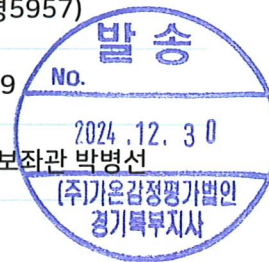


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	문향숙 소유물건(2024타경5957)
평가서번호	가온 2412-03-4049
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
의뢰번호	2024타경5957



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기북부지사

TEL:(031) 879-6600 FAX:(031) 879-6085



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인



토지 감정평가요약

감정평가요약(토지)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산206		
물건종류	토지	지목	임야
		주용도	임야

2. 감정평가액

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	55,339	-	392,630,800
감정평가합계			392,630,800

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경등	주위는 임야 및 농경지 등이 소재하는 지역으로 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	-		

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김성태



(인)

주가온감정평가법인 경기북부지사 지사장 임경진 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천이백육십삼만팔백원정 (₩392,630,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		의정부지방법원 남양주지원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	문향숙 (2024타경5957)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.12.26		2024.12.26	2024.12.27
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	55,339	토지	55,339	-	392,630,800
			이하	여백		
	합계					₩392,630,800.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					
					(인)	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 가평군 가평읍 개곡리	산206	임야	농림지역, 보전관리지역	55,339	40,189.8	6,000	241,138,800	농림지역
						15,149.2	10,000	151,492,000	보전관리지역
					이 하 여 백		₩ 392,630,800.-		

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 가평군 가평읍 개곡리 소재 <개곡2리 마을회관> 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 임야 및 농경지 등이 소재하는 지역으로 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 불가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하나 버스정류장과의 거리 및 운행빈도, 노선 등으로 보아 대중교통상황은 불편시됨.

3. 형태 및 이용상태

부정형 급경사 북향 토지로서, 자연림상태임.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

4. 인접 도로상태

5. 토지이용계획 및 제한상태

3. 형태 및 이용상태

7. 공부와의 차이

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 가평읍 개곡리 소재 <개곡2리 마을회관> 남서측 근거리에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경기도 가평군 가평읍)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상지세	2024년 개별지가(원/㎡)
1	개곡리 산206	임야	55,339	자연림	농림, 보전관리	맹지	부정형 급경사	3,780

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.26.로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.26.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용이 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

본건의 임대관계는 이상임.

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지로서 공부(등기사항전부증명서, 임야대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 임야도 등 공부자료, 위성사진, 현장 목측 등을 기준하였으며, 감정인의 경계 판단은 지적도면(임야도)과 현황 목측을 기준으로 개략적으로 비교·판단한 것으로 정확한 지적경계 등의 파악은 측량 등 경매 진행 시 별도의 확인이 필요함.

② 본건 지상에 소재하는 수목은 경제적 가치가 미미하고, 토지와 일괄 거래되는 관행을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

③ 본건 기호(1)은 2개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는바, 토지이용계획 및 지적도를 기준하여 개략적으로 면적 산출 후 각각의 용도지역별로 구분평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	개곡리 산251	임야	11,119	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	1,380
B	개곡리 산88	임야	9,917	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	3,160

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 비교표준지(A,B)를 각각 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 가평군 농림지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.713	2024년 11월까지 누계
2024.11.01. ~ 2024.11.30	0.103	2024년 11월분
2024.01.01 ~ 2024.12.26	0.803 (1.00803)	$(1 + 0.00713) * (1 + 0.00103 * 26/30) \div 1.00803$

(경기도 가평군 보전관리지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.578	2024년 11월까지 누계
2024.11.01. ~ 2024.11.30	0.076	2024년 11월분
2024.01.01 ~ 2024.12.26	0.644 (1.00644)	$(1 + 0.00578) * (1 + 0.00076 * 26/30) \div 1.00644$

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 개별요인비교

조건	항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 (농림)	A (농림)	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970

본건은 비교표준지#A와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세함.

