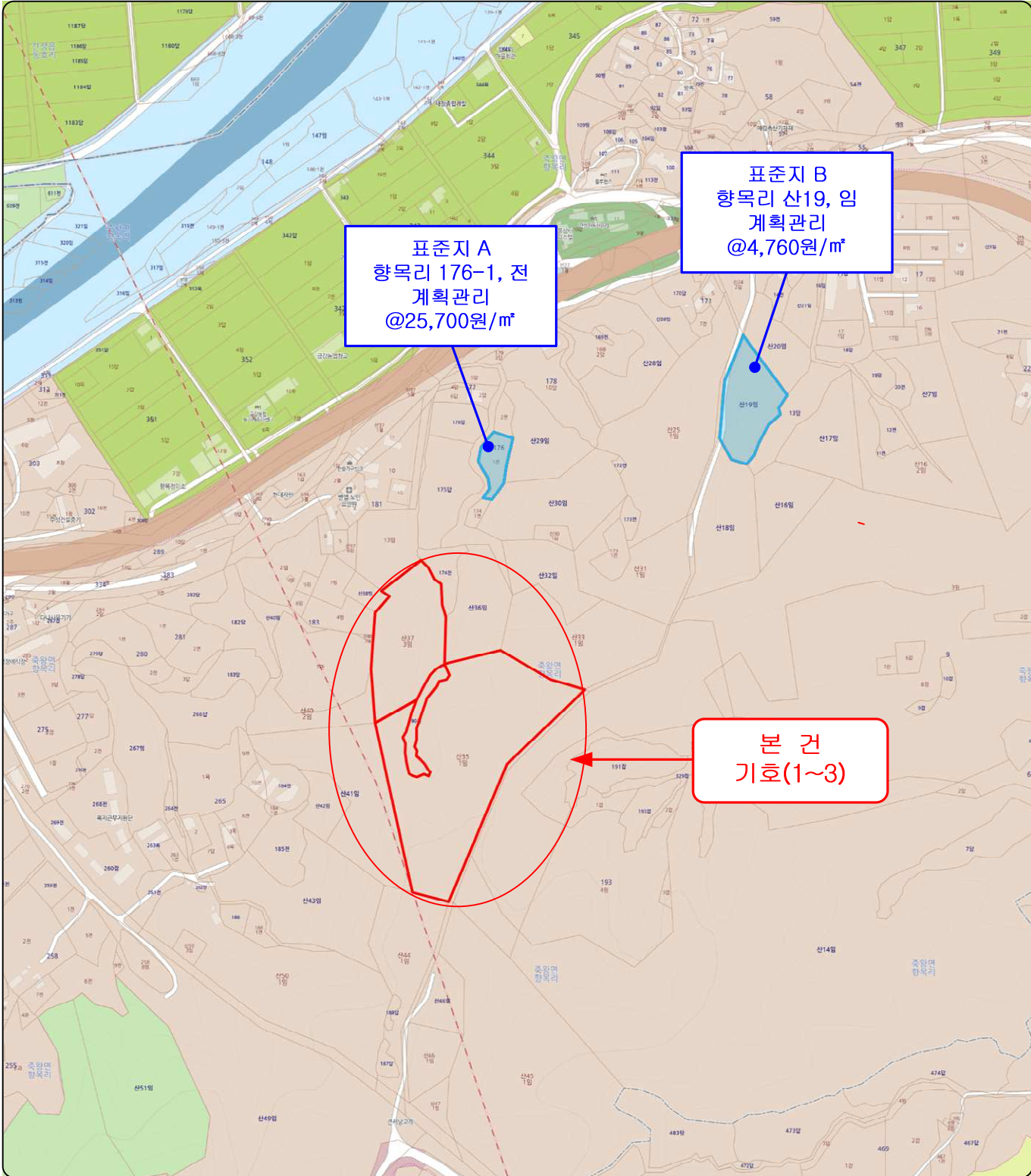
강원특별자치도 고성군 죽왕면 향목리 산35-1 외



# 위 치 도

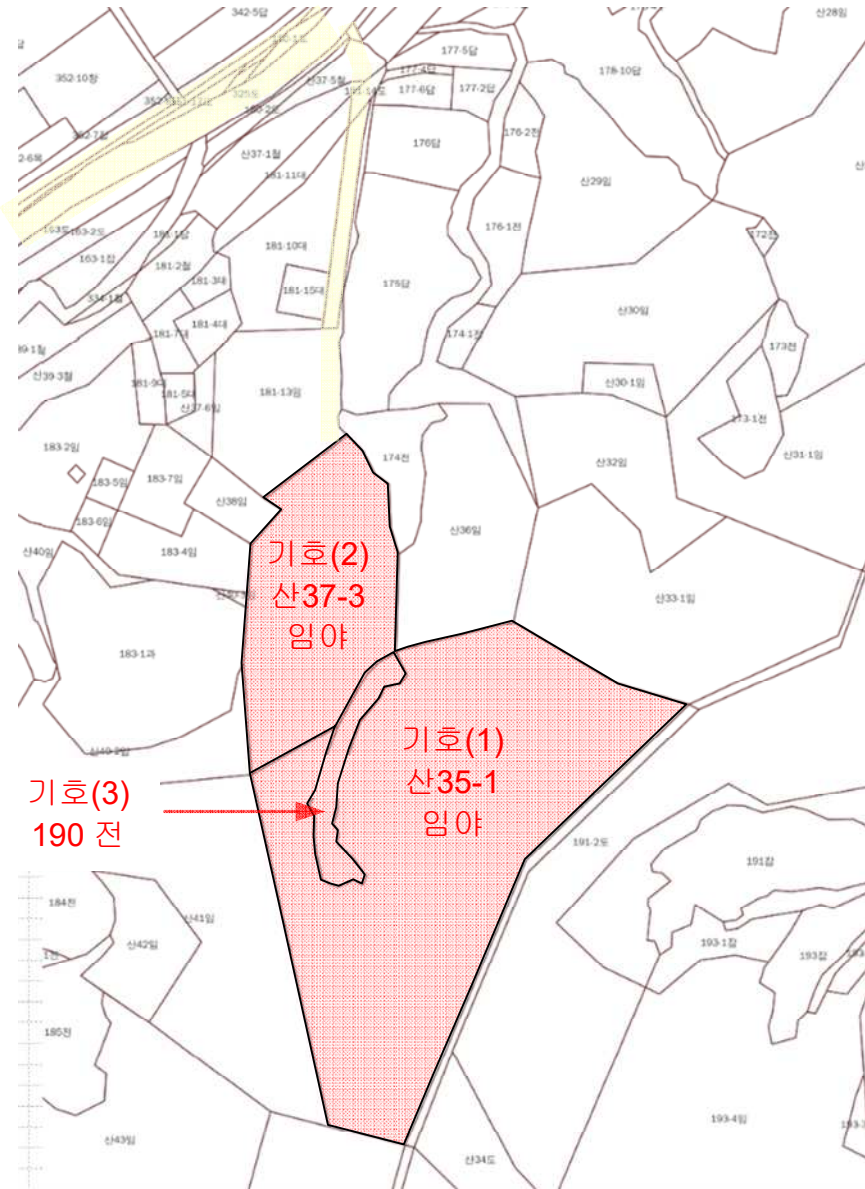
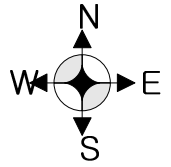
소재지

강원특별자치도 고성군 죽왕면 향목리 산35-1 외

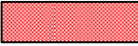








# 지 적 개 황 도

< No Scale >

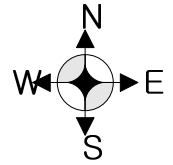


범 례

	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
	도 로		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
	도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		제 시 외 건 물

