

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고명국 소유물건(2024타경3791)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: JS12407-009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정심감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이종환

감정평가액	삼십삼억일천사백오십일만팔천원정(₩3,314,518,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고명국 (2024타경3791)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.31	2024.07.16 ~ 2024.07.31	2024.08.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,215	토지	7,215	-	3,314,518,000
		이	하	여	백	
합계					₩3,314,518,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 설악면 회곡리 소재 "회곡1리마을회관" 북서측 인근에 위치하는 토지에 대한 의정부지방법원의 부동산 강제경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건(토지)

물건 번호	소재지	지번	지목	평가 면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	2024년도 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )
1	경기도 가평군 설악면 회곡리	471-8	전	107	자연녹지지역	113,300
2	동 소	471-9	대	5	자연녹지지역	440,600
3	동 소	471-10	도로	295	자연녹지지역	37,300
4	동 소	산97-6	임야	814	자연녹지지역	22,100
5	동 소	산97-7	임야	629	자연녹지지역	21,900
6	동 소	산97-12	임야	2,050	자연녹지지역	18,900
7	동 소	산97-15	임야	920	자연녹지지역	21,900
8	동 소	산97-16	임야	844	자연녹지지역	22,100
9	동 소	산97-17	임야	663	자연녹지지역	21,900
10	동 소	산97-18	임야	888	자연녹지지역	22,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

본 감정평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

## 5. 감정평가 방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상토지는 **공시지가기준법**과 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 31자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

1) 대상토지중 기호(4)~(10)토지는 가평균으로부터 산지전용허가 또는 건축허가(신고)를 득하여 택지를 일부 조성한 상태로서 본 평가에서는 이를 고려하여 토지를 평가하였음.

기호(4)~(10)토지의 건축허가내역은 다음과 같음.

대상토지	허가(신고)내역				
	허가(신고)일	용도	대지면적(m <sup>2</sup> )	건축연면적(m <sup>2</sup> )	비고
기호(4)	2014.4.29	단독주택	814	85.32	
기호(5)	2014.4.29	단독주택	629	83.34	
기호(6)	2000.11.16	주택 및 창고	2,050	356.22	
기호(7)	2022.01.27	단독주택	704	137.76	
기호(8)	2022.01.27	단독주택	844	137.76	
기호(9)	2022.01.27	단독주택	490	137.76	
기호(10)	2022.01.27	단독주택	436	137.76	

\*기호(5, 6)토지는 현재 건축허가는 유효한 것으로 조사되나 산지전용허가는 효력이 상실된 것으로 탐문되며 자세한 사항은 가평균청 관련부서에 문의 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2) 기호(3)토지는 현황 도로이므로 이를 감안하여 평가하였으며 대상토지중 일부면적이 도로 또는 구거로 이용중인 부분은 이를 감안하여 토지를 평가하였음.
- 3) 기호(7, 9, 10)토지는 일부면적만 대지면적으로서 건축신고된 상태이며 일부면적은 제외되었으므로 건축면적에서 제외된 면적은 이를 감안하여 토지를 평가하였음.
- 4) 대상토지상에 축조된 축대 등은 토지에 포함하여 평가하였음.
- 5) 대상토지의 일부지상의 자연생 입목은 토지에 포함하여 평가하였음.
- 6) 기호(4)토지상에 컨테이너박스 2개가 소재하나 이동이 용이한 임시 적치물이므로 평가에 포함하지 아니하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 토지가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정

##### (1) 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

##### (2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	가평군 설악면 회곡리 471-3	답	678	전	자연녹지지역	세로(가)	부정형완경사	113,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 비교표준지 선정 및 선정이유

상기의 비교표준지 선정기준에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하며 가까운 거리에 위치하는 위의 표준지를 비교표준지로 선정함.

#### 나. 시점수정

용도지역	지가변동률	시점수정치 산식
가평균 녹지지역	0.753%	경기도 가평균(2024.01.01.~2024.07.31) 2024.01.01.~2024.06.30. : 0.659% 2024.07.01.~2024.07.31. : 0.093% $(1+0.00659)*(1+0.00090*31/30)$ = 1.00753
2024년 7월의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함 (이하 동일).		

