

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 진흥물산 소유물건  
(2024타경1306)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: JDB240801-2-002



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.

(주)감정평가법인 정도 경기북부지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
유영재

(주)감정평가법인 정도 경기북부지사 지사장 유영재 (서명또는인)

감정평가액	이십억오천팔백팔십칠만사천원정(W2,058,874,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 진흥물산 (2024타경1306)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.06	2024.08.06	2024.08.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,349	토지	3,349	-	986,539,000
	건물	533.5	건물	533.5	2,010,000	1,072,335,000
		이	하	여	백	
합계					W2,058,874,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김병철					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 가평군 조종면 운악리 소재 “운악리보건진료소” 남서측 근거리  
위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 법원경매(의정부지방법원 제출용)목적 감정평가  
임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년  
08월 06일을 기준시점**으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 08월 06일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가 방법

#### 1) 토지의 평가방법

대상물건의 토지(이하 ‘대상 토지’)는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며 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.

#### 2) 건물의 평가방법

대상물건의 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고 사항

1) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의거하였음.

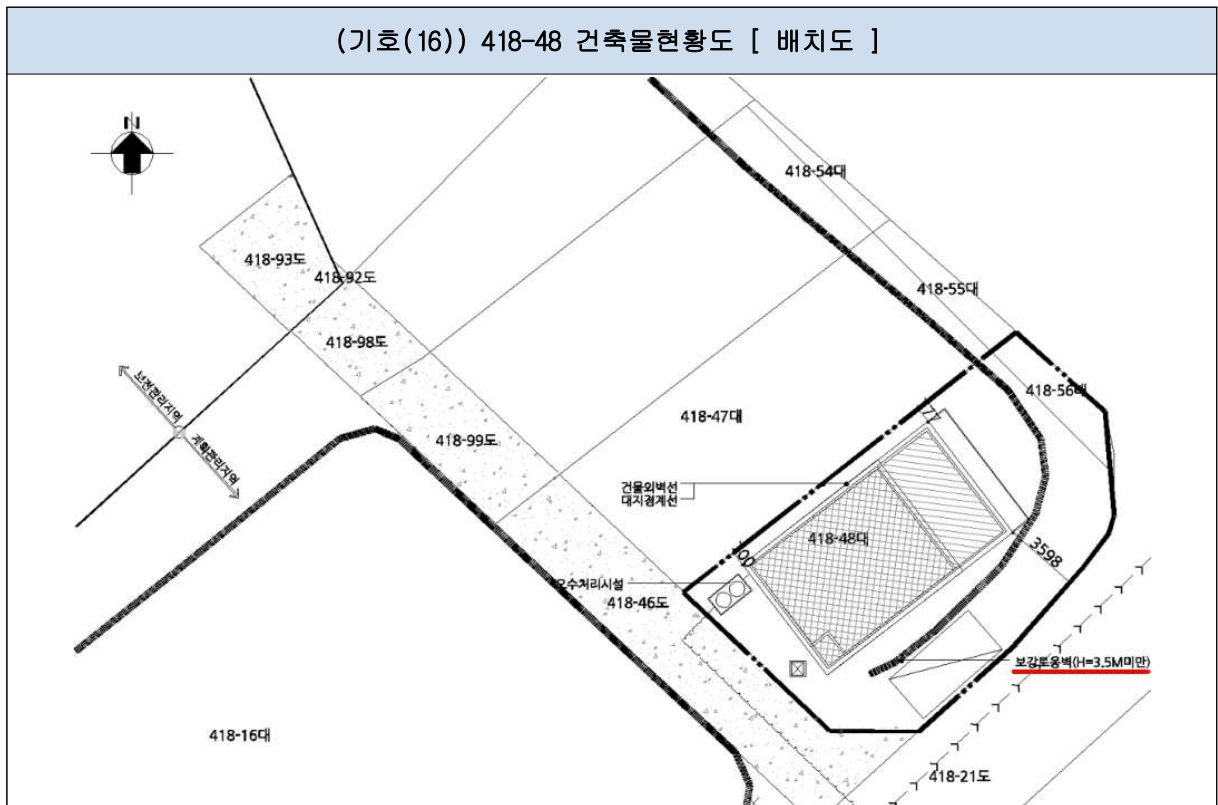
2) 의뢰 당시 귀 법원에서 제시받은 평가명령서상 “부동산의 표시”에는 토지 및 건물 포함하여 [기호(1)~(23)]까지 였으나, 아래와 같이 귀 법원에서 [기호(1)~(8)]까지 일부 취하되었다는 경매일부취하서를 받아, 이를 제외하고 나머지를 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참조하시기 바람.

제시받은 [ 경매일부취하서 ]	
<b>경매일부취하서</b>	
사건	2024 타경 1306 호 부동산임의경매
채권자	포천농업협동조합
채무자	주식회사 진흥물산
소유자	주식회사 진흥물산 외 1 명
위 사건에 관하여 채무자와 원만한 합의가 성립되었으므로 이 사건 경매 신청 중 별지목록 기재 부동산에 대한 경매를 일부 취하합니다.	
<b>별지 1 목록</b>	
1.	경기도 가평군 조종면 윤악리 418-16 대 206 m <sup>2</sup>
2.	위 지상 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현동사길 55-283 철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트구조) 2층 숙박시설 1층 61.7 m <sup>2</sup> 2층 45 m <sup>2</sup>
3.	경기도 가평군 조종면 윤악리 418-94 대 156 m <sup>2</sup>
4.	위 지상 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현동사길 55-281 철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트구조) 2층 숙박시설 1층 61.7 m <sup>2</sup> 2층 45 m <sup>2</sup>
5.	경기도 가평군 조종면 윤악리 418-97 도로 97 m <sup>2</sup>
6.	경기도 가평군 조종면 윤악리 417-39 도로 1354 m <sup>2</sup> (경매할 지분 : 간구 53 번 주식회사 진흥물산 지분 전부)
7.	경기도 가평군 조종면 윤악리 418-63 도로 99 m <sup>2</sup>
8.	경기도 가평군 조종면 윤악리 418-64 도로 170 m <sup>2</sup> -이상-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 대상 토지들은 대부분 당초 의뢰에서 일부 취하된 '도로' 토지[운악리 418-97(도로), 417-39(도로), 418-63(도로), 418-64(도로)]에 접하고 있으나 사유지인 바, 추후 입찰참여시 도로사용료 여부 등에 유의하시기 바람.

4) 대상 토지 [기호(9),(11),(14),(16),(18)]은 해당 토지 위지상에 있는 건물의 건축물현황도 [배치도]상 [보강토옹벽(H=3.5M미만)] 경계선이 표시되어 있으며, 이해관계자에게 제시받은 [기호(21)(임야)]의 [배치계획도]상에도 경계선이 표시되어 있어 지적개황도에 표시하였으며, 경사의 정도 등을 감안하여 감정평가하였으며, 경매 진행 시 측량 등으로 재확인이 필요할 것으로 판단되니, 참조하시기 바람.

