

감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기
건명	류수아 외 1명 소유물건(2025타경10354)
감정서번호	B250902-102

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	육억일천삼백육십오만구천원정(W613,659,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	류수아 외 1명 (2025타경 10354)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.09.11	2025.09.11
		작성일	2025.09.16

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	21,883	토지	21,883	-	613,659,000
	이	하	여	백		
합 계					W613,659,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 토성면 운봉리 소재 "운봉교" 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 춘천지방법원 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 2025.09.11 일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.09.11 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 토지 기호(1) 일부가 하천구역에 저촉되어 지적도상 개략적인 면적을 산정하여 이를 감안하여 감정 평가하였습니다.
- 본건 기호(4~8,11)은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 2개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 속하는 토지로서, 농림지역에 속하는 부분은 전체면적대비 미미하여 이를 고려하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 기호(2) 일부 지상에 별지 "사진용지"와 같이 제시외건물(경량철골구조 제2종근린생활시설 80 m²)이 소재하는 것으로 목측되나, 그 정확한 토지의 경계 및 현황의 확정은 지적측량이 필요한 것으로 판단 되오니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호(2) 일부 지상에 관정, LPG 가스통, 이동 및 철거가능한 컨테이너 등이 소재하는 것으로 목측되나, 구조, 면적, 상태, 철거 및 이동의 용이성 등을 고려할때 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되며, 타인소유로 탐문조사되어 평가하지 않았습니다.
- 본건 토지 기호(1,4)의 일부가 도로로 목측되어 이를 고려하여 감정평가하였습니다.
- 기호(2~5)의 일부는 구거로 목측되어 이를 고려하여 감정평가하였으며, 현황 구거와 인접한 토지로서, 목측상 정확한 경계 및 포락여부 등의 확인이 곤란한바 그 정확한 토지의 경계 및 현황의 확정은 지적측량이 필요한 것으로 판단되오니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상에 소재하는 수목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

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	토성면 운봉리 154-3	5,730	임	보전관리	부정형	3,170
			자연림, 도로		완경사	
2	토성면 운봉리 154-5	1,076	임	보전관리	사다리	3,240
			자연림, 구거		완경사	
3	토성면 운봉리 154-7	784	임	보전관리	사다리	3,270
			자연림, 구거		완경사	
4	토성면 운봉리 154-8	1,714	임	농림지역 보전관리	사다리	3,270
			자연림, 구거 등		완경사	
5	토성면 운봉리 154-9	1,893	임	농림지역 보전관리	장방형	2,680
			자연림, 구거		완경사	
6	토성면 운봉리 154-10	1,873	임	농림지역 보전관리	장방형	2,680
			자연림		완경사	
7	토성면 운봉리 154-6	1,895	임	농림지역 보전관리	장방형	2,680
			자연림		완경사	
8	토성면 운봉리 154-11	1,790	임	농림지역 보전관리	장방형	2,680
			자연림		완경사	
9	토성면 운봉리 154-12	1,380	임	보전관리	장방형	2,680
			자연림		완경사	
10	토성면 운봉리 154-13	1,378	임	보전관리	장방형	2,680
			자연림		완경사	
11	토성면 운봉리 154-14	2,370	임	농림지역 보전관리	사다리	2,680
			자연림		완경사	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	도로교통	지세	
A	토성면 운봉리 산94	691.0	임	보전관리	부정형	3,180
			자연림	세로(가)	완경사	

나. 시점수정

1) 지가변동률

(고성군 보전관리)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.09.11	1.00926	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.754 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.126 $(1+0.00754) \times (1+0.00126 \times 42/31)$ = 1.00926

※ 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

[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	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.07	0.98	1.00	1.049
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 규모, 경사 등 획지조건 우세하고, 일부 하천구역 저축으로 행정적조건 열세함.						
2(제시외건물 소재지)	A	1.00	1.00	1.00	1.50	1.00	0.80	1.200
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 토지의 이용상황 등 획지조건 우세하고, 일부 구거 및 제시외 건물 소재로 기타조건 열세함.						
2(제시외건물 미소재지)	A	1.00	1.00	1.00	1.50	1.00	0.95	1.425
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 토지의 이용상황 등 획지조건 우세하고, 일부 구거 등으로 기타조건 열세함.						
3~5	A	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.95	1.017
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 규모, 형상 등 획지조건 우세하고, 일부 구거 등으로 기타조건 열세함.						
6~11	A	0.87	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.931
개별요인 비교내역		본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세하고, 규모, 형상 등 획지조건 우세함.						