#### 다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지(A)와 근접하며 지역요인은 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 개별요인 비교

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
1	(A)	1.00	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009
		기호(1)토지는 비교표준지(A)에 비하여 접근조건(마을중심과의 접근성)에서 우세하나 획지조건(토지형태 등)에서 열세함.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
2	(A)	1.739					0.33	0.574
		기호(2)토지는 현황 도로이므로 인근토지인 기호(5)토지의 3분의 1을 적용하여 비준율을 결정하였음.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
3	(A)	1.739					0.33	0.574
		기호(3)토지는 현황 도로이므로 인근토지인 기호(5)토지의 3분의 1을 적용하여 비준율을 결정함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행정적 조건	기 타 조 건	비준율
4	(A)	1.05	1.00	1.15	1.20	1.20	1.00	1.739
		기호(4)토지는 비교표준지(A)에 비하여 가로조건(가로구조 등), 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축신고필)에서 우세함.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행정적 조건	기 타 조 건	비준율
5	(A)	1.05	1.00	1.15	1.20	1.20	1.00	1.739
		기호(5)토지는 비교표준지(A)에 비하여 가로조건(가로구조 등), 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축신고필)에서 우세함.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행정적 조건	기 타 조 건	비준율
6	(A)	1.00	1.00	1.15	1.15	1.20	1.00	1.587
		기호(6)토지는 비교표준지(A)에 비하여 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
7	(A)	1.05	1.00	1.15	1.20	1.20	0.85	1.478
		기호(7)토지는 비교표준지(A)에 비하여 가로조건(가로구조 등), 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지 조성상태) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함. 대상토지중 704㎡는 건축허가부지이며 잔여부분은 도로 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 기타조건에 반영하였음.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
8	(A)	1.00	1.00	1.15	1.20	1.20	1.00	1.656
		기호(8)토지는 비교표준지(A)에 비하여 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
9	(A)	1.05	1.00	1.15	1.20	1.20	0.83	1.443
		기호(9)토지는 비교표준지(A)에 비하여 가로조건(가로구조 등), 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지 조성상태 등) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함. 대상토지중 490㎡는 건축허가부지이며 잔여부분은 도로 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 기타조건에 반영하였음.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
10	(A)	1.05	1.05	1.10	1.10	1.20	0.70	1.121
		<p>기호(10)토지는 비교표준지(A)에 비하여 가로조건(가로구조 등), 접근조건(마을중심 및 중심도로와의 접근성), 환경조건(주변의 제반환경), 획지조건(토지형태 등) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함.</p> <p>대상토지중 436㎡는 건축허가부지이며 잔여부분은 도로 및 구거부지 등이므로 이를 감안하여 기타조건에 반영하였음.</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례 및 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 비교표준지와 비교할 사례의 선정

#### 1) 인근지역내 유사토지의 감정평가 사례 및 거래사례

[인근지역내 유사토지의 감정평가사례]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지목 (도로)	평가면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
㉠	설악면 회곡리 25*외	전 (세로(가))	1,233	자연녹지지역	479,000 (건축허가)	경매
						2024.04.19
㉡	설악면 회곡리 314-2외	대, 답 (세로(가))	1,047	자연녹지지역	742,000 (건축신고)	담보
						2023.04.24
㉢	설악면 회곡리 산9-*외	임야 (세로(가))	4,988	자연녹지지역	400,000 (건축허가)	담보
						2022.12.21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[인근지역내 유사토지의 거래사례]

[출처 : 국토부 실거래자료]

기 호	소재지	지목/ (도로)	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
①	설악면 회곡리 387-*	답 (세로(가))	1,122	자연녹지 지역	2022.11.10	340,000,000	303,030
②	설악면 회곡리 669-*	답 (세로(가))	998	자연녹지 지역	2023.11.15	170,000,000	170,340

## 2) 비교사례의 선정

상기 사례중 비교표준지와 비교할 사례는 인근지역에 소재하는 토지로서 제반 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교성이 높은 평가사례 기호②를 비교사례로 선정함.

