

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	김석문 소유물건(2024타경81173)
감정서번호	H2408-2-2101

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.

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사

지사장 하세영

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

옥치홍

(인)

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 하세영

(서명또는인)

감정평가액	일십억팔천이백사십육만칠천원정(₩1,082,467,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김석문 (2024타경81173)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.30	2024.08.20 ~ 2024.08.30	2024. 09. 02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,111	토지	2,111	-	1,082,467,000
			이 하 여 백			
	합계				₩1,082,467,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			(인)		
	하세영					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 청평면 고성리 소재 “양진교” 서측 인근에 위치한 부동산(토지)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

[ 출처 : 토지대장 및 등기사항전부증명서 등 ]

소재지				경기도 가평군 청평면 고성리 735- 1외					
토지	기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	청평면 고성리 735- 1	128	대	이행지 (부지조성중)	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	200,200
	2	청평면 고성리 735- 8	1,425	전	이행지 (부지조성중)	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	63,300
	3	청평면 고성리 735- 19	353	전	(도로/ 예정도로)	계획관리	-	-	81,800
	4	청평면 고성리 735- 18	205	대	(도로/ 예정도로)	계획관리	-	-	200,200

※기호(3),(4)토지는 공부상 지목이 “전” 및 “대”이나, 인접 개발부지 “예정도로” 및 현황 “도로”임.

---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가의 관련 규정 검토

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### □ 「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」 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### □ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- 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 적용할 수 있다.
- 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.

### □ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

### □ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

### □ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분건물의 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### 1) 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법(대상토지와 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 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

### 2) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

### 3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 기호(1),(2)토지는 2필 일단의 건축신고지인 바, 용도상 불가분의 관계인 점을 고려하여 일괄 감정평가 하였음.

---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 30일임.

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

사전조사 및 실지조사는 2024년 8월 20일부터 2024년 8월 30일까지 실시하였으며, 공부와 현황의 일치 여부 등을 확인하였음.

### 7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 본건 기호(1),(2)는 공부상 지목이 “대” 및 “전”이나, 2필 일단의 건축신고를 필한 후 부지조성중인 상태의 토지이므로 이를 고려하여 평가하였으며, 기준시점 현재 건축신고사항은 유효한 것으로 탐문조사(가평군청/주택민원팀)된 바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 본건 기호(3),(4)는 공부상 지목이 “전” 및 “대”이나, 현황 “도로” 및 인접 개발부지 “예정도로”로 이용중인 점 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 토지상에 소재하는 컨테이너박스는 이동 및 철거가 용이하여 감정평가에서 제외하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람(후면 “사진용지” 참조).
- 본건의 위치확인은 위성도 및 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 수반될 가능성이 있는 것으로 사료되는 바, 경매 진행시 참조바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청평면 고성리 714-1	2,869	과	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	66,000

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 가평균	계획관리	2024.01.01. ~ 2024.08.30.	0.975 <b>(1.00975)</b>	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.818 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.161 $(1 + 0.00818) * (1 + 0.00161 * 30/31)$ ≒ 1.00975

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 지역요인 비교

비교치 결정 의견	비교치
본건은 표준지와 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.	<b>1.000</b>

### 라. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황
인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지 조건	면적, 경사	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호(1),(2) ----- 표준지(A)	-	1.25	1.30	1.30	1.15	1.00	2.429
본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연(환경)조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 경사, 면적, 부지조성 등), 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세함.							
기호(3),(4) ----- 표준지(A)	-	1.25	1.30	1.30	1.15	0.33	0.802
본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연(환경)조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 경사, 면적, 부지조성 등), 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세하며, 현황 “도로” 및 “예정도로”임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.)과 대법원 판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300) 등에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} : \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### 3) 가격 참고자료

#### 가) 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB ]

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
㉠	청평면 고성리 6**	전	계획관리	1,398	301,000	2022.08.08.	경매
㉡	청평면 고성리 7****	전 (이행지)	계획관리	1,693	588,000	2023.01.16.	담보
㉢	청평면 고성리 5*****	대	계획관리	1,142	763,000	2024.02.01.	담보
㉣	청평면 고성리 5*****	대	계획관리	196	858,000	2023.08.04.	경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	가로조건	지가수준(원/㎡)
계획관리	이행지	세로변	위치, 주위환경 등에 따라 차이가 있으나 본건과 유사한 토지의 단가는 550,000 ~ 650,000 내외 수준임.

#### 4) 그 밖의 요인 결정

가) 적용사례 선정

비교표준지와 인근지역에 위치하는 사례로서 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하고 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하여 비교가능성이 있는 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정하였음.

