

# 감정평가서

건명	농업회사법인 주식회사 솔다람웰빙 소유물건(2021타경82928)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 윤미순
감정서번호	BB21-58A

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.

북부감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
구 태 군

감정평가액	칠억이천사십구만이천원정 (₩720,492,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 윤미순		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 솔다람웰빙 (2021타경82928)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.09.14	2021.09.10 ~ 2021.09.14	2021.09.16	
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	3,861	토지	3,861	-	720,492,000
	이	하	여	백		
합 계					₩720,492,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 대상물건 개요**

#### **1) 대상 토지의 개요**

본건은 가평군 가평읍 두밀리 소재 "삼일마을" 남쪽 인근에 위치하는 토지에 대한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

#### **2) 감정평가방법**

① 토지는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조, “감정평가에 관한 규칙” 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

② 기호 3), 기호 11) 토지는 계획관리지역, 보전관리지역 2개의 용도지역에 소재하나 기호 3) 보전관리지역의 면적 비율이, 기호 11) 계획관리지역의 면적 비율이 현저히 낮아 주된 용도지역을 기준으로 다른 용도지역 부분이 미치는 영향을 고려하여 평가하였습니다.

③ 본건 중 공유지분의 토지는 제시 지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체에 대한 평균가격으로 평가하였으며 지분비율에 의한 권리면적으로 평가하였습니다.

④ 본건 지상에 별첨 지적개황도, 건물개황도와 소유자 미상의 제시외건물 기호 ㄱ) - 기호 ㄷ)이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 감정평가 목적을 고려하여 이에 구애됨이 없이 평가하였으며 지상 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 가격은 III. 감정평가액 결정의견란 1. 감정평가액 비교란과 같으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## 3) 그 밖의 사항

본건 토지, 건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따랐습니다.

## 2. 가치 기준 및 감정평가조건

본건 토지 등에 대한 감정평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준 감정평가액

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며 지상에 소재하는 관상수는 거래관행에 따라 토지에 포함평가하였습니다.

#### 2) 비교표준지의 선정

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2021.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#239	두밀리 110-4	대	500	단독 주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	81,500
#248	두밀리 363-1	답	720	단독 주택	보전관리	세로(가)	부정형 평지	75,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비고
2021.01.01~2021.07.31	1.589	2021년 1월 - 7월 지가변동률 누계
2021.07.01~2021.07.31	0.256	2021년 7월 지가변동률
누계 2021.01.01~2021.09.14	1.967% (1.01967)	$(1+0.01589) \times (1+0.00256 \times 45/31)$

(경기도 가평군 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비고
2021.01.01~2021.07.31	1.415	2021년 1월 - 7월 지가변동률 누계
2021.07.01~2021.07.31	0.159	2021년 7월 지가변동률
누계 2021.01.01~2021.09.14	1.649% (1.01649)	$(1+0.01415) \times (1+0.00159 \times 45/31)$

※2021년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2021년 7월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 4) 지역요인 비교(1.00)

본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 같습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목(주택지대)

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
2, 9	#239	1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.051
		가로의 계통 등 가로조건 우세, 경사 등 획지조건 우세함.						
3	#239	1.03	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.020
		가로의 계통 등 가로조건 우세, 일부 보전관리지역으로 행정적조건 열세함.						
4,6	#239	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
		가로의 계통 등 가로조건 우세함.						
5	#248	1.00	0.95	1.10	1.05	1.00	1.00	1.097
		교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 환경 등 환경조건 우세, 형상 등 획지조건 우세함.						
8, 10	#239	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.340
		가로의 계통 등 가로조건 우세, 현황 도로로 기타조건 열세함.						
11	#248	1.00	0.95	1.10	1.05	1.01	0.33	0.366
		교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 환경 등 환경조건 우세, 형상 등 획지조건 우세, 일부 계획관리지역으로 행정적조건 우세, 현황 도로 등 기타조건 열세함.						
13, 18	#239	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.340
		가로의 계통 등 가로조건 우세, 현황 도로로 기타조건 열세함.						
14, 15, 17	#239	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
		가로의 계통 등 가로조건 우세함.						
16	#239	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대등함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

기준시점 현재 표준지의 공시지가와 인근 지의 지가 수준 등과의 격차를 반영하고 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538: 1991.12.28.) 대법원 판례(2001두3808 : 2003.02.28) 등에서 인정된 점을 참작하여 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 나. 산 식

평가사례 기준 비교표준지 가격	(사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)	그 밖의 요인
표준지 기준 비교표준지 가격	(공시지가 × 시점수정)	보정치

