

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
건명	권현 소유물건(2025타경72864)
감정서번호	250807D3-A101

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 박정현 (인)

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	이천구십삼만오천칠백원정 (₩20,935,700.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	권현 (2025타경72864)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.14	2025.08.12 ~ 2025.08.14	2025.08.18	
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	7 73,570x-- 84	토지	6,130.84	-	20,935,700
		이	하	여	백	
	합 계				₩20,935,700	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정해근			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 연천군 중면 황산리 소재 “태풍전망대” 서측 및 남측 인근에 위치하는 부동산(토지) 으로서, 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

본건의 실지조사 등 기간은 2025.08.12일 부터 2025.08.14일 이며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.14일 임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교, 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

본건 토지의 지적은 공부에 의하고, 지적경계 및 이용상황 등의 확인은 주위토지 정황에 따른 지형, 지물 등을 이용하였으므로, 정확한 지적 및 경계 등은 지적측량 등의 별도의 확인을 요함.

본건 토지는 수인이 공유하는 공유지분 토지로서, 그중 권현 지분만의 평가로서, 그 지분위치의 확인이 곤란하여, 전체면적을 기준으로 단가를 산정하고 지분비율에 의한 면적으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

본건 토지는 통제보호구역내 토지로서, 군부대의 출입통제 등으로, 민간인의 출입이 제한되는 비무장지대내 등에 소재하여, 현장조사 등이 불가하여, 원거리에서 위성도 및 지적도, 임야도, 지형도 등을 참작하여 개략적인 위치를 확인하였으며, 중면 행정복지센터 등 외부 탐문조사 등에 의하여 확인된 일반적인 상황을 상정하여 평가한 바, 현황과 상이할 수 있으니 경매진행시 반드시 재확인 등을 바람.

본건 토지는 비무장지대내 등에 소재하는 토지로서, 현장접근 및 사진촬영 등이 불가한 곳인 바, 현장사진은 첨부하지 못하였으니 경매진행시 참고바람.

본건 토지상 생육하고 있는 지상 입목 등은 그 경제적 가치가 적고, 토지에 포함되어 거래되는 관행 등에 따라, 토지에 포함하여 평가하였으니, 업무진행시 참고바람.

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 공시지가기준법에 의한 평가

### 1. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

### 2. 대상토지 개요

(공시기준일: 2025. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	지분면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	중면 횡산리 산189	임야	11,504*7/84 =958.67	기타 (자연림 등)	자연환경보전 지역	맹지	부정형 급경사	1,980
2	중면 횡산리 산219	전	2,182*7/84 =181.83	기타 (자연림 등)	자연환경보전 지역	맹지	부정형 급경사	1,980
3	중면 횡산리 산220	임야	53,058*7/84 =4,421.5	기타 (자연림 등)	자연환경보전 지역	맹지	부정형 급경사	1,980
4	중면 횡산리 778	잡종 지	3,484*7/84 =291.17	기타 (전 등)	자연환경보전 지역	맹지	부정형 급경사	2,130
5	중면 횡산리 846	잡종 지	3,332*7/84 =277.67	기타 (자연림 등)	자연환경보전 지역	맹지	부정형 완경사	2,130

※ 지분면적은 매각지분 권원 지분(84분의 7)을 기준함. ( 지분면적=전체면적 \* 지분비율 )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 비교표준지의 선정

### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	중면 횡산리 산179	임야	10,612	기타	자연환경보전 지역	맹지	부정형 완경사	2,130
#2	중면 횡산리 910	잡종지	5,012	기타	자연환경보전 지역	맹지	부정형 완경사	2,130

### (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역이 동일 또는 유사하며, 이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

- 경기도 연천군 자연환경보전지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.06.30	0.422%	2025년 06월분 누계
2025.06.01.~2025.06.30	0.063%	2025년 06월분
누 계 (2025.01.01.~2025.08.14.)	0.517% (1.00517배)	$(1 + 0.00422) * (1 + 0.00063 * 45/30) \approx 1.00517$

※ 2025년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2025년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