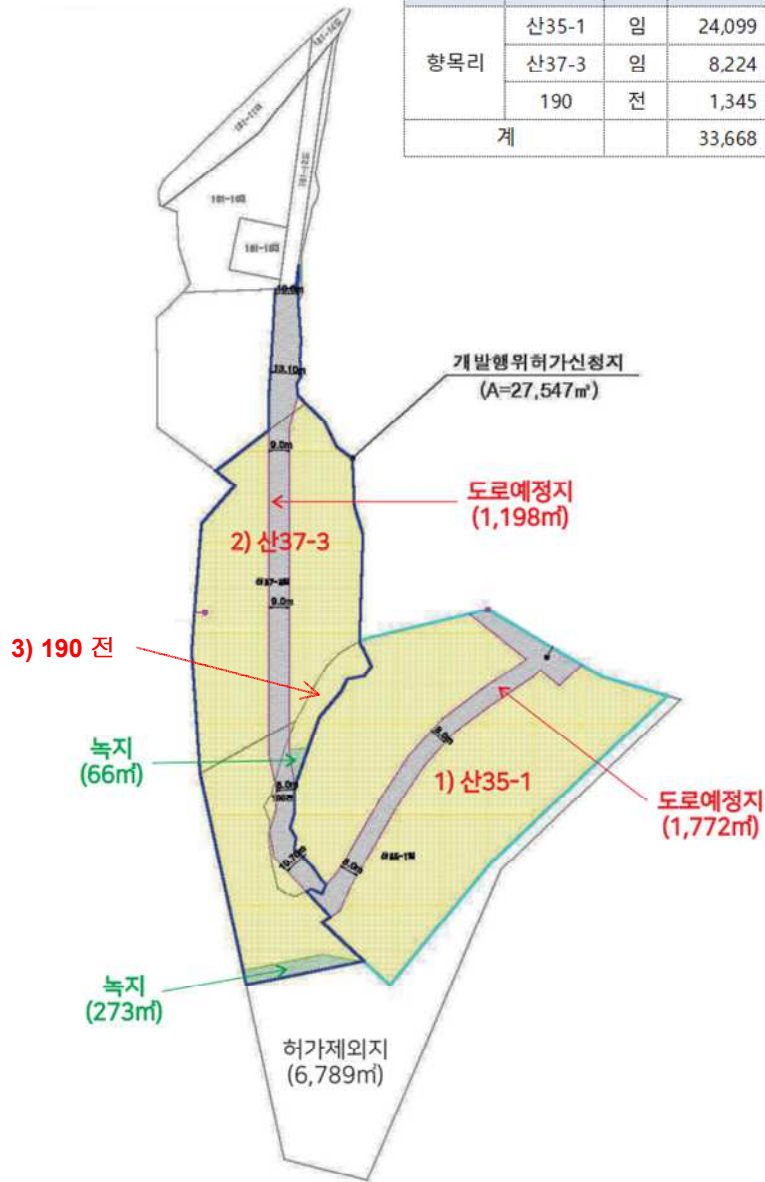
# 개발행위허가도면

< No Scale >



[ 구적표(면적조서) ]

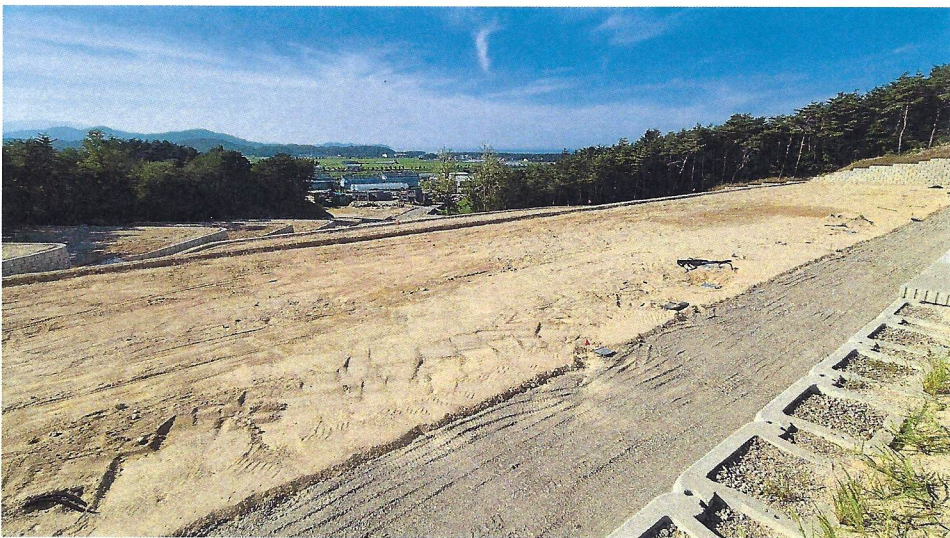
소재지	지번	지목	지적	허가면적				비고
				계	부지	도로	녹지	
항목리	산35-1	임	24,099	17,310	15,265	1,772	273	기호(1)
	산37-3	임	8,224	8,224	7,026	1,198	-	기호(2)
	190	전	1,345	1,345	733	546	66	기호(3)
계			33,668	26,879	23,024	3,516	339	