### 다. 평가사례 및 인근 매매사례 등

#### ① 인근 매매사례

기호	소재지	토지 건물	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료출처	거래시점
#1	두밀리 11X-XX	대	232	계획관리 (단독주택)	215,517	50,000	실거래자료	2020.09.10
		건물						
#2	두밀리 11X-XX	대	215	계획관리 (단독주택)	188,953	40,625	실거래자료	2020.02.25
		건물	-					
#3	두밀리 9X-X	전	666	보전관리 (건축허가)	142,643	95,000	실거래자료	2020.08.04
		건물	-					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	두밀리 11X-XX	대	232	계획관리 (단독)	216,000	50,112,000	경매 2020.11.20
#2	두밀리 14X-XX	임야	991	계획관리외 (단독)	177,000	175,407,000	경매 2020.12.02
#3	두밀리 14X-XX	대	365	보전관리 (단독)	163,000	59,495,000	경매 2021.05.11
#4	두밀리 36X-X	대	845	보전관리 (단독)	134,000	113,230,000	담보 2017.06.08

## ③ 인근 유사토지의 지가 수준

부근 유사한 보전관리지역 내 대 부근 유사한 계획관리지역 내 대	@150,000 - @180,000원/㎡, @180,000 - @240,000원/㎡로 조사됨.
--	---

라. 그 밖의 요인 보정률의 결정

① 사례선정; 물적 특성이 동일 또는 유사한 공시지가 표준지 #239;평가사례 #1, 공시지가 표준지 #248;평가사례 #3선정

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 그 밖의 요인 보정치 산정

구분 (기준)	지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	산정
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계		
평가사례 기준(1)	216,000	1.02258	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951	210,054	2.528
공시지가 기준(239)	81,500	1.01967	-	-	-	-	-	-	-	-	83,103	

1)시점수정;가평군 계획관리지역의 지가변동을 기준 시점수정치는 1.02258  
 2)지역요인;인근지역에 소재하여 같음.  
 3)개별요인;가로의 계통 등 가로조건 열세, 경사 등 획지조건 열세함.

구분 (기준)	지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	산정
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계		
평가사례 기준(3)	163,000	1.00806	1.00	1.00	1.05	0.90	0.95	1.00	1.00	0.898	147,554	1.9355
공시지가 기준(248)	75,000	1.01649	-	-	-	-	-	-	-	-	76,237	

1)시점수정;가평군 보전관리지역의 지가변동을 기준 시점수정치는 1.00806  
 2)지역요인;인근지역에 소재하여 같음.  
 3)개별요인;교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세, 인근환경 등 환경조건 열세, 형상 등 획지조건 열세함.

## ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 보정치 및 인근 유사토지의 적정가격 수준 등을 고려하여 공시지가 표준지 #239;2.53배, 공시지가 표준지 #248;1.94배를 각각 상향 보정하였습니다.

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### 7) 공시지가 기준 토지 가액 결정

기호	공시지가 기호	공시지가 (원/㎡)	지가변동 률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	239	81,500	1.01967	1.00	1.051	2.53	220,974	221,000
3	239	81,500	1.01967	1.00	1.020	2.53	214,456	214,000
4	239	81,500	1.01967	1.00	1.030	2.53	216,558	217,000
5	248	75,000	1.01649	1.00	1.097	1.94	162,246	162,000
6	239	81,500	1.01967	1.00	1.030	2.53	216,558	217,000
8	239	81,500	1.01967	1.00	0.340	2.53	71,485	71,000
9	239	81,500	1.01967	1.00	1.051	2.53	220,974	221,000
10	239	81,500	1.01967	1.00	0.340	2.53	71,485	71,000
11	248	75,000	1.01649	1.00	0.366	1.94	54,131	54,000
13	239	81,500	1.01967	1.00	0.340	2.53	71,485	71,000
14	239	81,500	1.01967	1.00	1.030	2.53	216,558	217,000
15	239	81,500	1.01967	1.00	1.030	2.53	216,558	217,000
16	239	81,500	1.01967	1.00	1.000	2.53	210,251	210,000
17	239	81,500	1.01967	1.00	1.030	2.53	216,558	217,000
18	239	81,500	1.01967	1.00	0.340	2.53	71,485	71,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 1) 감정평가방법의 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

### 2) 비교 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료출처	거래시점
		건물						
#1	두밀리 11X-XX	대	232	계획관리 (단독주택)	215,517	50,000	실거래자료	2020.09.10
		건물						
#2	두밀리 11X-XX	대	215	계획관리 (단독주택)	188,953	40,625	실거래자료	2020.02.25
		건물	-					
#3	두밀리 9X-X	전	666	보전관리 (건축허가)	142,643	95,000	실거래자료	2020.08.04
		건물	-					

### 3) 사정보정(1.00)

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가 수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래 사례로 판단됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 시점수정

기간	구분	가평군 계획관리지역 지가변동률(%)	시점수정치(2020.09.10 ~ 2021.09.14)
2020.09.01 ~ 2020.09.30		0.172	$(1 + 0.00172 * 21/30) *$
2020.10.01 ~ 2020.10.31		0.201	$(1 + 0.00201) *$
2020.11.01 ~ 2020.11.30		0.176	$(1 + 0.00176) *$
2020.12.01 ~ 2020.12.31		0.221	$(1 + 0.00221) *$
2021.01.01 ~ 2021.07.31		1.589	$(1 + 0.01589) *$
2021.07.01 ~ 2021.07.31		0.256	
2021.08.01 ~ 2021.09.14			$(1 + 0.00256 * 41/31)$
<b>2020.09.10 ~ 2021.09.14</b>		<b>2.701</b>	<b>≒ 1.02701</b>

