APPRAISAL REPORT

: (2024 73455)

:

: SIE24-0326-001

( ) , ( ), ( ) .

( )

( )

.

( )

( ) ( )

	(\3,497,261,701.-)			
	-		4	
( )	(2024 73455)		-	
		2024.04.01	2024.03.28 ~ 2024.04.01	2024.04.01

	( )( )				
	( )		( )		
	373,551.65		373,551.65	-	3,493,266,701
	(134.25)		134.25	-	3,995,000
					\3,497,261,701

.

: ( )

Ⅰ. 감정평가 개요

1 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 상면 항사리 소재 "크리스탈밸리CC" 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가 하였음.

2 대상물건 개요

토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	지세 형상	개별 공시지가
1	조종면 대보리	산20	임야	4,166 x 4/5	자연 림	농림지역	세로(불)	급경사 부정형	1,420
2	조종면 대보리	산20-1	임야	17,454 x 10,273/ 15,410	자연 림	농림지역	세로(불)	급경사 부정형	1,500
3	조종면 대보리	산21-1	임야	17,456 x 4/5	자연 림	농림지역	맹지	급경사 부정형	1,410

4	조종면 대보리	산21-3	임야	42,048	자연림	농림지역	맹지	급경사 부정형	1,400
5	조종면 대보리	산22	임야	45,124	자연림	농림지역	맹지	급경사 부정형	1,400
6	조종면 대보리	산23	임야	10,909 x 10,273/ 15,410	자연림	농림지역	맹지	급경사 부정형	1,420
7	조종면 대보리	산24-1	임야	130,642 x 4/5	자연림	농림지역	맹지	급경사 부정형	1,380
8	조종면 대보리	산26	임야	11,702 x 4/5	자연림	농림지역	세로(불)	급경사 부정형	1,510
9	조종면 대보리	산27	임야	81,620 x 4/5	자연림	농림지역	맹지	급경사 부정형	1,470
10	조종면 대보리	산35-2	임야	38,198 x 4/5	자연림	농림지역 계획관리 지역	맹지	급경사 부정형	1,620
11	조종면 대보리	산35-3	임야	42,593 x 4/5	자연림	농림지역	세로(불)	급경사 부정형	1,490
12	상면 항사리	30	전	6,370	전	보전관리 지역	맹지	평지 부정형	8,970

기준 시점 결정 및 그 이유

기준시점	이유
2024.04.01	『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일로 결정하였음.

실지조사 실시기간 및 내용

조사기간	이유
2024.03.28.~2024.04.01	『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실제이용상황, 공부와 현황과의 일치여부, 주위환경, 도로조건, 위치 등 대상물건 확인 및 가격결정을 위한 실지조사를 행하였음.

3 기준가치 및 감정평가 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준가치로 하여 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

4 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번 등은 귀 제시목록에 의하였음.

■ 본건 임지상에 자생중인 입목은 일반적인 거래관행에 따라 임지 가격에 포함하여 평가하였음.

■ 본건 기호(1,2,3,6,7,8,9,10,11) 토지는 일부 지분에 대한 평가로서, 평가 대상 지분의 평가위치를 특정하기 곤란하므로 본 감정평가에서는 전체 토지를 기준으로 하는 평균 단가에 의하여 감정평가액을 결정하였음.

■ 본건 기호(10) 토지는 2개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 속하며 주된 용도지역은 농림지역이므로 이를 기준하여 토지를 평가하되, 일부면적이 계획관리지역에 속하는 점을 감안 하였으며, 일부 면적이 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 의한 도로이나 전체면적 대비 극소면적(13㎡이)므로 별도로 고려하지 아니하였음.

■ 본건 기호(1-11) 토지는 인접필지와 경계 구분 없이 연속된 자연림 상태의 임야로서 위성사진 및 실지조사 결과 분묘가 없는 것으로 조사되었으나 임야의 특성상 연고 미상의 분묘가 소재할 수 있으니 경매참여시 재확인 바람.

■ 본건 기호(12) 토지상 제시외건물㉠~㉢이 소재하는 바, 감정평가 목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측 사정하고 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인바람.(※'지적 및 건물개황도'참조)
(※제시외건물㉠ 내, 용도미상의 컨테이너가 소재하는 것으로 외부관찰되나, 폐문 상태로 인하여 규격 및 이동가능 여부는 확인 불가능한 상태이니, 경매 진행시 재확인 바람.)

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

1. 감정평가방식(『감정평가에 관한 규칙』 제11조)

◎ 원가방식
원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

◎ 비교방식
거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

◎ 수익방식
수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

2. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 "법")』 제3조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 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.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

3. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령』 제3조(토지의 감정평가)

법 제3조제2항에서 "「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가"란 법 제10조제3호·제4호(법원에 계속 중인 소송을 위한 감정평가 중 보상과 관련된 감정평가는 제외한다) 및 제5호에 따른 감정평가를 말한다.

4.『감정평가에 관한 규칙』제14조(토지의 감정평가)

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

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에는 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정:「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는「한국은행법」제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. [신설 2016.8.31]

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다. [신설 2016.8.31.]

5.『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 산정한 가액(이하"시산가액"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.

6.『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.

2 적용 감정평가 방법의 결정

본건은 토지에 대한 감정평가로『감정평가에 관한 규칙』제7조에 의거 대상 물건마다 개별로 감정평가하였으며, "법 제3조 및『감정평가에 관한 규칙』제14조"에 따라 토지 평가방법의 주된 방법인 "공시지가기준법"을 적용하되,『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3 공시지가 기준법(토지평가방법의 주된 방법)

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4 거래사례비교법(토지평가방법의 다른 감정평가 방법)

거래사례비교법이란, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

거래사례(이하"비교사례") 선정은 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례중 기준시점에서 시점수정이 가능하고, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적유사성이 있어 지역요인ㆍ개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 선정함.