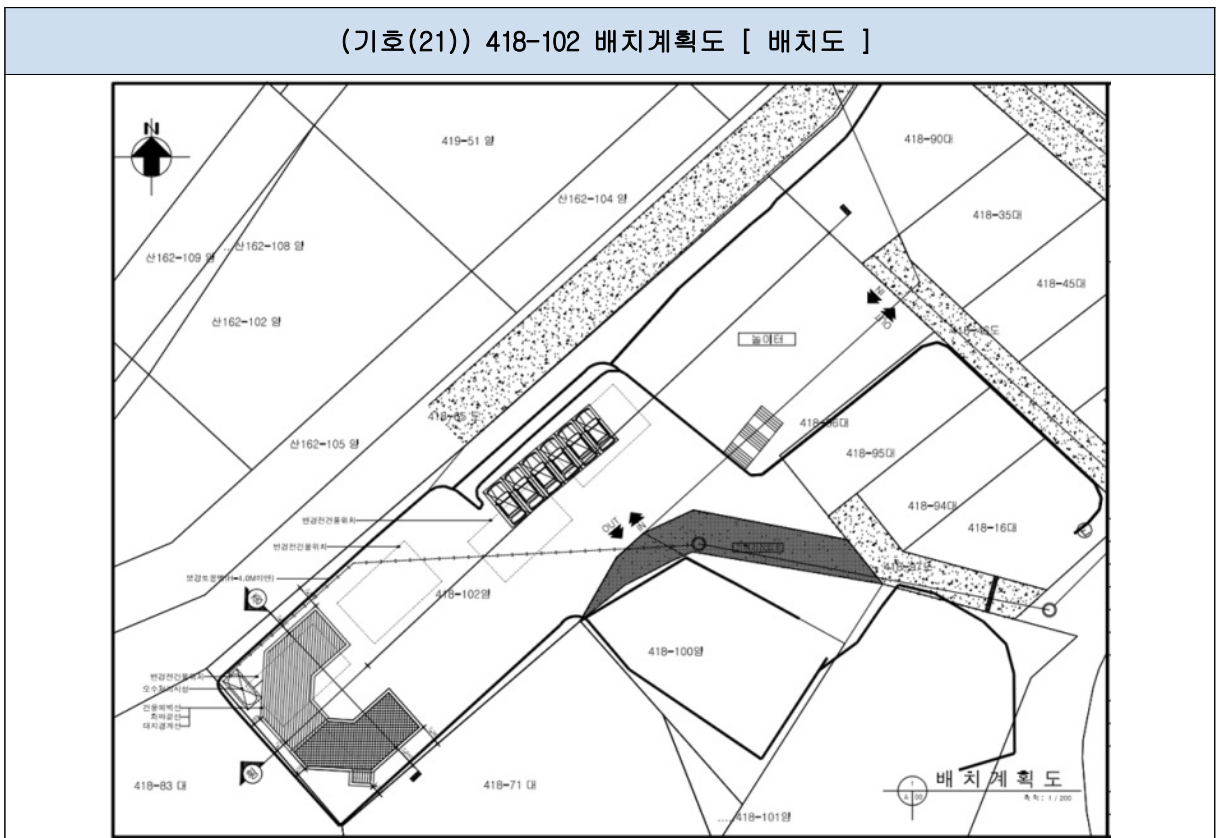


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

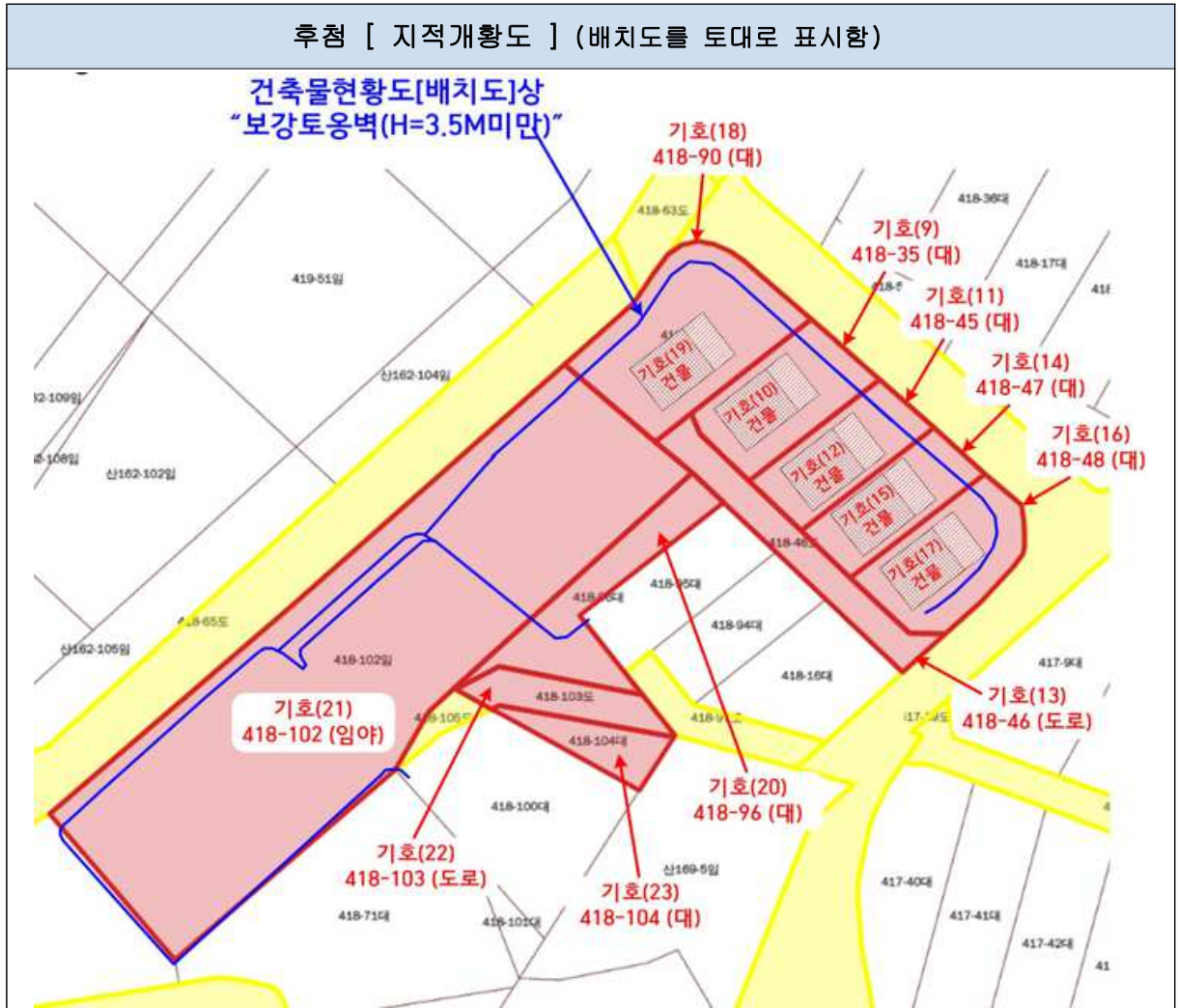
(기호(19)) 418-90 건축물현황도 [ 배치도 ]



(기호(21)) 418-102 배치계획도 [ 배치도 ]



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



5) 대상 토지 기호(20)(418-96, 대, '193㎡'), (21)(418-102, 임야, '1,730㎡')은 가 평균청 관계부서에 문의결과 건축허가신청신고서를 득하여 기준시점 현재 유효한 것으로 조사되었으며, 이해관계자에게 제시받은 [건축·대수선·용도변경 신고필증] 내용은 아래와 같으니 추후 재확인하시기 바라며, [세움터] 조회내용에 착공한 것으로 기재되어 있으나, 기준시점 현재 해당 토지는 건축공사를 하지 않는 나지(현 애견운동장, 주차장 등) 등의 상태로 보이며, 전반적인 상태를 종합적으로 고려하여 [기호(20),(21)] 각각 필지별로 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참조하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[건축·대수선·용도변경 신고필증] 내용				
건축구분	허가/신고사항변경 (변경차수:1)	신고번호	2021-건축과-신축신고-645 (2021-4160166-1201-645)	
건축주	(주)진흥물산			
대지위치	경기도 가평군 조종면 운악리 418-102외 1필지(418-96)			
건축물명	조종면 운악리 418-102 숙박시설((주)진흥물산)	주용도	숙박시설(생활숙박시설)	
건축면적	137㎡	건폐율	7.12%	
연면적합계	196.5㎡	용적률	10.22%	
동 고유번호		동 명칭 및 번호		연면적(㎡)
1		주건축물제1동		196.5

[세움터]상 조회내용			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span style="color: red; font-weight: bold; font-size: 24px;">1</span> <span style="font-size: 24px;">경기도 가평군 조종면 운악리 418-102</span> <span style="font-size: 24px;">✕</span> </div>			
허가신고번호	2021-건축과-신축신고-645		
허가구분	신축신고	허가/신고일	2021-10-06
대지면적(㎡)	1,923	건축면적(㎡)	137
연면적(㎡)	196.5		
주용도	숙박시설	기타용도	생활숙박시설
착공구분	착공	착공예정	2023-10-20
실착공일			
사용승인구분	사용승인일		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 기호(20),(21) ] 사진

[ 출처: 명스빌리지풀빌라 사이트 ]



6) 대상 토지 기호(9),(11),(14)의 북동측, (16)의 북동측 및 남측, (18)의 북동측 및 북서측, (21)의 북서측으로 지적도상 [417-39, 418-63, 418-65번지]의 도로에 접하나, 대상 토지의 경사지 높이로 인하여 해당 도로로 사람 및 차량 등의 진출입이 불가능한 바, 접면도로에서 제외하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참조하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

7) 대상 토지 지상에 택지조성에 필요한 석축 등의 옹벽 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참조하시기 바람.

8) 대상 토지 기호(13),(22)는 지목 및 현황 ‘도로’ 인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참조하시기 바람.

9) 대상 건물 기호(10),(12),(15),(17)의 공부상 용도는 “숙박시설”, 기호(19)의 공부상 용도는 “단독주택” 이나, 5개동 전체 현황 “숙박시설” (펜션으로 운영중)이며, 기준시점 현재 여름휴가철인 극성수기인 바, 건물 5개동 중 이해관계인의 협조를 받아 2개동(기호(10),(19))의 실사 확인 및 건축물현황도면에 의거하여 도시하였고, 나머지 3개동(기호(12),(15),(17))은 숙박시설에서 운영하는 홈페이지에서 확인 및 건축물현황도면에 의거하여 도시하였으며, 현황인 “숙박시설” 을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 대상물건의 개요

#### 가. 대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
9	조종면 운악리 418-35	대	201	계획 관리	숙박 시설	세로 (가)	사다리 완경사	142,100	-
11	조종면 운악리 418-45	대	166	계획 관리	숙박 시설	세로 (가)	사다리 완경사	142,100	-
13	조종면 운악리 418-46	도로	160	계획 관리	도로등	세로 (가)	사다리 완경사	65,700	지목 및 현황 도로
14	조종면 운악리 418-47	대	158	계획 관리	숙박 시설	세로 (가)	사다리 완경사	142,100	-
16	조종면 운악리 418-48	대	216	계획 관리	숙박 시설	세로 (가)	사다리 완경사	142,100	-
18	조종면 운악리 418-90	대	347	계획 관리	숙박 시설	세로 (가)	사다리 완경사	142,100	-
20	조종면 운악리 418-96	대	193	계획 관리	주거 기타	세로 (가)	부정형 완경사	137,900	기호(21)과 건축허가득
21	조종면 운악리 418-102	임야	1,730	계획 관리	주거 기타	세로 (가)	사다리 완경사	103,300	기호(20)과 건축허가득
22	조종면 운악리 418-103	도로	97	계획 관리	도로등	세로 (가)	부정형 완경사	34,400	지목 및 현황 도로
23	조종면 운악리 418-104	대	81	계획 관리	주거 기타	세로 (가)	사다리 완경사	142,100	-
합계	-	-	3,349	-	-	-	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 대상 건물