기간	구분	가평군 보전관리지역 지가변동률(%)	시점수정치(2020.08.04 ~ 2021.09.14)
2020.08.01 ~ 2020.08.31		0.101	$(1 + 0.00101 * 28/31) *$
2020.09.01 ~ 2020.09.30		0.127	$(1 + 0.00127) *$
2020.10.01 ~ 2020.10.31		0.164	$(1 + 0.00164) *$
2020.11.01 ~ 2020.11.30		0.158	$(1 + 0.00158) *$
2020.12.01 ~ 2020.12.31		0.170	$(1 + 0.00170) *$
2021.01.01 ~ 2021.07.31		1.415	$(1 + 0.01415) *$
2021.07.01 ~ 2021.07.31		0.159	
2021.08.01 ~ 2021.09.14			$(1 + 0.00159 * 45/31)$
<b>2020.08.04 ~ 2021.09.14</b>		<b>2.373</b>	<b>≒ 1.02373</b>

## 5) 지역요인 비교(1.00)

인근 매매사례는 본건과 인근지역에 소재하여 지역요인은 같습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
2, 9	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대등함.						
3	#1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	0.970
		경사 등 획지조건 열세, 일부 보전관리지역으로 행정적조건 열세함.						
4,6	#1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		경사 등 획지조건 열세함.						
5	#3	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.155
		인근 환경 등 환경조건 우세, 조성의 정도 등 획지조건 우세함.						
8, 10	#1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.323
		경사 등 획지조건 열세, 현황 도로로 기타조건 열세함.						
11	#3	1.00	1.00	1.10	1.05	1.01	0.33	0.385
		인근 환경 등 환경조건 우세, 조성의 정도 등 획지조건 우세, 일부 계획관리지역으로 행정적조건 우세, 현황 도로로 기타조건 열세함.						
13,18	#1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.323
		경사 등 획지조건 열세, 현황 도로로 기타조건 열세함.						
14,15, 17	#1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		경사 등 획지조건 열세함.						
16	#1	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951
		가로의 계통 등 가로조건 열세, 경사 등 획지조건 열세함.						

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

기호	거래사례 기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	지가변동률	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	1.000	221,338	221,000
3	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.970	214,698	215,000
4	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.980	216,911	217,000
5	#3	142,643	1.0	1.02373	1.00	1.155	168,662	169,000
6	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.980	216,911	217,000
8	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.323	71,492	71,000
9	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	1.000	221,338	221,000
10	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.323	71,492	71,000
11	#3	142,643	1.0	1.02373	1.00	0.385	56,221	56,000
13	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.323	71,492	71,000
14	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.980	216,911	217,000
15	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.980	216,911	217,000
16	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.951	210,493	210,000
17	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.980	216,911	217,000
18	#1	215,517	1.0	1.02701	1.00	0.323	71,492	71,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감정평가액 시산가액의 조정 검토

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 기준 시산가액		거래사례 비교법 기준 시산가액		감정평가액 결정(원)
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)	
2	105	221,000	23,205,000	221,000	23,205,000	23,205,000
3	1,284	214,000	274,776,000	215,000	276,060,000	274,776,000
4	301	217,000	65,317,000	217,000	65,317,000	65,317,000
5	400	162,000	64,800,000	169,000	67,600,000	64,800,000
6	212	217,000	46,004,000	217,000	46,004,000	46,004,000
8	43	71,000	3,053,000	71,000	3,053,000	3,053,000
9	114	221,000	25,194,000	221,000	25,194,000	25,194,000
10	18	71,000	1,278,000	71,000	1,278,000	1,278,000
11	219	54,000	11,826,000	56,000	12,264,000	11,826,000
13	63	71,000	4,473,000	71,000	4,473,000	4,473,000
14	212	217,000	46,004,000	217,000	46,004,000	46,004,000
15	212	217,000	46,004,000	217,000	46,004,000	46,004,000
16	212	210,000	44,520,000	210,000	44,520,000	44,520,000
17	212	217,000	46,004,000	217,000	46,004,000	46,004,000
18	254	71,000	18,034,000	71,000	18,034,000	18,034,000
합계	3,861		720,492,000		725,014,000	720,492,000

