

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한동군 소유물건(2024타경82169)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: YJ2024-A0902



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

영진감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임영진

감정평가액	이천일백사십칠만삼천원정(₩21,473,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한동군 (2024타경82169)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.21	2024.09.10 ~ 2024.09.21	2024.09.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 1,322 x - 2 이	토지	661 여	- 백	21,473,000
	합계					₩21,473,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 가평군 청평면 (1)청평리 소재 “청평중학교” 북서측 원거리에 위치하는 부동산(토지) 및 (2)상천리 소재 “상천초등학교” 북동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

[토지]

기호	소재지	지번	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 교통	용도 지역	2024 개별공시지가 (원/㎡)	소유자
1	청평면 청평리	546-38	임야	조림	330	맹지	자연 녹지	25,000	한동군 매각지분
2	청평면 상천리	산324-229	임야	자연림	331	맹지	농림 지역	6,420	한동군 매각지분
합계					661				

※ 기호(1) 공부면적 660㎡의 매각지분[갑구9번 2분의 1 한동군 지분 전부]은 330㎡임.

※ 기호(2) 공부면적 662㎡의 매각지분[갑구12번 2분의 1 한동군 지분 전부]은 331㎡임.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 21일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건의 사전조사 및 실지조사기간은 2024년 09월 10일 ~ 2024년 09월 21일으로서, 그 내용은 사전자료수집, 공부발급, 현장조사 등 임.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 부동산의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.

나. 본 건 지상에 소재하는 자연림 상태의 지상입목은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지가치에 포함하여 평가하였음.

다. 본 건 토지는 공유지분 중 "한동군지분"에 대한 평가로서 지분별 위치확인이 불가하여 전체면적을 기준으로 평균단가를 산정한 후 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였는 바 경매 진행시 참고 바람.

라. 본 건 토지는 지적도면과 현황을 목측으로 비교하여 파악한 개략적인 위치를 기준으로 이용상황 등을 판단하여 평가하였는 바 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 측량등 전문적인 실사가 수반되어야 할 것으로 사료되오니 경매 진행시 참고 바람.

마. 본 건 토지상에는 육안으로 확인 가능한 분묘는 발견하지 못하였으나 임야의 특성상 육안으로 확인이 곤란한 분묘가 소재할수 있으니 경매 진행시 참고 바람.