## 5. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

- 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#1	0.94	0.95	-	1.00	1.00	<b>0.893</b>
본건이 비교표준지에 비해, 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(면적, 경사도 등) 등에서 열세임.							
2	#2	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.940</b>
본건이 비교표준지에 비해, 접근조건(취락과의 접근성 등) 등에서 열세임.							
3	#1	0.94	0.94	-	1.00	1.00	<b>0.884</b>
본건이 비교표준지에 비해, 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(면적, 형상, 경사도 등) 등에서 열세임.							
4	#2	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.060</b>
본건이 비교표준지에 비해, 접근조건(취락과의 접근성 등) 등에서 우세함.							
5	#2	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.940</b>
본건이 비교표준지에 비해, 접근조건(취락과의 접근성 등) 등에서 열세임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 7.10선고 98두 6067, 1993. 9.10선고 92누 16300)등의 취지에 따라, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여, 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

비교사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인  
(비교사례를 기준한 표준지의 가격)

그 밖의 요인 보정치 = \_\_\_\_\_

표준지공시지가 × 시점수정  
(기준시점의 표준지 공시지가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
#A	중면 중사리 산○○	임야	16,463	자연환경보전 지역	2,658	43,760,000	2021.11.15
#B	중면 횡산리 ○○	잡종지	1,223	자연환경보전 지역	6,051	7,400,000	2025.03.08
#C	중면 중사리 ○○	잡종지	2,284	자연환경보전 지역	4,378	10,000,000	2025.01.11

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

### (4) 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적
							가격시점
#a	중면 중사리 ○○	임야	11,276	자연환경보전 지역	3,000	33,828,000	공매
							2022.08.22
#b	중면 중사리 ○○	잡종지	4,168	자연환경보전 지역	6,100	25,424,800	경매
							2024.07.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### 1) 비교 사례의 선정

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적
							가격시점
#a	중면 중사리 ○○	임야	11,276	자연환경보전 지역	3,000	33,828,000	공매
							2022.08.22
#b	중면 중사리 ○○	잡종지	4,168	자연환경보전 지역	6,100	25,424,800	경매
							2024.07.05

상기 사례는 비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 크며, 비교적 최근의 사례인 바, 상기 평가사례 #a 및 #b 를 선정하였음.

#### 2) 사정보정

상기사례는 전문가가 산정한 평가사례인 바, 특별한 사정이 개입되어 있지 않음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

기호	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
#a	경기도 연천군 자연환경 보전지역	2022.08.22.~ 2025.08.14	1.405% (1.01405)	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.117 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.018 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.036 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.019 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.015 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.064 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.723 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.422 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 $( 1 + 0.00117 * 10/31 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00036 ) * ( 1 + 0.00019 ) * ( 1 - 0.00015 ) * ( 1 + 0.00064 ) * ( 1 + 0.00723 ) * ( 1 + 0.00422 ) * ( 1 + 0.00063 * 45/30 )$ $\approx 1.01405$
#b	경기도 연천군 자연환경 보전지역	2024.07.05.~ 2025.08.14	0.856% (1.00856)	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.186 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.043 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.043 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.028 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.043 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.018 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.422 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 $( 1 + 0.00186 * 27/31 ) * ( 1 + 0.00043 ) * ( 1 + 0.00043 ) * ( 1 + 0.00028 ) * ( 1 + 0.00043 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00422 ) * ( 1 + 0.00063 * 45/30 )$ $\approx 1.00856$

### 4) 지역요인 비교

평가선례와 비교 표준지는 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 위치하여, 지역 요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

- 비교 표준지 "#1"와 평가선례 "#a"

비 교 목	비교 표준지 #1	평가선례 #a	비 교 내용
접 근 조건	1.05	1.00	비교표준지가 평가선례에비해, 접근조건 (인근취락과의 접근성 등) 등에서 우세함.
자 연 조건	1.00	1.00	
행 정 적 조건	1.00	1.00	
기 타 조건	1.00	1.00	
격 차 율 계	1.050	1.000	

- 비교 표준지 "#2"와 평가선례 "#b"

비 교 목	비교 표준지 #2	평가선례 #b	비 교 내용
접 근 조건	1.04	1.00	비교표준지가 평가선례에비해, 접근조건 (취락과의 접근성 등) 등에서 우세함.
자 연 조건	1.00	1.00	
행 정 적 조건	1.00	1.00	
기 타 조건	1.00	1.00	
격 차 율 계	1.040	1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 격차율 산정