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 유사 지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액} = \text{평가사례(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{기준시점 비교표준지가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근지역 내의 평가전례

[출처 : 감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉓	학야리 산9*_*	임	자연림	보전관리	24,000	2023.04.04	담보

4) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
㉑	운봉리 산1**_*	임	5534 중 1421.19	보전관리 자연환경	46,660,000	32,831	2021.05.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 분석

* 표준지 #A / 전례 #㉠

구분	기호	단가(원/m ²)	시점수정 *1)	지역요인 *2)	개별요인 *3)	산출단가 (원/m ²)	격차율
전례	㉠	24,000	1.02987	1.00	1.150	28,424	8.858
표준지	A	3,180	1.00926	-	-	3,209	

*1) 시점수정	고성군 보전관리 (23.04.04~25.09.11)						1.02987
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.						1.00
*3) 개별요인	가로조건	비교표준지는 전례대비 접근도로의 상태 등 가로조건 우세함.				1.15	
	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					1.150	

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	8.85

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	A	3,180	1.00926	1.00	1.049	8.85	29,795	30,000
2(제시외 건물소재)	A	3,180	1.00926	1.00	1.200	8.85	34,084	34,000
2(제시외 건물 미소재)	A	3,180	1.00926	1.00	1.425	8.85	40,475	40,000
3~5	A	3,180	1.00926	1.00	1.017	8.85	28,886	29,000
6~11	A	3,180	1.00926	1.00	0.931	8.85	26,444	26,000

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 인정 되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례<①>를 비교사례로 선정합니다.

2) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	운봉리 산1**-*	임	5534 중 1421.19	보전관리 자연환경	46,660,000	32,831	2021.05.06

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	2021.05.06 ~ 2025.09.11	1.08138	고성군 보전관리

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	①	1.00	0.95	0.90	1.00	0.98	1.00	0.838
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 하천 저축으로 행정적조건 열세함.						
2(제시외건물 소재지)	①	1.00	0.95	0.90	1.45	1.00	0.80	0.992
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 일부 구거 및 제시외건물 소재로 기타조건 열세하고, 토지의 이용상황 등 획지조건 우세함.						
2(제시외건물 미소재지)	①	1.00	0.95	0.90	1.45	1.00	0.95	1.178
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 일부 구거로서 기타조건 열세하고, 토지의 이용상황 등 획지조건 우세함.						
3~5	①	1.00	0.95	0.90	1.00	1.00	0.95	0.812
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 일부 구거 등으로 기타조건 열세함.						
6~11	①	0.87	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	0.744
개별요인 비교내역		본건은 거래사례 대비 접근도로의 상태 등 가로조건, 인근취락과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건 열세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	32,831	1.00	1.08138	1.00	0.838	29,751	30,000
2(제시외 건물소재)	32,831	1.00	1.08138	1.00	0.992	35,219	35,000
2(제시외 건물 미소재)	32,831	1.00	1.08138	1.00	1.178	41,822	42,000
3~5	32,831	1.00	1.08138	1.00	0.812	28,828	29,000
6~11	32,831	1.00	1.08138	1.00	0.744	26,414	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법 단가 (원/m ²)	거래사례비교법 단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	30,000	30,000	30,000
2(제시외건물소재)	34,000	35,000	34,000
2(제시외건물미소재)	40,000	42,000	40,000
3~5	29,000	29,000	29,000
6~11	26,000	26,000	26,000

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 ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	5,730	30,000	171,900,000	-
기호 (2)	1,076	34,000	36,584,000	제시외건물소재감안
기호 (3)	784	29,000	22,736,000	-
기호 (4)	1,714	29,000	49,706,000	-
기호 (5)	1,893	29,000	54,897,000	-
기호 (6)	1,873	26,000	48,698,000	-
기호 (7)	1,895	26,000	49,270,000	-
기호 (8)	1,790	26,000	46,540,000	-
기호 (9)	1,380	26,000	35,880,000	-
기호 (10)	1,378	26,000	35,828,000	-
기호 (11)	2,370	26,000	61,620,000	-
합 계			613,659,000	