바. 본 건은 경매 목적의 감정평가로서 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

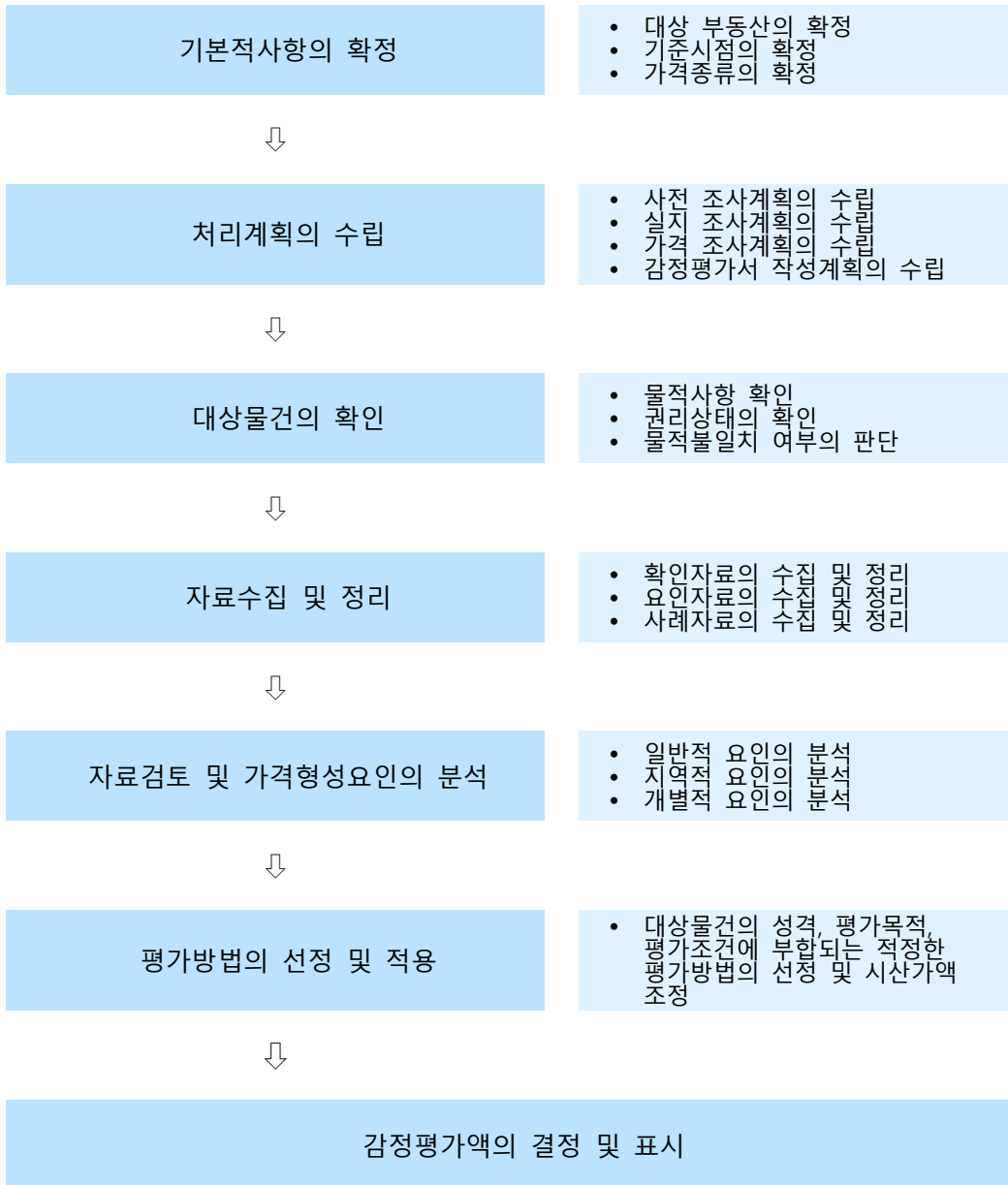
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

기호	토지 용도	용도 지역	도로 조건	가격수준(원/m ²)	비고
1	본건 및 인근	자연 녹지	맹지	30,000원/m ² ~45,000원/m ²	면적, 형상, 이용상황, 위치 등에 따라 가격격차 있음.
2	본건 및 인근	농림 지역	맹지	20,000원/m ² ~30,000원/m ²	면적, 형상, 이용상황, 위치 등에 따라 가격격차 있음.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래자료)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
가	청평리 594-*	임야	자연녹지 자연림	맹지	1,141	45,000,000	39,440	2023.07.15	-
나	청평리 산23-*	임야	자연녹지 자연림	맹지	438	17,800,000	40,640	2023.03.30	-
다	상천리 산326-7*	임야	농림지역 자연림	맹지	330	10,000,000	30,300	2023.05.03	-
라	상천리 산34-1*	임야	농림지역 자연림	맹지	1,157	28,000,000	24,200	2022.08.08	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 및 본건 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄱ	청평리 산72-*	임야	자연녹지 자연림	맹지	674.4	54,000	15,700	2023.03.03	경매
ㄴ	청평리 545-*	임야	자연녹지 자연림	맹지	1,577	40,000	25,000	2024.03.19	경매
ㄷ	상천리 산326-8*	임야	농림지역 자연림	맹지	330	24,000	5,440	2024.07.18	경매
ㄹ	상천리 산326-4*	임야	농림지역 자연림	맹지	331	22,000	5,940	2022.06.29	경매

※ 개별공시지가의 기준년도는 평가당시년도의 공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상
황·주변환경 등이 동일한 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	청평리 산68	임야	14,083	조림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	12,000
2	B	상천리 산324-19	임야	660	자연림	농림 지역	맹지	세장형 급경사	6,360

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을
경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있
으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적
인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신
고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 및 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 . 군
. 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
1	A	경기도 가평균 (2024.01.01 ~2024.09.21)	녹지 지역	1.053% 상승 (1.01053)	2024-01-01 ~ 2024-07-31 : 0.806 2024-08-01 ~ 2024-09-21 : 0.245 (1 + 0.00806) * (1 + 0.00146 * 52/31) ≒ 1.01053
2	B	경기도 가평균 (2024.01.01 ~2024.09.21)	농림 지역	0.515% 상승 (1.00515)	2024-01-01 ~ 2024-07-31 : 0.449 2024-08-01 ~ 2024-09-21 : 0.065 (1 + 0.00449) * (1 + 0.00039 * 52/31) ≒ 1.00515