#### - [ 기호 (10) ]

[ 출처 : 일반건축물대장 등 ]

소재지	경기도 가평군 조종면 운악리 418-35 주거건축물제1동 (도로명주소: 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-271)				
구조	철근콘크리트구조 콘크리트 경사지붕				
연면적(㎡)	106.7	대지면적(㎡)	201	층 수	지상: 2층
사용승인일	2021.10.05	주용도	숙박시설	높 이(m)	7.2
기호	층별	구조	용도		면적(㎡)
10	1층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		61.7
	2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		45

#### - [ 기호 (12) ]

[ 출처 : 일반건축물대장 등 ]

소재지	경기도 가평군 조종면 운악리 418-45 주거건축물제1동 (도로명주소: 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-269)				
구조	철근콘크리트구조 콘크리트 경사지붕				
연면적(㎡)	106.7	대지면적(㎡)	166	층 수	지상: 2층
사용승인일	2021.10.05	주용도	숙박시설	높 이(m)	7.2
기호	층별	구조	용도		면적(㎡)
12	1층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		61.7
	2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		45

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- [ 기호 (15) ]

[ 출처 : 일반건축물대장 등 ]

<b>소재지</b>	경기도 가평군 조종면 운악리 418-47 주거건축물제1동 (도로명주소: 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-267)				
<b>구조</b>	철근콘크리트구조 콘크리트 경사지붕				
<b>연면적(㎡)</b>	106.7	<b>대지면적(㎡)</b>	158	<b>층 수</b>	지상: 2층
<b>사용승인일</b>	2021.10.05	<b>주용도</b>	숙박시설	<b>높이(m)</b>	7.2
<b>기호</b>	<b>층별</b>	<b>구조</b>	<b>용도</b>		<b>면적(㎡)</b>
15	1층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		61.7
	2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		45

- [ 기호 (17) ]

[ 출처 : 일반건축물대장 등 ]

<b>소재지</b>	경기도 가평군 조종면 운악리 418-48 주거건축물제1동 (도로명주소: 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-265)				
<b>구조</b>	철근콘크리트구조 콘크리트 경사지붕				
<b>연면적(㎡)</b>	106.7	<b>대지면적(㎡)</b>	216	<b>층 수</b>	지상: 2층
<b>사용승인일</b>	2021.10.05	<b>주용도</b>	숙박시설	<b>높이(m)</b>	7.2
<b>기호</b>	<b>층별</b>	<b>구조</b>	<b>용도</b>		<b>면적(㎡)</b>
17	1층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		61.7
	2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설		45

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- [ 기호 (19) ]

[출처 : 일반건축물대장 등]

<b>소재지</b>	경기도 가평군 조종면 운악리 418-90 (도로명주소: 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-273)				
<b>구조</b>	철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트구조)				
<b>연면적(㎡)</b>	106.7	<b>대지면적(㎡)</b>	347	<b>층수</b>	지상: 2층
<b>사용승인일</b>	2021.10.08	<b>주용도</b>	단독주택	<b>높이(m)</b>	7.2
<b>기호</b>	<b>층별</b>	<b>구조</b>	<b>용도</b>	<b>면적(㎡)</b>	
19	1층	철근콘크리트구조	단독	61.7	
	2층	철근콘크리트구조	단독	45	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상 토지 가격 산출근거

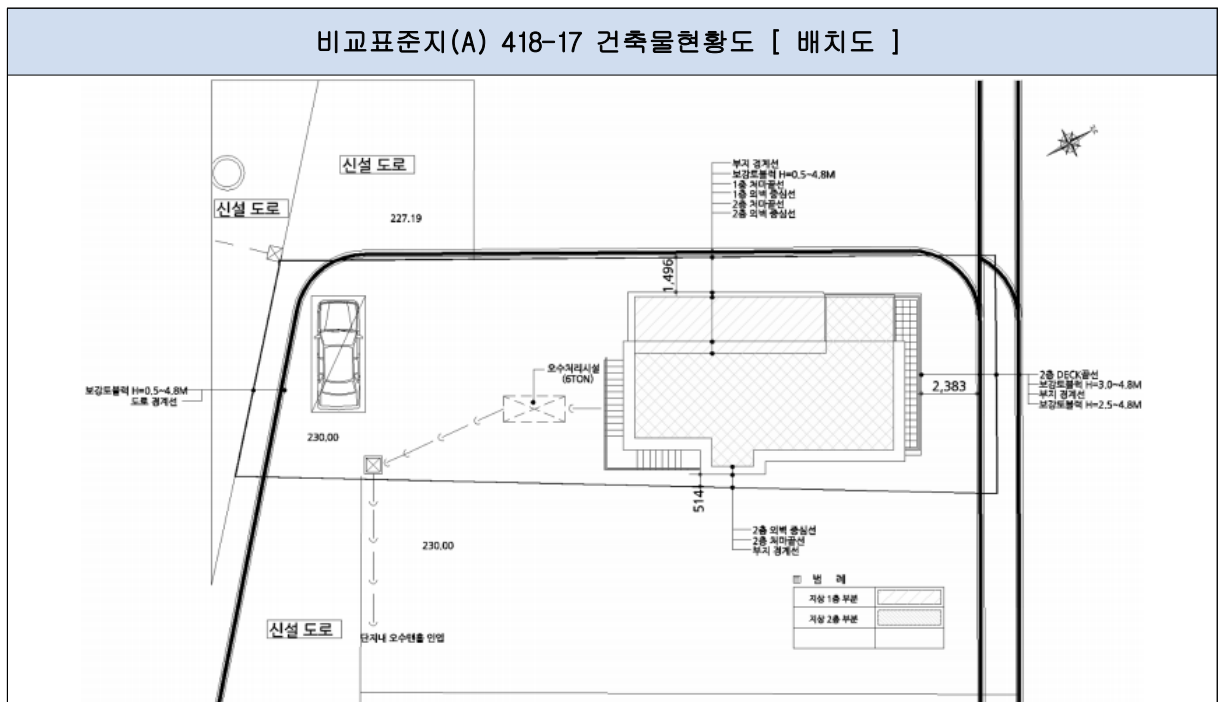
### III-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지를 선정함 (후첨 “상세위치도” 참조).

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가
A	조종면 운악리 418-17	대	307	계획 관리	주거 기타	세로 (가)	사다리 완경사	176,000
B	조종면 신상리 262-8	임야	1,051	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	사다리 완경사	67,500



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 위치하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[ 경기도 가평군 계획관리지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.656	2024년 06월 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.153	2024년 06월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.06)	0.846 (1.00846)	$(1 + 0.00656) * (1 + 0.00153 * 37/30)$ ≒ 1.00846

※ 국토교통부의 2024년 07월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

가. 기호 (9),(11),(14) / 비교표준지(A)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.980</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. ( 기호(13) / 비교표준지(A) )

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 경사의 정도 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.33	대상토지는 비교표준지 대비 기타규제(지목 및 현황도로) 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.347	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기호 (16) / 비교표준지(A)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.95	대상토지는 비교표준지 대비 경사의 정도 등에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.931</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기호 (18) / 비교표준지(A)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.93	대상토지는 비교표준지 대비 경사의 정도 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.911	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 기호 (20) / 비교표준지(A)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.80	대상토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.784	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 기호 (21) / 비교표준지(B)

<임야지대>

조 건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 임도의 폭 등에서 다소 열세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	대상토지는 비교표준지 대비 경사의 정도, 면적 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치, 경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계		-	0.833	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. ( 기호(22) / 비교표준지(A) )

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 경사의 정도 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.33	대상토지는 비교표준지 대비 기타규제(지목 및 현황도로) 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.340</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 기호 (23) / 비교표준지(A)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.95	대상토지는 비교표준지 대비 경사의 정도에서 우세하나, 형상에서 열세하며, 전반적으로 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	점면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.931	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상 거래사례나 평가전례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

### 나. 격차율 산정식

보정률 =	비교사례를 기준한 비교표준지가격 (비교사례 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
	기준시점의 비교표준지가격 (공시지가 × 지가변동률)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 가격 자료

