

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정원채 외 2명  
소유물건(2024타경84172)  
의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민  
감정평가서번호: JS12410-006

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	칠억팔천오백오십팔만삼천육백원정(₩785,583,600.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정원채 외 2명 (2024타경84172)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.21 ~ 2024.10.24	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,966	토지	4,966	-	666,024,000
	건물	45.17	토지	45.17	560000	81,295,200
	제시외 건물	(464.9)	제시외 건물	464.9	-	38,264,400
합계					₩785,583,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본 감정평가는 경기도 가평군 가평읍 마장리 소재 "가평마장초등학교" 북동측 및 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원의 임의경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### 가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	2024년도 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )
1	가평군 가평읍 마장리	8	답	1,455	보전관리지역	31,900
2	동 소	11	전	1,491	보전관리지역	32,600
3	동 소	104-1	대	651	계획관리지역	99,800
5	동 소	104-3	답	1,369	계획관리지역	52,100

#### 나. 건물

기호	소재지	구조	동별	용도	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
4	가평군 가평읍 마장리 104-1	조적조 평스라브지붕 단층	에이동	주택	145.17	1997.06.24
		경량철골조(조립식)조립식 판넬지붕 단층	비동	창고	60.50	1997.06.24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 감정평가 조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

## 5. 감정평가 방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**과 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 산정하되 건물의 특성상 타 방법으로 합리성 검토가 곤란하여 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 24일자임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 8. 그 밖의 사항

- 가. 기호(3, 5)토지는 일부면적이 지방2급하천에 저촉하므로 그 저촉부분은 공법상 제한의 정도를 감안하여 토지를 평가하였음.
- 나. 기호(4)의 건물중 비등 창고건물은 멸실되었으므로 평가에서 제외하였음.
- 다. 기호(2)토지상에 분묘 1기가 소재하며 본 평가에서는 지상의 분묘가 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가하였음.
- 라. 지상에 제시외 건물(ㄱ)~(ㄷ)이 소재(후면 '건물개황도' 참조)하여 개략적으로 실측사정 후 규격, 구조, 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였음.
- 마. 기호(1)토지 및 기호(5)토지상의 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받을 경우의 토지의 감정평가액은 기호(1)토지 ₩80,025,000.-, 기호(5)토지는 ₩188,922,000.-이므로 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상토지의 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

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	가평군 가평읍 마장리 15	전	3,217	전	보전관리 지역	세로(불)	부정형 완경사	34,700
(B)	동 소 104-1	대	651	단독 주택	계획관리 지역	세로(가)	사다리 평지	99,800
(c)	동 소 86	답	2,661	답	계획관리 지역	맹지	부정형 평지	49,200

상기 표준지중 대상토지에 적용할 비교표준지는 다음과 같이 각각 선정함..

기호(1 ,2)토지는 : 상기 표준지 기호(A).

기호(3)토지는 : 기호(B).

기호(5)토지는 :기호(C).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 시점수정

구 분	지가변동률(%)	시점수정치 산정
경기도 가평균 보전관리지역	0.488%	산정기간 : 2024.01.01.~2024.10.24 2024.01.01.~2024.09.30. : 0.454% 2024.10.01.~2024.10.24. : 0.034% $(1+0.00454) \times (1+0.00042 \times 24/30)$ $\approx 1.00488$
경기도 가평균 계획관리지역	1.087%	산정기간 : 2024.01.01.~2024.10.24 2024.01.01.~2024.09.30. : 1.024% 2024.10.01.~2024.10.24. : 0.062% $(1+0.01024) \times (1+0.00078 \times 24/30)$ $\approx 1.01087$
2024년 10월의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함(이하동일).		

### 다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[주택지대]

조 건	항 목	세항목	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리, 편의성	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지	
		맹지	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 용적제한, 고도제한	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향,기타	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 개별요인 비교치 산출

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	(A)	/	0.94	1.00	0.99	1.00	1.00	0.931
2	(A)	/	0.93	1.00	0.98	1.00	0.97	0.884
3	(B)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5	(C)	/	1.10	1.00	1.03	0.95	1.00	1.076

\*기호(1)토지는 비교표준지(A)에 비하여 접근조건(대상은 맹지, 비교표준지는 세로(불)) 및 획지조건(토지의 형태 및 고저 차이 등)에서 열세함.

\*기호(2)토지는 비교표준지(A)에 비하여 접근조건(대상은 맹지, 비교표준지는 세로(불)) 및 획지조건(토지의 형태 및 고저 차이 등)에서 열세하며 일부면적(약 150m<sup>2</sup>)이 분묘부지이므로 이를 기타조건에 반영하였음.

\*기호(3)토지는 비교표준지(B)와 동일토지이므로 제반 가치형성요인 동일함.

\*기호(5)토지는 비교표준지(C)에 비하여 접근조건(대상은 세로(가), 비교표준지는 맹지) 및 획지조건(토지의 형태 등)에서 우세하나 행정적 조건(대상토지는 일부면적(약 220m<sup>2</sup>)이 지방2급 하천에 저축함)에서 열세함.