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 동일지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인 비교치(임야지대) : 기호(1)/비교표준지(A)

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	비교표준지에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성) 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	비교표준지에 비해 규모, 형상, 지세 등에서 본건이 우세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율			1.313	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교치(임야지대) : 기호(2)/비교표준지(B)

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.99	비교표준지에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성) 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율			0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	가
2	B	라

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
가	청평리 594-*	임야	자연녹지 자연림	맹지	1,141	45,000,000	39,440	2023.07.15	-
라	상천리 산34-1*	임야	농림지역 자연림	맹지	1,157	28,000,000	24,200	2022.08.08	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
가	① 비교사례 기준가액	39,440	1.01503	1.00	0.800	32,026	2.641
A	② 공시지가 기준가액	12,000	1.01053	1.00	1.000	12,126	
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.					
	시점수정	가평균 녹지지역 지가변동률 적용함. (2023.07.15.~ 2024.09.21)					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(A)는 비교사례 대비 자연조건 규모 형상 등에서 열세함.					
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800		

■ 기호(2)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
라	① 비교사례 기준가액	24,200	1.01379	1.00	0.940	23,061	3.607
B	② 공시지가 기준가액	6,360	1.00515	1.00	1.000	6,392	
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.					
	시점수정	가평균 농림지역 지가변동률 적용함. (2022.08.08~ 2024.09.21)					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지(B)는 사례대비 접근조건(인근 취락과의 접근성) 등에서 열세함.					
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.64
2	B	3.60

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	12,000	1.01053	1.000	1.313	2.64	42,033	42,000
2	B	6,360	1.00515	1.000	0.990	3.60	22,783	23,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	나
2	다

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
나	청평리 산23-*	임야	자연녹지 자연림	맹지	438	17,800,000	40,640	2023.03.30	-
다	상천리 산326-7*	임야	농림지역 자연림	맹지	330	10,000,000	30,300	2023.05.03	-

나. 사정보정

- 사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사정보정치 결정

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	나	경기도 가평균 (2023.03.30 ~ 2024.09.21)	녹지 지역	1.711% 상승 (1.01711)	$(1 + 0.00041 * 2/31) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00806) * (1 + 0.00146 * 52/31)$ ≈ 1.01711
2	다	경기도 가평균 (2023.05.03 ~ 2024.09.21)	농림 지역	0.847% 상승 (1.00847)	$(1 + 0.00075 * 29/31) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00449) * (1 + 0.00039 * 52/31)$ ≈ 1.00847

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교치(임야지대) : 기호(1)/비교사례(나)

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	비교사례에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성) 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교치(임야지대) : 기호(2)/비교사례(다)

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	비교사례 대비 형상, 방위, 경사 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례 가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	나	40,640	1.01711	1.000	1.050	1.000	43,402	43,000
2	다	30,300	1.00847	1.000	0.800	1.000	24,445	24,000

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액, 인근 지가수준, 평가사례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	330	42,000	43,000	42,000	13,860,000
2	331	23,000	24,000	23,000	7,613,000
합 계	661	-	-	-	21,473,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	661	-	21,473,000	한동군 매각지분
합 계			21,473,000	

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	
1	경기도 가평군 청평면 청평리	546-38	임야	자연녹지지역	660 x -- 2	330	42,000	13,860,000	한동군지분 전부
2	경기도 가평군 청평면 상천리	산324 -229	임야	농림지역	662 x -- 2	331	23,000	7,613,000	한동군지분 전부
합 계								₩21,473,000.-	
				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

◆기호(1) : 본건은 경기도 가평군 청평면 청평리 소재 "청평중학교" 북서측 원거리에 위치하며 주위는 자연림이 주를 이루는 산림지대로서 제반 입지조건 및 주위환경 보통임.

◆기호(2) : 본건은 경기도 가평군 청평면 상천리 소재 "상천초등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

◆기호(1) : 본건까지 차량 접근은 불가하며, 대중교통 여건도 버스정류장의 위치 및 운행 빈도 등으로 보아 다소 불편함.