## (3) 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정

### 1) 산 식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 감정평가 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 감정평가사례 기준 비교표준지(A)의 감정평가 기준시점의 가격

표준지 기호	평가사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
(A)	㉠	479,000	1.000	1.00377	1.000	0.650	312,524

#### ※ 감정평가 사례㉠ 기준 표준지 가격 산정 내역

- 사정보정 : 정상적인 평가절차에 의한 평가사례로서 사정보정요인 없음. : 1.000
- 시점수정 : 가평균 녹지지역 지가변동률(2024.04.19.~ 2024.07.31) :  
0.377%(시점수정치 : 1.00377)
- 지역요인 비교 : 평가사례 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하며 지역요인 대등함. :  
(1.000)
- 개별요인 비교 :

표준지 기호	평가사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
(A)	㉠	0.94	0.93	0.93	1.00	0.80	1.00	0.650
		비교표준지(A)는 평가사례㉠토지에 비하여 가로조건(가로의 구조 등), 접근조건(국도와의 접근성), 환경조건(주변의 제반환경) 및 행정적 조건(사례는 건축허가지)에서 열세함.						

### ② 감정평가 기준시점에서의 비교표준지 가격

표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
(A)	113,300	1.00753	-	-	114,153

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	① 평가사례 기준 표준지가격 (원/m <sup>2</sup> )	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (①/②)
(A)	312,524	114,153	2.738

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 감정평가사례를 기준하여 비교표준지공시지가와의 격차율이 산정되었으며 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 인근 부동산 시장상황 및 감정평가의 목적 등을 고려하고 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(A)에 적용할 그밖의 요인 보정치를 **2.70배**로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )		시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.009	2.70	310,987	311,000
2	(A)	113,300	1.00753	1.000	0.574	2.70	176,915	177,000
3	(A)	113,300	1.00753	1.000	0.574	2.70	176,915	177,000
4	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.739	2.70	535,983	536,000
5	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.739	2.70	535,983	536,000
6	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.587	2.70	489,135	489,000
7	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.478	2.70	455,540	456,000
8	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.656	2.70	510,402	510,000
9	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.443	2.70	444,752	445,000
10	(A)	113,300	1.00753	1.000	1.121	2.70	345,507	346,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액

대상토지 기호	지번	토지면적(m <sup>2</sup> )	시산단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	471-8	107	311,000	33,277,000
2	471-9	5	177,000	885,000
3	471-10	295	177,000	52,215,000
4	산97-6	814	536,000	436,304,000
5	산97-7	629	536,000	337,144,000
6	산97-12	2,050	489,000	1,002,450,000
7	산97-15	920	456,000	419,520,000
8	산97-16	844	510,000	430,440,000
9	산97-17	663	445,000	295,035,000
10	산97-18	888	346,000	307,248,000
<b>합 계</b>		<b>7,215</b>		<b>₩3,314,518,000.-</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 인근지역내 유사토지의 거래사례

[출처 : 국토부 실거래자료]

기 호	소재지	지목/ (도로)	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
①	설악면 회곡리 387-*	답 (세로(가))	1,122	자연녹지 지역	2022.11.10	340,000,000	303,030
②	설악면 회곡리 669-*	답 (세로(가))	998	자연녹지 지역	2023.11.15	170,000,000	170,340

#### 나. 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 제반 가치형성요인의 비교성이 보다 높다고 판단되는 거래사례 기호①을 대상토지의 비교사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

선정된 사례는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

#### 라. 시점수정

비교사례의 거래시점으로부터 감정평가 기준시점까지의 지가변동률은 다음과 같음.

용도지역	지가변동률(%) (시점수정치)	산정기간
경기도 가평균 녹지지역	1.508% (1.01508)	2022.11.10.~2024.07.31

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 지역요인 비교

대상토지와 선정된 거래사례①은 인근지역에 위치하여 지역적 특성을 공유하는 바 지역요인은 대등함(1.000).

