

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리
920-18 외 소재 물건 (2025-02744-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 강원지역본부장

감정평가서번호: 세계-071-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.



세계 감정평가사사무소

World Appraisal Office

강원특별자치도 강릉시 임영로 117-2, 3층
TEL. 033-648-1130 FAX. 033-648-1131

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

공기용

감정평가액	칠천구백육십구만오천원정 (₩79,695,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세)			
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	전정관	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.07.16	2025.05.07 ~ 2025.07.16	2025.07.16		
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	532	토지	532	-	79,695,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩79,695,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 주문리 소재 "주문진읍사무소" 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 한국자산관리공사 강원지역본부의 공매(압류재산 처분) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.16.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.07. , 2025.07.16.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하"주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할수있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건 감정평가방법의 선정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 일괄 . 구분 . 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호2-1 토지는 24.6.5.자로 분할되어 1062-13 및 1062-17번지로 되었으므로 이를 분리하여 평가하였음.
2. 본건 기호2-1 토지는 도시계획도로에 저촉되나 그 면적이 미미하여 정상평가하였음.
3. 본건 기호2-2 토지는 대부분 "도로"이고 일부분 "전"이나 보상 평가가 이루어져 있어 이에 구매됨 이 없이 평가하였음.

VII. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

(개별공시지가: 2025년)

대상 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	교항리 920-18	전	331	자연녹지	전	맹지	사다리 평지	47,400
2-1	주문리 1062-13	전	503 중 201/697	자연녹지	전 및 일부 도로	세로(가)	부정형 평지	38,600
2-2	주문리 1062-17	전	194 중 201/697	자연녹지	도로 및 일부 전	세로(가)	부정형 평지	38,600

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 사항

가. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건 기호2-1은 공부상 "전"이나 현황은 "대부분 전 및 일부 도로" 로, 기호2-2는 공부상 "전"이나 현황 은 "대부분 도로 및 일부 전" 으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

나. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없음.

Ⅷ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회, 등기부)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
평1	교항리 235-*	전	자연녹지	2025.02.12	담보	141,000	-
평2	교항리 235-*	전	자연녹지	2024.12.19	담보	122,000	-
평3	교항리 905-*	답	자연녹지	2024.10.10	담보	127,000	-
평4	교항리 233-*	전	자연녹지	2023.11.15	보상	150,500	-
평5	교항리 227-*	전	자연녹지	2021.12.23	경매	100,000	-
평6	주문리 1074-*	전	자연녹지	2024.02.13	보상	172,000	-
거1	교항리 500-*	전	자연녹지	2023.05.01	실거래	127,080	-
거2	교항리 517-*	답	자연녹지	2022.11.03	실거래	196,630	-
거3	교항리 89*	전	자연녹지	2022.06.03	실거래	128,755	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

IX. 부동산 감정평가액 산출

1. 토지 감정평가액 산출

가. 공시지가기준법의 적용

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

공시지가기준법에
의한 시산가액

=

비교표준지
공시지가

x

시점수정

x

지역요인
비교

x

개별요인
비교

x

그 밖의 요인
보정

1) 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙임. 다만, 인근지역 내에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음. 비교표준지 선정기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였음.

[공시기준일 : 2025.01.01]

비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	교항리 920-19	331	전 전	자연 세로(불)	사다리 완경사	47,400	-
B	교항리 917-1	580	답 전	자연 세각(가)	사다리 평지	60,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

2) 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말하며 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태의 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

시점수정 기간 대상지역	비고
강원특별자치도 강릉시 (25.01.01~25.07.16) (녹지)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.665 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.133 $(1 + 0.00665) * (1 + 0.00133 * 46/31)$ ≈ 1.00864

3) 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

“인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말함.

대상 기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.000	대상은 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역적 격차 없음.
2-1, 2-2	B	1.000	

4) 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

- 개별요인 비교항목

(농경지대)

조건	항목	세부항목
가로조건	접근도로의 상태 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와와의 접근성
환경조건	자연환경 관개, 배수 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등 고저 등 경작의 장애 토지이용상황 토양오염	면적, 형상 고저 (경사지 등), 경사의 방향 장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920	비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세함.
2-1	B	0.98	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951	비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세함.
2-2	B	0.98	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951	비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세함.