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장성에 바탕을 두어 균형가격의 성격입니다. 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액은 합리성이 있는 것으로 판단됩니다. 따라서 “ 감정평가에 관한 규칙” 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액은 제11조 각호의 감정평가방법 중 다른 평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고 (제시외건물 감안시 토지 가격(원))
토지	2	105	221,000	23,205,000	18,564,000
	3	1,284	214,000	274,776,000	247,298,400
	4	301	217,000	65,317,000	52,253,600
	5	400	162,000	64,800,000	51,840,000
	6	212	217,000	46,004,000	36,803,200
	8	43	71,000	3,053,000	
	9	114	221,000	25,194,000	20,155,200
	10	18	71,000	1,278,000	
	11	219	54,000	11,826,000	
	13	63	71,000	4,473,000	
	14	212	217,000	46,004,000	36,803,200
	15	212	217,000	46,004,000	36,803,200
	16	212	210,000	44,520,000	35,616,000
	17	212	217,000	46,004,000	36,803,200
18	254	71,000	18,034,000		
합계				720,492,000	

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### **2. 감정평가액 결정의견**

본건 토지 등의 감정평가액은 제반법령 및 “감정평가에 관한 규칙” 등에 따라 적정하게 평가하였습니다.

# 토지감정평가명세표

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	
2	경기도 가평군 가평읍 두밀리	114-27	대	계획관리지역	105	105	221,000	23,205,000	
3	"	144-4	임야	계획관리지역, 보전관리지역	1,284	1,284	214,000	274,776,000	현황 '대'
4	"	144-7	대	계획관리지역	301	301	217,000	65,317,000	
5	"	144-10	임야	보전관리지역	400	400	162,000	64,800,000	현황 '대'
6	"	144-13	대	계획관리지역	212	212	217,000	46,004,000	기호 4)와 일단지
8	"	144-19	도로	계획관리지역	43 154x--- 154	43	71,000	3,053,000	농업회사법인 (주)솔다람웰 빙 지분 전부
9	"	114-20	대	계획관리지역	114	114	221,000	25,194,000	기호 2)와 일단지
10	"	144-22	도로	계획관리지역	9 64x-- 32	18	71,000	1,278,000	농업회사법인 (주)솔다람웰 빙 지분 전부
11	"	144-23	도로	계획관리지역, 보전관리지역	73 783x--- 261	219	54,000	11,826,000	농업회사법인 (주)솔다람웰 빙 지분 전부
13	"	150-2	도로	계획관리지역	126 311x--- 622	63	71,000	4,473,000	농업회사법인 (주)솔다람웰 빙 지분 전부
14	"	150-8	전	계획관리지역	212	212	217,000	46,004,000	현황 '대'
15	"	150-9	전	계획관리지역	212	212	217,000	46,004,000	현황 '대'
16	"	150-10	전	계획관리지역	212	212	210,000	44,520,000	현황 '대'

## 토지감정평가명세표

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	
17	경기도 가평군 가평읍 두일리	150-11	전	계획관리지역	212	212	217,000	46,004,000	현황 '대'
18	"	150-12	전	계획관리지역	254	254	71,000	18,034,000	현황 '도로'
<b>합 계</b>								<b>₩720,492,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 가평군 가평읍 두밀리 소재 "삼일마을" 남쪽 인근에 위치하며 부근은 전원주택, 단독주택, 농경지(전, 답), 임야 등으로 형성되어있음.

## (2) 교통상황

소형 차량접근은 가능하며, 북쪽 인근에 버스정류장이 소재하나 통행 횟수 등으로 보아 대중교통 사정은 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 정방형(기호 14, 기호 15), 장방형(기호 2, 기호 9, 기호 16, 기호 17), 사다리형(기호 3 - 기호 6, 기호 8), 부정형(기호 11, 기호 13, 기호 18), 삼각형(기호 10)으로 북쪽 하향의 완경사지를 평탄하게 조성한 단독주택 건부지(기호 2, 기호 3, 기호 5, 기호 9, 기호 14 - 기호 17), 근린생활 건부지(기호 4, 기호 6), 도로(기호 8, 기호 10, 기호 11, 기호 13, 기호 18)로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

노폭 약 4 - 6미터 시멘트콘크리트 포장 또는 비포장 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2), 기호 4), 기호 6) 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.  
 기호 3) 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.  
 기호 5) 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

# 토지 감정평가요항표

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

기호 기호 8) - 기호 10), 기호 13) - 기호 18) 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

기호 11) 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 별첨 지적개황도 및 건물개황도와 같이 기호 ㄱ) - 기호 ㄷ)이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있음.

## (7) 공부와의 차이

기호 3), 기호 5) 제시목록상 지목은 '임야', 기호 14) - 기호 18) 지목은 '전'이나 현황 기호 3), 기호 5), 기호 14) - 기호 17) 건축 허가 또는 신고를 득하고 착공신고를 한 것으로 조사되는 주택 건부지인 현황 '대' 이고 기호 18) 현황 '도로'임.