## 바. 개별요인 비교

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
1	①	1.03	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	1.027
		기호(1)토지는 거래사례①토지에 비하여 가로조건(가로의 구조) 및 접근조건(국도와의 접근성)에서 우세하나 획지조건(토지형태 등)에서 열세함.						

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
2	①	1.791					0.33	0.591
		기호(2)토지는 현황 도로이므로 인근토지인 기호(5)토지의 3분의 1을 적용하여 비준율을 결정하였음.						

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
3	①	1.791					0.33	0.591
		기호(3)토지는 현황 도로이므로 인근토지인 기호(5)토지의 3분의 1을 적용하여 비준율을 결정함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
4	①	1.03	1.05	1.15	1.20	1.20	1.00	1.791
		기호(4)토지는 거래사례①토지에 비하여 가로조건(가로구조 등), 접근조건(국도와의 접근성), 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성 상태) 및 행정적 조건(건축신고필)에서 우세함.						

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
5	①	1.03	1.05	1.15	1.20	1.20	1.00	1.791
		기호(5)토지는 거래사례①토지에 비하여 가로조건(가로구조 등), 접근조건(국도와의 접근성), 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성 상태) 및 행정적 조건(건축신고필)에서 우세함.						

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
6	①	1.00	1.00	1.13	1.13	1.20	1.00	1.532
		기호(6)토지는 거래사례①토지에 비하여 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
7	①	1.03	1.04	1.15	1.20	1.20	0.85	1.508
		기호(7)토지는 거래사례①토지에 비하여 가로조건(가로구조 등), 접근조건(국도와의 접근성), 환경조건 (북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축허가) 에서 우세함. 대상토지중 704㎡는 건축허가부지이며 잔여부분은 도로 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 기타조건에 반영하였음.						

대상 토지 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
8	(A)	1.00	1.00	1.15	1.18	1.20	1.00	1.628
		기호(8)토지는 거래사례①토지에 비하여 환경조건(북한강 조망성 등), 획지조건(택지의 조성상태) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함.						

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
9	①	1.05	1.04	1.15	1.20	1.20	0.83	1.501
		기호(9)토지는 거래사례①토지에 비하여 가로조건(가로구조 등), 접근조건(국도와의 접근성), 환경조건 (북한강 조망성 등), 획지조건(택지 조성상태 등) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함. 대상토지중 490㎡는 건축허가부지이며 잔여부분은 도로 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 기타조건에 반영하였음.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지 기호	거래사례	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
10	①	1.03	1.05	1.10	1.08	1.20	0.70	1.079
		<p>기호(10)토지는 거래사례①토지에 가로조건(가로구조 등), 접근조건(마을 중심 및 중심도로와의 접근성), 환경조건(주변의 제반환경), 획지조건(토지형태 등) 및 행정적 조건(건축허가)에서 우세함.</p> <p>대상토지중 436㎡는 건축허가부지이며 잔여부분은 도로 및 구거부지 등이므로 이를 감안하여 기타조건에 반영하였음.</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 산정

(1) 시산단가 산정

대상 토지	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.027	315,905	316,000
2	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	0.591	181,791	182,000
3	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	0.591	181,791	182,000
4	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.791	550,911	551,000
5	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.791	550,911	551,000
6	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.532	471,243	471,000
7	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.508	463,860	464,000
8	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.628	500,772	501,000
9	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.501	461,707	462,000
10	① 303,030	1.000	1.01508	1.000	1.079	331,900	332,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