시점수정은 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사ㆍ발표하는 비교사례가 있는 시ㆍ군ㆍ구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

5 기타

-

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

A. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1 비교표준지 선정

1. 선정기준

"감칙" 제14조 ②항 1호에 의거 인근지역 또는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2. 비교 표준지 선정 (공시 기준일 2024.01.01.)

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가
A	조종면 대보리 산19	임야	62,182	조림	농림지역	세로(불)	부정형/급경사	1,490
B	상면 항사리 16-2	전	864	전	보전관리	세로(가)	사다리/완경사	47,700

3. 비교표준지 선정사유

본건과 인근지역에 위치하고 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주변환경이 유사한 표준지를 선정함.

2 시점 수정

1. 시점수정치의 결정기준

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시 、군、구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

2. 지가변동률

기준시점(A)		이유
경기도 가평군 (24.01.01~24.04.01) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.088 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.042 (1 + 0.00088) * (1 + 0.00042 * 32/29) ≒ 1.00134		2024년 03월이후의 지가변동률은 미고시되어, 직전월의 변동률을 연장 적용함.
누계(%)	**0.134**	
시점수정치		**1.00134**

.

기준시점(B)		이유
경기도 가평군 (24.01.01~24.04.01) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.070 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.034 (1 + 0.00070) * (1 + 0.00034 * 32/29) ≒ 1.00108		2024년 03월이후의 지가변동률은 미고시되어, 직전월의 변동률을 연장 적용함.
누계(%)	**0.108**	
시점수정치		**1.00108**

3 지역요인

비교표준지는 본건 토지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역인 인근지역에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인 비교치 : 1.000

4 개별요인

1. 개별요인의 비교기준

감정평가대상토지의 공법상 용도지역•지구•구역 및 실제이용상황 등을 기준으로 각 토지별로 용도적 특성에 따라 해당 용도지대를 분류하고, 접근조건、자연조건、획지조건、행정조건、기타조건 등에 관한 사항을 비교함.

2. 개별요인의 비교항목(임야지대)

조건	항목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 구제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2. 개별요인의 비교항목(농경지대)

조건	항목	세 부 항 목
접근조건	교통시설의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	토양, 토지	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타 요인

3. 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 비교치	결정의견 및 참고사항
1	A	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	**1.050**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 표준지 대비 종합적으로 우세함
2	A	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	**1.050**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 표준지 대비 종합적으로 우세함
3	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	**0.950**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함
4	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	**0.950**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함
5	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	**0.950**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함
6	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	**0.950**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함
7	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	**0.950**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함

8	A	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	**1.050**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 표준지 대비 종합적으로 우세함
9	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	**0.950**	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함
10	A	-	1.10	1.10	-	1.05	1.00	**1.271**	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세, 자연조건(토지의 형태, 조망 등)에서 우세, 행정적조건(용도지역 등)에서 우세, 표준지 대비 종합적으로 우세함
11	A	-	1.15	1.15	-	1.00	1.00	**1.323**	본건은 접근조건(임도의 배치, 취락과의 접근성 등)에서 우세, 환경조건(토지의 형태, 조망 등)에서 우세, 표준지 대비 종합적으로 우세함
12	B	-	0.65	1.00	0.88	0.90	1.00	**0.515**	본건은 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(형상, 토지의 형태 등)에서 열세, 행정적조건(하천 저촉 등)에서 열세, 표준지 대비 종합적으로 열세함

5 그 밖의 요인

1. 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례[2003다38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고)], 국토해양부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 비교표준지와 시가와의 격차가 발생하는 경우 그 격차를 조정하여 적정가격을 산정하기 위하여 보정이 필요함.

2. 인근에서 수집된 가격자료(평가사례 및 거래사례)

1) 평가사례(출처:감정평가정보 KAPA HUB)

기호	구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	개별공시지가
1	법원경매	조종면 대보리 산0-0	임야	31,934	자연림	농림지역	9,600	2023.03.27	6,560
2	법원경매	상면 덕현리 산000-0	임야	174,248	자연림	농림지역	9,400	2024.01.06	2,800
3	법원경매	조종면 대보리 산000	임야	18,942	자연림	농림지역	6,800	2021.07.23	2,050
4	담보	조종면 대보리 00-0	전	1,155	전	보전관리	111,000	2023.05.02	33,200
5	법원경매	상면 덕현리 000-0	전	20,301	자연림	보전관리	25,300	2024.01.06	9,590
6	법원경매(본건)	조종면 대보리 산20-1	임야	17,454	자연림	농림지역	8,900	2022.10.05	1,610
7	법원경매(본건)	조종면 대보리 산35-3	임야	42,593	자연림	농림지역	11,700	2022.10.05	1,600

2) 거래사례 (출처: 감정평가 정보체계 KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	거래시점	거래금액(원)	건물가액(원)	토지금액/면적(원/㎡)
a	조종면 대보리 산 000-0	임야	10,810	자연림	농림지역	2020.08.21	93,160,000	0	8,600
b	조종면 대보리 산 000-0	임야	4,958.5	자연림	농림지역 계획, 관리지역	2023.07.28	54,000,000	0	10,800
c	조종면 대보리 000	답	2,360	답	보전관리	2022.06.30	249,865,000	0	105,000
d	조종면 대보리 000	전	1,000	전	보전관리	2020.12.18	127,429,000	0	127,000
e	조종면 대보리 산 20-1 (본건)	임야	11,635.6	자연림	농림지역	2022.10.17	68,460,000	0	5,800
f	상면 항사리 30 (본건)	전	6,370	전	보전관리	2023.03.22	300,000,000	0	47,000

3) 격차율 산정

상기 가격자료중 정상적인 평가사례로 대상과 인근에 위치하여 가치형성요인이 동일, 유사하며 용도지역, 이용상황등이 유사한 최근의 사례인 기호 "①,④"를 선정하였음.