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

구 분	면 적(m ²), 수량	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	21,883	-	613,659,000	기호(1~11)
합 계			613,659,000	

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 토성면 운봉리	154-3	임야	보전관리지역	5,730	5,730	30,000	171,900,000	일부 하천저축 및 도로
2	동 소	154-5	임야	보전관리지역	1,076	1,076	34,000	36,584,000	제시외건물 미소재시 @40,000 원/㎡
3	동 소	154-7	임야	보전관리지역	784	784	29,000	22,736,000	일부 현황 구거
4	동 소	154-8	임야	농림지역 보전관리지역	1,714	1,714	29,000	49,706,000	일부 현황 구거 및 도로
5	동 소	154-9	임야	농림지역 보전관리지역	1,893	1,893	29,000	54,897,000	일부 현황 구거
6	동 소	154-10	임야	농림지역 보전관리지역	1,873	1,873	26,000	48,698,000	
7	동 소	154-6	임야	농림지역 보전관리지역	1,895	1,895	26,000	49,270,000	
8	동 소	154-11	임야	농림지역 보전관리지역	1,790	1,790	26,000	46,540,000	
9	동 소	154-12	임야	보전관리지역	1,380	1,380	26,000	35,880,000	
10	동 소	154-13	임야	보전관리지역	1,378	1,378	26,000	35,828,000	
11	동 소	154-14	임야	농림지역 보전관리지역	2,370	2,370	26,000	61,620,000	
합 계								₩613,659,000.-	
				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 토성면 운봉리 소재 "운봉교" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 농경지, 단독주택, 임야 등이 소재하고 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형 완경사의 자연림, 일부 비포장 농로임.
 기호(2) : 사다리형 완경사로서 자연림 및 일부 제시외건물이 소재함.
 기호(3) : 사다리형 완경사로서 자연림 및 일부 구거임.
 기호(4) : 사다리형 완경사로서 자연림, 일부 구거 및 도로 임.
 기호(5) : 장방형 완경사로서 자연림 및 일부 구거임.
 기호(6~11) : 장방형 완경사로서 자연림임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 본건 동측으로 로폭 약3미터 내외의 비포장 농로를 통해 접근 가능함.
 기호(2) : 본건 동측으로 로폭 약4미터 내외의 포장도로를 통해 접근 가능함.
 기호(3,5~11) : 지적도상 맹지임.
 기호(4) : 본건 북서측으로 로폭 약3미터 내외의 포장도로를 통해 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 보전관리지역(2024-10-14), 하천(2024-08-13)(문암천)(저축), 가축사육제한구역(개 400m이상 지역 - (조례확인요)), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요)), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 650m이상 지역 50,000마리이상

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) | |

(조례확인요)), 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역(2016-11-28), 하천구역(2020-09-25)(문암천)임.

기호(2,3) : 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(개 400m이상 지역 - (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

기호(4,5) : 농림지역(2024-10-14), 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(개 400m 이상 지역 - (조례확인요)), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

기호(6) : 농림지역(2024-10-14), 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(개 400m이상 지역 - (조례확인요)), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요)), 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

기호(7) : 농림지역(2024-10-14), 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요)), 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

기호(8,11) : 농림지역(2024-10-14), 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 650m이상 지역 50,000마리이상 (조례확인요)), 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

기호(9) : 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요)), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 650m이상 지역 50,000마리이상 (조례확인요)), 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

기호(10) : 보전관리지역(2024-10-14), 가축사육제한구역(닭·오리·메추리 450m에서 650m 지역 (조례확인요)), 가축사육제한구역(돼지 500m에서 700m 지역 1,000마리 미만 (조례확인요)), 준보전산지, 공장설립제한지역임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-본건 토지 기호(2) 일부 지상에 별지 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하는 것으로 목측되나, 그 정확한 토지의 경계 및 현황의 확정은 지적측량이 필요한 것으로 판단되오니, 경매진행시 참고하시기 바람.

-본건 토지 기호(2) 일부 지상에 관정, LPG 가스통, 이동 및 철거가능한 컨테이너 등이 소재하는 것으로 목측되나, 구조, 면적, 상태, 철거 및 이동의 용이성 등을 고려할때 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되며, 타인소유로 탐문조사되어 평가하지 않았음.