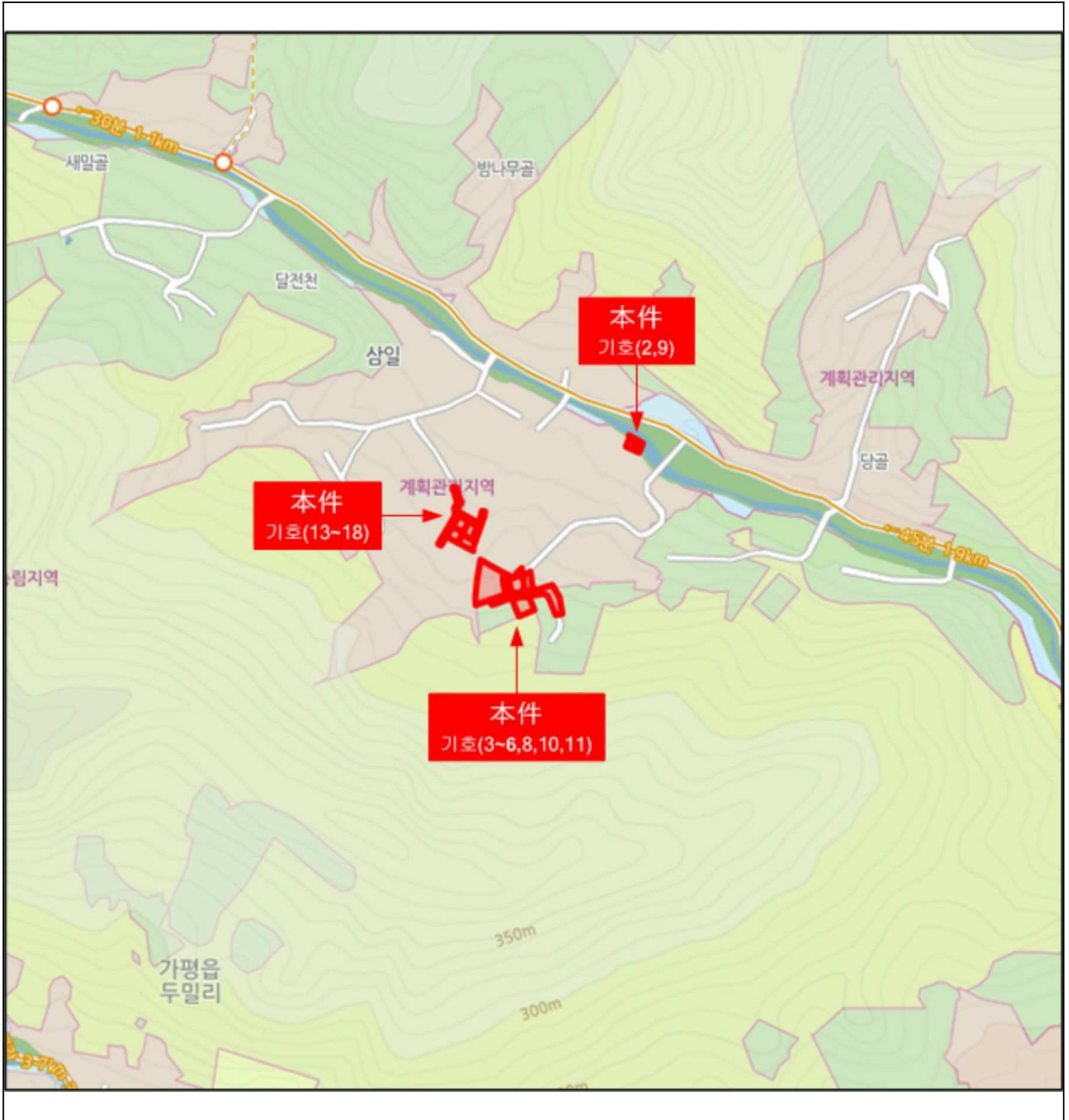
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