(1) 산식

격차율 =	**평가사례/거래사례기준 표준지가액 (사례토지단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인**
	기준시점까지의 표준지가액 (표준지공시지가 × 시점수정)

(2) 격차율 산정 표준지A/사례①

<table>
<tr><th>구분</th><th>토지단가
(원/㎡)</th><th>시점수정</th><th>지역
요인</th><th>개별요인</th><th>산출단가</th><th>격차율</th></tr>
<tr><td>사례기준
표준지가액</td><td>9,600</td><td>1.00518</td><td>1.000</td><td>0.880</td><td>8,492</td><td rowspan="2">5.691</td></tr>
<tr><td>기준시점
표준지가액</td><td>1,490</td><td>1.00134</td><td>-</td><td>-</td><td>1,492</td></tr>
<tr><td>시점수정
지가변동률 산식
사례</td><td colspan="6">경기도 가평군 (23.03.27~24.04.01) (농림)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.065
2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.037
2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.075
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.064
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.027
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.020
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.003
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.021
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.089
2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.088
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.042

(1 + 0.00065 * 5/31) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00042 * 32/29)
≒ 1.00518</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="6">비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함. (1.00)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개별요인</td><td>가로조건</td><td>접근조건</td><td>자연
조건</td><td>획지조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타조건</td><td>개별요인</td></tr>
<tr><td>-</td><td>0.88</td><td>1.00</td><td>-</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>0.880</td></tr>
<tr><td>의견</td><td colspan="6">표준지는 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함</td></tr>
</table>

(2) 격차율 산정 표준지B/사례④

<table>
<tr><th>구분</th><th>토지단가
(원/㎡)</th><th>시점수정</th><th>지역
요인</th><th>개별요인</th><th>산출단가</th><th>격차율</th></tr>
<tr><td>사례기준
표준지가액</td><td>111,000</td><td>1.00503</td><td>1.000</td><td>0.855</td><td>95,382</td><td rowspan="2">1.997</td></tr>
<tr><td>기준시점
표준지가액</td><td>47,700</td><td>1.00108</td><td>-</td><td>-</td><td>47,752</td></tr>
<tr><td>시점수정
지가변동률 산식
사례</td><td colspan="6">경기도 가평군 (23.05.02~24.04.01) (보전관리)

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.077
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.056
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.037
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.027
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.014
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.044
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.069
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073
2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.070
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.034

(1 + 0.00077 * 30/31) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00034 * 32/29)
≒ 1.00503</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="6">비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함. (1.00)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개별요인</td><td>가로조건</td><td>접근조건</td><td>자연
조건</td><td>획지조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타조건</td><td>개별요인</td></tr>
<tr><td>-</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>0.855</td></tr>
<tr><td>의견</td><td colspan="6">표준지는 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(경사, 토지의형태 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함</td></tr>
</table>

(3) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치	용도지역	지목	이용상황	가격수준	비고
맹지	농림지역	임야	자연림	8,000~10,000원/㎡ 내외	-
맹지	보전관리지역	전,답	전,답	50,000원/㎡ 내외	-

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	보정치	결정의견
A	5.69	상기 감정평가사례, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 시장상황 및 장래 추세 등을 고려하여 결정하였음.
B	1.99	

6 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	비교 표준지	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가
1	3,332.8	1,490	1.00134	1.000	1.050	5.69	8,914	**8,900**
2	11,635.62	1,490	1.00134	1.000	1.050	5.69	8,914	**8,900**
3	13,964.8	1,490	1.00134	1.000	0.950	5.69	8,065	**8,100**
4	42,048	1,490	1.00134	1.000	0.950	5.69	8,065	**8,100**
5	45,124	1,490	1.00134	1.000	0.950	5.69	8,065	**8,100**
6	7,272.43	1,490	1.00134	1.000	0.950	5.69	8,065	**8,100**
7	104,513.6	1,490	1.00134	1.000	0.950	5.69	8,065	**8,100**
8	9,361.6	1,490	1.00134	1.000	1.050	5.69	8,914	**8,900**

9	65,296	1,490	1.00134	1.000	0.950	5.69	8,065	**8,100**
10	30,558.4	1,490	1.00134	1.000	1.271	5.69	10,790	**10,800**
11	34,074.4	1,490	1.00134	1.000	1.323	5.69	11,232	**11,200**
12	6,370	47,700	1.00108	1.000	0.515	1.99	48,938	**48,900**

B. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1 비교사례 선정(거래사례)

1. 선정기준

대상과 위치적, 물적으로 동일、유사하며, 사정보정, 시점수정이 가능하고 요인비교가 가능한 정상적인 거래사례를 선정함.

2. 비교사례 선정(거래사례)

위 거래사례중 대상과 위치적, 물적으로 동일、유사하며, 용도지역이 유사하며, 시점수정, 요인비교가 가능한 정상적인 거래사례인 기호"a,c"를 선정함.