# 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 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 비교사례의 선정

#### 1) 인근지역내 유사토지의 거래사례 및 감정평가사례

[인근지역내 유사토지의 감정평가 사례]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지목 (도로)	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
평가 사례 ①	가평읍 마장리 165-*	전 (세로(불))	495	보전관리 지역	75,000	담보
						2021.09.10
평가 사례 ②	가평읍 마장리 168-*	전 (세로(불))	1,617	보전관리 지역	64,000	경매
						2022.07.22
평가 사례 ③	가평읍 마장리 18*	답 (세로(불))	3,458	생산관리 지역	88,000	담보
						2023.02.03
평가 사례 ④	가평읍 마장리 79-*	대 (세로(가))	880	계획관리 지역	336,000	담보
						2021.08.11

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지목 (도로)	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
평가 사례 ⑤	가평읍 마장리 6*	대 (세로(가))	826	계획관리 지역	308,000	담보
						2021.03.17
평가 사례 ⑥	가평읍 마장리 8*	답 (세로(불))	688	계획관리 지역	184,000	일반거래
						2024.03.15
평가 사례 ⑦	가평읍 마장리 97-*	답 (세로(불))	1,560	계획관리 지역	82,000	담보
						2022.01.12

## 2) 비교표준지와의 비교사례 선정

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 평가목적 등을 고려하여 비교표준지(A),(B),(C)와 비교할 사례를 다음과 같이 각각 선정함.

비교표준지(A) : 감정평가 사례 기호①토지

비교표준지(B) : 감정평가 사례 기호④토지

비교표준지(C) : 감정평가 사례 기호⑥토지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### 1) 산 식

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

### 2) 감정평가사례에 의한 그 밖의 요인 보정치

[비교표준지(A)에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정]

#### ① 감정평가사례 기준 표준지 가격

감정평가사례 기준 표준지 가격							
표준지 기호	평가사례 기호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
(A)	①	75,000	1.000	1.03397	1.000	0.857	66,458

- 사정보정 : 정상적인 절차에 의한 감정평가사례이므로 사정보정요인은 없음.(1.000)

- 시점수정 : 경기도 가평군 보전관리지역 지가변동률 : 3.397%(1.03397)

(산정기간 :2021.09.10. ~ 2024.10.24.)

- 지역요인 비교 : 선정된 평가사례①토지와 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.000)

- 개별요인 비교 :

표준지 기호	평가사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(A)	①	0.92	0.96	0.97	1.00	1.00	0.857

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

\*비교표준지(A)는 선정된 비교사례인 평가사례①토지 대비 접근조건(중심도로와의 접근성 등), 환경조건(주변의 제반 환경 등) 및 획지조건(토지형태 및 이용상태 등)에서 열세함.

### ② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가					
표준지 기호	표준지 공시지가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
(A)	34,700	1.00488	-	-	34,869

### 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)	66,458	34,869	1.906

### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 격차율을 고려하여 유사부동산의 평가사례, 거래사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(A)에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함 : **(1.90배)**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비교표준지(B)에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정]

① 감정평가사례 기준 표준지 가격

감정평가사례 기준 표준지 가격							
표준지 기호	평가사례 기호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
(B)	④	336,000	1.000	1.04901	1.000	0.949	334,492

- 사정보정 : 정상적인 절차에 의한 감정평가사례이므로 사정보정요인은 없음.(1.000)

- 시점수정 : 경기도 가평군 계획관리지역 지가변동률 : 4.901%(1.04901)

(산정기간 :2021.08.11. ~ 2024.10.24.)

- 지역요인 비교 : 선정된 평가사례④토지와 비교표준지(B)는 근접하며 지역요인 대등함.  
(1.000)

- 개별요인 비교 :

표준지 기호	평가사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(B)	④	1.00	0.96	1.00	1.03	0.96	1.00	0.949

\*비교표준지(B)는 선정된 비교사례인 평가사례④토지 대비 접근조건(중심가로와의 접근성), 가) 및 행정적 조건(표준지는 일부면적(약 85m<sup>2</sup>)이 지방2급하천에 저촉함.)에서 열세하나 획지조건(토지의 형태 등)에서 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가					
표준지 기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
(B)	99,800	1.01087	-	-	100,885

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	① 평가사례 기준 표준지가격 (원/㎡)/	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
(B)	334,492	100,885	3.316

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 격차율을 고려하여 유사부동산의 평가사례, 거래사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(B)에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함 : **(3.30배)**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비교표준지(C)에 적용할 그 밖의 요인 보정치 결정]

① 감정평가사례 기준 표준지 가격

감정평가사례 기준 표준지 가격							
표준지 기호	평가사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
(c)	⑥	184,000	1.000	1.00888	1.000	1.000	185,634

- 사정보정 : 정상적인 절차에 의한 감정평가사례이므로 사정보정요인은 없음.(1.000)

- 시점수정 : 경기도 가평군 계획관리지역 지가변동률 : 0.888%(1.00888)

(산정기간 :2024.03.15. ~ 2024.10.24.)

- 지역요인 비교 : 선정된 평가사례⑥토지와 비교표준지(c)는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.000)

- 개별요인 비교 :

표준지 기호	평가사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(c)	⑥	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

\*비교표준지(c)는 선정된 비교사례인 평가사례⑥토지 대비 제반 요인 대등함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가					
표준지 기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
(c)	49,200	1.01087	-	-	49,735

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	① 평가사례 기준 표준지가격 (원/㎡)/	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
(c)	185,634	49,735	3.732

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 격차율을 고려하여 유사부동산의 평가사례, 거래사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(C)에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함 : **(3.70배)**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	34,700	1.00488	1.000	0.931	1.90	61,680	62,000
2	34,700	1.00488	1.000	0.884	1.90	58,567	59,000
3	99,800	1.01087	1.000	1.000	3.30	332,920	333,000
5	49,200	1.01087	1.000	1.076	3.70	198,004	198,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	면적(㎡)	시산단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,455	62,000	90,210,000	
2	1,491	59,000	87,969,000	
3	651	333,000	216,783,000	
5	1,369	198,000	271,062,000	
<b>합 계</b>	<b>4,966</b>		<b>666,024,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 인근지역내 유사토지의 거래사례