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
㉠	청평면 고성리 6**	전	계획관리	1,398	301,000	2022.08.08.	경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 격차율 산정

구분		기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가사례 ㉔	사례기준 표준지가격	301,000	1.02203	1.000	0.836	257,180	3.859	
표준지 (A)	기준시점 표준지가격	66,000	1.00975	-	-	66,644		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 가평군 계획관리지역 지가변동률 (2022.08.08. ~ 2024.08.30.): 1.02203						
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역 내 위치하여 지역요인 대등함(1.000).						
	개별 요인	가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계치
		-	0.95	1.00	0.88	1.00	1.00	0.836
		표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 열세 함.						

### 다) 그 밖의 요인치 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 시장가치를 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 인근지역의 지가수준, 평가사례, 거래사례 등과의 균형을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

구분	산정격차율	결정보정치
표준지 (A)	3.859	<b>3.85</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	66,000	1.00975	1.000	2.429	3.85	623,227	<b>623,000</b>
2	66,000	1.00975	1.000	2.429	3.85	623,227	<b>623,000</b>
3	66,000	1.00975	1.000	0.802	3.85	205,775	<b>206,000</b>
4	66,000	1.00975	1.000	0.802	3.85	205,775	<b>206,000</b>

※ 결정단가는 사사오입하여 유효숫자 세자리까지 표시하였음.

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	<b>623,000</b>	128	<b>79,744,000</b>	이행지 (부지조성중)
2	<b>623,000</b>	1,425	<b>887,775,000</b>	이행지 (부지조성중)
3	<b>206,000</b>	353	<b>72,718,000</b>	현황 “도로” 및 “예정도로”
4	<b>206,000</b>	205	<b>42,230,000</b>	현황 “도로” 및 “예정도로”
합 계		<b>2,111</b>	<b>1,082,467,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### 가. 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

구분	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)		비고
						거래금액(원)	단가(원/㎡)	
㉠	청평면 고성리 4****	전	계획관리	1,219	2024.02.01.	460,000,000	377,358	토지단가
㉡	청평면 고성리 8****	전	계획관리	1,086	2022.03.29.	430,000,000	395,948	토지단가
㉢	청평면 고성리 7****	대	계획관리	526	2022.11.14.	530,000,000	1,007,605	토지단가
㉣	청평면 고성리 1****	대	계획관리	346	2023.04.22.	270,000,000	636,751	토지배분 단가 <sup>주1)</sup>

- 주1) 거래사례 ㉣ 토지배분단가

구분	㉠실거래가(원)	㉢건물평가액(원)	㉣토지가격(원) (㉣=㉠- ㉢)	토지단가(원/㎡)
거래사례 ㉣	270,000,000	49,684,140	220,315,860	636,751
건물구조	건물면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가격(원)	사용승인일
벽돌조	98.19	506,000	49,684,140	1996.08.20.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교 거래사례 선정

인근지역의 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등 가치형성요인이 유사한 아래의 사례를 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)		비고
						단가(원/㎡)		
㉠	청평면 고성리 4****	전	계획관리	1,219	2024.02.01.	460,000,000		토지단가
						377,358		

### 다. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없고 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인 없는 것으로 판단됨.	<b>1.000</b>

### 라. 시점수정

지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 가평군	계획관리	2024.02.01. ~ 2024.08.30.	0.913 <b>(1.00913)</b>	누계치

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 지역요인 비교

비교치 결정 의견	비교치
대상 토지는 거래사례와 인근지역 내 위치하는 바, 지역요인은 대등함.	<b>1.000</b>

### 바. 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호(1),(2) ----- 사례 ㉠	-	1.05	1.30	1.05	1.15	1.00	1.648
본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연(환경)조건(인근환경 등), 획지조건(부지 조성 등), 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세함.							
기호(3),(4) ----- 사례 ㉡	-	1.05	1.30	1.05	1.15	0.33	0.544
본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연(환경)조건(인근환경 등), 획지조건(부지 조성 등), 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세하며, 현황 “도로” 및 “예정도로”임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	377,358	1.000	1.00913	1.000	1.648	627,564	<b>628,000</b>
2	377,358	1.000	1.00913	1.000	1.648	627,564	<b>628,000</b>
3	377,358	1.000	1.00913	1.000	0.544	207,157	<b>207,000</b>
4	377,358	1.000	1.00913	1.000	0.544	207,157	<b>207,000</b>

※ 결정단가는 사사오입하여 유효숫자 세자리까지 표시하였음.

