



# 내 부동산 사용설명서

강원도 영월군 남면 조전리 000외 2필지

**NO1**

**일호감정평가사사무소**  
ILHO APPRAISAL & CONSULTING SERVICES

# 1. 내부동산의 개요

## 가. 토지

소재지	면적 (평)	용도지역	지목	이용현황	도로교통	형상	지세
강원도 영월군 남면 조전리 000	992 (300)	계획관리지역	전	전	맹지	사다리	완경사
강원도 영월군 남면 조전리 000	588 (178)	계획관리지역	대	단독주택/도로	소로한면	사다리	평지
강원도 영월군 남면 조전리 000	1,550 (469)	계획관리지역	전	전/도로	세로(불)	부정형	완경사



## 나. 건물

용도	단독주택	구조	시멘트블럭조	사용승인일	1980.01.10
건축면적	100	연면적	100	용적률 산정 연면적	100
건폐율	17%	용적률	17%	위반건축물 여부	위반건축물

## 2. 내부동산의 권리관계

소재지	소유권		소유권의 권리
강원도 영월군 남면 조전리 000	000 단독소유	2007.11.7 매매	없음.
강원도 영월군 남면 조전리 000	000 단독소유	1986.05.02 증여	없음.
강원도 영월군 남면 조전리 000	000 단독소유	2018.01.15 상속	없음.

## 3. 내부동산의 가치형성 3요소

구분	요소	내용	비고
용도지역 (토지이용계획)	계획관리지역	도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이 용·개발을 하려는 지역으로서 계획적 ·체계적인 관리가 필요한 지역	계획관리지역은 비도시지역에서 건축 및 개발행위 등이 용이하여 가치가 가장 높으며, 토지이용계 획상 특이사항 없음.
지목	전	물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물· 원예작물(과수류는 제외한다)·약초·뽕 나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용(食用)으로 죽순을 재배하는 토지	-
	대	영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이 에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지	지목이 대지이므로 신축허가를 통 해 지상 건물 합법화 가능성 높 음.
도로교통	맹지	000번지는 지적상, 현황 맹지임. 000번지는 지적상 맹지이나 현황 노폭 2~3미터의 현황도로에 접함.	000번지는 지적상 맹지로 원칙적 으로 허가가 불가능하나 현황 도 로와 접하고 있어 허가 가능 여부 는 영월군에 확인 필요
	소로한면	000번지는 노폭 약8미터의 도로에 접 함.	000번지는 소로에 접한 대지로 적극 활용이 가능한 토지임.

## 4. 내부동산 참고 가격자료

소재지	개별공시지가 (원/㎡)	본건 실거래	최근 1년 주변 실거래 수준	최근 1년 주변 평가전례 수준
강원도 영월군 남면 조전리 000	15,200	없음.	평당 10만원 내외	평당 8~13만원 내외
강원도 영월군 남면 조전리 000	41,100	없음.	평당 13만원 내외	평당 13~16만원 내외
강원도 영월군 남면 조전리 000	13,700	없음.	평당 10만원 내외	평당 8~13만원 내외

## 5. 영월군 관련 통계자료

### 가. 지가지수



지역	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
강원	88.128	88.429	89.173	90.436	92.055	93.243	94.891	97.398	100.246	104.073	107.797	110.659
영월군	91.022	91.275	91.653	92.609	93.786	94.905	96.786	98.534	100.14	103.09	105.751	108.439

지역	용도지역	'19.09	'19.10	'19.11	'19.12	'20.01	'20.02	'20.03	'20.04	'20.05	'20.06	'20.07	'20.08
강원	계획관리지역	110.481	110.675	110.889	111.095	111.306	111.502	111.681	111.838	112.036	112.251	112.483	112.693
영월군	계획관리지역	108.429	108.645	108.863	109.066	109.170	109.275	109.330	109.529	109.719	109.950	110.147	110.368

지역	이용상황	'19.09	'19.10	'19.11	'19.12	'20.01	'20.02	'20.03	'20.04	'20.05	'20.06	'20.07	'20.08
강원	주거용_대	111.115	111.281	111.463	111.679	111.874	112.064	112.231	112.402	112.610	112.814	113.062	113.280
영월군	주거용_대	108.875	109.068	109.186	109.402	109.541	109.773	109.935	110.072	110.160	110.326	110.581	110.830