### 1) 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보센터(KAPA-HUB) ]

사례 기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	평가목적	단 가 (원/㎡)	평가당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통	기준시점		
#ㄱ	조종면 운악리 42*~**	잡종지	계획관리	부정형·평지	법원경매	329,000	154,100
		1,112	단독주택	세로(가)	2023.11.13		
#ㄴ	조종면 운악리 45*	대	계획관리	부정형·완경사	민사소송	321,000	289,700
		344	주상용	세로(가)	2020.12.11		
#ㄷ	조종면 운악리 19*~*	전	계획관리	부정형·평지	법원경매	375,000	109,700
		663	주상용	소로한면	2023.01.20		
#ㄹ	조종면 신상리 20*~**	대	계획관리	사다리·평지	법원경매	386,000	112,100
		1,190	업무용	소로한면	2024.05.29		
#ㅁ	조종면 운악리 46*~**	대	계획관리	부정형·평지	담보	379,000	198,400
		491	주상용	세로(가)	2023.12.07		
#ㅂ	조종면 운악리 41*~**	임야	계획관리	사다리·완경사	법원경매	291,000	162,500
		387	주거나지	세각(가)	2022.06.05		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	평가목적	단 가 (원/㎡)	평가당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통	기준시점		
#ㄱ	조종면 운악리 산16*-***	임야	계획관리	사다리·완경사	공매	292,000	142,100
		1,412	주거나지	세로(가)	2023.11.22		
#ㄴ	조종면 운악리 산16*-***	임야	계획관리	사다리·완경사	담보	269,000	118,000
		1,852	주거나지	세로(가)	2019.04.30		
#ㄷ	조종면 신상리 26*-*	임야	계획관리	사다리·완경사	담보	223,000	67,500
		1,060	주거나지	세로(가)	2023.08.11		
#ㄹ (본건)	조종면 운악리 418-35	대	계획관리	사다리·완경사	담보	297,000	150,100
		201	숙박시설	세로(가)	2021.10.19		
#ㅋ (본건)	조종면 운악리 418-96, 산168-5	대, 임야	계획관리	부정형·완경사	담보	189,000	125,400
		2,079 중 1,912	주거나지	세로(가)	2021.10.19		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#1	조종면 운악리 47*~*	대	계획관리	사다리·평지	2023.06.28	360,000,000	76.900  (토지·건물 거래)
		435	단독주택	세로(가)		327,751	
#2	조종면 운악리 29*	대	계획관리	사다리·평지	2022.08.29	170,000,000	84.200  (토지·건물 거래)
		273	단독주택	세로(가)		365,711	
#3	조종면 운악리 41*~**	대	계획관리	사다리·완경사	2022.02.25	300,000,000	156.300  (토지·건물 거래)
		206	주거기타	세로(가)		368,592	
#4	조종면 운악리 41*~**	대	계획관리	사다리·완경사	2022.02.25	300,000,000	156.300  (토지·건물 거래)
		156	주거기타	세로(가)		486,731	
#5	조종면 운악리 41*~**	대	계획관리	사다리·완경사	2021.11.15	300,000,000	150.100  (토지·건물 거래)
		188	주거기타	세로(가)		403,883	
#6	조종면 운악리 42*~*	대	계획관리	사다리·평지	2021.10.30	400,000,000	79.800  (토지·건물 거래)
		513	주거기타	세로(가)		405,166	
#7	조종면 운악리 42*~*외	대	계획관리	사다리·평지	2021.10.30	450,000,000	79.800  (토지·건물 거래)
		659	주거기타	세로(가)		391,275	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#8	조종면 신상리 26*~**	대	계획관리	부정형·완경사	2023. 12. 28	450,580,200	65.400  (토지·건물 거래)
		810	단독주택	세로(가)		372,985	
#9	조종면 신상리 50*~**	대	계획관리	사다리·완경사	2022.03.04	212,000,000	81.600  (토지·건물 거래)
		272	단독주택	세로(가)		403,318	
#10	조종면 운악리 41*~**	임야	계획관리	사다리·완경사	2024.06.28	154,000,000	5.340  (토지만 거래)
		726	자연림	세로(가)		212,121	
#11	조종면 운악리 28*~*	임야	계획관리	사다리·완경사	2022.04.16	77,020,000	74.600  (토지만 거래)
		299	단독주택	세로(가)		257,591	
#12	조종면 운악리 산16*~**	임야	계획관리	사다리·완경사	2019.04.20	2,000,000,000	118.000  (토지만 거래)
		7,927	주거나지	세로(가)		252,302	
#13	조종면 운악리 산16*~**	임야	계획관리	사다리·완경사	2019.02.24	180,000,000	120.000  (토지만 거래)
		731	주거나지	세로(가)		246,238	
#14	조종면 신상리 7*~*	임야	계획관리	사다리·완경사	2024.04.30	248,000,000	76.700  (토지만 거래)
		1,077	주거나지	세로(가)		230,269	
#15	조종면 신상리 17*~**	임야	계획관리	사다리·완경사	2022.05.23	38,800,000	5.370  (토지만 거래)
		148	임야기타	세로(가)		262,162	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ※ 사례(#1) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2012.02.10), 면적 : 199.11㎡, 주거용
- 건물가격 산정 :  $199.11 \times (1,400,000 \times 39/50) = 217,428,120$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{360,000,000\text{원} - 217,428,120 = 142,571,880\} / 435.0 \approx 327,751\text{원}/\text{㎡}$

### ※ 사례(#2) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2009.12.11), 면적 : 66.82㎡, 주거용
- 건물가격 산정 :  $66.82 \times (1,500,000 \times 28/40) = 70,161,000$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{170,000,000\text{원} - 70,161,000 = 99,839,000\} / 273.0 \approx 365,711\text{원}/\text{㎡}$

### ※ 사례(#3) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2021.05.04), 면적 : 106.7㎡, 상업용
- 건물가격 산정 :  $106.7 \times (2,100,000 \times 50/50) = 224,070,000$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{300,000,000\text{원} - 224,070,000 = 75,930,000\} / 206.0 \approx 368,592\text{원}/\text{㎡}$

### ※ 사례(#4) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2021.05.04), 면적 : 106.7㎡, 상업용
- 건물가격 산정 :  $106.7 \times (2,100,000 \times 50/50) = 224,070,000$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{300,000,000\text{원} - 224,070,000 = 75,930,000\} / 156.0 \approx 486,731\text{원}/\text{㎡}$

### ※ 사례(#5) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2021.05.04), 면적 : 106.7㎡, 상업용
- 건물가격 산정 :  $106.7 \times (2,100,000 \times 50/50) = 224,070,000$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{300,000,000\text{원} - 224,070,000 = 75,930,000\} / 188.0 \approx 403,883\text{원}/\text{㎡}$

### ※ 사례(#6) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2021.10.14), 면적 : 91.5㎡, 상업용
- 건물가격 산정 :  $91.5 \times (2,100,000 \times 40/40) = 192,150,000$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{400,000,000\text{원} - 192,150,000 = 207,850,000\} / 513.0 \approx 405,166\text{원}/\text{㎡}$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

※사례(#7) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2021.10.14), 면적 : 91.5㎡, 상업용
- 건물가격 산정 :  $91.5 \times (2,100,000 \times 40/40) = 192,150,000\text{원}$
- 토지가격 배분 :  $\{450,000,000\text{원} - 192,150,000 = 257,850,000\} / 659.0 \approx 391,275\text{원}/\text{㎡}$

※사례(#8) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2020.08.20), 면적 : 107.0㎡, 주거용
- 건물가격 산정 :  $107.0 \times (1,500,000 \times 37/40) = 148,462,500\text{원}$
- 토지가격 배분 :  $\{450,580,200\text{원} - 148,462,500 = 302,117,700\} / 810.0 \approx 372,985\text{원}/\text{㎡}$

※사례(#9) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2018.05.08), 면적 : 93.24㎡, 주거용
- 건물가격 산정 :  $93.24 \times (1,200,000 \times 32/35) = 102,297,600\text{원}$
- 토지가격 배분 :  $\{212,000,000\text{원} - 102,297,600 = 109,702,400\} / 272.0 \approx 403,318\text{원}/\text{㎡}$

※사례(#11):

기준시점 현재까지 지상건물은 미준공상태로 건축물대장은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 비교사례 선정

상기 인근지역 내 평가사례 및 거래전례 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 비교사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 비교사례로 선정함.

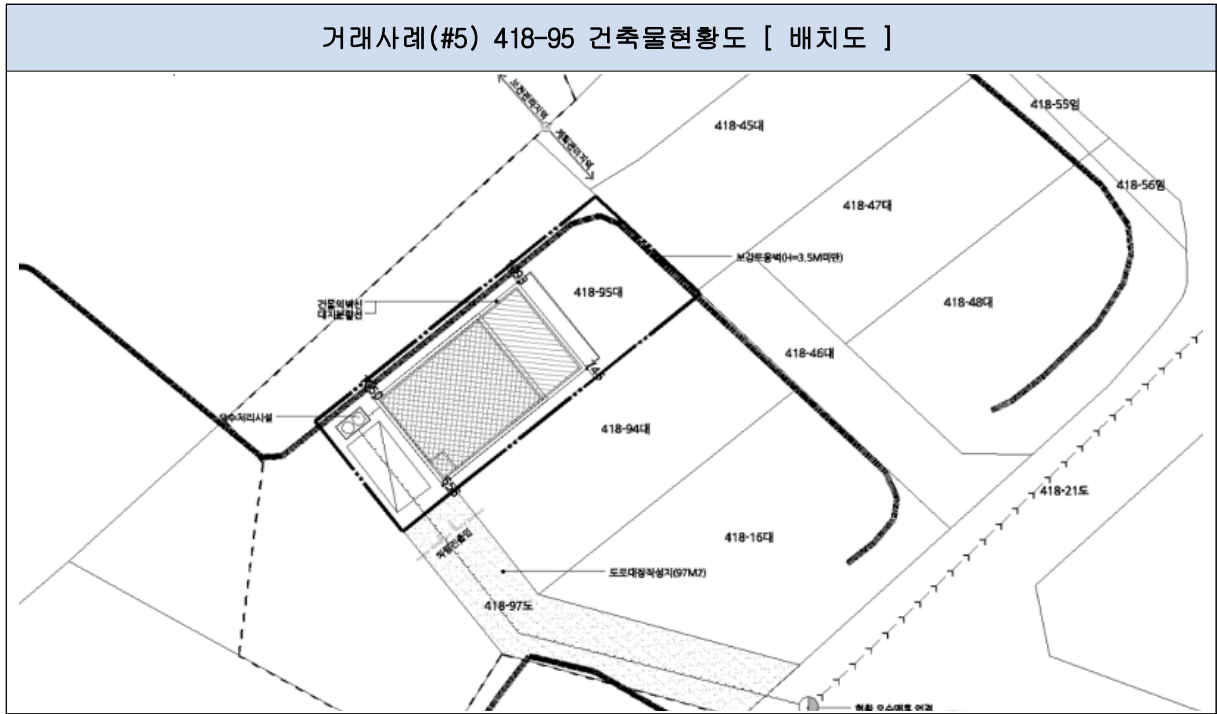
[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#5	조종면 운악리 41*~**	대	계획관리	사다리·완경사	2021.11.15	300,000,000	150.100  (토지·건물 거래)
		188	주거기타	세로(가)		403,883	
#13	조종면 운악리 산16*~**	임야	계획관리	사다리·완경사	2019.02.24	180,000,000	120.000  (토지만 거래)
		731	주거나지	세로(가)		246,238	