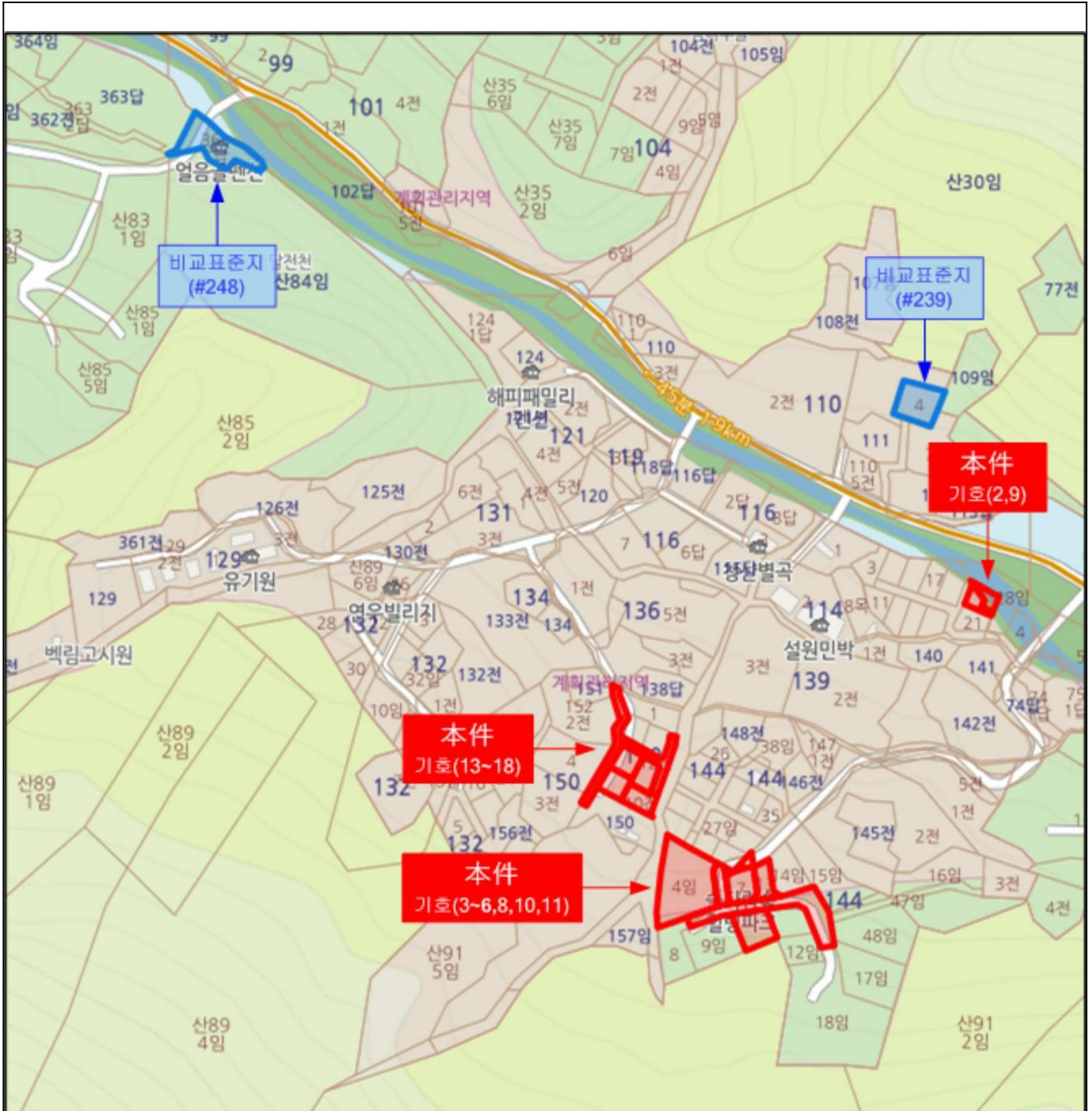
소재지	경기도 가평군 가평읍 두밀리 114-27외
-----	-------------------------