-본건 토지 지상에 소재하는 수목 등은 거래관행을 고려하여, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

(7) 공부와의 차이

-본건 토지 기호(1,4)의 일부가 도로로 목측되어 이를 고려하여 감정평가하였음.

-기호(2~5)의 일부는 구거로 목측되어 이를 고려하여 감정평가하였으며, 현황 구거와 인접한 토지로서, 목측상 정확한 경계 및 포락여부 등의 확인이 곤란한바 그 정확한 토지의 경계 및 현황의 확정은 지적측량이 필요한 것으로 판단되오니, 경매진행시 참고하시기 바람.

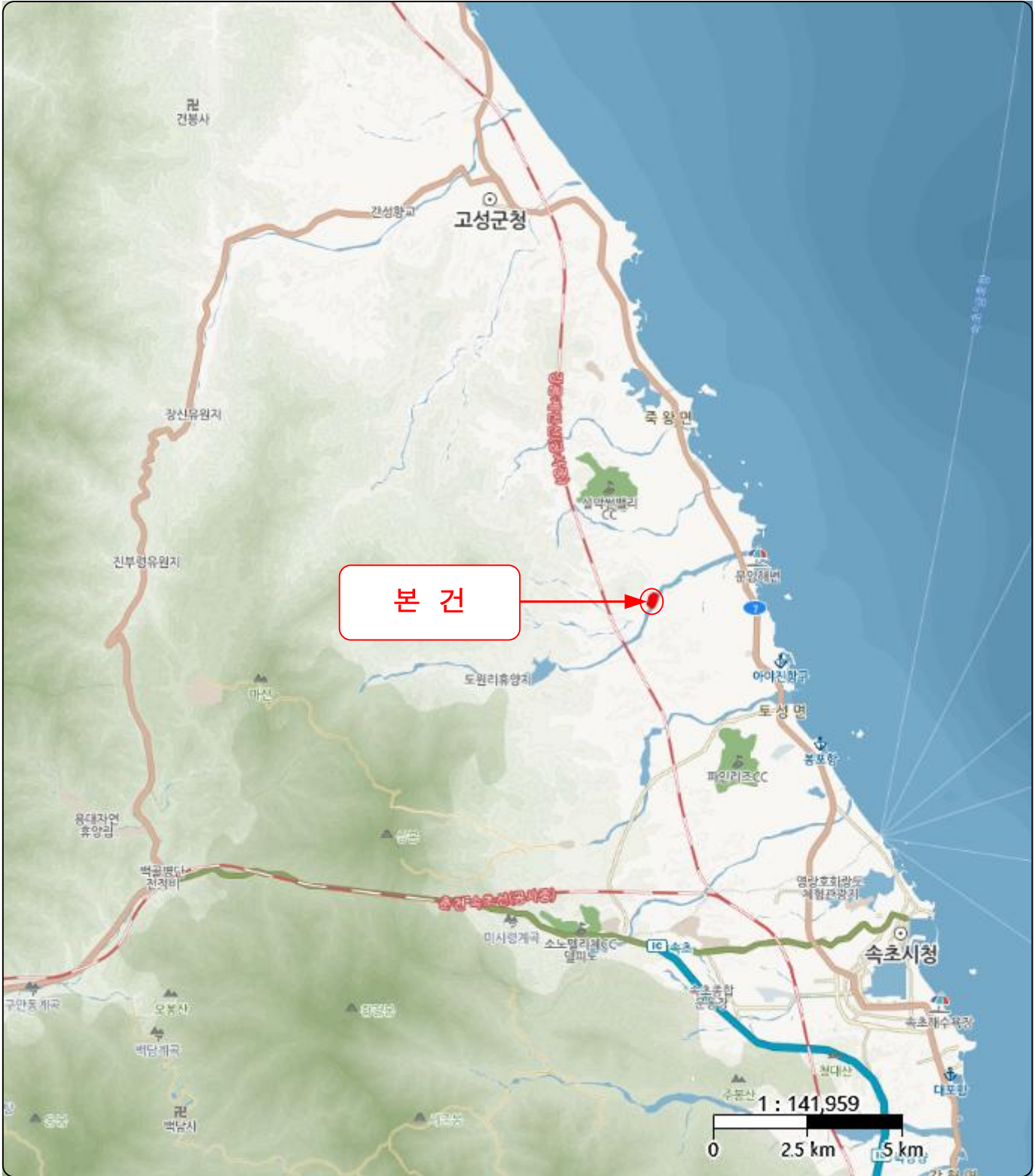
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