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 (보전관리)	B (보전관리)	0.97	0.98	1.00	1.00	0.951

본건은 비교표준지#B와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(방위 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
 비교표준지가액

시점수정한 비교표준지 가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	개곡리 산000	임	108,298	자연림	농림	6,400	경매	24.06.25	-
#2	개곡리 산000	임	38,083	자연림	농림	6,100	경매	23.03.03	-
#3	개곡리 산000	임	12,595	자연림	농림	6,000	경매	22.07.05	-
#4	개곡리 산000-0	임	531	자연림	보전관리	17,000	공매	21.02.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	토지거래가격(원)	토지 배분단가 (원/m ²)	거래시점
#1	개곡리 000-00	임야	11,066	자연림	농림	85,000,000	7,681	22.05.04
#2	마장리 산00	임야	3,506.72 (지분)	조림	보전관리	50,000,000	14,258	23.04.19

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1,#4>를 각각 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/m ²)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	개곡리 산000	임	108,298	자연림	농림	6,400	경매	24.06.25	-
#4	개곡리 산000-0	임	531	자연림	보전관리	17,000	공매	21.02.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

(농림지역)

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
#1	6,400	1.00408	1.000	0.980	6,298
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	1,380	1.00803	-	-	1,391
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		6,298 / 1,391			4.528
시점수정치		경기도 가평군 농림지역 (2024.06.25. ~ 2024.12.26.): 1.00408			
지역요인 비교치		감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)			
개별요인 비교치	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례#1	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

비교표준지#A는 감정평가전례#1과 비교하여 자연조건(방위 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(보전관리지역)

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
#4	17,000	1.05023	1.000	0.602	10,748
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
B	3,160	1.00644	-	-	3,180

그 밖의 요인 보정치 격차율 산정	10,748 / 3,180	3.380
-----------------------	----------------	-------

시점수정치	경기도 가평군 보전관리지역 (2021.02.16.~2024.12.26.): 1.05023
-------	---

지역요인 비교치	감정평가전례#2는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)
----------	--

개별요인 비교치	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지B/ 감정평가전례#4	0.73	0.80	1.03	1.00	0.602

비교표준지#B는 감정평가전례#4와 비교하여 접근조건(인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 등), 자연조건(일조, 방위 등)에서 열세하고, 행정적조건(기타규제 등)에서 우세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 본건과 유사한 조건의 토지 (농림지역)	인근 유사 임야 기준 @6,000원 ~ 6,500원/㎡ 내외	자연림
본건 인근 본건과 유사한 조건의 토지 (보전관리지역)	인근 유사 임야 기준 @10,000원 ~ 14,000원/㎡ 내외	자연림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처:인포케어)

구분	용도	경기도 가평균		가평읍	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/임야	62.11	46	37.97	5
최근 6개월 평균	토지/임야	70.88	20	36.25	2

※ 기준 통계기간은 2023.12.01 ~ 2024.11.30 임.

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	4.50
비교표준지(B)	3.35

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (농림)	1,380	1.00803	1.000	0.970	4.50	6,072	6,000
1 (보전관리)	3,160	1.00644	1.000	0.951	3.35	10,132	10,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	토지거래가격(원)	토지 배분단가 (원/m ²)	거래시점
#1	개곡리 000-00	임야	11,066	자연림	농림	85,000,000	7,681	22.05.04
#2	마장리 산00	임야	3,506.72 (지분)	조림	보전관리	50,000,000	14,258	23.04.19

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1,#2>를 각각 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

(경기도 가평군 농림지역)

기간	지가변동률(%)	비고
22.05.04 ~ 24.12.26	2.124 (1.02124)	$(1 + 0.00176 * 28/31) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00458) * (1 + 0.00713) * (1 + 0.00103 * 26/30)$ ≒ 1.02124

(경기도 가평군 보전관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
23.04.19 ~ 24.12.26	1.064 (1.01064)	$(1 + 0.00049 * 12/30) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00578) * (1 + 0.00076 * 26/30)$ ≒ 1.01064

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

조건	항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

기호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 (농림)	#1 (농림)	0.92	0.85	1.00	1.00	0.782

본건은 거래사례#1과 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(지세, 방위 등)에서 열세함.