◆기호(2) : 본건까지 차량 접근은 불가하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

◆기호(1) : 사다리형의 토지로서 동향의 급경사지이며, 자연림으로 이용중임.

◆기호(2) : 부정형의 토지로서 남향의 급경사지이며, 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

◆기호(1) : 맹지임.

◆기호(2) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

◆기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)

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) | |

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지 <산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책 기본법>

◆기호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1, 2) 공히 없음.

(7) 공부와의 차이

기호(1, 2) 공히 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1, 2) 공히 임대사항 미상임.

광역위치도



소재지

(1)경기도 가평군 청평면 청평리 546-38



광역위치도



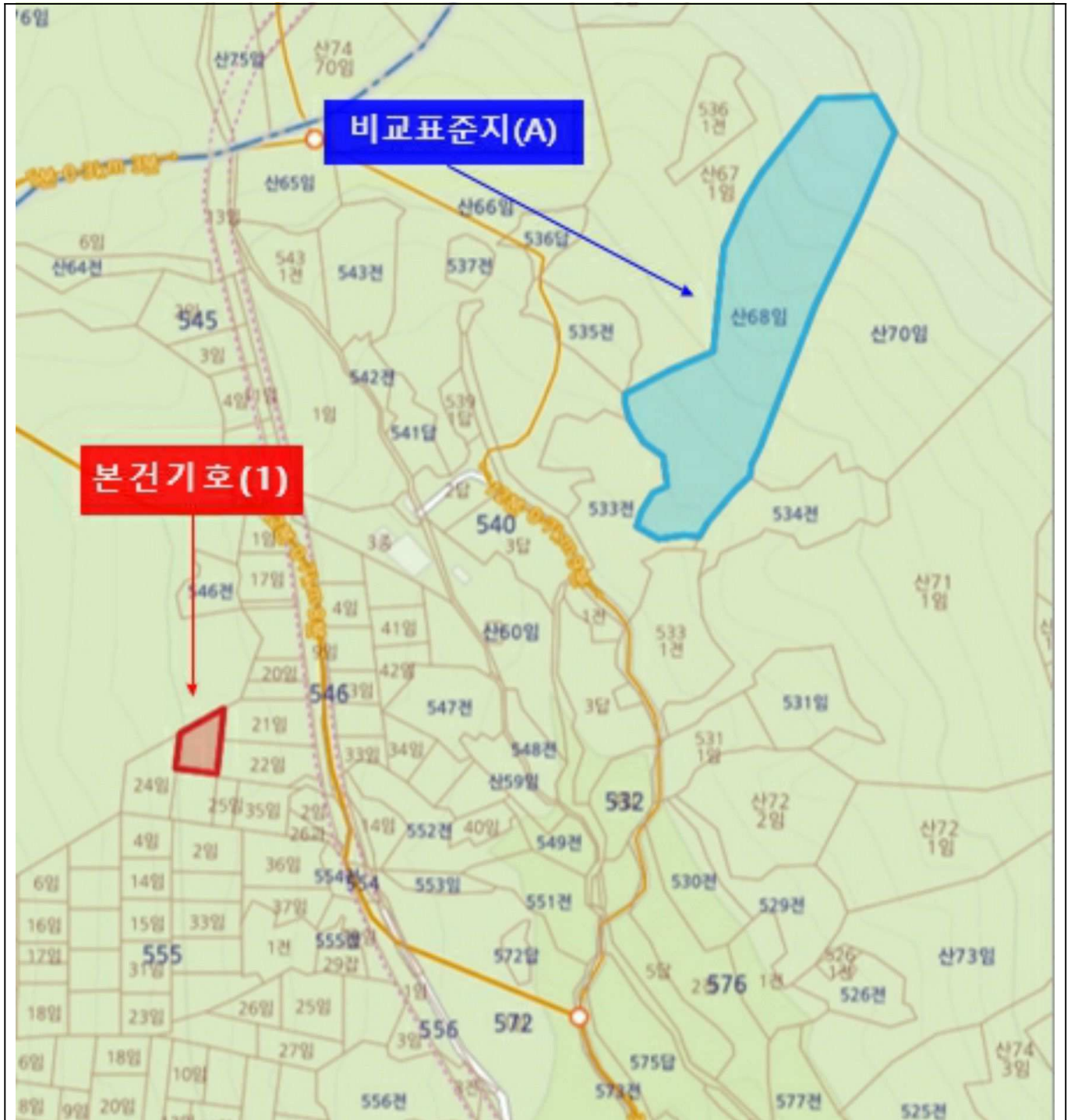
소재지 (2)경기도 가평군 청평면 상천리 산324-229



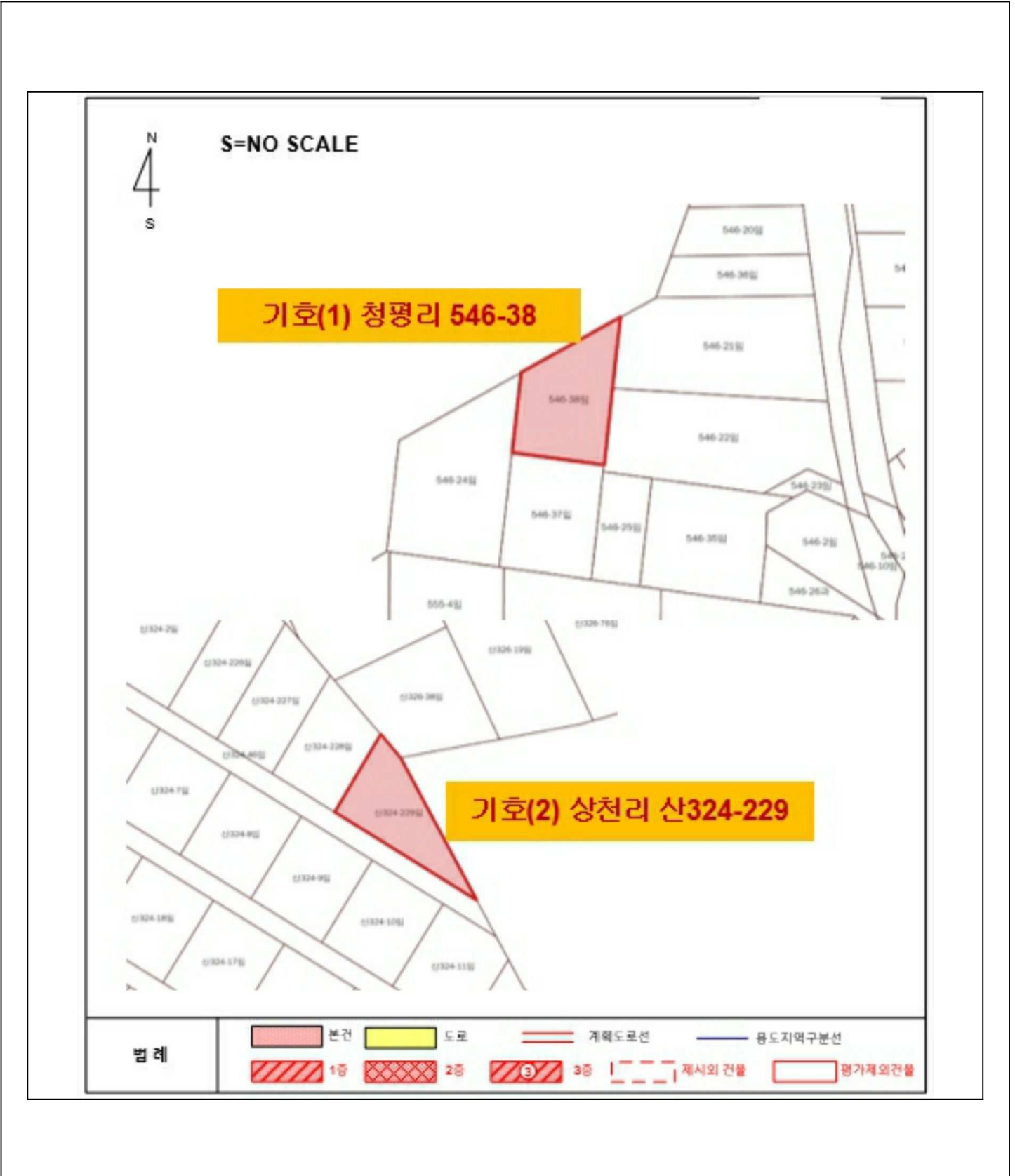
위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 청평리 546-38



지 적 개 황 도





[(1) -] -



[(1) -] -



[(2) -] -



[(2) -] -