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	거래일자 거래가액(원)	사례토지단가(원/㎡)
a	조종면 대보리 산000-0	임야	10,810	자연림	농림지역	2020.08.21 93,160,000	8,600
c	조종면 대보리 000	답	2,360	답	보전관리	2022.06.30 249,865,000	105,000

2 사정보정

거래사례는 특별한 동기나 개별적 사정이 개입되지않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

사정보정치 : 1.000

3 시점 수정

1. 시점수정치의 결정기준

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시 、군、구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

2. 지가변동률

<table>
<tr><th colspan="2">기준시점(a)</th><th>이유</th></tr>
<tr><td colspan="2">경기도 가평군 (20.08.21~24.04.01) (농림)

2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.083
2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.191
2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.198
2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.149
2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.172
2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.237
2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.515
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.458
2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.088
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.042

(1 + 0.00083 * 11/31) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.02237) * (1 + 0.01515) * (1 + 0.00458) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00042 * 32/29)
≒ 1.05176</td><td rowspan="2">2024년 03월이후의 지가변동률은 미고시되어, 직전월의 변동률을 연장 적용함.</td></tr>
<tr><td>누계(%)</td><td>5.176</td></tr>
<tr><td colspan="2">시점수정치</td><td>1.05176</td></tr>
</table>

기준시점(c)		이유
경기도 가평군 (22.06.30~24.04.01) (보전관리) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.167 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.210 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.129 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.118 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.096 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.025 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.518 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.070 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.034 (1 + 0.00167 * 1/30) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00518) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00034 * 32/29) ≒ 1.01243		2024년 03월이후의 지가변동률은 미고시되어, 직전월의 변동률을 연장 적용함.
누계(%)	**1.243**	
시점수정치		**1.01243**

4 지역요인

거래사례는 본건 토지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역인 인근지역에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인 비교치 : 1.000

5 개별요인

1. 개별요인의 비교기준

감정평가대상토지의 공법상 용도지역•지구•구역 및 실제이용상황 등을 기준으로 각 토지별로 용도적 특성에 따라 해당 용도지대를 분류하고, 접근조건、자연조건、획지조건、행정조건、기타조건 등에 관한 사항을 비교함.

기호	비교사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	결정의견 및 참고사항
1	a	-	1.02	1.00	-	1.00	1.00	1.020	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 사례 대비 종합적으로 우세함
2	a	-	1.02	1.00	-	1.00	1.00	1.020	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 사례 대비 종합적으로 우세함
3	a	-	0.92	1.00	-	1.00	1.00	0.920	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함
4	a	-	0.92	1.00	-	1.00	1.00	0.920	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함
5	a	-	0.92	1.00	-	1.00	1.00	0.920	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함

6	a	-	0.92	1.00	-	1.00	1.00	0.920	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함
7	a	-	0.92	1.00	-	1.00	1.00	0.920	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함
8	a	-	1.02	1.00	-	1.00	1.00	1.020	본건은 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 사례 대비 종합적으로 우세함
9	a	-	0.92	1.00	-	1.00	1.00	0.920	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함
10	a	-	1.02	1.15	-	1.00	1.05	1.232	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세, 자연조건(토지의 형태, 조망 등)에서 우세, 행정적조건(용도지역 등)에서 우세, 사례 대비 종합적으로 우세함
11	a	-	1.12	1.15	-	1.00	1.00	1.288	본건은 접근조건(임도의 배치, 취락과의 접근성 등)에서 우세, 자연조건(토지의 형태, 조망 등)에서 우세, 사례 대비 종합적으로 우세함
12	c	-	0.65	1.00	0.80	0.90	1.00	0.468	본건은 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(토지의 형태, 경사 등)에서 열세, 행정적조건(하천 저촉 등)에서 열세, 사례 대비 종합적으로 열세함

6 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	면적(㎡)	사례토지	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	결정단가
1	3,332.8	8,600	1.000	1.05176	1.000	1.020	9,226	9,200
2	11,635.62	8,600	1.000	1.05176	1.000	1.020	9,226	9,200
3	13,964.8	8,600	1.000	1.05176	1.000	0.920	8,322	8,300
4	42,048	8,600	1.000	1.05176	1.000	0.920	8,322	8,300
5	45,124	8,600	1.000	1.05176	1.000	0.920	8,322	8,300
6	7,272.43	8,600	1.000	1.05176	1.000	0.920	8,322	8,300
7	104,513.6	8,600	1.000	1.05176	1.000	0.920	8,322	8,300
8	9,361.6	8,600	1.000	1.05176	1.000	1.020	9,226	9,200
9	65,296	8,600	1.000	1.05176	1.000	0.920	8,322	8,300
10	30,558.4	8,600	1.000	1.05176	1.000	1.232	11,144	11,100

11	34,074.4	8,600	1.000	1.05176	1.000	1.288	11,650	11,700
12	6,370	105,000	1.000	1.01243	1.000	0.468	49,751	50,000

C. 시산가액 조정

1 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	3,332.8	29,661,920	30,661,760	97%
2	11,635.62	103,557,018	107,047,704	97%
3	13,964.8	113,114,880	115,907,840	98%
4	42,048	340,588,800	348,998,400	98%
5	45,124	365,504,400	374,529,200	98%
6	7,272.43	58,906,683	60,361,169	98%
7	104,513.6	846,560,160	867,462,880	98%

8	9,361.6	83,318,240	86,126,720	97%
9	65,296	528,897,600	541,956,800	98%
10	30,558.4	330,030,720	339,198,240	97%
11	34,074.4	381,633,280	398,670,480	96%
12	6,370	311,493,000	318,500,000	98%

2 시산가액 조정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 및 "법" 제3조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