기호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 (보전관리)	#2 (보전관리)	0.85	0.97	1.00	1.00	0.825

본건은 거래사례#2와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(일조 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (농림)	7,681	1.000	1.02124	1.000	0.782	6,134	6,100
1 (보전관리)	14,258	1.000	1.01064	1.000	0.825	11,888	11,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1 (농림)	40,189.8	6,000	241,138,800	6,100	245,157,780
1 (보전관리)	15,149.2	10,000	151,492,000	11,000	166,641,200

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1 (농림)	40,189.8	6,000	241,138,800	-
1 (보전관리)	15,149.2	10,000	151,492,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1 (농림)	40,189.8	6,000	241,138,800	-
	1 (보전관리)	15,149.2	10,000	151,492,000	-
합계				392,630,800	

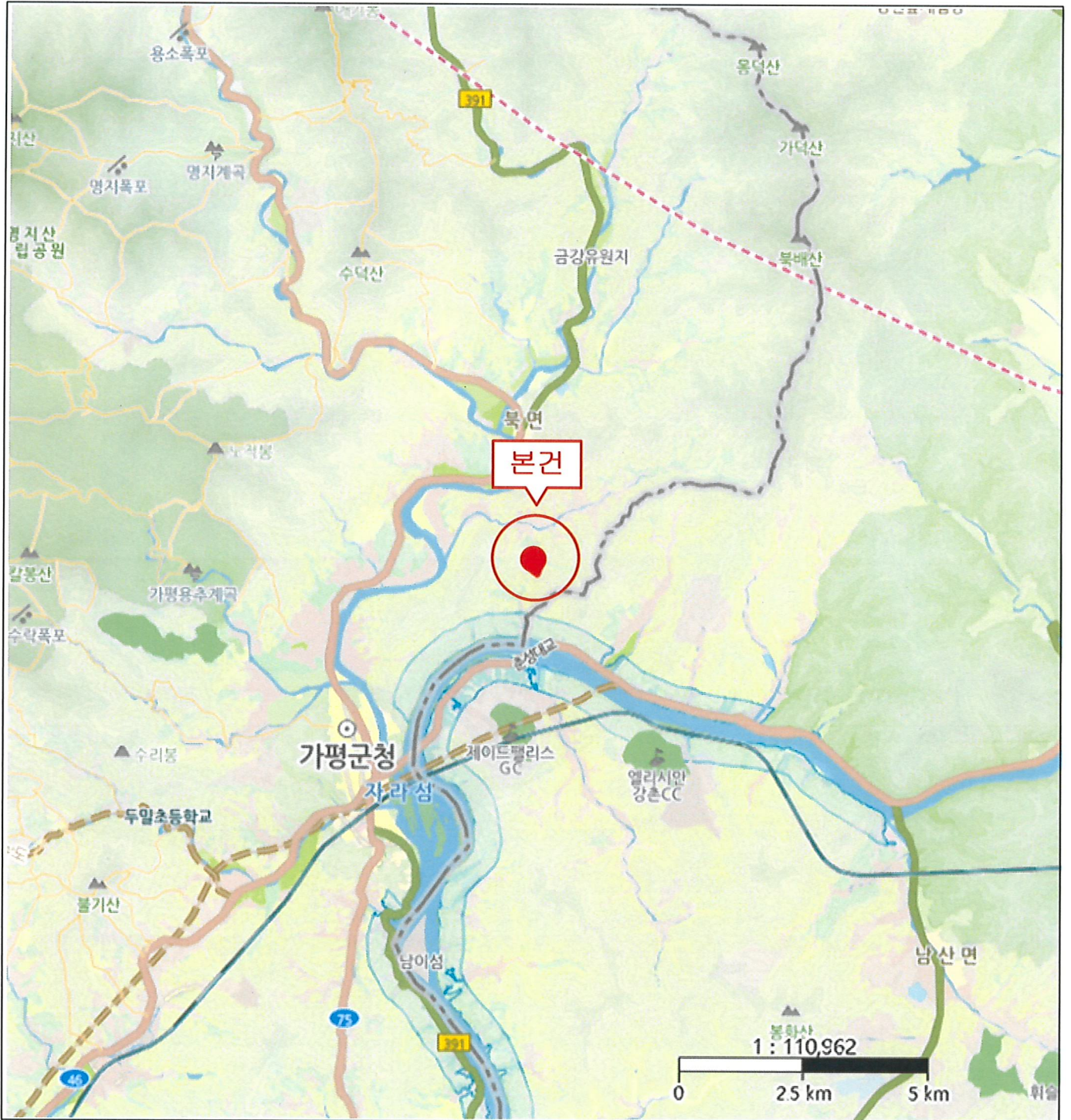
2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

