

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

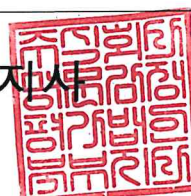
건명: 장정태 외 2명  
소유물건(2024타경73851)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 허찬

감정평가서번호: m3-247040101

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)명문감정평가법인 북부지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김세열

김 세 열 (인)

(주)명문감정평가법인 북부지사장 김승철



감정평가액	일억육천일백만삼천이백오십원정 (₩161,003,250.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	장정태 외 2명 (2024타경73851)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.03	2024.04.03	2024.04.05	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,528	토지	4,528	-	161,003,250
		이	하	여	백	
	합계					₩161,003,250
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김 승 철 (인)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 북면 백둔리 소재 “백둔리마을회관” 북서측 원거리에 위치하는 토지로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 04월 03일로 함.

### 4. 감정평가방법

- 본 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 거래 사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 현황

(경기도 가평군 북면)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	도로교통	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	백둔리 446-1	전	172	계획관리	목전	사다리 완경사	맹지	34,000	-
2	백둔리 산50	임야	4,356	계획관리	자연림	부정형 완경사	맹지	8,320	-

(2) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

(3) 본건 토지는 장정태 외 2명의 공유지분토지로서 지분의 위치가 특정되어있지 아니하여 전체 토지를 상정하여 평가하되, 지분면적은 토지 등기부상의 소유자별 지분비율에 의거 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 사정하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

(4) 본건 토지상에 소재하는 활잡목은 일반적인 시장관행에 따라 토지가액에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함

### 2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

(경기도 가평군 북면)

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	백둔리 393-32	전	3,135	전	계획관리	맹지	부정형완경사	38,100	-
나	백둔리 산50-2	임	2,160	조림	계획관리	맹지	부정형완경사	8,490	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.161	2월 누계
2024.02.01 ~ 2024.02.29	0.100	2월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.04.03)	0.278 (1.00278)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.161 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.100 $(1 + 0.00161) * (1 + 0.00100 * 34/29)$ ≒ 1.00278

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 02월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

### 4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 개별요인 비교

(1) 본건 기호(1)/ 비교표준지(가)

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.96	본건은 표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.94	본건은 표준지 대비 경사도 및 토지이용상황 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			0.902	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 기호(2)/ 비교표준지(나)

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
임상 등	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 요인 보정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (1) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

\* 비교사례기준 표준지가액 = 사례단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

\* 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 평가사례

(경기도 가평군 북면)

(한국감정평가사협회-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
A	백둔리 ○○○	전	53	계획관리 (전)	부정형/완경사 맹지	75,000	2023.11.07	공매(국세, 지방세)	-
B	백둔리 ○○○	전	139	계획관리 (전)	부정형/완경사 세로(불)	75,000	2021.08.19	법원경매	-
C	백둔리 산○○	임야	7,294 중 3,111	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 세로(가)	34,000	2023.05.23	시가참고	허가 제외지
D	백둔리 ○○○- ○○	임야	1,334	계획관리 (조림)	부정형/완경사 맹지	32,000	2021.02.10	공매 (국세, 지방세)	-

※ 상기 사례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 거래사례

(경기도 가평군 북면)

(한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (토지단가 (원/㎡))	거래시점	비고
ㄱ	백둔리 ○○○- ○	전	1,052	계획관리 (전)	부정형 완경사	맹지	90,406,250 (@85,938)	2022.12.16	토지 거래
ㄴ	백둔리 ○○○- ○	전	608	계획관리 (전)	부정형 완경사	맹지	45,000,000 (@74,013)	2023.01.12	토지 거래
ㄷ	백둔리 ○○○- ○ 외	임야	16,930	계획관리, 농림지역 (조림)	부정형 완경사	맹지	850,000,000 (@50,207)	2019.11.13	토지 거래
ㄹ	백둔리 산○○○ -○ 외	임야	6,938	계획관리, 보전관리 (조림)	부정형 완경사	세로(가)	470,000,000 (@67,743)	2022.03.18	토지 거래, 일부 하천구역 저축

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 비교사례 선정

위 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

비교표준지 기호	비교사례
가	평가사례 (A)
나	평가사례 (D)

### (5) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 격차율 산정

- 비교표준지(가) / 평가사례(A)

$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 가액 (사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액 (표준지공시지가*시점수정)}}$						
구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(A) 기준 표준지가액	75,000	1.00450	1.000	1.103	83,097	2.175
비교표준지(가) 기준시점 현재가액	38,100	1.00278	-	-	38,206	