3 토지평가액의 결정

구분	기호	면적	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,332.8	8,900	29,661,920	-
	2	11,635.62	8,900	103,557,018	-
	3	13,964.8	8,100	113,114,880	-
	4	42,048	8,100	340,588,800	-
	5	45,124	8,100	365,504,400	-
	6	7,272.43	8,100	58,906,683	-
	7	104,513.6	8,100	846,560,160	-
	8	9,361.6	8,900	83,318,240	-
	9	65,296	8,100	528,897,600	-
	10	30,558.4	10,800	330,030,720	-
	11	34,074.4	11,200	381,633,280	-
	12	6,370	48,900	311,493,000	-
소계		**373,551.65**	**3,493,266,701**		

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,332.8	8,900	29,661,920	-
	2	11,635.62	8,900	103,557,018	-
	3	13,964.8	8,100	113,114,880	-
	4	42,048	8,100	340,588,800	-
	5	45,124	8,100	365,504,400	-
	6	7,272.43	8,100	58,906,683	-
	7	104,513.6	8,100	846,560,160	-
	8	9,361.6	8,900	83,318,240	-
	9	65,296	8,100	528,897,600	-
	10	30,558.4	10,800	330,030,720	-
	11	34,074.4	11,200	381,633,280	-
	12	6,370	48,900	311,493,000	-
소계		373,551.65	3,493,266,701		
제시외 건물	㉠	115.5	15,000	1,732,500	-
	㉡	8.75	30,000	262,500	-
	㉢	10	200,000	2,000,000	-
소계		134.25	3,995,000		
총계			3,497,261,701		

2 감정평가액 결정 의견

본건은 토지의 평가로 토지평가액은 공시지가기준법에 의한 평가액과 거래사례비교법에 의한 평가액이 유사하여, 가치형성요인이 같거나 비슷하고 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정한 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

					( )				
1		20			4,166 x 4/5	3,332.8	8,900	29,661,920	
2		20-1			17,454 x 10,273/15,410	11,635.62	8,900	103,557,018	
3		21-1			17,456 x 4/5	13,964.8	8,100	113,114,880	
4		21-3			42,048	42,048	8,100	340,588,800	
5		22			45,124	45,124	8,100	365,504,400	
6		23			10,909 x 10,273/15,410	7,272.43	8,100	58,906,683	
7		24-1			130,642 x 4/5	104,513.6	8,100	846,560,160	
8		26			11,702 x 4/5	9,361.6	8,900	83,318,240	
9		27			81,620 x 4/5	65,296	8,100	528,897,600	
10		35-2			38,198 x 4/5	30,558.4	10,800	330,030,720	
11		35-3			42,593 x 4/5	34,074.4	11,200	381,633,280	
12		30			6,370	6,370	48,900	311,493,000	
								\3,493,266,701	

					( )				
		30	( )		(115.5)	115.5	15,000	1,732,500	
		''			(8.75)	8.75	30,000	262,500	
		''			(10)	10	200,000	2,000,000	
								\3,995,000	
								\3,497,261,701.-	

(1) (2) (3)
(4) (5) (6)
(7) (8) ( )

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 가평군 상면 항사리 소재 "크리스탈밸리CC" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주로 산지로 형성되어 있으며, 소규모 농경지, 전원주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며(기호1,2,8,11), 원거리에 버스정류장이 소재하나 배차간격 등으로 보아 대중교통 이용상황은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1-11): 대부분 부정형의 형태로서, 남향 및 남동, 남서 하향 급경사를 이루고 있는 자연림의 산지임.
기호(12): 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,8,11): 도로 폭 약 3-4미터의 일부 포장도로에 접하며, 잔여토지는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(2): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(3): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(4): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	( )

기호(5): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(6): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(7): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(8): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(9): 농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(10): 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, <추가기재> <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)
기호(11): 농림지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>
기호(12): 보전관리지역, 지방2급하천(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하천구역(2021-04-22)<하천법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, <추가기재> 영농여건불리농지
영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

지적개황도 및 건물개황도 참조.
(본건 지상에 제시외건물㉠-㉢이 소재하나, 그 구조 및 용도, 사용자재, 철거의 용이성 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.)

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	( )