지역	이용상황	'19.09	'19.10	'19.11	'19.12	'20.01	'20.02	'20.03	'20.04	'20.05	'20.06	'20.07	'20.08
강원	전	109.627	109.843	110.080	110.262	110.471	110.694	110.868	111.039	111.228	111.444	111.651	111.856
영월군	전	108.812	109.001	109.206	109.365	109.547	109.677	109.813	109.951	110.084	110.235	110.431	110.645

- 지난 10년간 영월군의 지가는 약19% 상승하였으며, 강원도 전체의 약26% 상승에 비해 상대적으로 낮은 수준임.
- 지난 1년간 영월군의 계획관리지역, 대지, 전 등의 지가는 약2% 정도 상승하였음.

### 나. 토지 거래동향



지역	'14		'15		'16		'17		'18		'19	
시도	필지수	면적										
강원	115,604	184,887	121,343	190,873	142,990	205,121	149,581	208,591	146,437	213,205	129,773	184,388
	4,012	12,033	4,399	12,379	4,350	12,883	4,468	15,723	3,927	11,475	4,848	14,174

## 6. 추정가치

#### ▶ 토 지

지 번	지 목	용도지역	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액	비 고
[Redacted]	전	계획관리지역	992	27,000	26,784,000	
	대	계획관리지역	528	65,000	34,320,000	
			60	20,000	1,200,000	도로
	전	계획관리지역	1,520	30,000	45,600,000	
			30	10,000	300,000	도로
소 계			3,130		₩108,204,000	

## 7. 특이사항

- 000번지 지상에 소재하고 있는 주택은 무허가건축물로 미등기 상태이며, 불법건축물 철거 이행강제금 납부 여부 확인 필요
- 000번지 일부가 현황 도로로 이용되고 있어 주위토지통행권, 도로개설 동의 여부, 도로개설 사유 등에 대하여 확인 필요

## 8. 도면

### 가. 광역위치도



## 나. 지역위치도





## 9. 향후 개발 호재



연장	① 126.9km	② 30.8km	③ 49.7km	④ 42.6km
사업비(원)	-	1조1649억	1조8239억	1조7214억
추진 단계	2015년 개통	예비타당성조사 통과	추가 검토 사업	추가 검토 사업



- 평택~삼척 동서고속도로 중충북 제천 금성~강원 영월(제천JCT~동제천IC~구민사IC~영월IC, 29km 4차로) 예비타당성조사 통과되었으나, 총 사업비로 추산되는 1조 979억 원의 예산은 미확보된 상태임.
- 2021년 발표될 '고속도로건설5개년계획'에 영월~삼척 구간이 포함되는지 확인할 필요 있음.
- 본 토지가 위치한 조전리를 고속도로가 관통하는 것으로 계획되고 있으며, 인근 단양지역에 구민사 IC가 설치되어 접근성이 향상될 것으로 예상

## 10. 토지 활용범위(영월군 도시계획조례 기준)

### 가. 계획관리지역에서 건축할 수 없는 건축물

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조제1항, 영월군 조례 제32조 관련하여 계획관리지역에서는 아래의 건축물을 제외하고 건축 가능함.

#### 1. 영에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 4층을 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트

다. 「건축법 시행령」별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것과 단란주점

마. 「건축법 시행령」별표 1 제7호의 판매시설(성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 미만인 경우는 제외한다)

바. 「건축법 시행령」별표 1 제14호의 업무시설

사. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

아. 「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설

자. 「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장은 제외한다)

- (1) 별표 18 제2호자목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것. 다만, 인쇄·출판시설이나 사진처리시설로서 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따라 배출되는 특정수질유해물질을 모두 위탁처리하는 경우는 제외한다.
- (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 않고 제품의 성분이 용해·용출되지 않는 고체성 화학제품제조시설은 제외한다.
- (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
- (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- (5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설
- (6) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역의 사업장 중 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조제5항제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 폐기물 중간·최종·종합재활용업으로서 특정수질유해물질이 배출되지 않는 경우는 제외한다.
- (7) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 것으로서 부지면적(둘 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장 부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는

경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만 제곱미터 미만의 것. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 1만5천 제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 경우는 제외한다.