<b>사례 기준 표준지 가액</b>	시점수정	경기도 가평군 계획관리지역 (2023.11.07 ~ 2024.04.03) : 1.00450						
	지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103
표준지는 사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건, 주위환경 등 환경조건에서 우세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비교표준지(나) / 평가사례(D)

$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 가액(사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가액(표준지공시지가*시점수정)}}$						
구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(A) 기준 표준지가액	32,000	1.05564	1.000	1.000	33,780	3.968
비교표준지(나) 기준시점 현재가액	8,490	1.00278	-	-	8,514	

<b>사례 기준 표준지 가액</b>	시점수정	경기도 가평군 계획관리지역 (2021.02.10 ~ 2024.04.03) : 1.05564						
	지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 사례와 대체로 유사함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (7) 인근 토지의 지가수준

조사된 본건 인근지역 맹지 전,답의 지가수준은 60,000원/㎡ ~ 80,000원/㎡ 내외, 임야의 지가수준은 30,000원/㎡ ~ 40,000원/㎡ 내외이며 획지조건 등에 따라 가격이 상이함.

### (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 표준지 기호(가)는 2.17배, 기호(나)는 3.96배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	38,100	1.00278	1.000	0.902	2.17	74,782	75,000
2	8,490	1.00278	1.000	1.000	3.96	33,714	34,000

※ 적용단가는 천원단위까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 1. 인근 거래사례

(경기도 가평군 북면)

(한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (토지단가 (원/㎡))	거래시점	비고
ㄱ	백둔리 ○○○- ○	전	1,052	계획관리 (전)	부정형 완경사	맹지	90,406,250 (@85,938)	2022.12.16	토지 거래
ㄴ	백둔리 ○○○- ○	전	608	계획관리 (전)	부정형 완경사	맹지	45,000,000 (@74,013)	2023.01.12	토지 거래
ㄷ	백둔리 ○○○- ○ 외	임야	16,930	계획관리, 농림지역 (조림)	부정형 완경사	맹지	850,000,000 (@50,207)	2019.11.13	토지 거래
ㄹ	백둔리 산○○○ -○ 외	임야	6,938	계획관리, 보전관리 (조림)	부정형 완경사	세로(가)	470,000,000 (@67,743)	2022.03.18	토지 거래, 일부 하천구역 저촉

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 비교사례 선정

상기 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 본건과 이용상황이 유사하고, 지리적으로 가까운 위치에 있어 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 사례를 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정을 위한 사례로 선정함.

본건 기호	비교사례
기호 1	거래사례 ㄱ
기호 2	거래사례 ㄷ

### 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 비교사례 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

구분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
ㄱ	2022.12.16 ~ 2024.04.03	0.933 (1.00933)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.031 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.637 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.161 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.100  $(1 + 0.00031 * 16/31) * (1 + 0.00637) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00100 * 34/29)$ $\approx 1.00933$
≡	2022.03.18 ~ 2024.04.03	2.568 (1.02568)	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.237 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.254 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.209 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.203 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.232 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.198 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.209 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.127 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.054 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.031 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.637 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.161 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.100  $(1 + 0.00237 * 14/31) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00637) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00100 * 34/29)$ $\approx 1.02568$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 개별요인 비교

(1) 본건 기호(1)/ 거래사례 ㄱ

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.92	본건은 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.94	본건은 사례 대비 토지의 이용상황 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계			0.865	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 기호(2)/ 거래사례 ≒

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.80	본건은 사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.70	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	본건은 사례 대비 경사도, 형상 등에서 열세함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.10	사례는 일부 보전관리지역 및 하천저축으로 본건이 우세함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계			0.493	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	85,938	1.000	1.00933	1.000	0.865	75,030	75,000
2	67,743	1.000	1.02568	1.000	0.493	34,255	34,000

※토지 적용단가는 천원단위까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지단가의 결정

### 1. 시산가액 산출 내역

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
기호 1	75,000	75,000
기호 2	34,000	34,000

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액 결정

#### 1. 감정평가액

기호	지목	공부 면적 (㎡)	지분비율	사정 면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	전	172	1/3	57.33	75,000	4,299,750	김지효 지분
			1/3	57.33	75,000	4,299,750	장정태 지분
			1/3	57.33	75,000	4,299,750	허혜원 지분
2	임야	4,356	1/3	1,452	34,000	49,368,000	김지효 지분
			1/3	1,452	34,000	49,368,000	장정태 지분
			1/3	1,452	34,000	49,368,000	허혜원 지분
합 계						161,003,250	

#### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액은 합리성이 인정되므로 이를 대상 토지의 감정평가액으로 결정함.