(7) 공부와의 차이

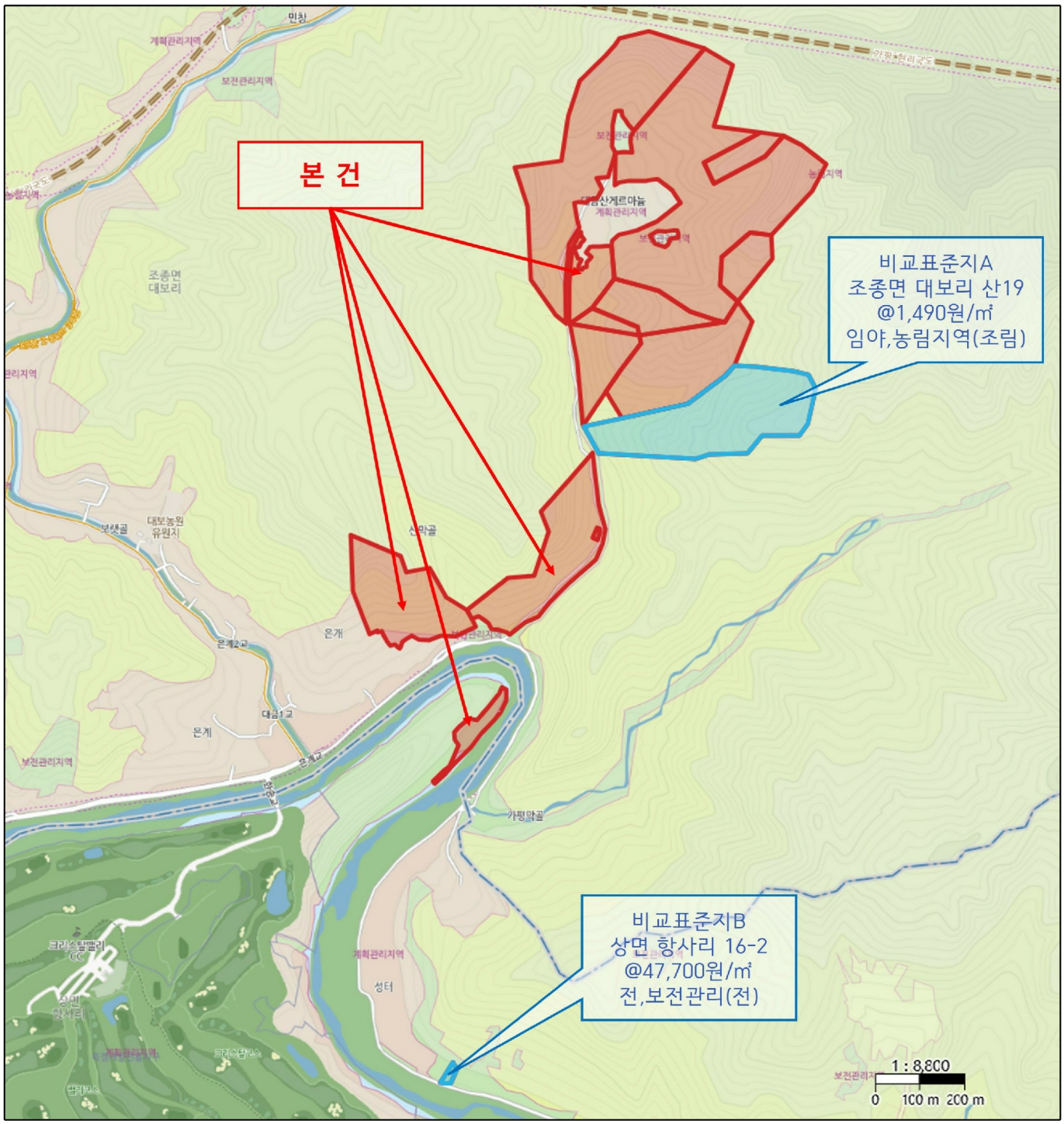
없음.

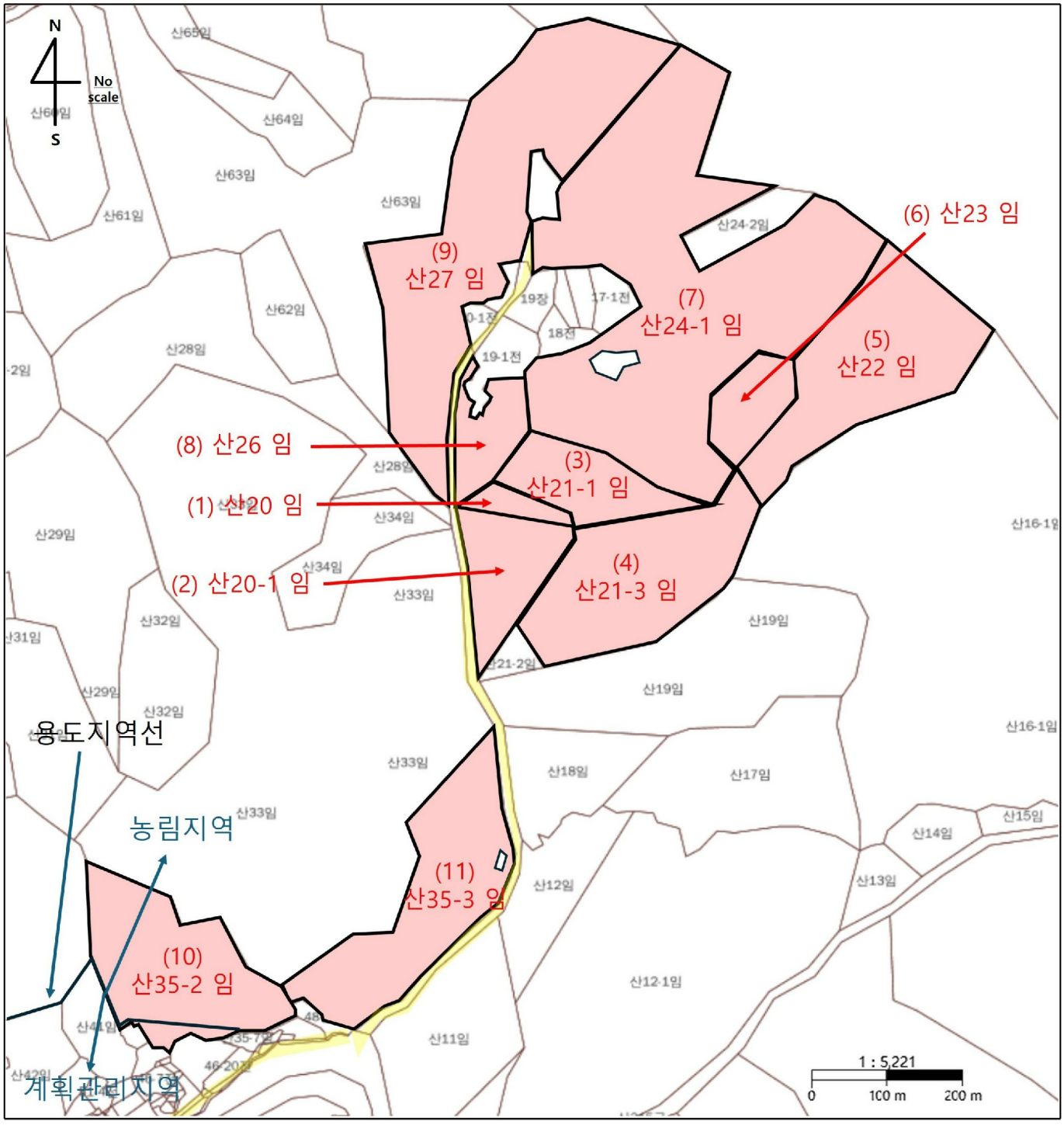
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