[출처 : 감정평가정보KAIST, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목 (도로)	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래금액(원)	토지거래 단가 (원/㎡)
거래 사례 ㉠	가평읍 마장리 13*	전 (맹지)	1,632중 816	보전관리 지역	2023.08.29	48,000,000 (토지만 거래)	58,823
거래 사례 ㉡	가평읍 마장리 245-*	답 (세로(가))	4,314	생산관리 지역	2020.12.15	260,500,000 (토지만 거래)	60,384
거래 사례 ㉢	가평읍 마장리 37*	대 (세로(가))	352	계획관리 지역	2023.08.15	114,000,000 (토지,건물 일괄 거래)	290,000
		건물 :경량철골조 47.55					
거래 사례 ㉣	가평읍 마장리 60-*	대 (세로(가))	167	계획관리 지역	2022.10.06	54,104,000 (토지만 거래)	323,976
거래 사례 ㉤	가평읍 마장리 9*	답 (세로(가))	2,979	계획관리 지역	2020.04.20	425,000,000 (토지만 거래)	142,665
거래 사례 ㉦	가평읍 마장리 326-*	전 (세로(가))	3,861	계획관리 지역	2021.02.25	397,748,000 (토지만 거래)	103,017

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

\*상기의 거래사례 기호㉔는 토지 및 건물을 일괄 거래한 사례로서 토지만의 거래단가의 산출을 위하여 건물에 귀속되는 건물가액을 공제하여 다음과 같이 토지거래단가를 산출함.

-토지거래단가 산출 산식:

토지거래단가 : {거래가액- (건물단가 x 건물면적 x 잔가율)} ÷ 토지면적

114,000,000 - (@400,000 x 47.55㎡ x 22/35) ÷ 352㎡ ≒ @290,000/㎡

## 나. 비교사례의 선정

대상토지와 비교할 사례는 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 제반 비교가능성이 높다고 판단되는 다음의 거래사례를 대상토지의 비교사례로 각각 선정함.

대상토지 기호(1,2) : 거래사례 기호㉑

대상토지 기호(3) : 거래사례 기호㉒

대상토지 기호(5) : 거래사례 기호㉓

## 다. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

[거래사례의 거래시점으로부터 감정평가기준시점까지의 시점수정치]

구 분	지가변동률(%)	산정기간 (시점수정치)
거래사례 기호㉔	0.691	(경기도 가평군 보전관리지역) 산정기간 : 2023.08.29.~2024.10.24 (1.00691)
거래사례 기호㉕	1.423	(경기도 가평군 계획관리지역) 산정기간 : 2023.08.15.~2024.10.24 (1.01423)
거래사례 기호㉖	8.660	(경기도 가평군 계획관리지역) 산정기간 : 2020.04.20.~2024.10.24 (1.08660)

### 마. 지역요인 비교

대상토지와 상기의 선종된 비교사례 토지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨 (1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

대상 토지	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	㉠	/	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.130
2	㉠	/	1.00	1.00	1.10	1.00	0.97	1.067
3	㉡	1.00	1.00	1.00	1.13	0.96	1.00	1.085
5	㉢	/	1.00	1.00	1.13	0.95	1.00	1.074

\*기호(1)토지는 거래사례 기호㉠토지에 비하여 획지조건(경사도 및 이용상태 등)에서 우세함.

\*기호(2)토지는 거래사례 기호㉠토지에 비하여 획지조건(경사도 및 이용상태 등)에서 우세하나 일부면적(약 150㎡)이 분묘부지이므로 이를 기타조건에 반영하였음.

\*기호(3)토지는 거래사례 기호㉡토지에 비하여 획지조건(토지형태 등)에서 우세하나 행정적 조건(대상토지는 일부면적(약 85㎡)이 지방2급하천에 저축함.)에서 열세함.

\*기호(5)토지는 거래사례 기호㉢토지에 비하여 획지조건(토지의 형태 및 이용상태 등)에서 우세하나 행정적 조건(대상토지는 일부면적(약 220㎡)이 지방2급하천에 저축함.)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

대상 토지	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
1	㉠	58,823	1.000	1.00691	1.000	1.130	66,929	67,000
2	㉠	58,823	1.000	1.00691	1.000	1.067	63,198	63,000
3	㉢	290,000	1.000	1.01423	1.000	1.085	319,127	319,000
5	㉡	142,665	1.000	1.08660	1.000	1.074	166,491	166,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

대상토지	면적(㎡)	시산단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,455	67,000	97,485,000	
2	1,491	63,000	93,933,000	
3	651	319,000	207,669,000	
5	1,369	166,000	227,254,000	
<b>합 계</b>	<b>4,966</b>		<b>626,341,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 토지가액 결정 및 의견

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준가액(원)	비준가액(원)	비 고
1~3, 5	666,024,000	626,341,000	-

### 나. 토지가액 결정 및 의견

#### (1) 토지의 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」제14조에서는 토지평가에 있어 공시지가기준법을 원칙으로 규정하고 있음.

대상토지의 평가의 경우 공시지가기준가액과 거래사례에 의한 비준가액을 비교하여 볼 때 그 차이가 미미하여 공시지가기준가액의 적정성이 지지되며 인근 유사부동산 평가사례 및 거래사례, 인근지역내 지가수준 등을 종합적으로 참작하면 그 타당성이 인정되는 바 공시지가기준가액을 대상토지의 감정평가액으로 다음과 같이 결정함.