**2. 우리 군 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물**

가. 4층을 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트

다. 「건축법 시행령」별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 별표 23에 해당하는 지역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 별표 23에 해당하는 지역에 설치하는 것과 안마시술소

마. 「건축법 시행령」별표 1 제13호의 운동시설(운동장은 제외한다)

바. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설로서 별표 23에 해당하는 지역에 설치하는 것

**나. 건축 가능한 규모**

용도지역	건폐율	용적률
계획관리지역	40% 이하	100% 이하

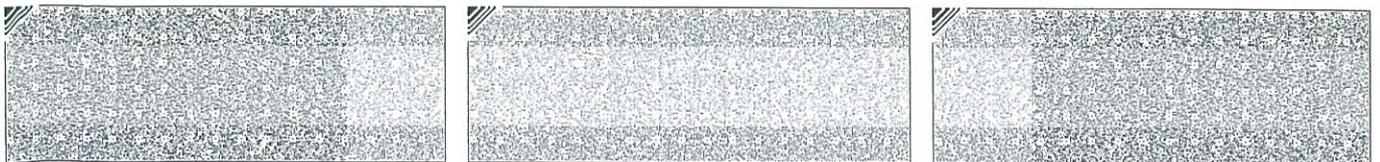


발급번호 : 202042750000919265

발행매수 : 1/2

발급일 : 2020/ 10/ 08

토지이용계획확인서				처리 기간	
				1 일	
신청인	성명	[Redacted]	주소	[Redacted]	
			전화번호	031-243-3447	
신청토지	소재지	강원도 영월군 남면 조전리	지번	197-1	면적(㎡)
		계획관리지역 [이하공란]	지목	전	992.0
지역·지구등 지역부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(1000M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(100M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(150M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2000M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(500M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(50M 사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	[해당없음]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 소하천구역 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 소하천에경지 <input type="checkbox"/> 밭경동 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 농림지역
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2020/ 10/ 08</p> <p style="text-align: center;">강 원 도 영 월 군 수</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



◆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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1414-1996-765458



[토지] 강원도 영월군 남면 조전리 [197-1]

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시 번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1994년12월14일	강원도 영월군 남면 조전리 [197-1]	전	992㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 09일 전산이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위 번호	등기 목적	접 수	등기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	회복에인한이전	불명		소유자 [박용립] 영월군 남면 조전리 498 접수1954년4월16일 제3522호
2 (전 2)	압류	1960년6월13일 제882호	1960년6월10일 춘천 지방법원원주지 원의압류결정	권리자 임병소 영월군 남면 조전리 503
3 (전 3)	소유권이전	1994년12월14일 제10009호	1980년5월10일 증여	소유자 [박은혜] 640923-***** 포항시 상도동 303-4 법률제4502호에의하여등기
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2001년 06월 09일 전산이기
3-1	3번등기명의인표시 변경		2004년1월16일 전거	[박은혜]의 주소 경상남도 진주시 문산읍 소문리 211 2007년11월15일 부기

[토지] 강원도 영월군 남면 조전리 197-1

순위 번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
4	2번압류등기말소			부동산등기법 부칙 제4조에 의하여 2006년3월27일 등기
5	소유권이전	2007년11월15일 제13435호	2007년11월7일 매매	소유자 [redacted] 660406-***** 경기도 화성시 매송면 천천리 [redacted] 삼미주택 1-201 매매목록 제2007-719호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록 번호	2007-719			
거래 가액	금14,000,000원			
일련 번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 강원도 영월군 남면 조전리 [redacted]	5	2007년11월7일 매매	
2	[토지] 강원도 영월군 남면 조전리 [redacted]	2	2007년11월7일 매매	
3	[토지] 강원도 영월군 남면 조전리 [redacted]	2	2007년11월7일 매매	
4	[토지] 강원도 영월군 남면 조전리 [redacted]	2	2007년11월7일 매매	

-- 이 하 여 백 --

[토지 ] 강원도 영월군 남면 조전리 197-1

관할등기소 춘천지방법원 영월지원 등기계

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2020년10월08일 22시02분20초

3/3

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.