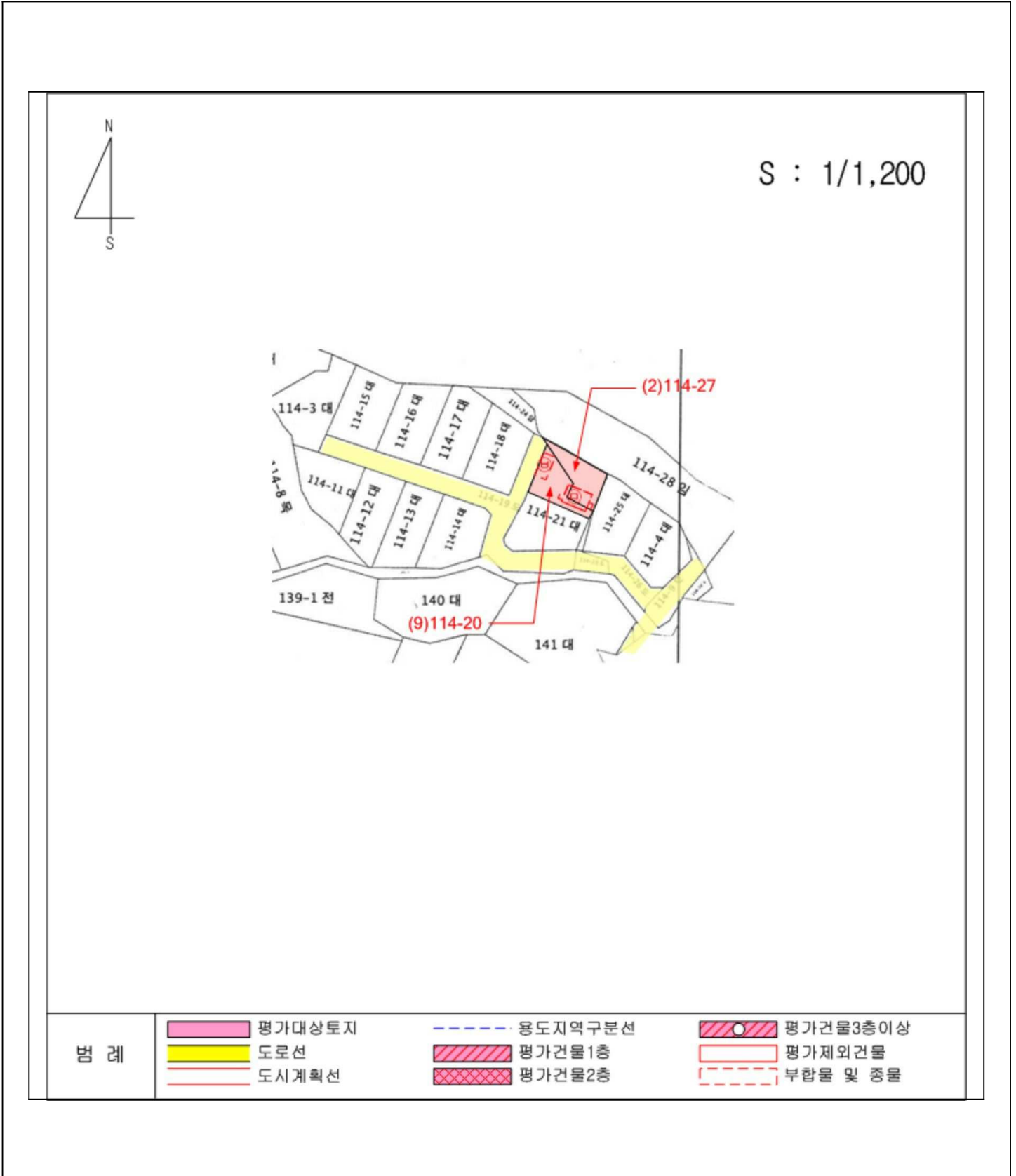
# 위치도



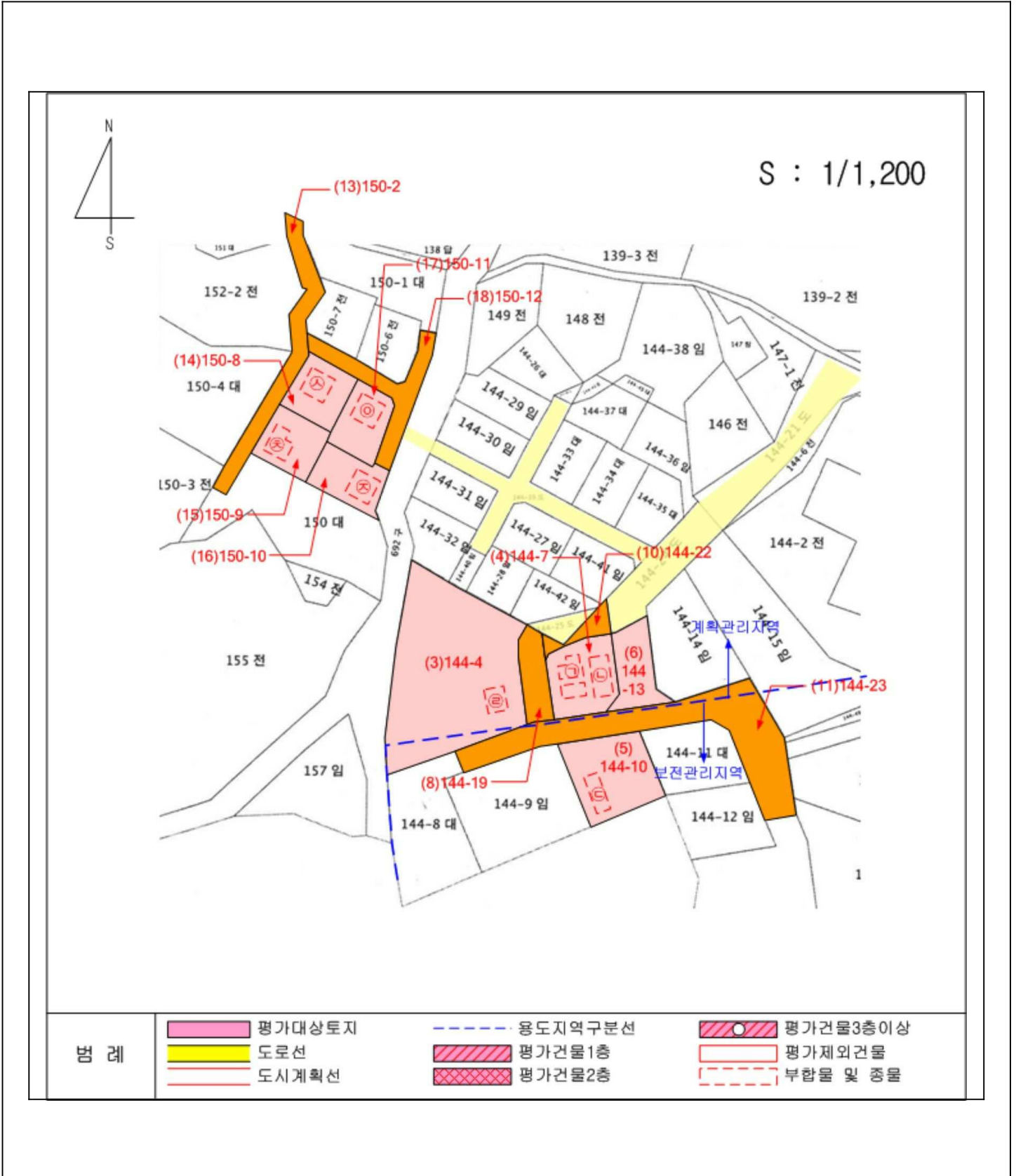
소재지	경기도 가평군 가평읍 두밀리 114-27외
-----	-------------------------