광역 위치도



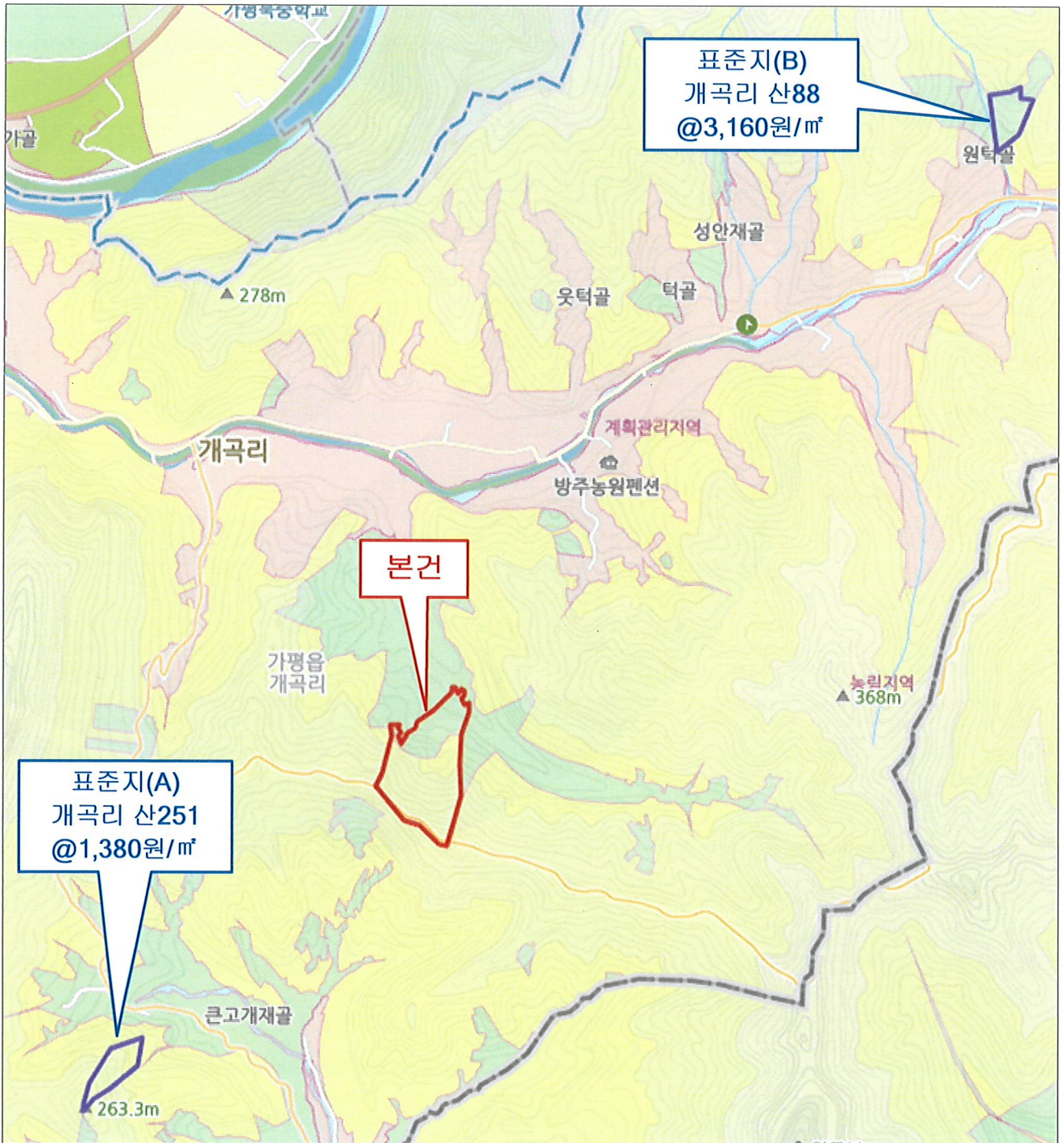
소재지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산206
-----	----------------------