평가선례 기준 표준지의 가격						
표준지	평가선례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
#1	3,000	1.00	1.01405	1.00	1.050	3,194
#2	6,100	1.00	1.00856	1.00	1.040	6,398

기준시점의 표준지 공시지가					
표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
#1	2,130	1.00517	-	-	2,141
#2	2,130	1.00517	-	-	2,141

격차율			
표준지	사례 기준 표준지의 가격	기준시점의 표준지 공시지가	격차율
#1	3,194	2,141	1.491
#2	6,398	2,141	2.988

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 인근지 지가수준

지역	용도지역 등	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
중면 횡산리	자연환경보전지역내 임야지 등	통제보호구역내 위치 및 고저 등에 따라, 3,000원/㎡~7,000원/㎡내외 수준임	

### 7) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 평가선례 및 비교거래사례, 거래가능가격 수준, 평가목적 등을 고려하여 표준지 “#1” 는 1.49, 표준지 “#2” 는 2.98의 보정치를 적용함.

## 8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,130	1.00517	1.00	0.893	1.49	2,849	3,000
2	2,130	1.00517	1.00	0.940	2.98	5,997	6,000
3	2,130	1.00517	1.00	0.884	1.49	2,820	3,000
4	2,130	1.00517	1.00	1.060	2.98	6,763	7,000
5	2,130	1.00517	1.00	0.940	2.98	5,997	6,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	적용단가 (원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,000	958.67	2,876,010	매각지분 권현지분 전부
2	6,000	181.83	1,090,980	매각지분 권현지분 전부
3	3,000	4,421.5	13,264,500	매각지분 권현지분 전부
4	7,000	291.17	2,038,190	매각지분 권현지분 전부
5	6,000	277.67	1,666,020	매각지분 권현지분 전부
합계		6,130.84	20,935,700	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 평가함.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 비교 거래사례 선정

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
#A	중면 중사리 산○○	임야	16,463	자연환경보전 지역	2,658	43,760,000	2021.11.15
#B	중면 횡산리 ○○	잡종지	1,223	자연환경보전 지역	6,051	7,400,000	2025.03.08

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

#### (2) 비교 사례의 선정 사유

상기 사례는 본건 토지의 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하며, 토지만의 거래 사례로서, 용도지역 및 이용상황, 지역요인, 개별요인 등 물적유사성이 인정되고, 비교적 최근의 사례인점 등을 고려하여, 거래사례#A 및 #B 를 선정 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역 등의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 4. 시점수정

기호	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
#A	경기도 연천군 자연환경 보전지역	2021.11.15.~ 2025.08.14	1.946% (1.01946)	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.013 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.013 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.609 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.064 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.723 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.422 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 $(1 + 0.00013 * 16/30) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00609) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00723) * (1 + 0.00422) * (1 + 0.00063 * 45/30) \approx 1.01946$
#B	경기도 연천군 자연환경 보전지역	2025.03.08.~ 2025.08.14	0.344% (1.00344)	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.119 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.034 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.060 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 $(1 + 0.00119 * 24/31) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00063 * 45/30) \approx 1.00344$

## 5. 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 위치하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### (1) 거래사례 #A 와 일련번호(1)

비 교 목	거래사례 #A	일련번호(1)	비 교 내용
접 근 조 건	1.00	0.98	본건이 거래사례에 비해, 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 등에서 열세임.
자 연 조 건	1.00	1.00	
행 정 적 조 건	1.00	1.00	
기 타 조 건	1.00	1.00	
격 차 을 계	<b>1.000</b>	<b>0.980</b>	

### (2) 거래사례 #B 와 일련번호(2)

비 교 목	거래사례 #B	일련번호(2)	비 교 내용
접 근 조 건	1.00	1.00	본건이 거래사례에 비해, 자연조건(인근환경 등) 등에서 우세하나, 획지조건(지목, 경사도 등) 등에서 열세하여, 전체적으로 열세임.
자 연 조 건	1.00	1.05	
획 지 조 건	1.00	0.95	
행 정 적 조 건	1.00	1.00	
기 타 조 건	1.00	1.00	
격 차 을 계	<b>1.000</b>	<b>0.998</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 거래사례 #A 와 일련번호(3)