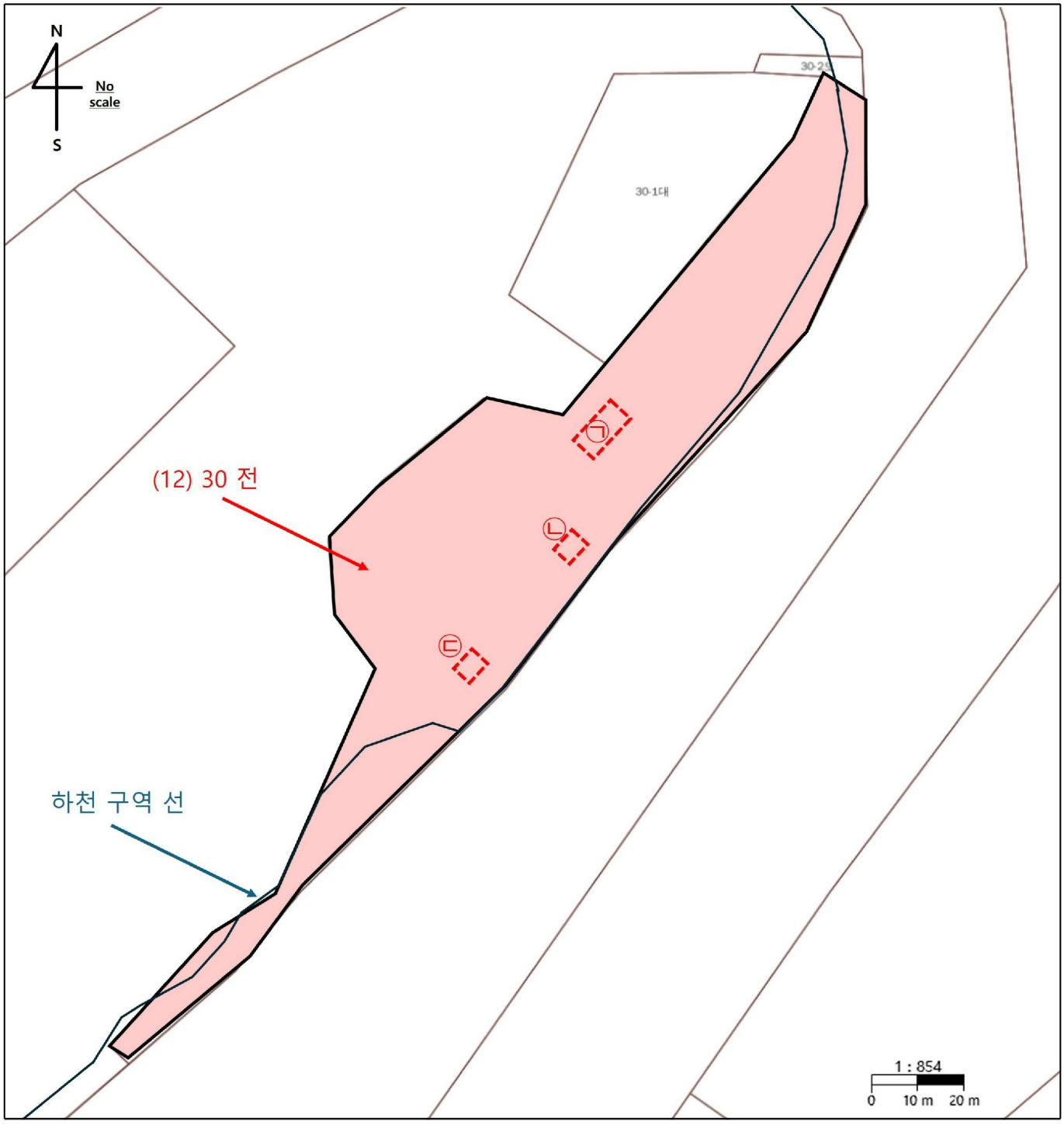
미상임.