상 세 위 치 도



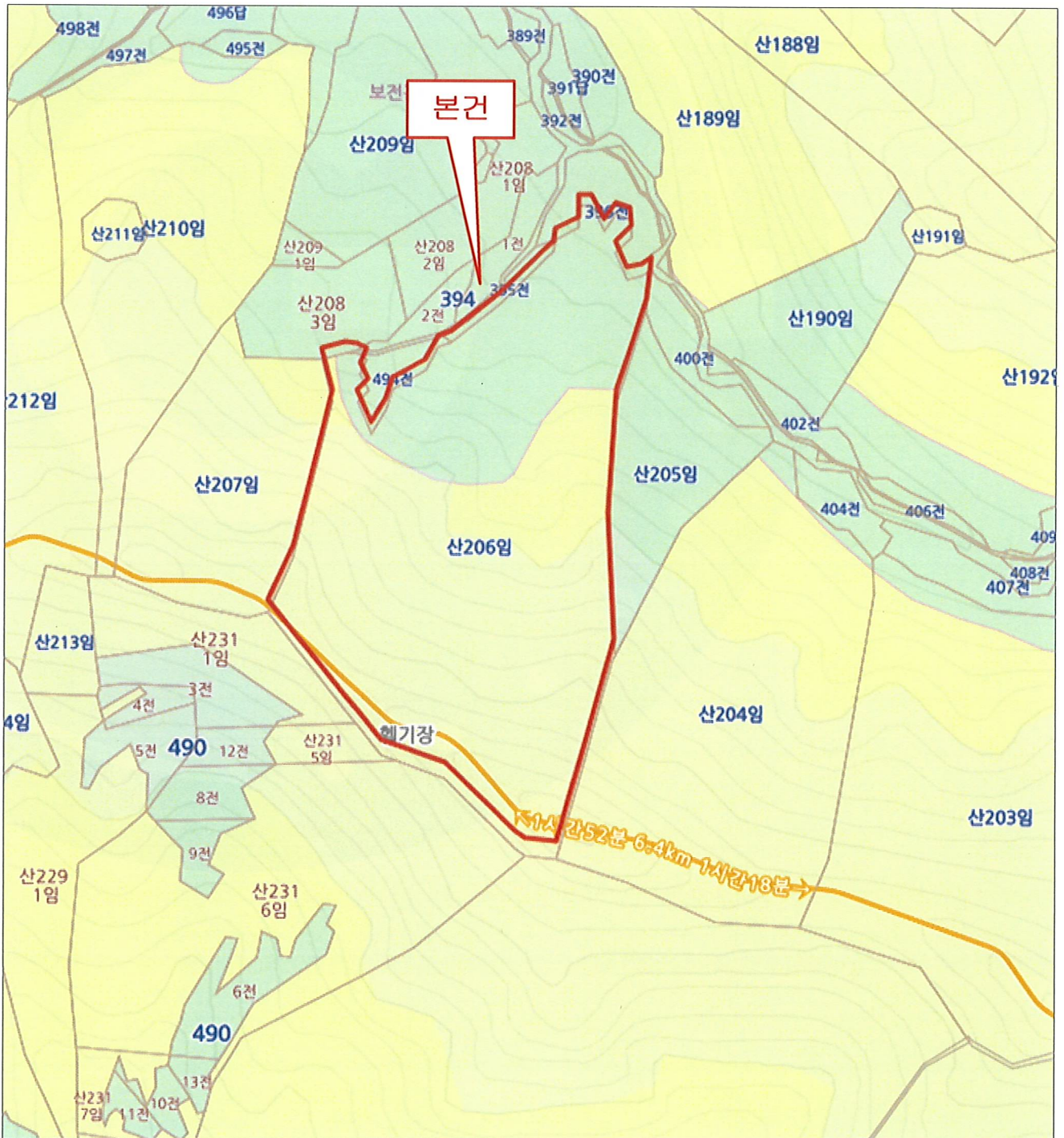
소 재 지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산206
-------	----------------------