비 교 목	거래사례 #A	일련번호(3)	비 교 내용
접 근 조 건	1.00	0.98	본건이 거래사례에 비해, 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(면적, 경사도 등) 등에서 열세임.
자 연 조 건	1.00	0.99	
행 정 적 조 건	1.00	1.00	
기 타 조 건	1.00	1.00	
격 차 을 계	<b>1.000</b>	<b>0.970</b>	

### (4) 거래사례 #B 와 일련번호(4)

비 교 목	거래사례 #B	일련번호(4)	비 교 내용
접 근 조 건	1.00	1.06	본건이 거래사례에 비해, 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(인근환경 등) 등에서 우세함.
자 연 조 건	1.00	1.05	
획 지 조 건	1.00	1.00	
행 정 적 조 건	1.00	1.00	
기 타 조 건	1.00	1.00	
격 차 을 계	<b>1.000</b>	<b>1.113</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례 #B 와 일련번호(5)

비 교 목	거래사례 #B	일련번호(5)	비 교 내용
점 근 조건	1.00	1.00	본건이 거래사례에 비해, 자연조건(인근환경 등) 등에서 우세함.
자 연 조건	1.00	1.05	
획 지 조건	1.00	1.00	
행 정 적 조건	1.00	1.00	
기 타 조건	1.00	1.00	
격 차 을 계	<b>1.000</b>	<b>1.050</b>	

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,658	1.00	1.01946	1.00	0.980	2,656	3,000
2	6,051	1.00	1.00344	1.00	0.998	6,059	6,000
3	2,658	1.00	1.01946	1.00	0.970	2,629	3,000
4	6,051	1.00	1.00344	1.00	1.113	6,758	7,000
5	6,051	1.00	1.00344	1.00	1.050	6,375	6,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,000	958.67	2,876,010	매각지분 권현지분 전부
2	6,000	181.83	1,090,980	매각지분 권현지분 전부
3	3,000	4,421.5	13,264,500	매각지분 권현지분 전부
4	7,000	291.17	2,038,190	매각지분 권현지분 전부
5	6,000	277.67	1,666,020	매각지분 권현지분 전부
합계		6,130.84	20,935,700	

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법
토 지	20,935,700	20,935,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 토지 평가액은, 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 3. 감정평가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,000	958.67	2,876,010	매각지분 권현지분 전부
2	6,000	181.83	1,090,980	매각지분 권현지분 전부
3	3,000	4,421.5	13,264,500	매각지분 권현지분 전부
4	7,000	291.17	2,038,190	매각지분 권현지분 전부
5	6,000	277.67	1,666,020	매각지분 권현지분 전부
합계		6,130.84	20,935,700	

# 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	경기도 연천군 중면 횡산리	산189	임야	자연환경보전 지역	7 11,504x-- 84	958.67	3,000	2,876,010	매각지분 권현지분전부
2	경기도 연천군 중면 횡산리	산219	전	자연환경보전 지역	7 2,182x-- 84	181.83	6,000	1,090,980	매각지분 권현지분전부
3	경기도 연천군 중면 횡산리	산220	임야	자연환경보전 지역	7 53,058x-- 84	4,421.5	3,000	13,264,500	매각지분 권현지분전부
4	경기도 연천군 중면 횡산리	778	잡종지	자연환경보전 지역	7 3,494x-- 84	291.17	7,000	2,038,190	매각지분 권현지분전부
5	경기도 연천군 중면 횡산리	846	잡종지	자연환경보전 지역	7 3,332x-- 84	277.67	6,000	1,666,020	매각지분 권현지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩20,935,700.-</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 경기도 연천군 중면 황산리 소재 "태풍전망대" 서측 및 남측 인근에 소재하며, 주위는 농경지, 임야 등이 혼재하는 통제보호구역내 비무장지대 등 임.