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호 및 「감정평가 실무기준」

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

[610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말하며, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

사례기준 비교표준지 가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기준시점의 비교표준지 가액 = 비교표준지 공시지가 × 시점수정

나) 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 사례를 선정하여 비교표준지와 비교하였음.

(출처 : 한국감정평가사협회)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
평5	교항리 227-*	전	자연녹지	2021.12.23	경매	100,000	-
평6	주문리 1074-*	전	자연녹지	2024.02.13	보상	172,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

다) 비교표준지 공시지가 격차율 산정

(격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사)

비교 표준지	구분	소재지	선례(사례) 공시지가	사정 보정 *1)	시점수정 *2)	지역 요인 *3)	개별요인 *4)							산정단가 (원/㎡)	격차율
							가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계		
평5	사례기준 표준지 가격	교항리 227-*	100,000	-	1.06047	1.000	1.09	1.00	1.00	1.19	1.00	1.00	1.297	137,542	2.877
A	표준지 시점수정 가액	교항리 920-19	47,400	-	1.00864	-	-	-	-	-	-	-	-	47,809	
평6	사례기준 표준지 가격	주문리 1074-*	172,000	-	1.02247	1.000	1.03	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.133	199,254	3.271
B	표준지 시점수정 가액	교항리 917-1	60,400	-	1.00864	-	-	-	-	-	-	-	-	60,921	

*1) 사정보정: 사례는 감정평가사례이므로 별도 보정사항은 없음.

*2) 시점수정

사례	산 정 기 간	지가변동률	비고
평5	21.12.23~25.07.16	1.06047	강릉시 녹지지역
평6	24.02.13~25.07.16	1.02247	강릉시 녹지지역

*3) 지역요인: 본건은 표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역적요인 대등함.

*4) 개별요인

비교표준지	개별요인
A	비교표준지는 사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 우세, 획지조건(형상, 고저 등) 우세함.
B	비교표준지는 사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 우세, 획지조건(형상, 고저 등) 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

비 교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
A	상기와 같이 사례를 기준한 비교표준지의 가액과 기준시점의 비교표준지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 종합 참작할 때 다음과 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.	2.87
B		3.27

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

(적용단가: 천원 미만 반올림)

대상 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	47,400	1.00864	1.000	0.920	2.87	126,236	126,000
2-1	B	60,400	1.00864	1.000	0.951	3.27	189,452	189,000
2-2	B	60,400	1.00864	1.000	0.951	3.27	189,452	189,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

나. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

1) 거래사례 선정

가) 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
- ④ 토지 및 그 정착물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나) 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 사례를 선정하였음.

(출처 : 등기부)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	교항리 500-*	전	자연녹지	2023.05.01	실거래	127,080	-
거2	교항리 517-*	답	자연녹지	2022.11.03	실거래	196,630	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

2) 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말함.

사례기호	사정보정치	비고
거1	1.000	거래사례는 인근 유사토지의 가격수준 등으로 판단할 시 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기 등이 개입되어 있지 아니하여 별도 보정요인이 없는 것으로 판단함.
거2	1.000	

3) 시점수정

“시점수정”이란 거래시점일의 거래가격을 기준시점으로 적정화하는 것을 말하며 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사 . 발표하는 지가변동률로서 거래사례가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태의 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

사례기호	대상지역	지가변동률(시점수정치)
거1	강원특별자치도 강릉시 (23.05.01~25.07.16) (녹지)	1.02953
거2	강원특별자치도 강릉시 (22.11.03~25.07.16) (녹지)	1.03229

4) 지역요인

사례기호	대상기호	용도지대	지역요인	비고
거1	1	농경지대	1.000	대상은 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역적 격차 없음.
거2	2-1, 2-2	농경지대	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

5) 개별요인

- 조건, 항목, 세항목은 공시지가기준법의 표 내용과 동일함.