※사례(#5) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2021.05.04), 면적 : 106.7㎡), 상업용
- 건물가격 산정 :  $106.7 \times (2,100,000 \times 50/50) = 224,070,000\text{원}$
- 토지가격 배분 :  $\{300,000,000\text{원} - 224,070,000 = 75,930,000\} / 188.0 \approx 403,883\text{원}/\text{㎡}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 격차율의 산정

### (가) 표준지 <A> / 비교사례 <#5>

표준지기호	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	#5	403,883	1.03921 ※1	1.000 ※2	0.969 ※3	406,708	2.291
기준시점 비교표준지가격	A	176,000	1.00846	-	-	177,489	

#### ※1 시점수정치

기 간	변동률	비 고
2021.11.15 ~ 2024.08.06	1.03921(3.921%)	경기도 가평군 계획관리지역

#### ※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(A)의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

#### ※3 개별요인(표준지<A> / 비교사례<#5>)

개별요인	격차율	비 고
가로조건	1.020	비교표준지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 우세함.
접근조건	1.000	대체로 유사함.
환경조건	1.000	대체로 유사함.
획지조건	0.950	비교표준지는 비교사례 대비 경사의 정도 등에서 다소 열세함.
행정적조건	1.000	대체로 유사함.
기타조건	1.000	대체로 유사함.
격차율	0.969	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 표준지 <B> / 비교사례 <#13>

표준지기호	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	#13	246,238	1.12636 ※1	1.000 ※2	1.100 ※3	305,088	4.482
기준시점 비교표준지가격	B	67,500	1.00846	-	-	68,071	

※1 시점수정치

기 간	변동률	비 고
2019.02.24 ~ 2024.08.06	1.12636(12.636%)	경기도 가평군 계획관리지역

※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(B)의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

※3 개별요인(표준지<B> / 비교사례<#13>)

개별요인	격차율	비 고
접근조건	1.100	비교표준지는 비교사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연조건	1.000	대체로 유사함.
행정적조건	1.000	대체로 유사함.
기타조건	1.000	대체로 유사함.
격차율	1.100	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지		비교사례		격차율	그 밖의 요인 보정치
기호	용도지역	기호	용도지역		
A	계획관리	#5	계획관리	2.291	<b>2.29</b>
B	계획관리	#13	계획관리	4.482	<b>4.48</b>
그 밖의 요인 결정의견		상기의 평가전례와 거래사례 실거래가 가격수준, 비교표준지의 위치 등 제반조건을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상기와 같이 결정함			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 토지단가 산정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
9	A	176,000	1.00846	1.000	0.980	2.29	398,321	398,000
11	A	176,000	1.00846	1.000	0.980	2.29	398,321	398,000
13	A	176,000	1.00846	1.000	0.347	2.29	141,038	141,000
14	A	176,000	1.00846	1.000	0.980	2.29	398,321	398,000
16	A	176,000	1.00846	1.000	0.931	2.29	378,405	378,000
18	A	176,000	1.00846	1.000	0.911	2.29	370,276	370,000
20	A	176,000	1.00846	1.000	0.784	2.29	318,657	319,000
21	B	67,500	1.00846	1.000	0.833	4.48	254,030	254,000
22	A	176,000	1.00846	1.000	0.340	2.29	138,193	138,000
23	A	176,000	1.00846	1.000	0.931	2.29	378,405	378,000

※ 적용단가는 유효숫자 세 자리 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례 또는 정상적인 것으로 보정 가능한 아래의 비교사례를 선정하였음.

[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#8	조종면 신상리 26*~**	대	계획관리	부정형·완경사	2023.12.28	450,580,200	65.400
		810	단독주택	세로(가)		372,985	(토지·건물 거래)
#11	조종면 운악리 28*~*	임야	계획관리	사다리·완경사	2022.04.16	77,020,000	74.600
		299	단독주택	세로(가)		257,591	(토지만 거래)

※사례(#8) 토지 가격 배분 내역

- 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2020.08.20), 면적 : 107.0㎡, 주거용
- 건물가격 산정 :  $107.0 \times (1,500,000 \times 37/40) = 148,462,500$ 원
- 토지가격 배분 :  $\{450,580,200\text{원} - 148,462,500 = 302,117,700\} / 810.0 \approx 372,985\text{원}/\text{㎡}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



## 2. 사정보정

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

□ 상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 당해 지역 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

### 1) 거래사례<#8>

[ 경기도 가평군 계획관리지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.109	23년 12월분
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.656	24년 6월 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.153	24년 06월분
누 계 2023.12.28.~ 2024.08.06	0.860 (1.00860)	$( 1 + 0.00109 * 4/31 ) * ( 1 + 0.00656 ) * ( 1 + 0.00153 * 37/30 ) \approx 1.00860$

※ 국토교통부의 2024년 07월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례<#11>

[ 경기도 가평군 계획관리지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.04.01 ~ 2022.04.30	0.254	22년 04월분
2022.05.01 ~ 2022.05.31	0.209	22년 05월분
2022.06.01 ~ 2022.06.30	0.203	22년 06월분
2022.07.01 ~ 2022.07.31	0.232	22년 07월분
2022.08.01 ~ 2022.08.31	0.198	22년 08월분
2022.09.01 ~ 2022.09.30	0.209	22년 09월분
2022.10.01 ~ 2022.10.31	0.127	22년 10월분
2022.11.01 ~ 2022.11.30	0.054	22년 11월분
2022.12.01 ~ 2022.12.31	0.031	22년 12월분
2023.01.01 ~ 2023.12.31	0.637	23년 누계
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.656	24년 6월 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.153	24년 06월분
누 계 2022.04.16.~ 2024.08.06	2.908 (1.02908)	$(1 + 0.00254 * 15/30) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00637) * (1 + 0.00656) * (1 + 0.00153 * 37/30) \approx 1.02908$

※ 국토교통부의 2024년 07월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

대상 토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

가. 기호 (9),(11),(14) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.10	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 형상, 접면너비 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			1.078	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호 (13) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 접면너비 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무  특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.33	대상토지는 비교사례 대비 기타규제(본건 지목 및 현황도로) 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.363</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기호 (16) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.05	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 형상, 접면너비 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.029</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기호 (18) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.03	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 형상 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.009</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 기호 (20) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	0.90	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.882</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 기호 (21) / 비교사례(#11)

<임야지대>

조 건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 면적 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치, 경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계		-	0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 기호 (22) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.10	대상토지는 비교사례 대비 경사의 정도, 접면너비 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.33	대상토지는 비교사례 대비 기타규제(본건 지목 및 현황도로) 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.356</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 기호 (23) / 비교사례(#8)

<주택지대>

조건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무  특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등	1.05	대상토지는 비교사례 대비 형상에서 열세하나, 경사의 정도, 접면너비 에서 우세하며, 전반적으로 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.029</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
9	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	1.078	405,536	406,000
11	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	1.078	405,536	406,000
13	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	0.363	136,558	137,000
14	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	1.078	405,536	406,000
16	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	1.029	387,102	387,000
18	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	1.009	379,578	380,000
20	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	0.882	331,802	332,000
21	#11	257,592	1.000	1.02908	1.000	0.900	238,574	239,000
22	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	0.356	133,925	134,000
23	#8	372,985	1.000	1.00860	1.000	1.029	387,102	387,000

※ 적용단가는 유효숫자 세 자리로 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-3. 인근 유사부동산의 가격수준 및 경매통계자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

평가대상토지 및 비교표준지와 비교가능성이 큰 인근지역 또는 동일수급권 안 유사지역에 있는 실거래자료, 평가전례, 탐문조사 등을 검토한 결과, 계획관리지역 ‘대’의 가격수준은 @300,000원/㎡ ~ @400,000원/㎡ 내외 수준으로 파악되었으며, 다만, 토지의 이용상태, 토지면적, 도로접면, 인근 환경 등에 따라 다소 차이가 있음.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

용도지역	지목	지가수준	비고
계획관리	대	@300,000원/㎡ ~ @400,000원/㎡ 내외	본건 인근 유사 토지

### 2. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각률(%)	매각가율(%)
경기도 가평균	최근1년 (2023.08 ~ 2024.07)	대지	22.2	57.6
		임야	18.6	45.3
		전답	22.8	57.2
		경용	23.5	32.5
		소계	20.4	46.6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-4. 시산가액의 조정 및 결정

### 1. 시산가액의 비교

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
9	398,000	406,000
11	398,000	406,000
13	141,000	137,000
14	398,000	406,000
16	378,000	387,000
18	370,000	380,000
20	319,000	332,000
21	254,000	239,000
22	138,000	134,000
23	378,000	387,000