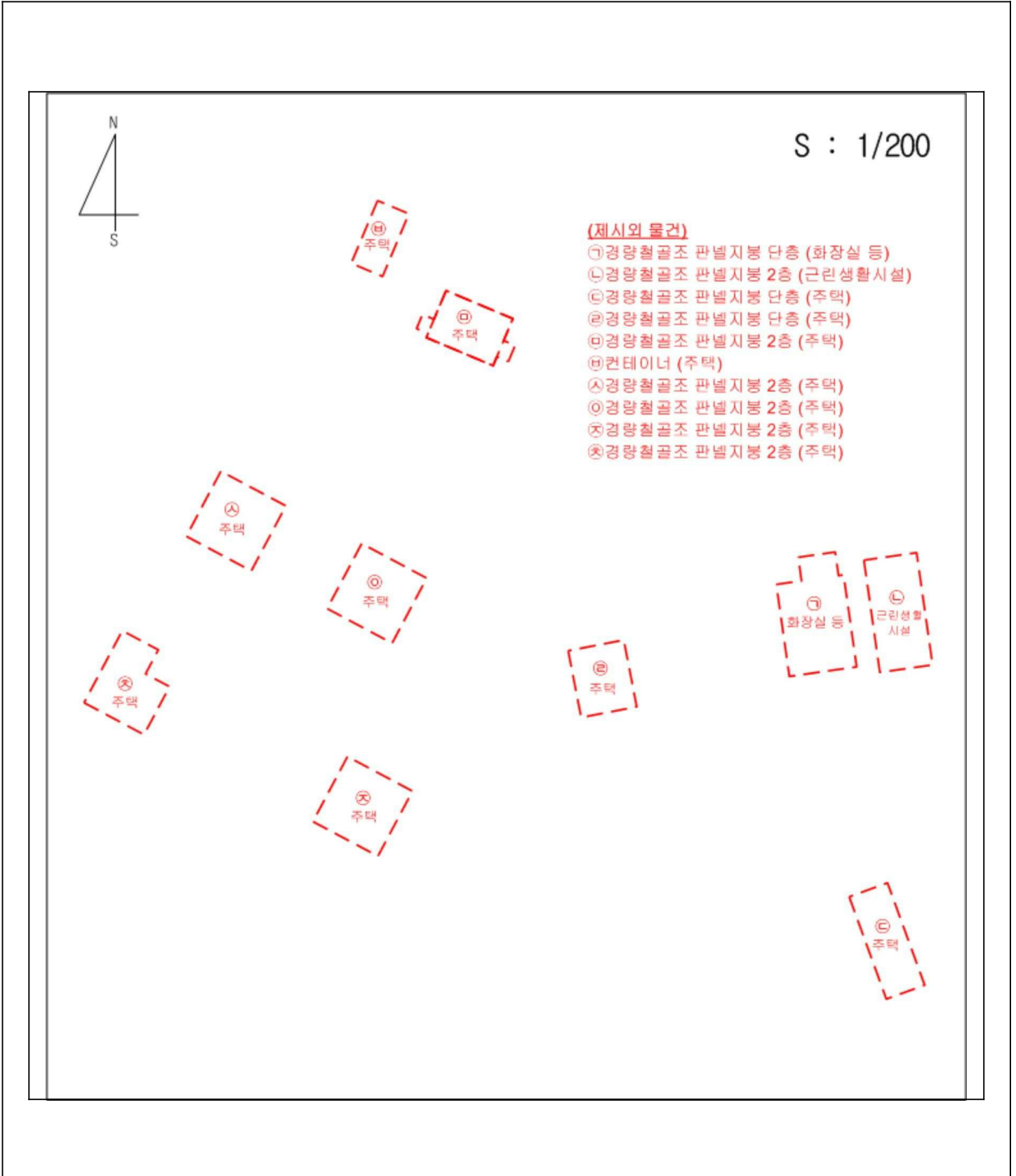
# 지 적 도



# 지 적 도



# 건물개황도





2), 9, )



3, )



4), 6), 7)



5), )



8. )



9. )



10)



11)



13)



14), )



15), )



16), )



17), )



18)