대상토지 기호	지번	토지면적(m <sup>2</sup> )	시산단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	471-8	107	316,000	33,812,000
2	471-9	5	182,000	910,000
3	471-10	295	182,000	53,690,000
4	산97-6	814	551,000	448,514,000
5	산97-7	629	551,000	346,579,000
6	산97-12	2,050	471,000	965,550,000
7	산97-15	920	464,000	426,880,000
8	산97-16	844	501,000	422,844,000
9	산97-17	663	462,000	306,306,000
10	산97-18	888	332,000	294,816,000
<b>합 계</b>		<b>7,215</b>		<b>₩3,299,901,000.-</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준가액(원)	비준가액(원)	비 고
1~10	3,314,518,000	3,299,901,000	-

### 나. 시산가액 검토 및 대상토지의 감정평가액 결정

#### (1) 시산가액 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정된 공시지가기준법에 의한 시산가액은 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 근소한 차이로서 그 합리성 및 적정성이 상호 인정됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액에 의하여 다음과 같이 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 대상토지의 감정평가액

대상토지 기호	지번	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	471-8	107	311,000	33,277,000
2	471-9	5	177,000	885,000
3	471-10	295	177,000	52,215,000
4	산97-6	814	536,000	436,304,000
5	산97-7	629	536,000	337,144,000
6	산97-12	2,050	489,000	1,002,450,000
7	산97-15	920	456,000	419,520,000
8	산97-16	844	510,000	430,440,000
9	산97-17	663	445,000	295,035,000
10	산97-18	888	346,000	307,248,000
<b>합 계</b>		<b>7,215</b>		<b>₩3,314,518,000.-</b>

# 토지건물 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 설악면 회곡리	471-8	전	자연녹지지역	107	107	311,000	33,277,000	
2	동 소	471-9	대	자연녹지지역	5	5	177,000	885,000	현황 도로
3	동 소	471-10	도로	자연녹지지역	295	295	177,000	52,215,000	현황 도로
4	동 소	산97-6	임야	자연녹지지역	814	814	536,000	436,304,000	건축신고
5	동 소	산97-7	임야	자연녹지지역	629	629	536,000	337,144,000	건축신고
6	동 소	산97-12	임야	자연녹지지역	2,050	2,050	489,000	1,002,450,000	건축허가
7	동 소	산97-15	임야	자연녹지지역	920	920	456,000	419,520,000	건축허가
8	동 소	산97-16	임야	자연녹지지역	844	844	510,000	430,440,000	건축허가
9	동 소	산97-17	임야	자연녹지지역	663	663	445,000	295,035,000	건축허가
10	동 소	산97-18	임야	자연녹지지역	888	888	346,000	307,248,000	건축허가
<b>합 계</b>								<b>₩3,314,518,000.-</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 설악면 회곡리 소재 "회곡1리마을회관" 북서측 인근에 위치하며 주변지역은 국도변으로 강변유원지 및 카페, 음식점, 전원주택 및 농경지 등으로 혼재된 근교지역임.

## (2) 교통상황

국도변에 가까운 위치로서 차량출입 가능하며 인근에 대중버스 운행되므로 제반 교통여건은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(4~9)토지 : 부정형의 형태로서 북향 내리막(남고북저)의 지형을 계단식으로 평탄하게 조성한 상태임.

기호(10)토지 : 부정형의 형태로서 북향 완경사지이며 미개발 상태로서 일부는 도로 및 구거로 이용 중임.

기호(1)토지 : 부정형의 형태로서 도로변의 경사면을 이루는 토지임.

기호(2,3)토지 : 부정형의 형태로서 대부분 도로부지로 이용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

북측의 국도를 통하여 본건토지에 이르는 로폭 3-4미터의 도로가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2),(3) :

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질

# 토지 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

기호(4) :

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

기호(5), (9)토지 :

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(6), (7), (8), (10)토지 :

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

**(6) 제시목록 외의 물건**

컨테이너 박스 2동이 있음.

**(7) 공부와의 차이**

기호(4~10)토지의 공부상 지목은 임야이나 현황은 토목공사가 일부 시행된 택지에정지임.