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 가평군 북면 백둔리	446-1	전	계획관리지역	1 172x- 3	57.33	75,000	4,299,750	김지효 지분
	동소	446-1	전	계획관리지역	1 172x- 3	57.33	75,000	4,299,750	장정태 지분
	동소	446-1	전	계획관리지역	1 172x- 3	57.33	75,000	4,299,750	허혜원 지분
2	경기도 가평군 북면 백둔리	산50	임야	계획관리지역	1 4,356x- 3	1,452	34,000	49,368,000	김지효 지분
	동소	산50	임야	계획관리지역	1 4,356x- 3	1,452	34,000	49,368,000	장정태 지분
	동소	산50	임야	계획관리지역	1 4,356x- 3	1,452	34,000	49,368,000	허혜원 지분
<b>합 계</b>				이	하	여	백	<b>₩161,003,250.-</b>	

# 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 북면 백둔리 소재 "백둔리 마을회관" 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 숙박시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 원거리에 노선버스 정류장이 소재하나 배차간격 등을 고려할 때 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 사다리형의 완경사지로서 현황 "목전" 상태임.  
기호 2: 부정형의 완경사지로서 현황 "자연림" 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1,2는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.  
기호 2: 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

## 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

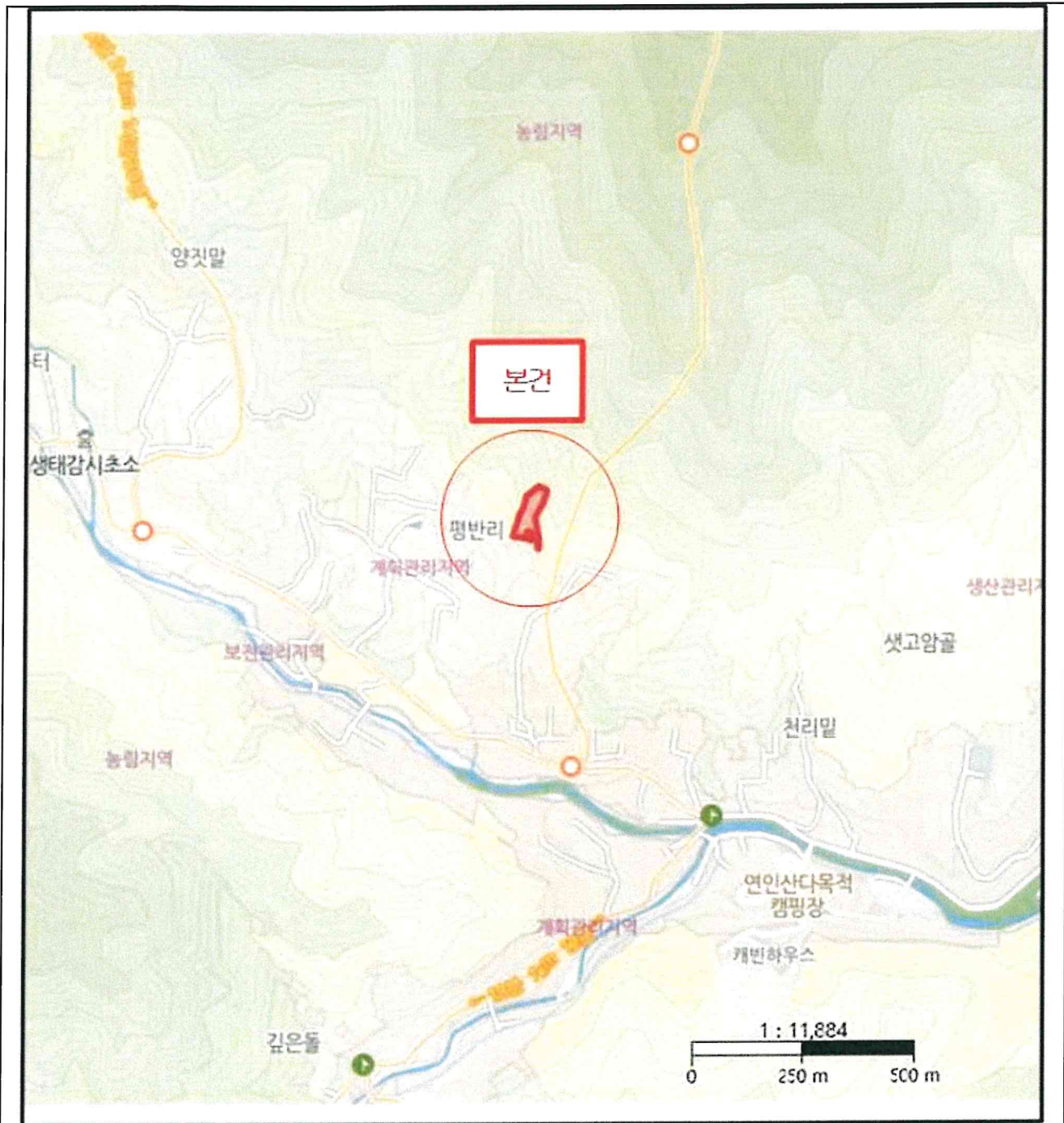
미상임.