#### (2) 대상토지의 감정평가액

대상토지	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원 m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	1,455	62,000	90,210,000	
2	1,491	59,000	87,969,000	
3	651	333,000	216,783,000	
5	1,369	198,000	271,062,000	
<b>합 계</b>	<b>4,966</b>		<b>666,024,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 개요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가와 부대설비 보정단가를 검토하여 산정함.

#### 나. 표준단가

(한국부동산원 2023년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

#### 다. 대상건물에 적용할 재조달원가의 산정

상기 표준단가를 참고로하여 본 건물의 적용 표준단가와 건물의 부대설비단가(급배수, 급탕설비, 보일러설비(지열보일러), 전기시설, 지하수관정 등)를 종합적으로 고려하여 다음과 같이 본 건물에 적용할 재조달원가를 결정함.

대상건물	층별	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
4	1층	주택	1,200,000	200,000	1,400,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감가수정

### 가. 개 요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

### 나. 감가수정방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 기준하여 감가수정하였음.

### 다. 감가수정

기준시점	사용승인일	경과연수	잔존연수	내용연수	잔가율
2024.10.24	1997.06.24	27	18	45	18/45

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가의 결정

대상건물	층 별	용 도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔가율	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
4	1층	주택	1,400,000	18/45	560,000	560,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 건물가액의 결정

대상건물	층	용 도	면 적 (m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액 (원)
4	1층	주택	145.17	560,000	81,295,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )/ 수 량	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,966	-	666,024,000	-
건 물	145.17	560,000	81,295,200	-
제시외 건물	(464.9)	-	38,264,400	토지·건물감정명세표 참조
합 계			<b>785,583,600</b>	

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 토지는 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 가평읍 마장리	8	답	보전관리지역	1,455	1,455	62,000	90,210,000	
2	동소	11	전	보전관리지역	1,491	1,491	59,000	87,969,000	
3	동소	104-1	대	계획관리지역	651	651	333,000	216,783,000	
4	동소 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 물안산길 67	104-1 에이동, 비동	단독주택   참고	조적조 평스라브지붕 단층 에이동  경량철골조 (조립식) 조립식 판넬지붕 단층 비동	145.17	145.17	560,000	81,295,200	1,400,000 × 18/45
5	경기도 가평군 가평읍 마장리	104-3	답	계획관리지역	1,369	1,369	198,000	271,062,000	
<b>소 계</b>								<b>₩747,319,200</b>	
< 제시외 건물 >									
(ㄱ)	경기도 가평군 가평읍 마장리	8	참고	판넬조 판넬지붕 단층	(9)	9	90,000	810,000	
(ㄴ)	동소	8	참고	컨테이너박스	(14.5)	14.5	-	2,500,000	
(ㄷ)	동소	8	참고	파이프조 판넬지붕 단층	(10)	10	15,000	150,000	

# 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	
(㉚)	경기도 가평군 가평읍 마장리	8	양봉장	파아피트조 비닐하우스 단층	(88)	88	8,000	704,000	
(㉜)	동소	104-1	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(10)	10	60,000	600,000	
(㉝)	동소	104-1	방	목조 판넬지붕 단층	(5.9)	5.9	330,000	1,947,000	
(㉞)	동소	104-3	냉장창고	판넬조 판넬지붕 단층	(9.7)	9.7	150,000	1,455,000	
(㉟)	동소	104-3	창고	파이프조 비닐하우스	(39)	39	8,000	312,000	
(㊱)	동소	104-3	창고	파이프조 판넬지붕 단층	(9.6)	9.6	10,000	96,000	
(㊲)	동소	104-3	창고	파이프조 비닐하우스 단층	(28.8)	28.8	3,000	86,400	
(㊳)	동소	104-3	축사	파이프조 판넬지붕 단층	(224.2)	224.2	120,000	26,904,000	
(㊴)	동소	104-3	창고	컨테이너 박스	(16.2)	16.2	-	2,700,000	
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩38,264,400</b>	
								<b>₩785,583,600.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 가평읍 마장리 소재 "가평마장초등학교" 북동측 및 남동측 인근에 위치하며 주변지역은 농경부락, 농경지 등으로 형성된 교외지역으로 제반 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

국도에 가가까운 위치로서 인근에 버스정류장이 소재하여 교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1, 2)토지 : 부정형의 형태로서 남측으로 완경사를 이루고 있으며 주로 농경지로 이용 중이나 기호(1)토지는 일부 양봉장으로 이용 중임.

기호(3)토지 : 세장형의 형태로서 인접지와 등고 평탄한 지반이며 주택부지로 이용 중임.

기호(4)토지 : 세장형의 형태로서 인접지와 등고 평탄한 지반이며 인접한 주택의 마당 및 축사부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1, 2)토지 : 맹지로서 인접지를 통하여 출입함.

기호(3, 5)토지 : 남측으로 노폭 3-4미터의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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(3, 5)토지 : 계획관리지역, 지방2급하천(저축), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)  
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

### (6) 제시목록 외의 물건

기호(1)지상 및 기호(3, 5)지상에 제시외 건물이 수동 있으며 기호(2)지상에는 분묘 1기가 소재함.