### 2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상 토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 산출개요

대상 건물은 그 구조와 자재, 시공의 정도 및 관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 2. 건물 단가 산출 내역

#### 가. 표준단가

##### 1) 표준단가 참고자료

[ 출처 : 2023 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원 ]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	1	1,787,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,655,000	50 (45~55)
07-02-05-09	콘도미니엄	철근콘크리트조/평지붕	1	1,903,000	50 (45~55)
07-02-05-09	콘도미니엄	철근콘크리트조/평지붕	2	1,666,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 출처 : 2023 건물신축단가표, 한국부동산원 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
7-4-5-1	생활형 숙박시설	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,867,000	50 (45~55)
7-4-5-1	생활형 숙박시설	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,829,000	50 (45~55)
7-4-5-1	생활형 숙박시설	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,791,000	50 (45~55)

## 2) 표준단가 결정

상기 제시된 건축물 재조달원가 자료집 등을 참고하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

기호	층별	구조	공부상 용도	표준단가 (원/㎡)	비 고
10	(418-35) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	1,850,000	-
12	(418-45) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	1,850,000	-
15	(418-47) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	1,850,000	-
17	(418-48) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	1,850,000	-
19	(418-90) 1,2층	철근콘크리트구조	단독주택	1,850,000	현황 숙박시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 부대설비 보정단가

대상 건물에 설치된 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였음.

기호	층별	구조	공부상 용도	부대설비 보정단가 (원/㎡)	비 고
10	(418-35) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	250,000	위생설비, 난방설비, 수영장설비 등
12	(418-45) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	250,000	위생설비, 난방설비, 수영장설비 등
15	(418-47) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	250,000	위생설비, 난방설비, 수영장설비 등
17	(418-48) 1,2층	철근콘크리트구조	생활숙박시설	250,000	위생설비, 난방설비, 수영장설비 등
19	(418-90) 1,2층	철근콘크리트구조	단독주택	250,000	(현황 숙박시설) 위생설비, 난방설비, 수영장설비 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가의 결정

대상 건물의 재조달원가는 상기 제시한 표준단가를 참작하되 신축년도, 건축자재, 유사 규모 및 용도의 신축가격, 개·보수 정도, 구조, 마감상태 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하고 부대설비 보정 등을 반영하여 결정하였음.

기호	층별	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
10	(418-35) 1,2층	철근콘크리트구조	1,850,000	250,000	2,100,000
12	(418-45) 1,2층	철근콘크리트구조	1,850,000	250,000	2,100,000
15	(418-47) 1,2층	철근콘크리트구조	1,850,000	250,000	2,100,000
17	(418-48) 1,2층	철근콘크리트구조	1,850,000	250,000	2,100,000
19	(418-90) 1,2층	철근콘크리트구조	1,850,000	250,000	2,100,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하였음.

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	총 내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	유효 잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
10	(418-35) 1,2층	2,100,000	50	2	2	48	48/50 (0.96)	2,010,000
12	(418-45) 1,2층	2,100,000	50	2	2	48	48/50 (0.96)	2,010,000
15	(418-47) 1,2층	2,100,000	50	2	2	48	48/50 (0.96)	2,010,000
17	(418-48) 1,2층	2,100,000	50	2	2	48	48/50 (0.96)	2,010,000
19	(418-90) 1,2층	2,100,000	50	2	2	48	48/50 (0.96)	2,010,000

※ 적용단가는 천원 단위에서 절사하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물가격 결정

기호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
10	(418-35) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
12	(418-45) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
15	(418-47) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
17	(418-48) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
19	(418-90) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	현황 숙박시설
<b>합 계</b>		<b>533.5</b>	<b>533.5</b>	-	<b>1,072,335,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 대상 부동산 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정

기호	구분	면 적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
9 (토지)	-	201	201	398,000	79,998,000	-
10 (건물)	(418-35) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
11 (토지)	-	166	166	398,000	66,068,000	-
12 (건물)	(418-45) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
13 (토지)	-	160	160	141,000	22,560,000	지목 및 현황 도로
14 (토지)	-	158	158	398,000	62,884,000	-
15 (건물)	(418-47) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
16 (토지)	-	216	216	378,000	81,648,000	-
17 (건물)	(418-48) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	-
18 (토지)	-	347	347	370,000	128,390,000	-
19 (건물)	(418-90) 1,2층	106.7	106.7	2,010,000	214,467,000	현황 숙박시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

20 (토지)	-	193	193	319,000	<b>61,567,000</b>	기호(21)과 건축허가득
21 (토지)	-	1,730	1,730	254,000	<b>439,420,000</b>	기호(20)과 건축허가득
22 (토지)	-	97	97	138,000	<b>13,386,000</b>	지목 및 현황 도로
23 (토지)	-	81	81	378,000	<b>30,618,000</b>	-
<b>합            계</b>					<b>2,058,874,000</b>	

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 인근지역 거래사례, 감정평가사례 및 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지건물 감정평가 명세표

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	
9	경기도 가평군 조종면 운악리	418-35	대	계획관리지역	201	201	398,000	79,998,000	
10	동소  [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-271	418-35  주 건축물 제1동	숙박시설	철근콘크리트 구조 콘크리트 경사지붕 2층  1층  2층	61.7  45	106.7	2,010,000	214,467,000	2,100,000 x 48/50
11	동소	418-45	대	계획관리지역	166	166	398,000	66,068,000	
12	동소  [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-269	418-45  주 건축물 제1동	숙박시설	철근콘크리트 구조 콘크리트 경사지붕 2층  1층  2층	61.7  45	106.7	2,010,000	214,467,000	2,100,000 x 48/50
13	동소	418-46	도로	계획관리지역	160	160	141,000	22,560,000	지목 및 현황 도로
14	동소	418-47	대	계획관리지역	158	158	398,000	62,884,000	
15	동소  [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-267	418-47  주 건축물 제1동	숙박시설	철근콘크리트 구조 콘크리트 경사지붕 2층  1층  2층	61.7  45	106.7	2,010,000	214,467,000	2,100,000 x 48/50

# 토지건물 감정평가 명세표

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	
16	동소	418-48	대	계획관리지역	216	216	378,000	81,648,000	
17	동소 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-265	418-48 위지상  주 건축물 제1동	숙박시설	철근콘크리트 구조 콘크리트 경사지붕 2층  1층  2층	61.7  45	106.7	2,010,000	214,467,000	2,100,000 x 48/50
18	동소	418-90	대	계획관리지역	347	347	370,000	128,390,000	
19	동소 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 현등사길 55-273	418-90 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트 구조) 2층  1층  2층	61.7  45	106.7	2,010,000	214,467,000	현황 숙박시설  2,100,000 x 48/50
20	동소	418-96	대	계획관리지역	193	193	319,000	61,567,000	기호(21)과 건축허가득
21	동소	418-102	임야	계획관리지역	1,730	1,730	254,000	439,420,000	기호(20)과 건축허가득
22	동소	418-103	도로	계획관리지역	97	97	138,000	13,386,000	지목 및 현황 도로
23	동소	418-104	대	계획관리지역	81	81	378,000	30,618,000	
<b>합 계</b>								<b>₩2,058,874,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 경기도 가평군 조종면 운악리 소재 "운악리보건진료소" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택, 펜션(숙박시설), 캠핑장 등이 혼재하는 지대로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상 물건까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하며, 운행 빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(9),(11),(14),(16),(18): 공히 사다리형의 토지로서, '숙박시설' 건부지임.

기호(13): 사다리형의 토지로서, '도로'임.

기호(20): 부정형의 토지로서, 기호(21)과 건축허가득한 상태이며, 현황 '나지'(운동장, 주차장 등)임.

기호(21): 사다리형의 토지로서, 기호(20)과 건축허가득한 상태이며, 현황 '나지'(운동장 등)임.

기호(22): 부정형의 토지로서, '도로'임.

기호(23): 사다리형의 토지로서, '나지'임.

## (4) 인접 도로상태

기호(9),(11),(14),(16),(18): 기호(13)(세로변)인 포장도로로 진출입 가능함.

기호(13): 본건이 세로변의 포장도로임.

기호(20): 기호(13)(세로변)인 포장도로, 기호(22)(세로변)인 포장도로, 남동측 일부의 세로변 포장도로로 각각 진출입 가능할 것으로 판단됨.

기호(21): 기호(13)(세로변)인 포장도로, 남동측 일부의 세로변 포장도로로 각각 진출입 가능할 것으로 판단됨.

기호(22): 본건이 세로변의 포장도로임.

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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(23): 기호(22)(세로변)인 포장도로와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(9),(11),(14),(16): 공히

계획관리지역(2022-01-12), 성장관리계획구역(2023-12-11), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

기호(13),(18): 공히

계획관리지역, 계획관리지역(2022-01-12), 성장관리계획구역(2023-12-11), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

기호(20),(22),(23): 공히

계획관리지역(2022-01-12), 계획관리지역(2022-04-22), 성장관리계획구역(2023-12-11), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

기호(21):

계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-11), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

### (6) 제시목록 외의 물건

-

# 토지 감정평가 요항표

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

## (7) 공부와의 차이

기호(21)은 지목 '임야'이나, 기호(20)과 일단지로 건축허가득한 상태이며, 현황 '나지' (운동장 등)임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 의견란 참조.