# 사 진 용 지



본건 전경

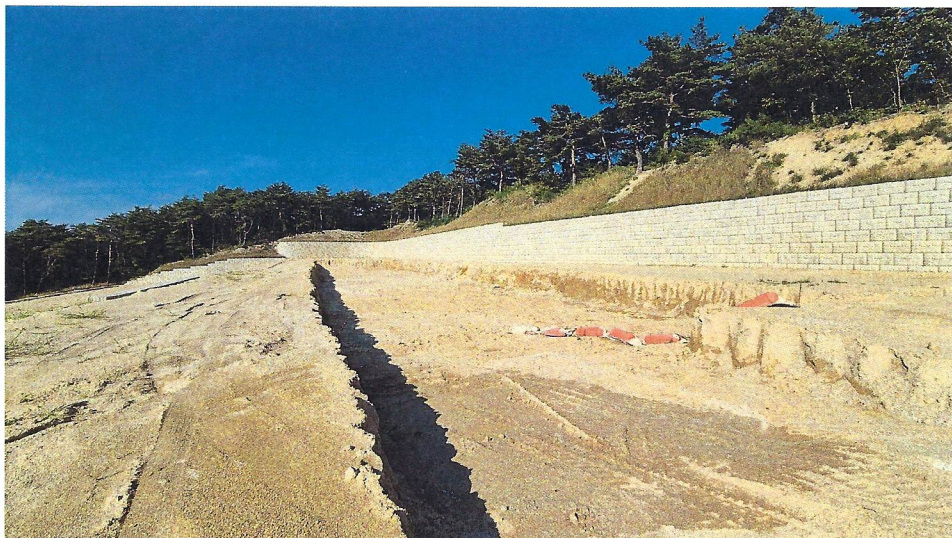


본건 전경(기호1)

# 사 진 용 지



본건 전경(기호1)



본건 전경(기호1)

# 사 진 용 지



본건 전경(기호1, 허가제외지)



본건 전경(기호1)

# 사 진 용 지



본건 전경(기호2)

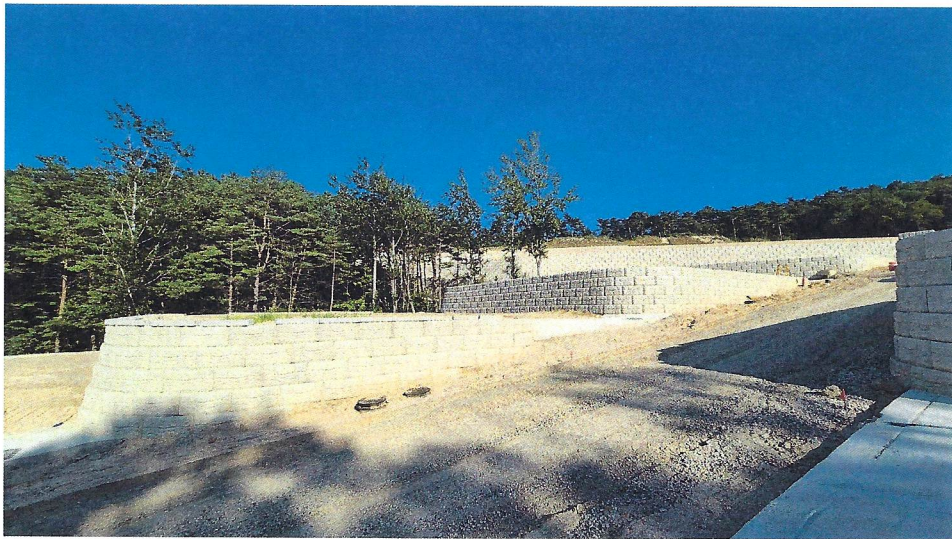


본건 전경(기호2)

# 사 진 용 지



본건 전경(기호2)



본건 전경(기호3)