상 세 위 치 도



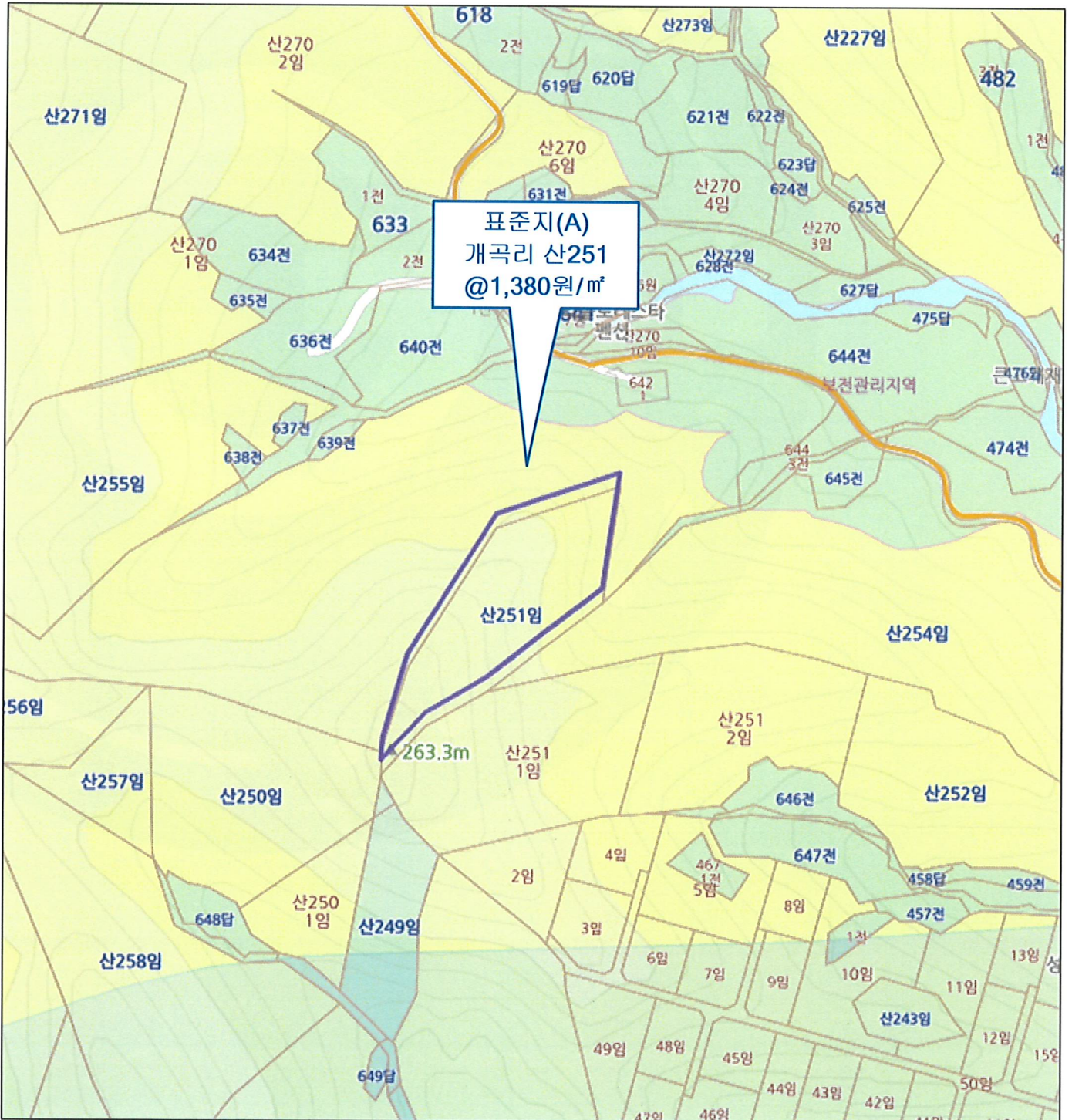
소재지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산206
-----	----------------------