### 아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	<b>628,000</b>	128	<b>80,384,000</b>	이행지 (부지조성중)
2	<b>628,000</b>	1,425	<b>894,900,000</b>	이행지 (부지조성중)
3	<b>207,000</b>	353	<b>73,071,000</b>	현황 “도로” 및 “예정도로”
4	<b>207,000</b>	205	<b>42,435,000</b>	현황 “도로” 및 “예정도로”
합 계		<b>2,111</b>	<b>1,090,790,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 결정

#### 가. 시산가액 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1,082,467,000	1,090,790,000

#### 나. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하며 평가목적 등을 고려하였을 때 그 합리성이 인정되는 바, 별도의 시산가액 조정 없이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가액	<b>1,082,467,000원</b>
----------	-----------------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	128	128	623,000	79,744,000	이행지 (부지조성중)
	2	1,425	1,425	623,000	887,775,000	이행지 (부지조성중)
	3	353	353	206,000	72,718,000	현황 “도로” 및 “예정도로”
	4	205	205	206,000	42,230,000	현황 “도로” 및 “예정도로”
합 계	<b>2,111</b>	<b>2,111</b>	-	<b>1,082,467,000</b>	-	

### 2. 감정평가액의 결정의견

상기와 같이 평가사례, 거래사례 및 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

## (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 가평군 청평면 고성리	735-1	대	계획관리지역	128	128	623,000	79,744,000	건축신고필
2	동소	735-8	전	계획관리지역	1,425	1,425	623,000	887,775,000	건축신고필
3	동소	735-19	전	계획관리지역	353	353	206,000	72,718,000	현황 "도로" 및 "예정도로"
4	동소	735-18	대	계획관리지역	205	205	206,000	42,230,000	현황 "도로" 및 "예정도로"
<b>합 계</b>							<b>₩1,082,467,000.-</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 경기도 가평군 청평면 고성리 소재 "양진교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2): 2필 일단의 부정형 토지로서, 건축신고를 필하여 부지조성중인 상태임.  
기호(3),(4): 현황 "도로" 및 "예정도로"임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(2): 동측으로 세로와 접함.  
기호(3),(4): "도로" 및 "예정도로"임

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.  
기호(2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-08)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, 영농여건불리농지임.

# 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(3): 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2023-12-08)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도391호)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, 영농여건불리농지임.

기호(4): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-08)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 소재하는 컨테이너박스는 이동 및 철거가 용이하여 감정평가에서 제외하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람(후면 "사진용지" 참조).

## (7) 공부와의 차이

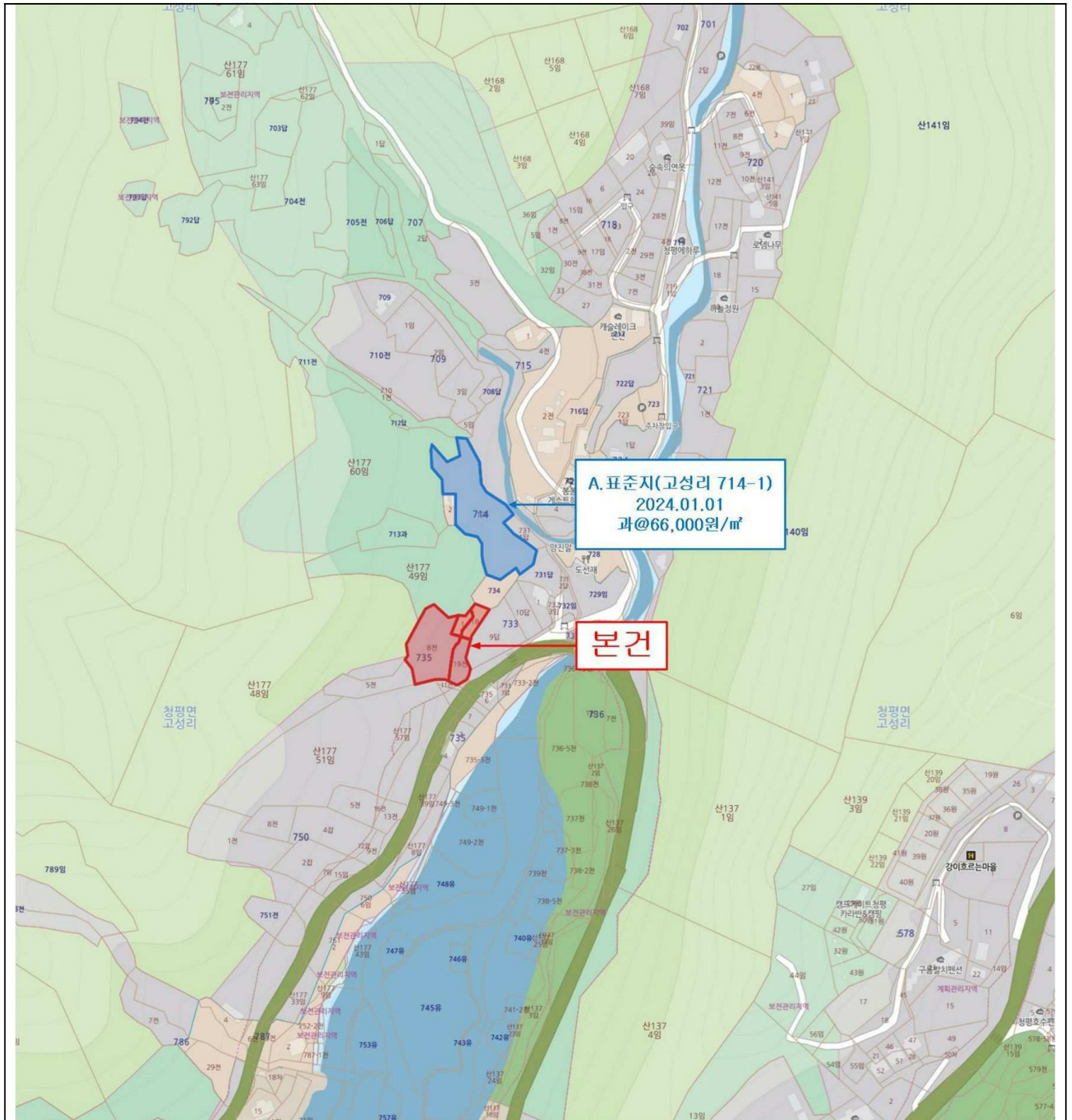
- 기호(3) 토지는 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "도로" 및 "예정도로"임.
- 기호(4) 토지는 공부상 지목은 "대"이나, 현황 "도로" 및 "예정도로"임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