# 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) |                |

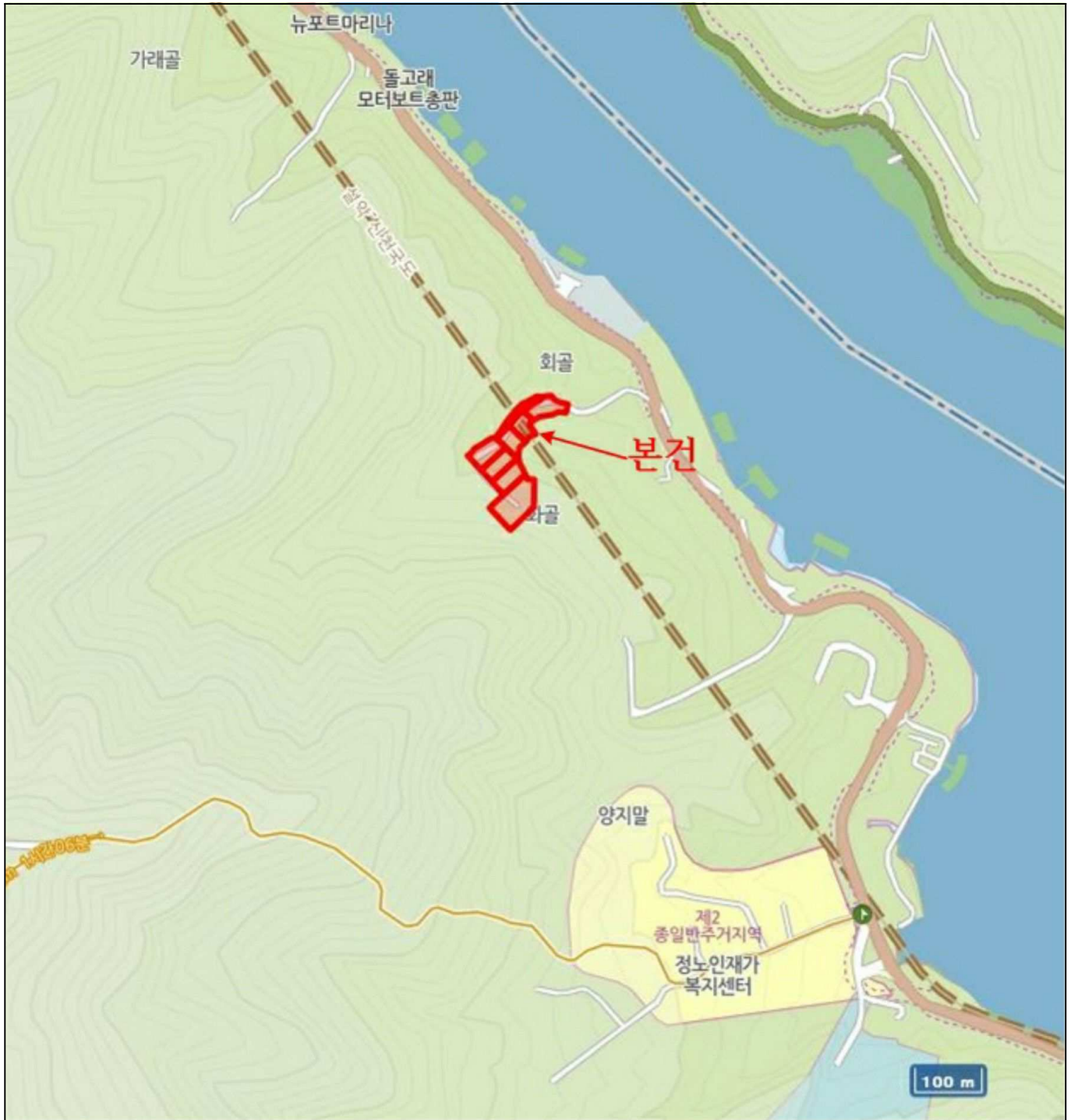
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 가평군 설악면 회곡리 471-8번지외
-----	--------------------------