대상 기호	사례 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.92	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.966	사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세, 획지조건(형상 등) 우세함.
2-1	거2	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세함.
2-2	거2	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	사례대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(적용단가: 천원 미만 반올림)

대상 기호	사례 기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거1	127,080	1.000	1.02953	1.000	0.966	126,384	126,000
2-1	거2	196,630	1.000	1.03229	1.000	0.950	192,830	193,000
2-2	거2	196,630	1.000	1.03229	1.000	0.950	192,830	193,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-07-16)

X. 감정평가액의 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였음.

대상번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 결정가액(원)
1	126,000	126,000	126,000
2-1	189,000	193,000	189,000
2-2	189,000	193,000	189,000

토지건물 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	920-18	전	자연녹지지역	331	331	126,000	41,706,000	
2-1	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 주문리	1062-13	전	자연녹지지역	201 503x--- 697	145.05	189,000	27,414,450	일부 "도로" 및 도시계획 도로 저촉
2-2	"	1062-17	전	자연녹지지역	201 194x--- 697		189,000	10,574,550	대부분 "도로"
합 계								₩79,695,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 주문리에 소재하는 “주문진읍사무소” 남서측 인근에 위치하며 주위는 7번 국도변을 따라 농경지, 임야, 단독주택, 소규모 공장 등으로 형성되어 있는 지역임.

2. 교통상황

본건 기호1은 차량접근이 불가능하고, 본건 기호2-1, 2-2는 차량접근이 가능하나 대중교통사정은 노선 버스의 운행빈도 등을 감안하면 보통이하(기호1), 보통(기호2-1, 2-2)시됨.

3. 형태, 지세 ~ 4. 이용상황

기호1 : 사다리형상의 토지로서 현황 “전” 으로 이용중임.

기호2-1 : 부정형상의 토지로서 현황 “대부분 전 및 일부 도로” 로 이용중임.

기호2-2 : 부정형상의 토지로서 현황 “대부분 도로 및 일부 전” 으로 이용중임.

5. 접면도로상황

기호1은 맹지로서 인접 필지를 통해 도보 출입이 가능하며, 기호2-1, 2-2는 본건 남측으로 로폭 약 3미터(기호2-2가 포함됨) 내외의 아스팔트 포장도로를 이용하여 접근 가능함.

6. 토지이용계획사항 등

<기호1>

도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

<기호2-1>

도시지역 , 자연녹지지역 , 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(저축), 가축사육제한구역(2024-10-30)(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

<기호2-2>

도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

7. 제시목록외의 물건

없음.

8. 공부와의 차이

본건 기호2-1은 공부상 “전” 이나 현황은 “대부분 전 및 일부 도로” 로, 기호2-2는 공부상 “전” 이나 현황은 “대부분 도로 및 일부 전” 으로 이용중임.