# 건물 감정평가 요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

기호(10),(12),(15)는 철근콘크리트구조 콘크리트경사지붕 2층 건물로서,  
(사용승인일 : 2021.10.05)  
외벽 : 치장 석재 마감 등.  
창호 : 샷시 창호.

기호(17)은 철근콘크리트구조 콘크리트경사지붕 2층 건물로서,  
(사용승인일 : 2021.10.05)  
외벽 : 치장 석재 마감 및 징크판넬 마감 등.  
창호 : 샷시 창호.

기호(19)는 철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트구조) 2층 건물로서,  
(사용승인일 : 2021.10.08)  
외벽 : 치장 석재 마감 등.  
창호 : 샷시 창호.

## (2) 이용상태

기호(10),(12),(15),(18): 공히 공부 및 현황 숙박시설임.  
기호(19): 공부상 단독주택이나, 현황 숙박시설임.

## (3) 설비내역

급 배수 및 위생설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 종물

--

# 건물 감정평가 요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (5) 공부와의 차이

기호(19): 공부상 단독주택이나, 현황 숙박시설임.

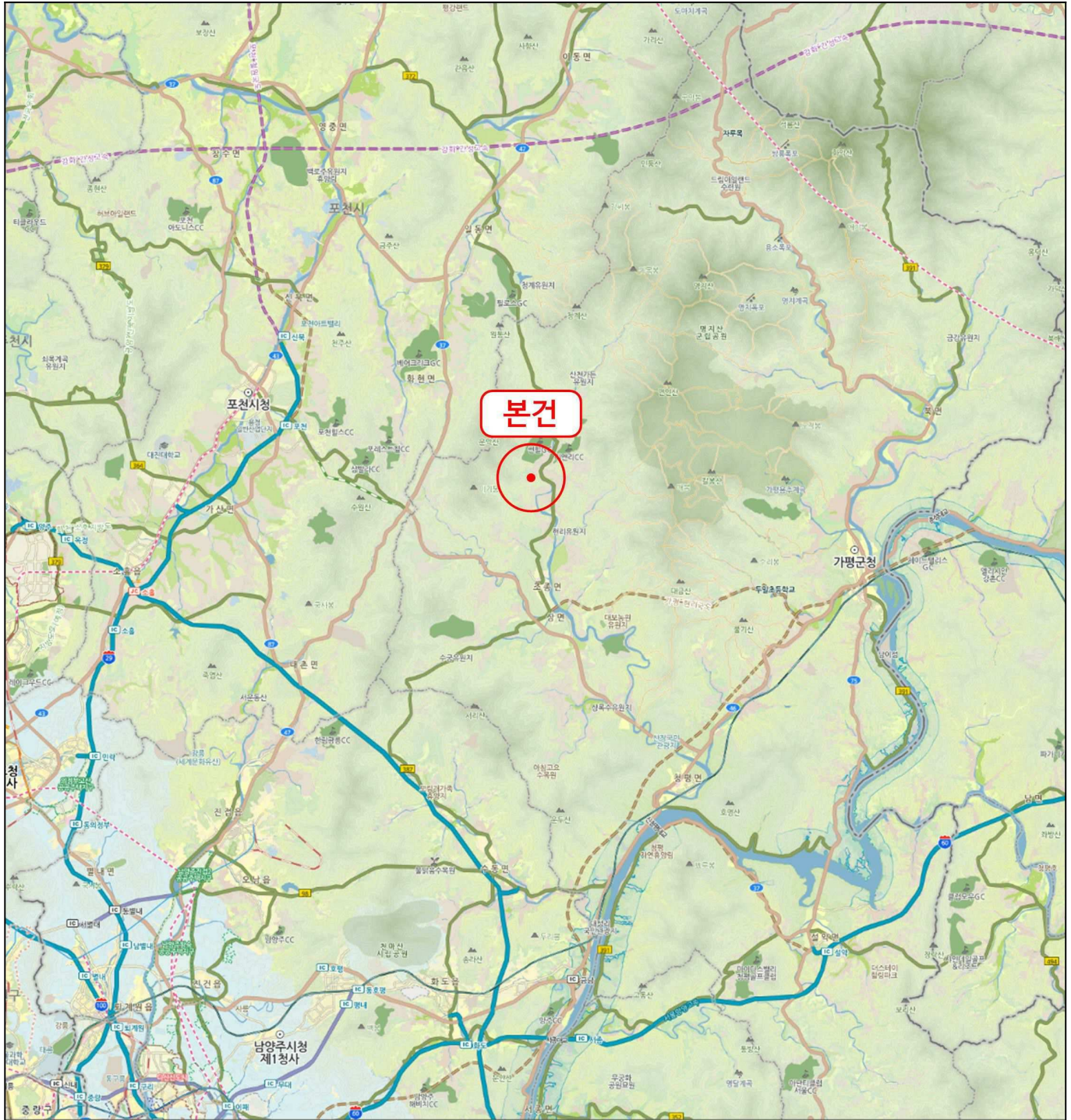
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도 1



소재지	경기도 가평군 조종면 운악리 418-16 외 9필지
-----	------------------------------



# 광역 위치도 2



**소재지** 경기도 가평군 조종면 운악리 418-16 외 9필지





# 상세위치도 2



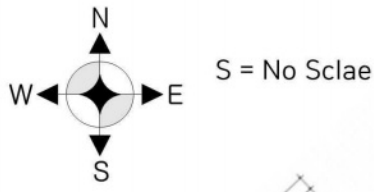
소재지	경기도 가평군 조종면 운악리 418-16 외 9필지
-----	------------------------------



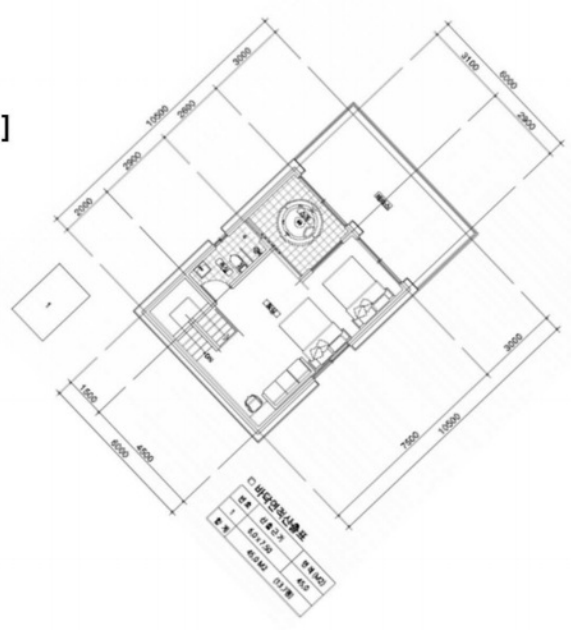




# 건물개황도 2

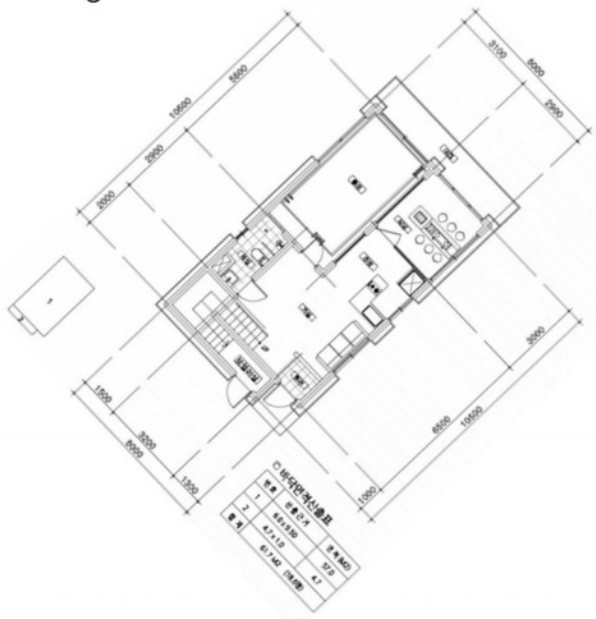
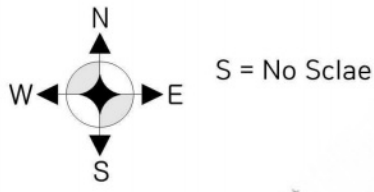


[ 기호(12) 1층 공부상 면적: 61.7㎡ ]

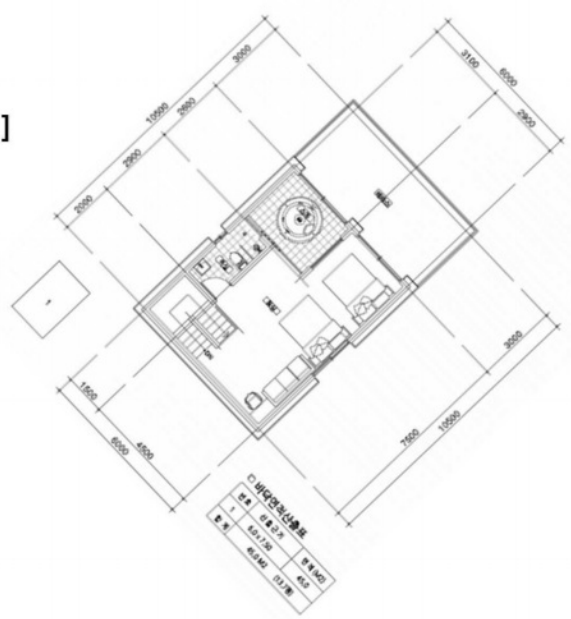


[ 기호(12) 2층 공부상 면적: 45㎡ ]