### (7) 공부와의 차이

기호(5)토지는 공부상 지목은 답이나 축사부지 등으로 이용 중임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

조적조 평스라브지붕 단층  
외벽 : 적벽돌 조적.  
내벽 : 벽지 및 타일 마감.  
창호 : 새시 유리창.

## (2) 이용상태

단독주택(방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급탕설비, 지열보일러설비, 지하수관정 등임.

## (4) 부합물 및 종물

제시외 건물이 다수 있으며 실측면적으로 사정 평가하였으며 기호(5)지상의 축사 건물은 규모 및 구조 등으로 보아 토지에 영향을 미치고 있음.

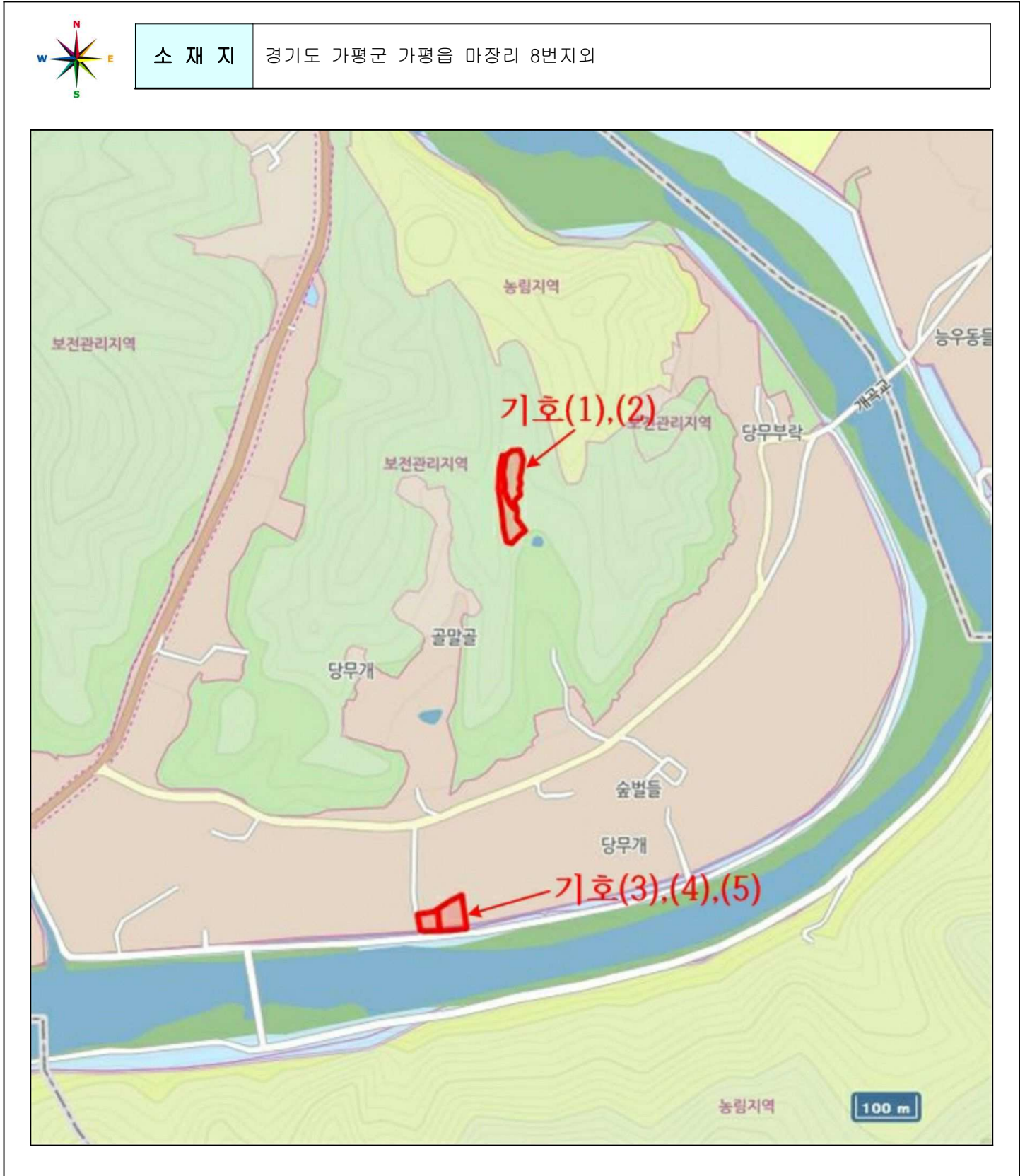
## (5) 공부와의 차이

공부상 등재되어 있는 비동 참고는 멸실되었음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

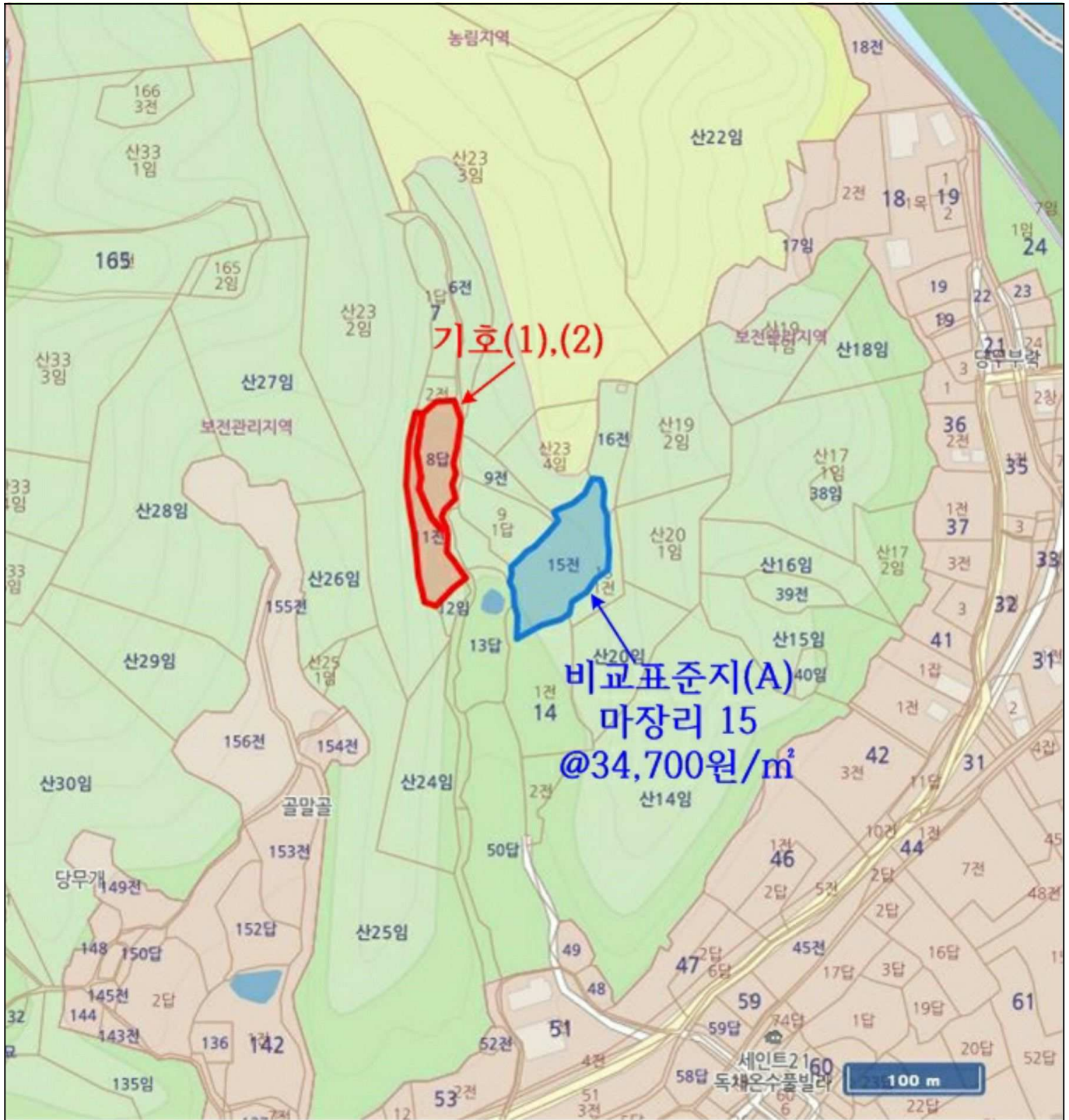
# 광역 위치도



# 위치도



소재지 경기도 가평군 가평읍 마장리 8번지, 11번지



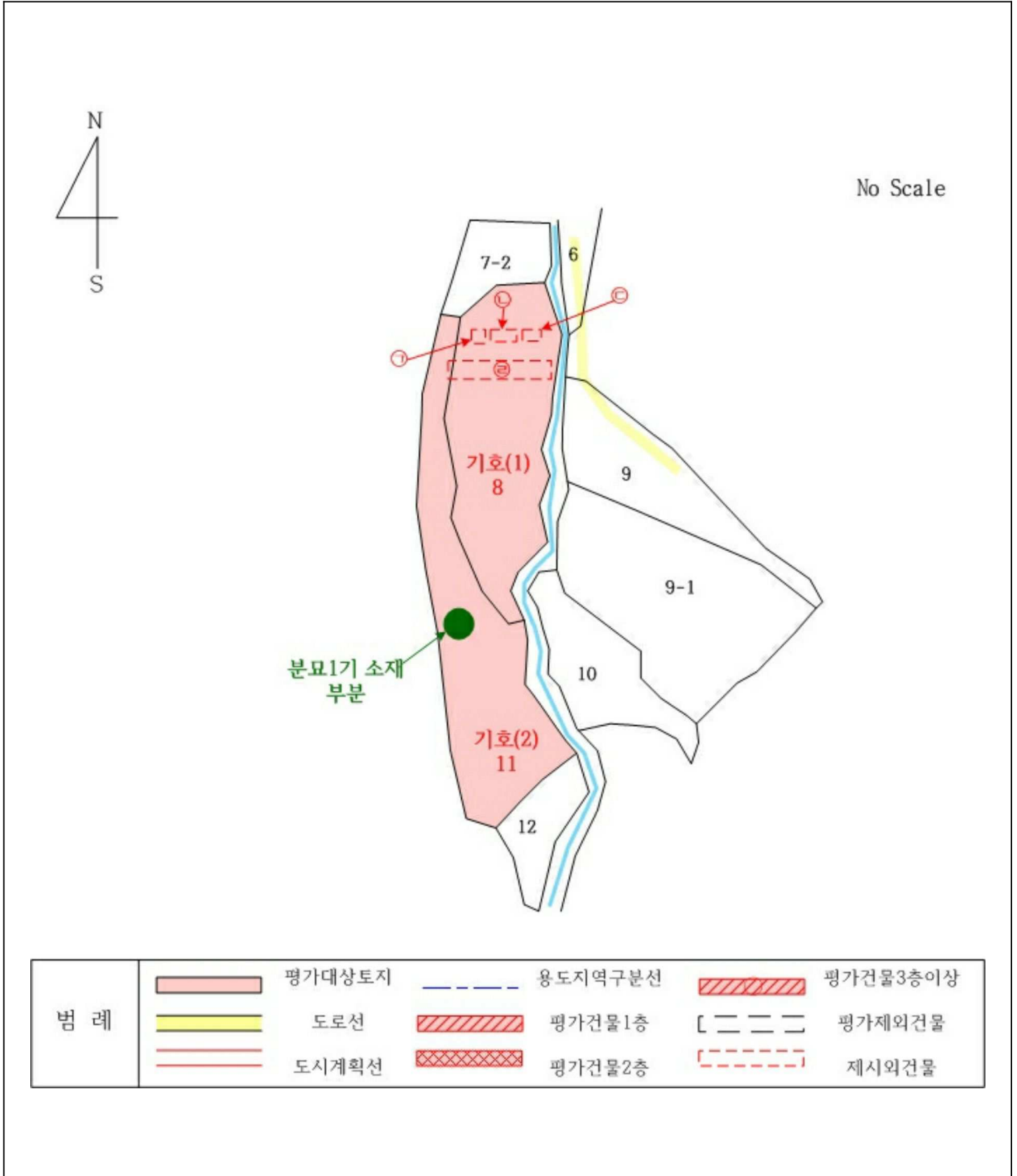
# 위치도



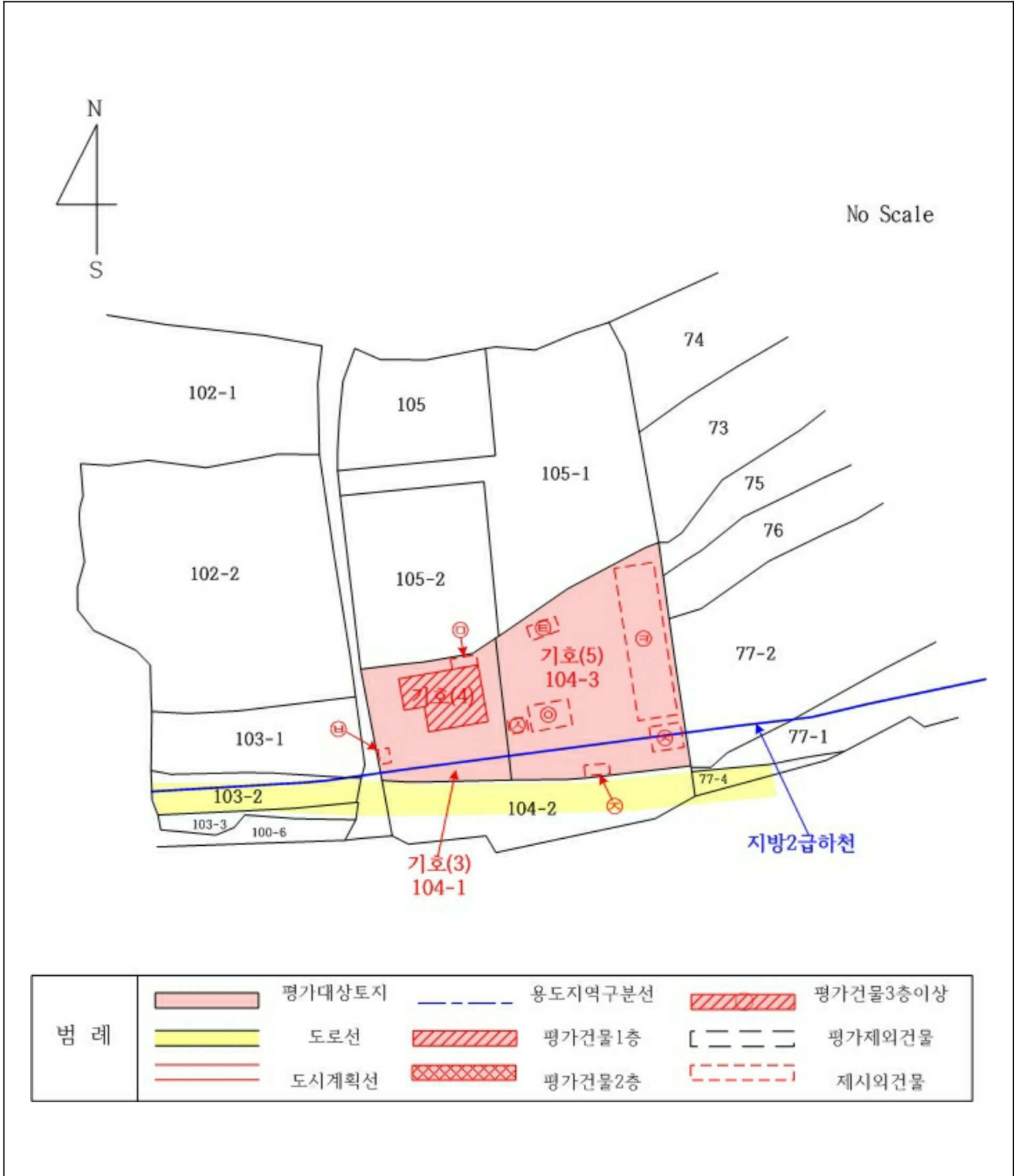
소재지 경기도 가평군 가평읍 마장리 104-1번지, 104-3번지