9. 기타

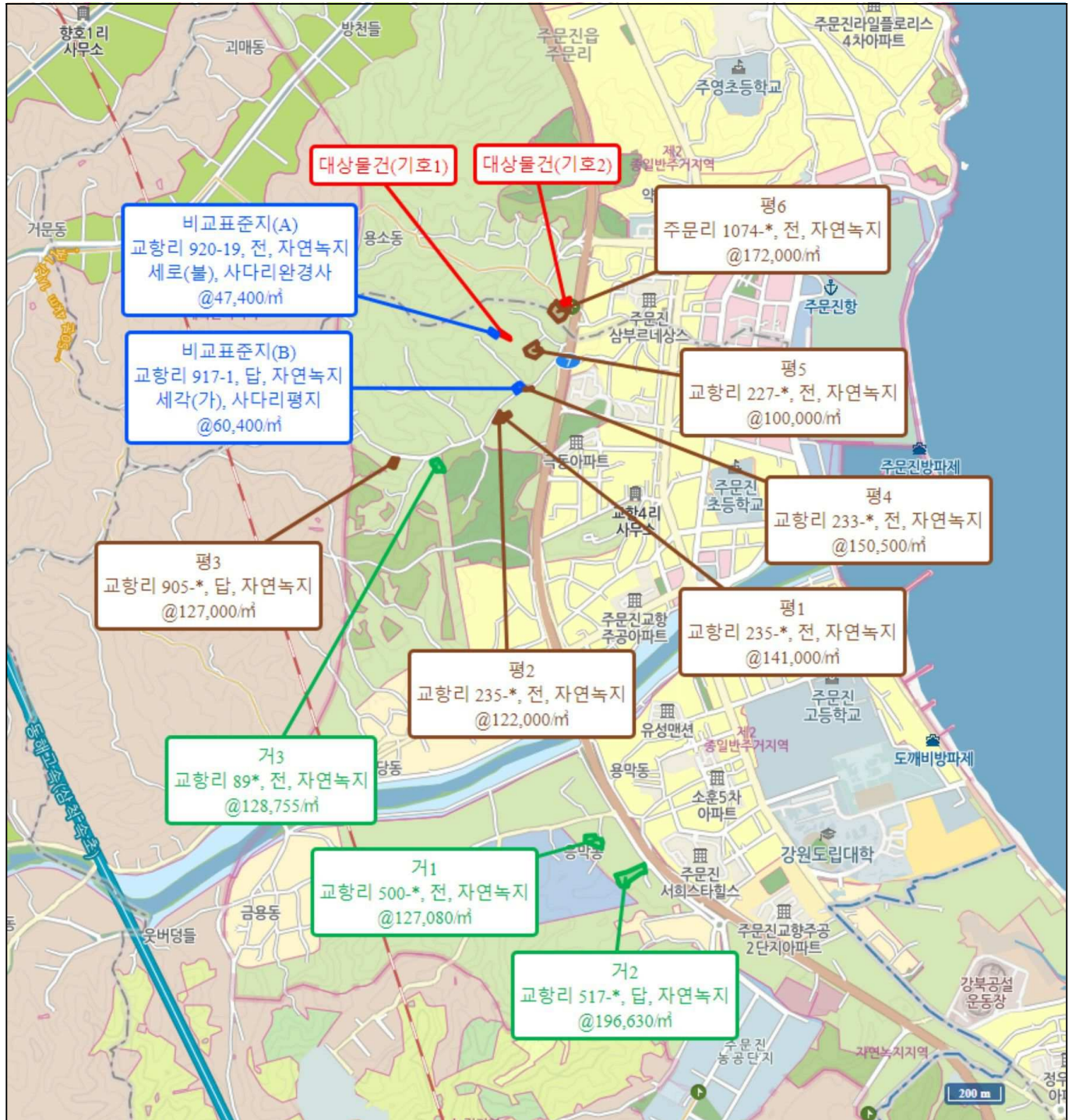
본건 기호2-1 토지는 토지대장 상 면적이 697㎡에서 503㎡로 2024년 06월 05일에 분할되어 본번에 -17(기호2-2)을 부하였으며, 등기사항전부증명서상은 2025년 5월 9일 자로 접수등재되었음.