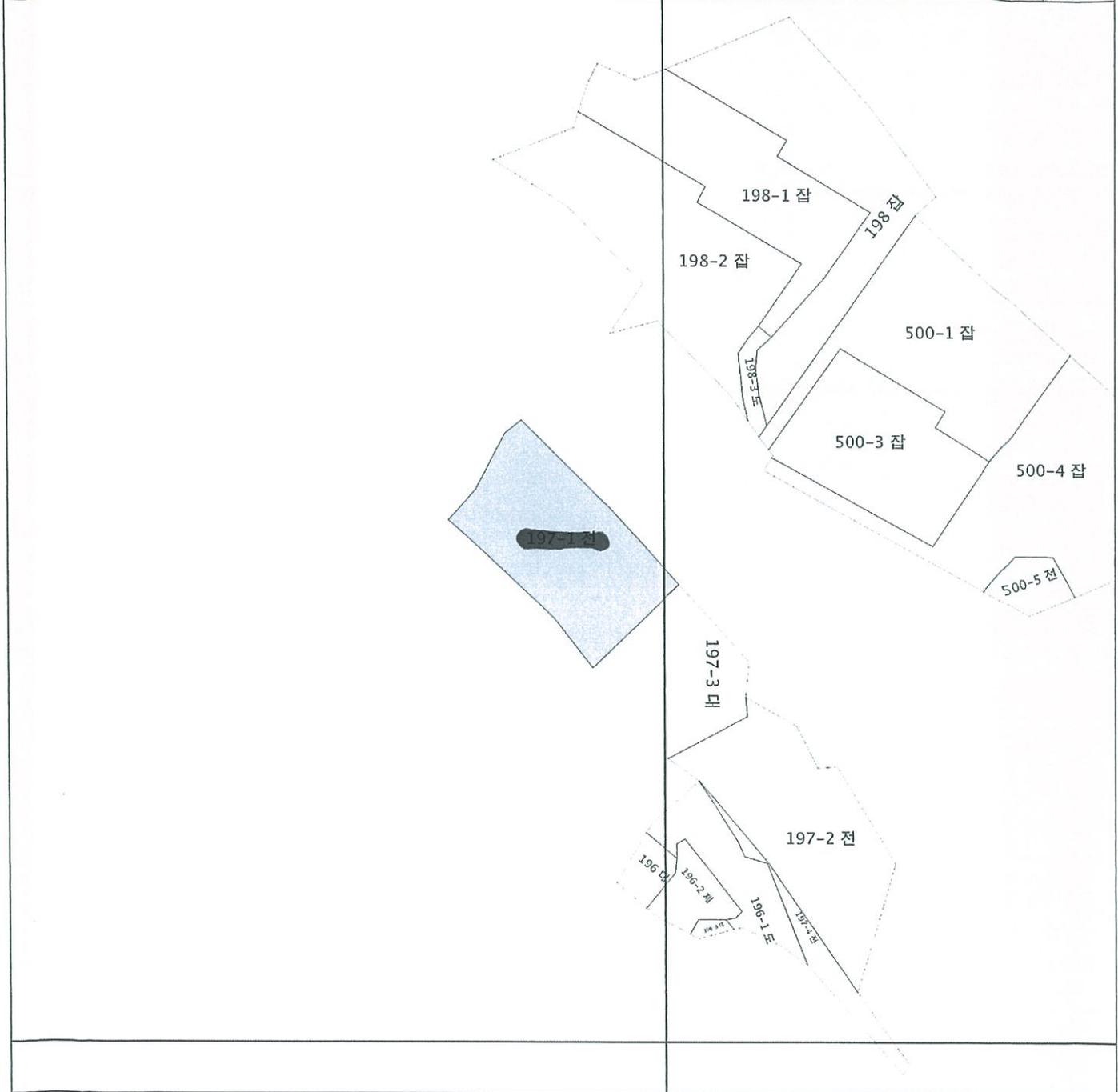


문서확인번호 : 1602-1635-0347-1033



# 지적도 등본

발급번호	202042750000919251	처리시각	22시 22분 44초	발급자	정부24
주소제	강원도 영월군 남면 조건리	지번	197-1번지	축척	남북:1/1200 동서:1/1200



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

2020년 10월 08일

강원도 영월군



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.