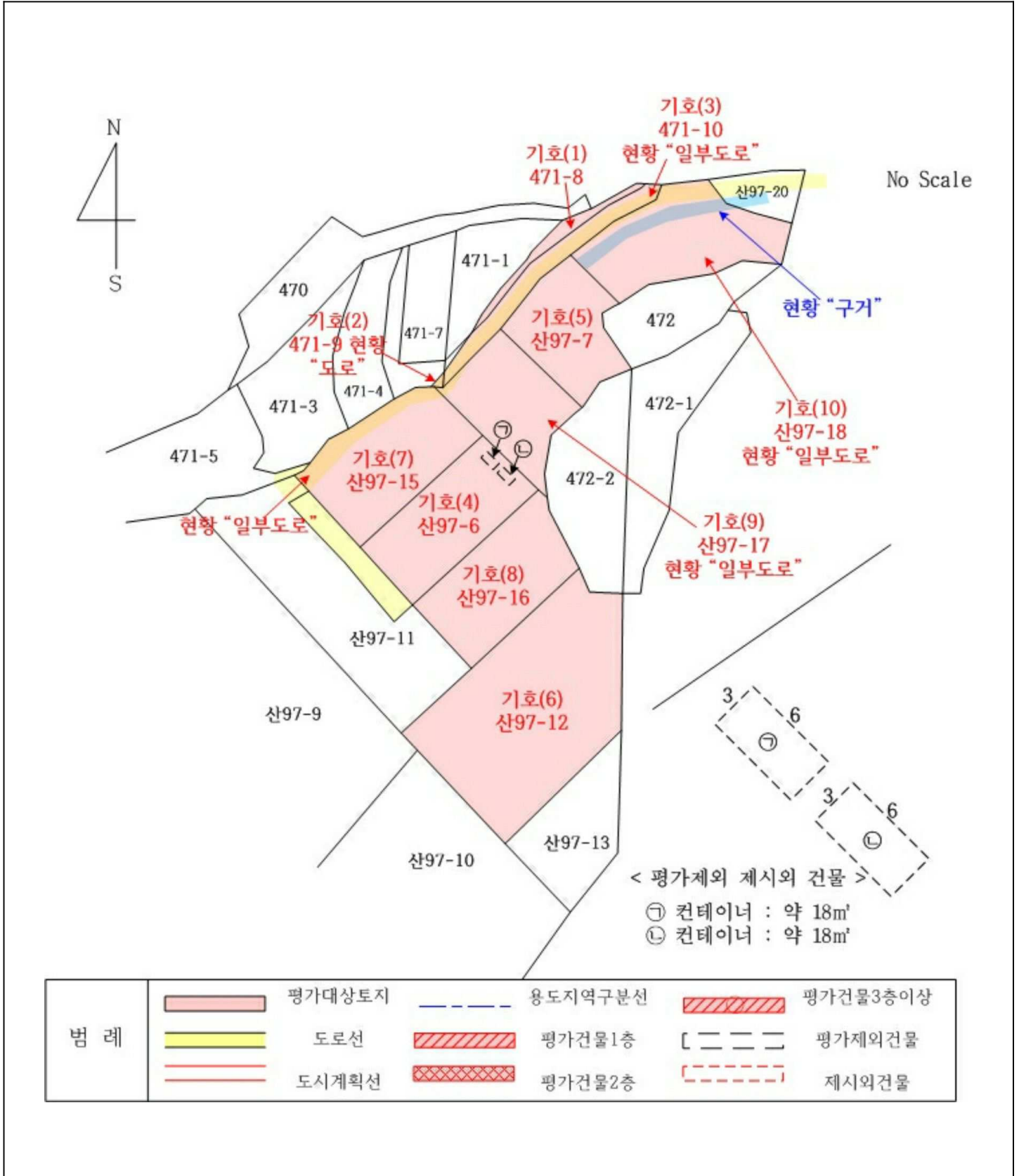
# 위치도



**소재지** 경기도 가평군 설악면 회곡리 471-8번지외



# 지 적 도





(4, 6, 7, 8, 9)



(1-3)



(6)



(9)



(10)



(5)



(7, 9, 5)



(4, 8)