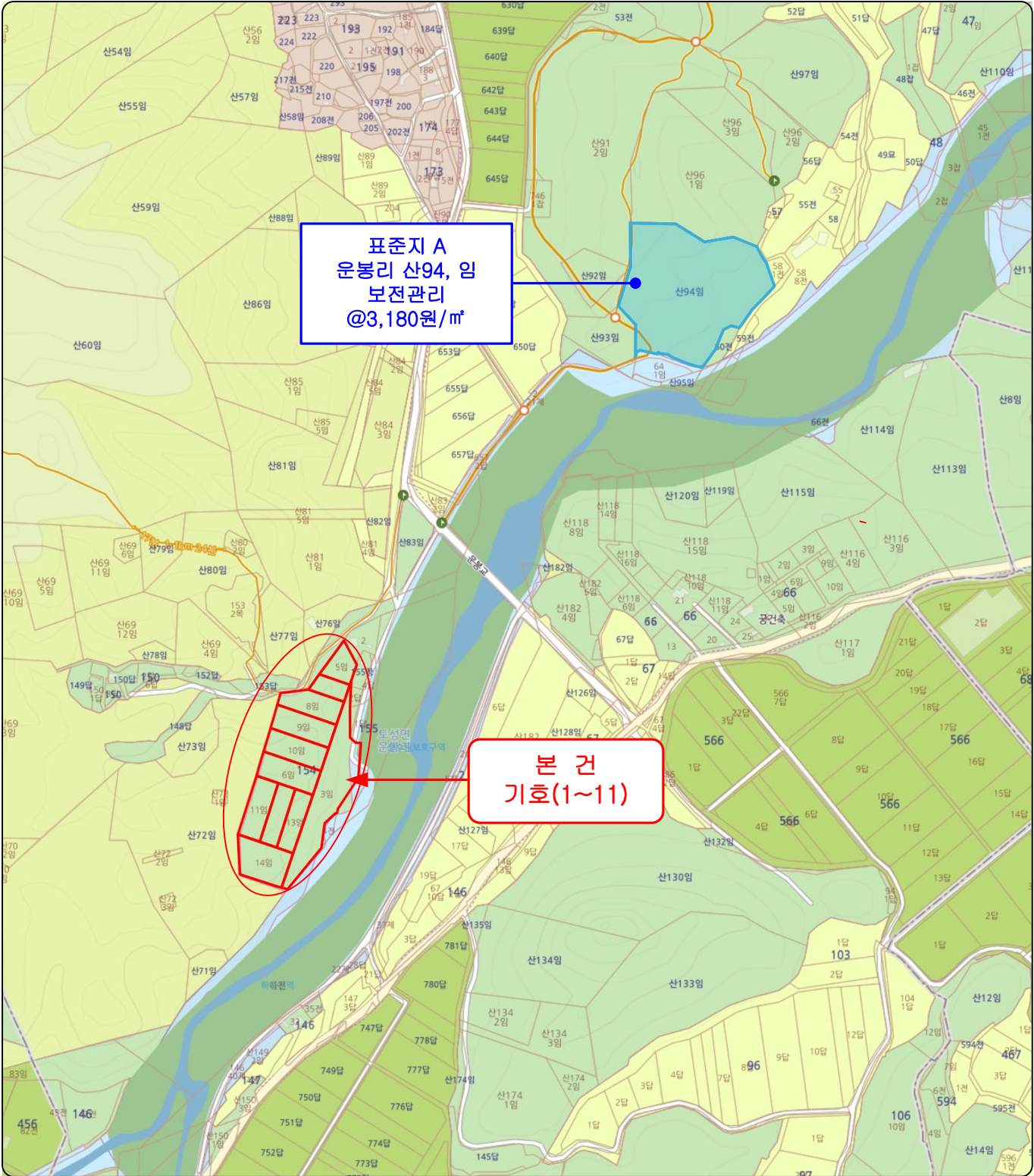
강원특별자치도 고성군 토성면 운봉리 154-3 외



위 치 도

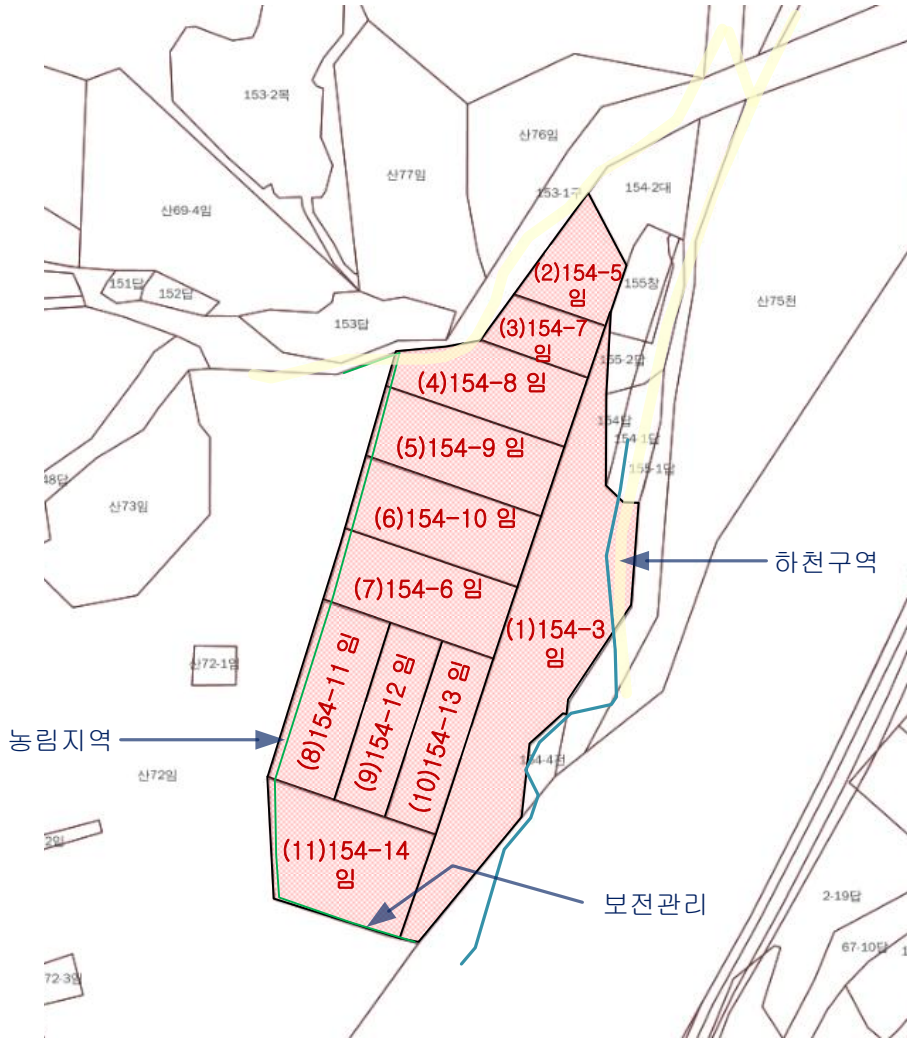
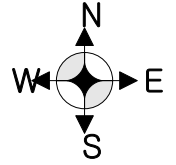
소재지

강원특별자치도 고성군 토성면 운봉리 154-3 외



지 적 개 황 도

< No Scale >



범 례

	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
	도 로		감정평가건물 1층		감 정 평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		제 시 외 건 물

사 진 용 지



본건 전경(기호1)



본건 전경(기호2)

사 진 용 지



기호2 소재 구거 부분



기호2 일부에 소재하는 것으로 목측되는 제시외건물

사 진 용 지



기호2 일부에 소재하는 것으로 목측되는 타인소유 관정 및 LPG가스통



기호2 소재 이동식 컨테이너

사 진 용 지



본건 전경(기호3)



본건 전경(기호4,5)

사 진 용 지



기호4 의 구거 및 도로부분



기호4,5 의 구거부분

사 진 용 지



본건 전경(기호6,7)



본건 전경(기호8~11)