위 치 도



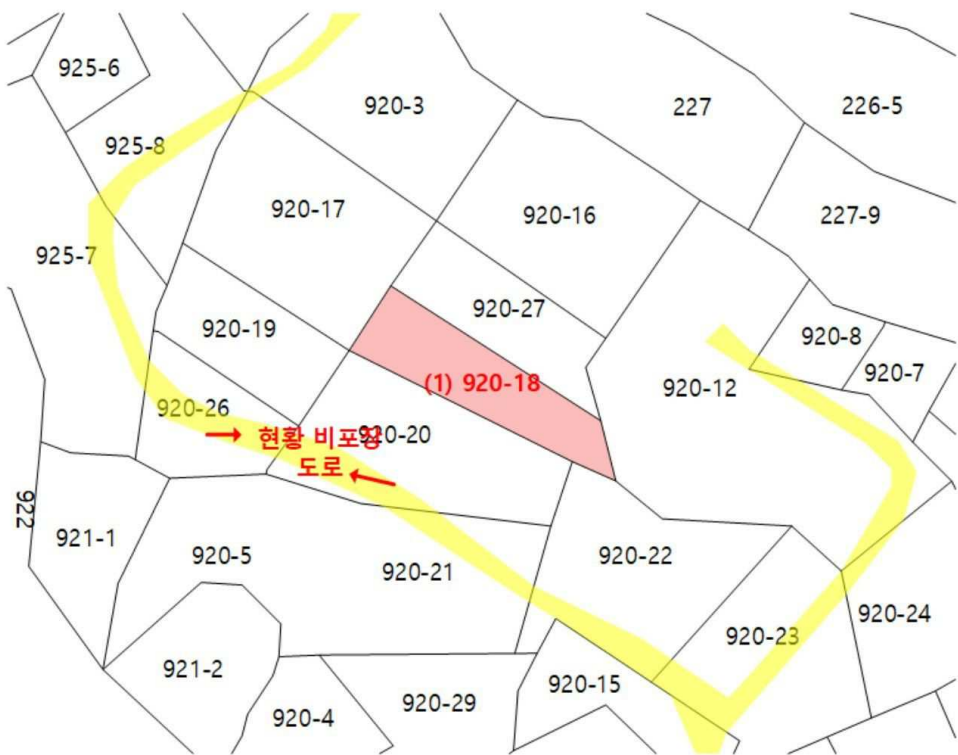
소 재 지

강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 920-18 외



지 적 개 황 도

No Scale

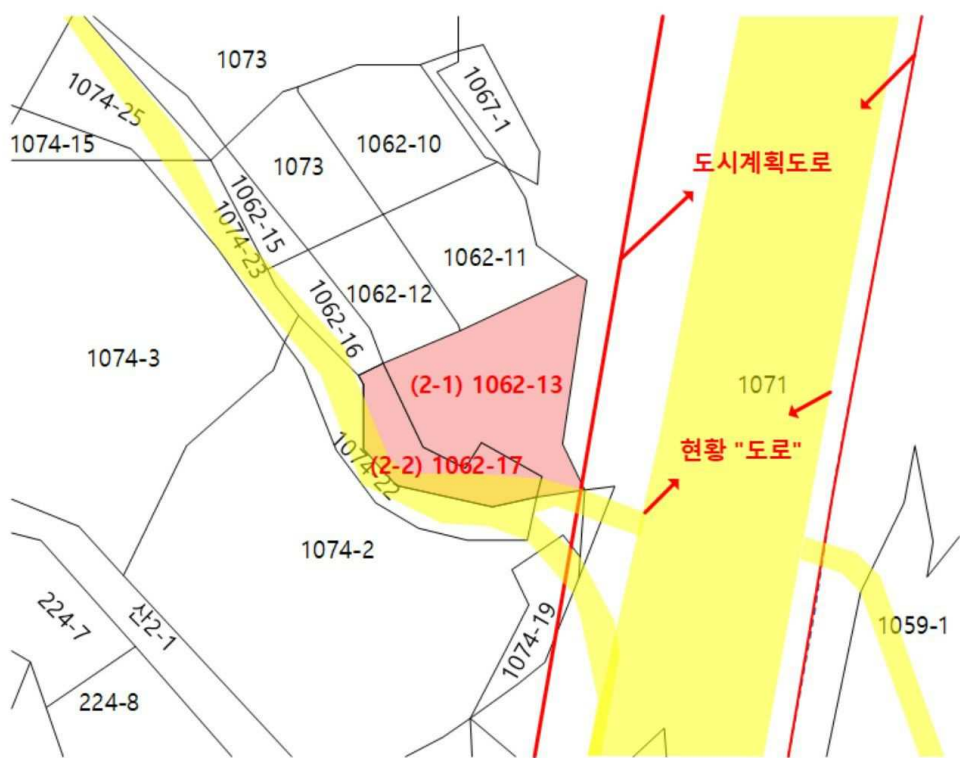


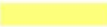
범례	 본건토지	 본건건물 3층이상	 현황도로
	 본건건물 1층	 본건건물 지하1층이하	 도시계획도로
	 본건건물 2층	 제시외건물	 용도지역구분선

*본 지적개황도의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

지 적 개 황 도

No Scale



범례	 본건토지	 본건건물 3층이상	 현황도로
	 본건건물 1층	 본건건물 지하1층이하	 도시계획도로
	 본건건물 2층	 제시외건물	 용도지역구분선

*본 지적개황도의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.



1



1



2-1



2-2