## (2) 교통상황

본건은 통제보호구역내 비무장지대 등으로서, 민간인 출입등이 제한되어 대중교통상황 등은 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 부정형의 경사지 등으로서, 이용상황은 자연림 및 농지 등으로 추정됨.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지 임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### - 일련번호(1), (3)

자연환경보전지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 통제보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산지<산지관리법>

### - 일련번호(2), (5)

자연환경보전지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 통제보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>

### - 일련번호(4)

자연환경보전지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1500m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관

# 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) |                |

리 및 이용에 관한 법률>, 통제보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

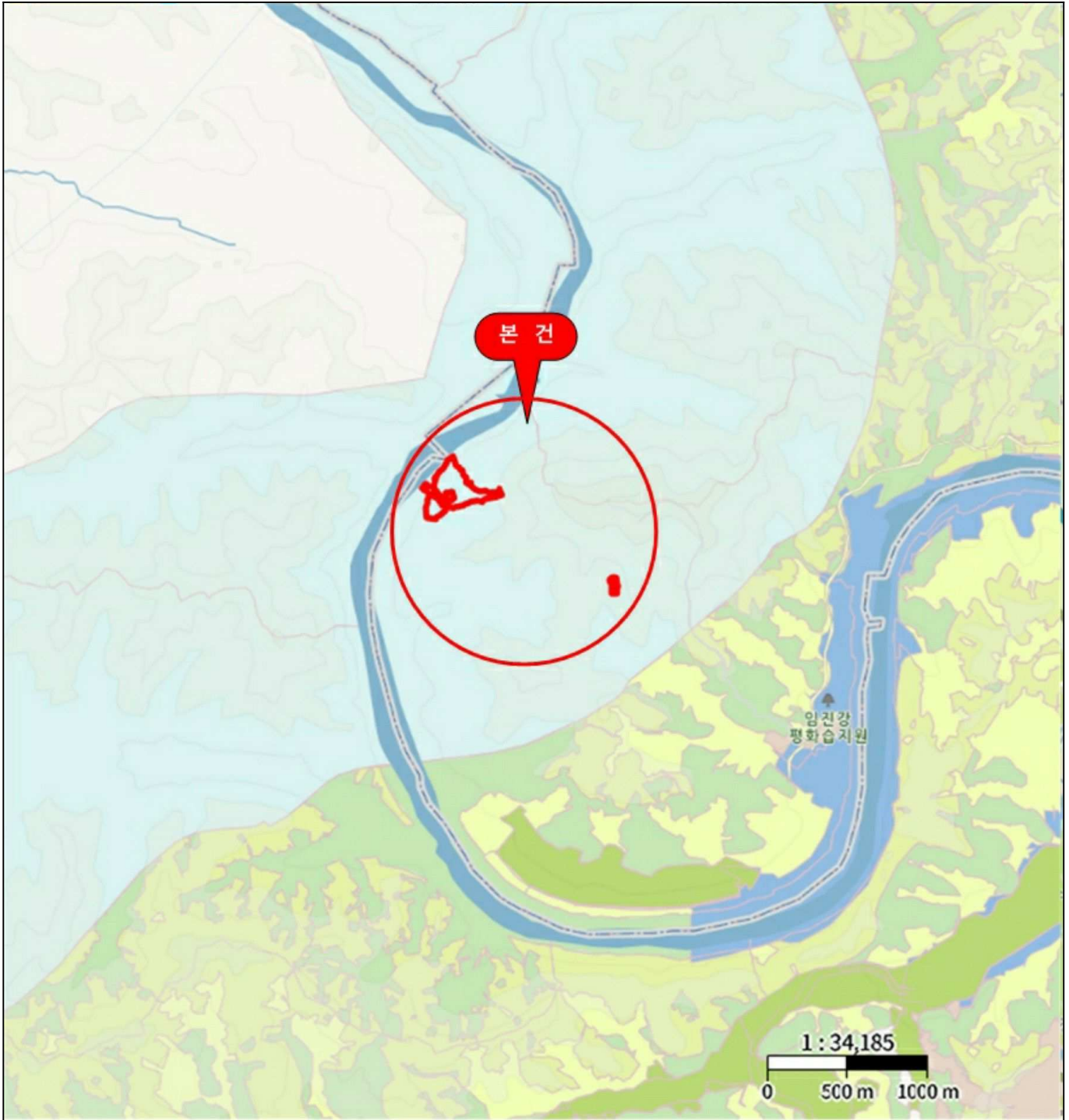
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