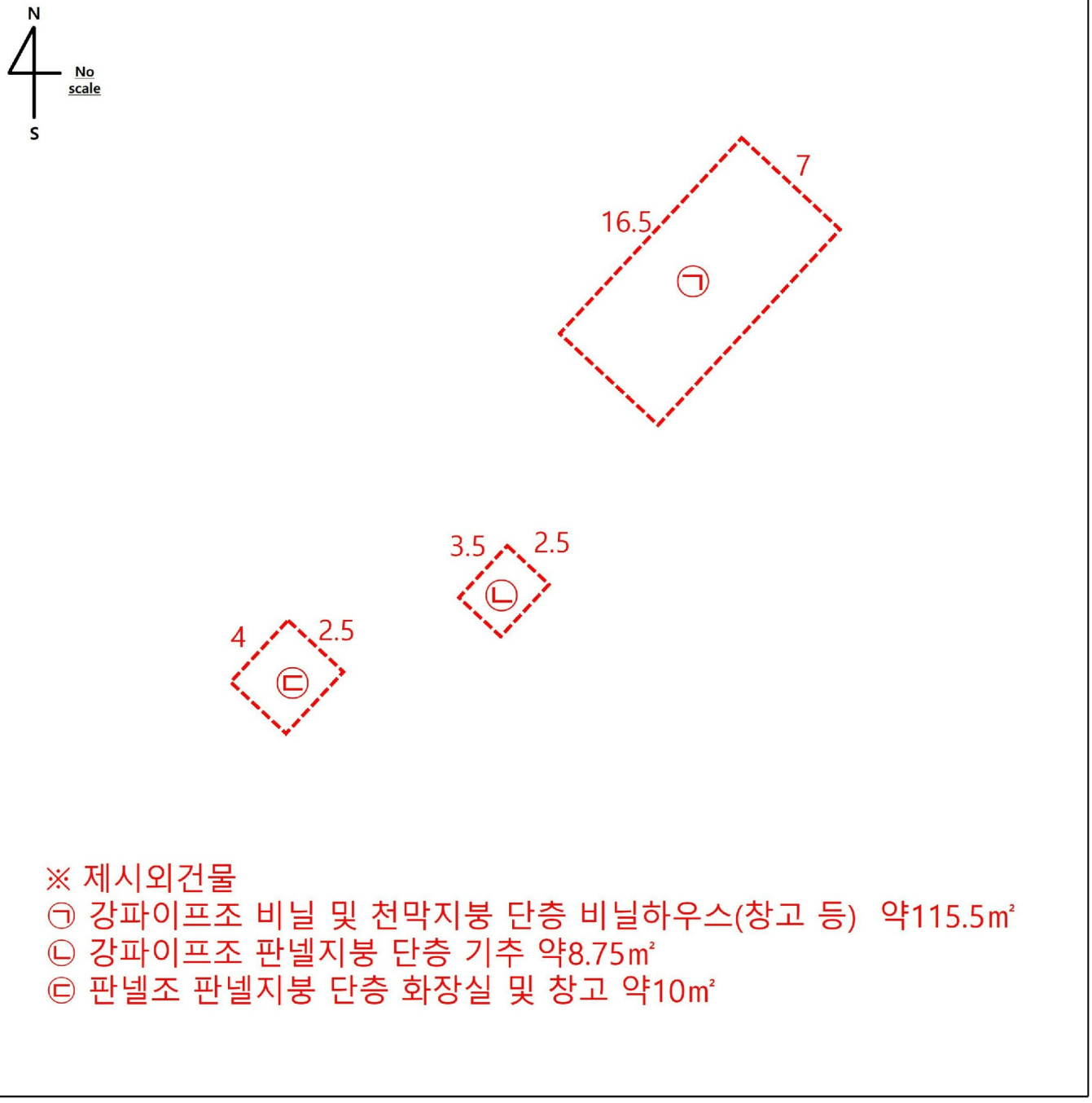
	20 11

	20 11


본 건
비교표준지A
조종면 대보리 산19
@1,490원/㎡
임야,농림지역(조림)
비교표준지B
상면 항사리 16-2
@47,700원/㎡
전,보전관리(전)
1 : 8,800
0 100 m 200 m


N
No scale
S
(9) 산27 임
(6) 산23 임
(7) 산24-1 임
(5) 산22 임
(8) 산26 임
(3) 산21-1 임
(1) 산20 임
(4) 산21-3 임
(2) 산20-1 임
용도지역선
농림지역
(11) 산35-3 임
(10) 산35-2 임
계획관리지역
1 : 5,221
0
100 m
200 m


N
No scale
S
30-1대
(12) 30 전
㉠
㉡
㉢
하천 구역 선
1 : 854
0 10 m 20 m



※ 제시외건물
㉠ 강파이프조 비닐 및 천막지붕 단층 비닐하우스(창고 등) 약115.5㎡
㉡ 강파이프조 판넬지붕 단층 기추 약8.75㎡
㉢ 판넬조 판넬지붕 단층 화장실 및 창고 약10㎡

(1,2,8)

(1,2,3,4,8)

(1,2,8)

(9)

(9)

(4,5,6)

(7)

(9)

(10,11)

(10)

(11)

(11)

(11)

(12)

(12)

(12)

제시외건물 ㉡

제시외건물 ㉢

(12)

(12)

(12)

)11946 138 401 (,) TEL. 031-554-5900
E-Mail : serve15@KAPALAND.CO.KR FAX. 031-554-5990

: SIE24-0326-001

: 2024-04-02

:

: 4

:

			.		

1. ( ) ,
.

2. 2024.03.25 2024 73455
(2024 73455) .

: 1. 1
2. 1

( )

(: 031-554-5900, FAX: 031-554-5990)

: SIE24-0326-001

:

:

1. 2024.03.25 2024 73455

20

.

2.

.

		3,657,966	(3,142,809x(315,488,000/3,497,261,701) + (3,142,809x(3,181,773,701/3,497,261,701)) x 1.5) x 0.8 3,657,966
		280,000 — — 38,400 28,000	
		346,400	
		—	
		4,004,000	1,000
		400,400	
		4,404,400	
		—	
		4,404,400	

: 1

140-014-286473

( )

138 401 (965)

(TEL: (031) 554-5900 FAX: (031)554-5990)