상 세 위 치 도

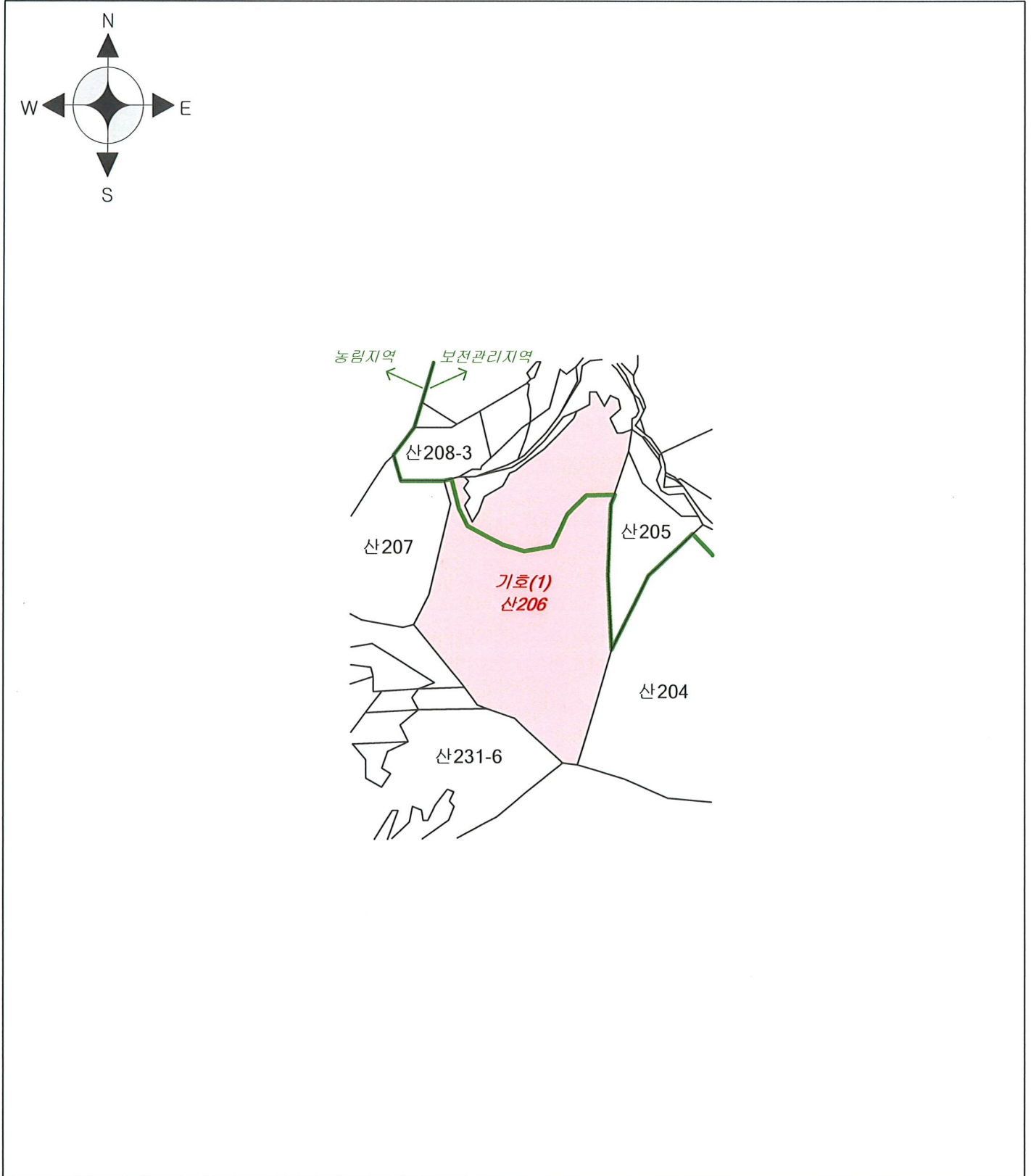


소 재 지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산206
-------	----------------------



지 적 개 황 도

S = 1 : 6,000



사 진 용 지



본건 전경



본건 하단부 전경 (북동측)



본건 하단부 전경 (북서측)

사 진 용 지



본건 상단부 전경 (남측)



본건 상단부 전경 (남동측)



본건 상단부 전경 (남서측)