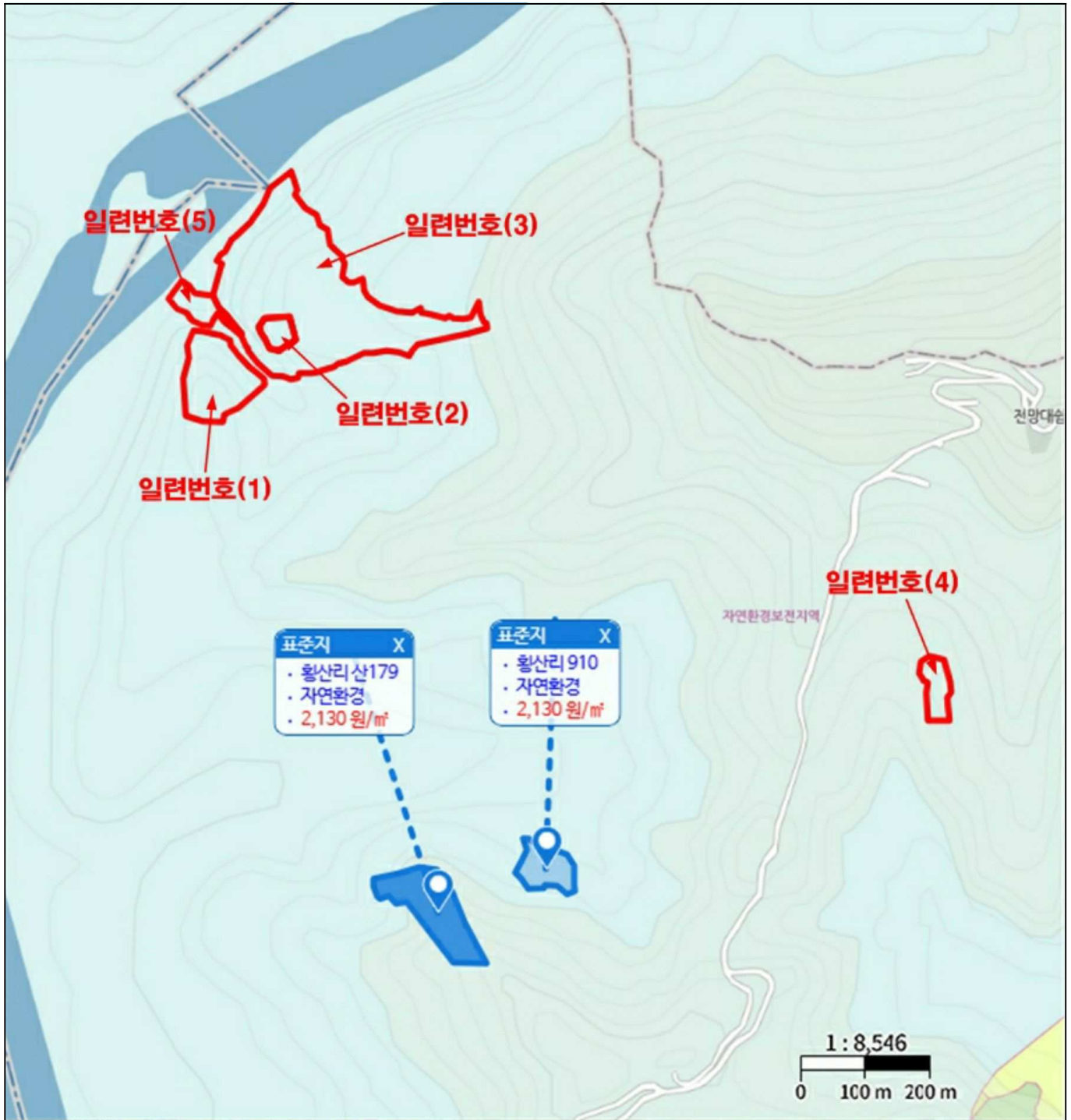
소재지	경기도 연천군 중면 황산리 산189 외[본건]
-----	---------------------------



# 위치도



소재지	경기도 연천군 중면 황산리 산189 외[본건] 및 비교표준지 등
-----	-------------------------------------



# 지 적 ( 임 야 ) 도

S : NO SCALE