# 광역위치도



소재지

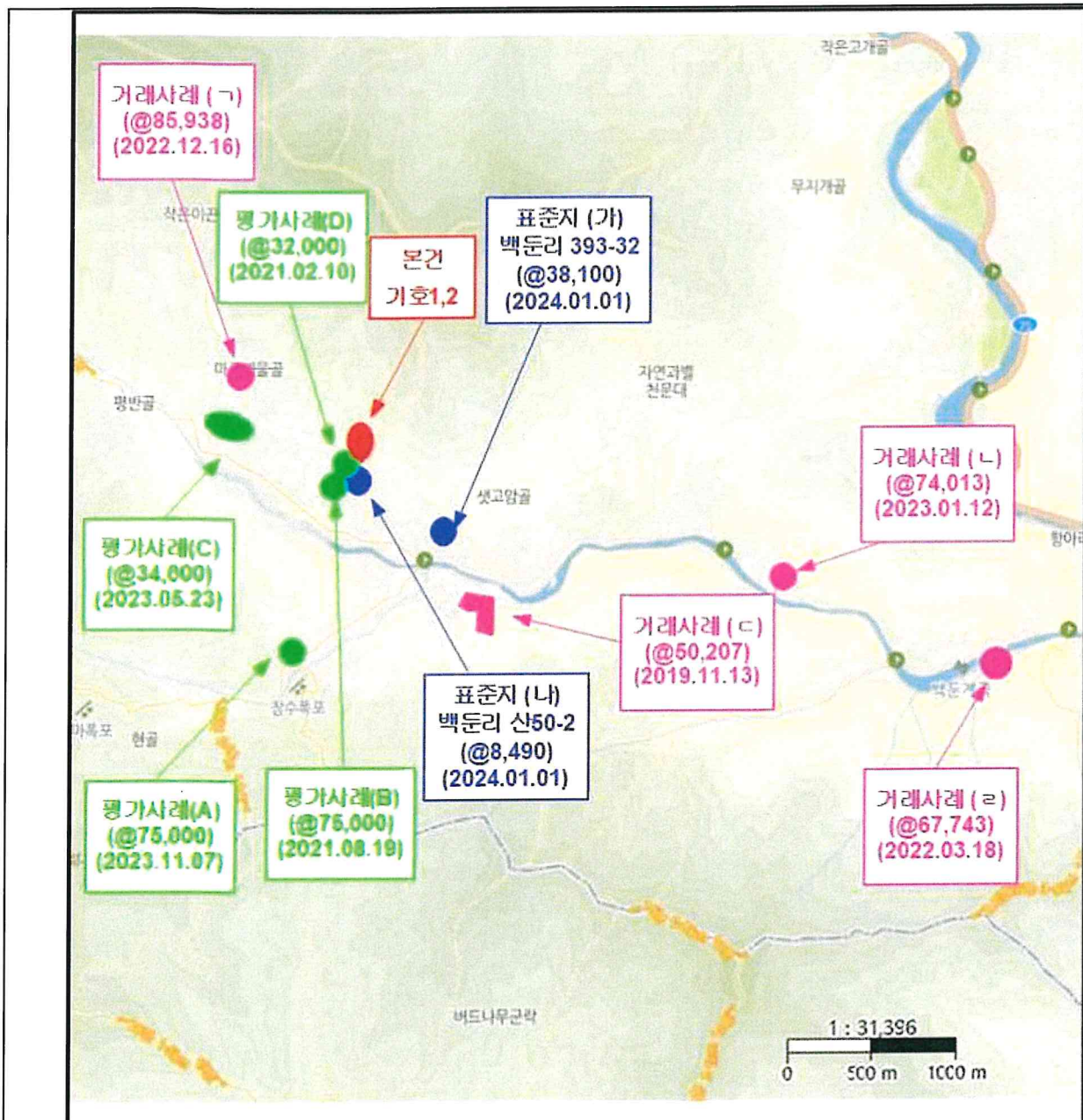
경기도 가평군 북면 백둔리 446-1 외



# 위 치 도



소재지 경기도 가평군 북면 백둔리 446-1 외



■ 본 건     
 ■ 거래사례     
 ■ 평가사례     
 ■ 표준지



# 사 진 용 지



본건 전경(남동측 원거리 촬영)



본건 전경(남측 원거리 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경(남측 근거리 촬영)



본건 전경(남측 근거리 촬영)