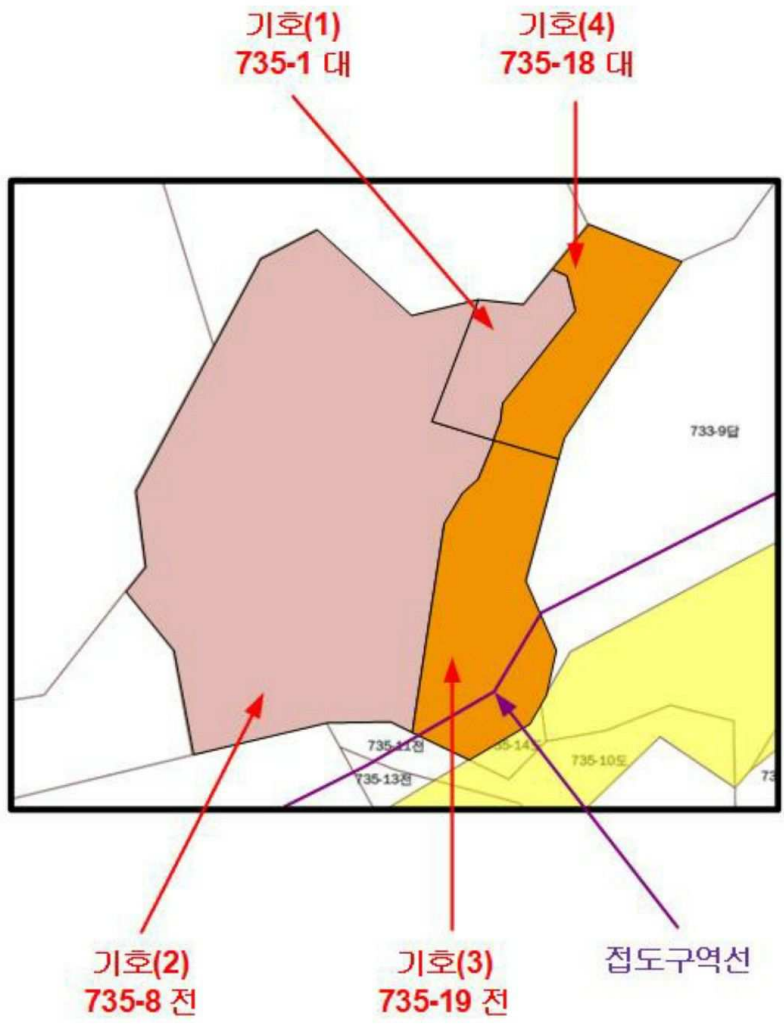
# 위치도

소재지 경기도 가평군 청평면 고성리 735-1외



# 지 적 도

No Scale



# 사 진 용 지



본건 전경

# 사 진 용 지



기호(1),(2) 전경



기호(1),(3),(4) 전경



본건 토지상 컨테이너박스 전경



주변 전경