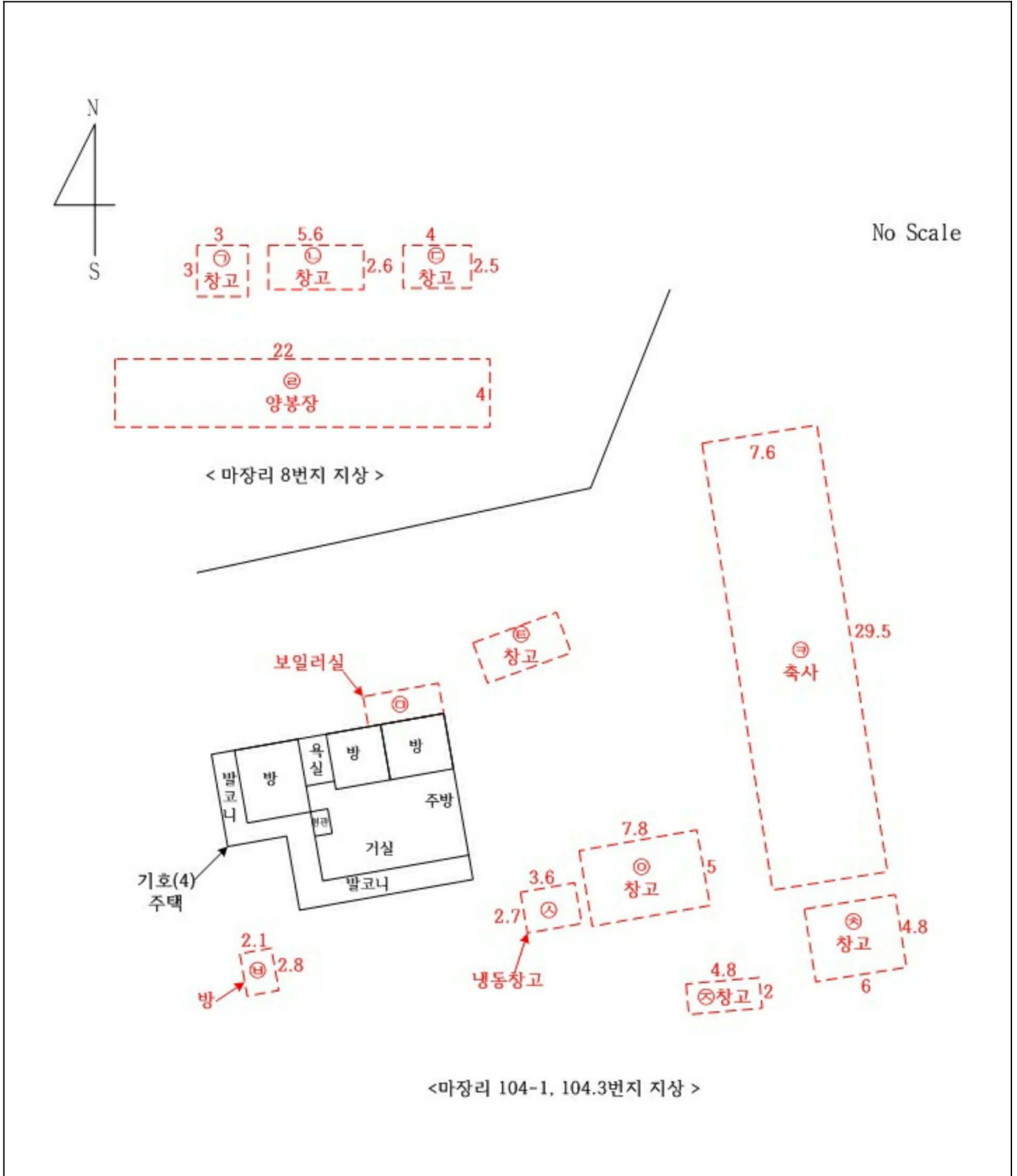
# 지 적 도



# 지 적 도



# 건물개황도



# 건 물 개 황 도

< 면 적 산 출 근 거 >

기호(4) : 조적조 평슬래브지방 단층 주택 에이동 145.17㎡

< 평가제외 건물 >

기호(4) 창고 비동 : 평가제외(멸실)

< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) : 약 9㎡
- ㉡ 콘테이너박스 (창고) : 약 14.5㎡
- ㉢ 파이프조 판넬지붕 단층 (창고) : 약 10㎡
- ㉣ 파이프조 비닐하우스 (양봉장) : 약 88㎡
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실) : 약 10㎡
- ㉥ 목조 판넬지붕 단층 (방) : 약 5.9㎡
- ㉦ 판넬조 판넬지붕 단층 (냉장창고) : 약 9.7㎡
- ㉧ 파이프조 비닐하우스 (창고) : 약 39㎡
- ㉨ 파이프조 판넬지붕 단층 (창고) : 약 9.6㎡
- ㉩ 파이프조 비닐하우스 단층 (창고) : 약 28.8㎡
- ㉪ 파이프조 판넬지붕 단층 (축사) : 약 224.2㎡
- ㉫ 콘테이너 박스 (창고) : 약 16.2㎡



(1, 2)



(1, 2)



(1, 2)



(2)



( , )



( , )



(3~5)



(3)



(4)



(3, 5)



(5)



( )



( )



( , )



( )



( )



( )



( )



(3)