# 건물개황도 3



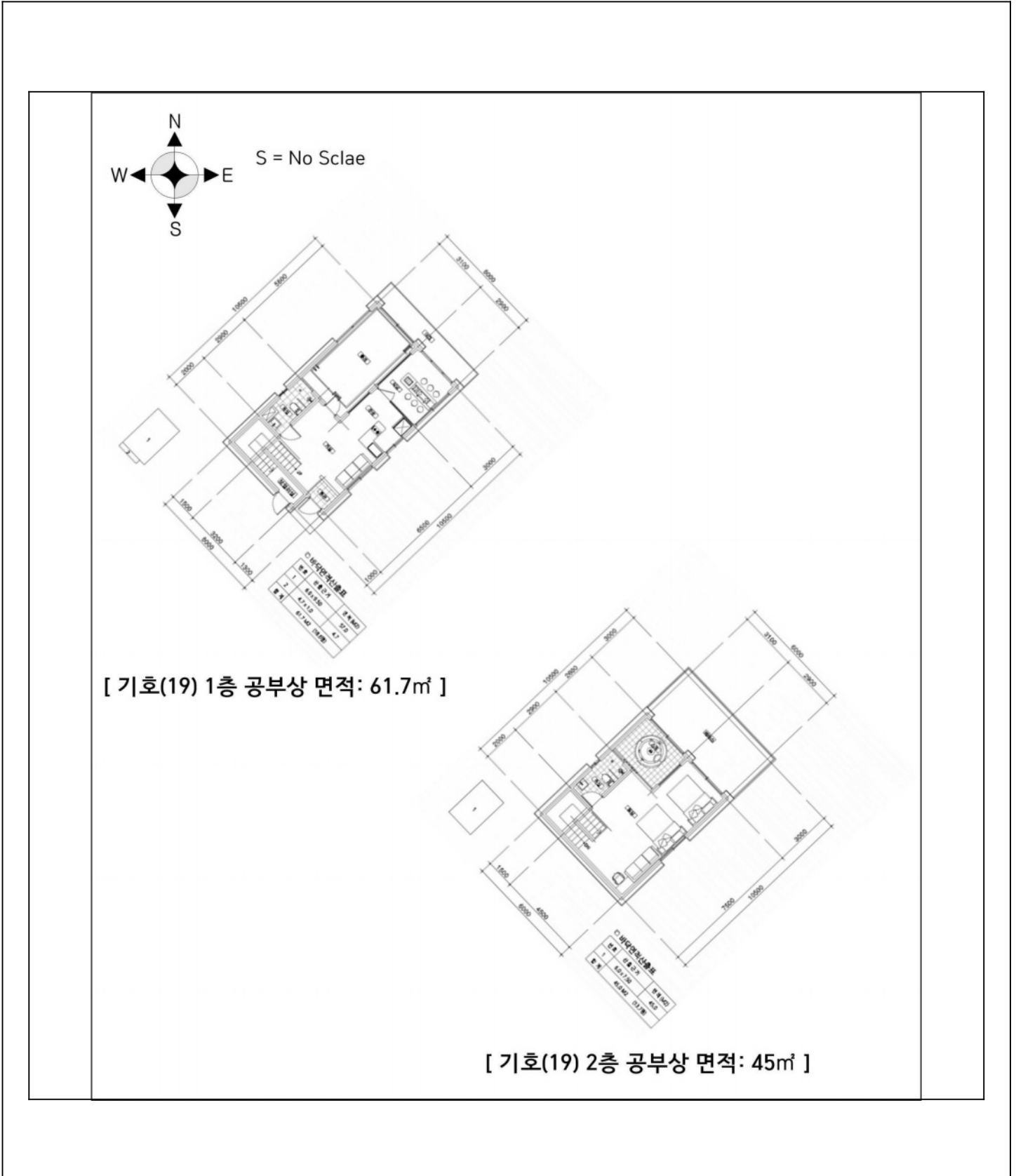
[ 기호(15) 1층 공부상 면적: 61.7㎡ ]



[ 기호(15) 2층 공부상 면적: 45㎡ ]



# 건물개황도 5











[ (9) , (10) ( :M2 ) ]



[ (10) ( :M2 ) ]



[ (10) ( :M ) 1 ]



[ (10) ( :M ) 1 ]



[ (10) ( : M ) 1 ]



[ (10) ( : M ) 2 ]



[ (10) ( : M ) 2 ]



[ (10) ( : M ) 2 ]



[ (11) , (12) ( :NB ) ]



[ (11) , (12) ( :NB ) ]



[ (14) , (15) ( :M ) ]



[ (14) , (15) ( :M ) ]



[ (16) , (17) ( :ㄴᄃ ) ]



[ (16) , (17) ( :ㄴᄃ ) ]



[ (18) , (19) ( :M ) ]



[ (18) , (19) ( :M ) ]



[ (19) ( :M ) 1 ]



[ (19) ( :M ) 1 ]



[ (19) ( :M ) 2 ]



[ (19) ( :M ) 2 ]



[ (19) ( :M ) 2 ]



[ (13) ]



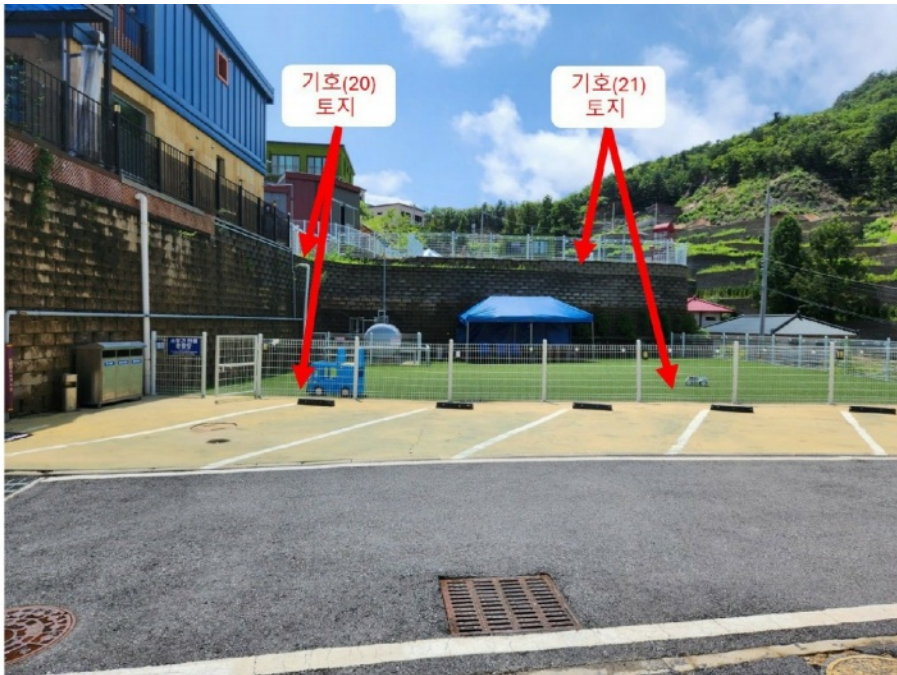
[ (20) ]



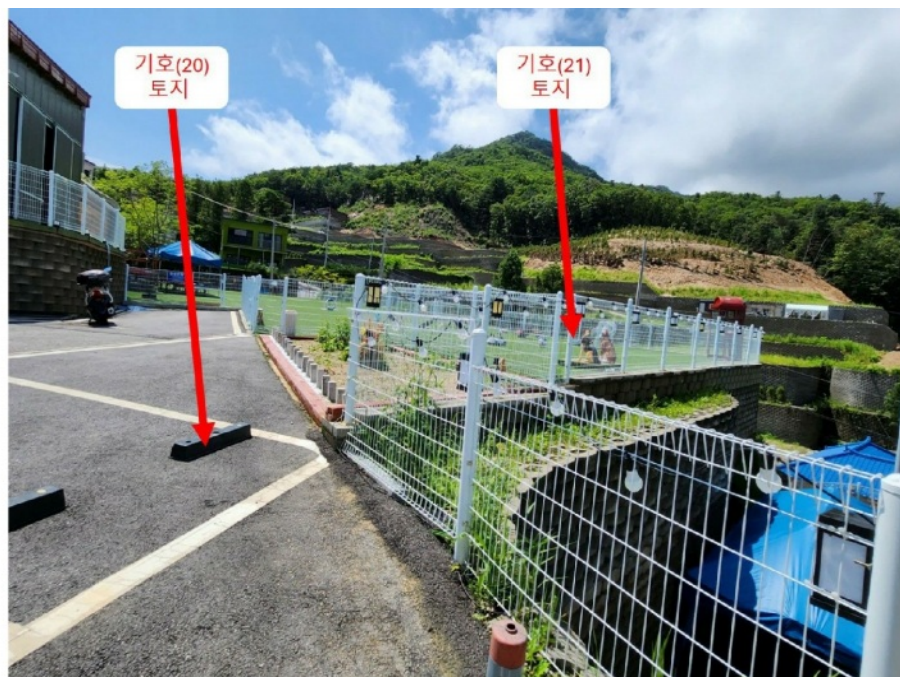
[ (20) ]



[ (20) ]



[ (20) ]



[ (21) ]



[ (21) ]



[ (21) ]



[ (21) ]



[ (22) ]



[ (22) ]



[ (22) ]



[ (22) ]