

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 최승관 소유물건(2025타경71934)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: DI-250408-01

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.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463 FAX. 0505-182-4007

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김도익

(인)

감정평가액	칠천육백팔십구만이천이백원정 (₩76,892,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최승관 (2025타경71934)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.11 ~ 2025.04.18	2025.04.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,779.09	토지	8,779.09	-	76,892,200
		이	하	여	백	
	합계					₩76,892,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 연천군 군남면 삼거리 소재 ‘연천소방서 군남119안전센터’ 남동측 근거리
리에 위치하는 부동산(토지)(일련번호(1)) 및 경기도 연천군 미산면 아미리 소재 ‘백학
저수지’ 북서측 원거리에 위치하는 부동산(토지)(일련번호(2))으로서 의정부지방법원의
경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평
가하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가를 위한 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의
가격조사완료일인 2025년 04월 18일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025
년 04월 11일 및 2025년 04월 18일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가
격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 감정평가의 근거 법령 등

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법

「부동산에 대한 평가」는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 공시지가기준법
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법
- (4) 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등

2) 본건 적용 감정평가 방법

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 적용 감정평가방법

① 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

② 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

③ 시산가액 조정 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가격으로 결정하였습니다.

3) 본건 감정평가 관련사항

본건 일련번호(2) 토지의 일부는 현황도로, 도수로 등으로 이용중인 바, 이를 고려하여 감정평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

6. 감정평가 대상 개요

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통 방위	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	연천군 군남면 진상리	254-3	전	668 ×38/45	전	계획 관리	맹지	부정형완 경사	20,400	매각지분 갑구 2번 최승관의 지분 45분의 38 전부
2	연천군 왕정면 작동리	700	전	8,215	전기타	자연 환경보전	세로 (불)	부정형 완경사	2,270	-

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등에 대한 사항은 귀 제시목록 등에 의거하였습니다.

나. 일련번호(2)의 전, 도로 등의 정확한 이용상황 등을 판단을 위해서는 전문가의 측량이 필요할 것으로 판단되오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 내역

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통 방위	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	연천군 군남면 진상리	224	전	1,147	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	21,100	군사
나	연천군 왕징면 작동리	754	답	4,512	답	자연 환경	세로 (가)	부정형 완경사	6,330	군사

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지 (가), (나)를 비교표준지로 선정하였습니다.

2. 시점수정

지가변동률은 「감정평가에 관한규칙」 제14조 2항에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

변동률(배)	비 고
0.198% (1.00198)	경기도 연천군 (25.01.01~25.04.18) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.103 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00103) * (1 + 0.00054 * 49/28) \approx 1.00198$
0.283% (1.00283)	경기도 연천군 (25.01.01~25.04.18) (자보) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.145 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 $(1 + 0.00145) * (1 + 0.00079 * 49/28) \approx 1.00283$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시로, 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 연장 적용하였습니다.

라. 가격형성요인 분석

1) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

2) 개별요인 비교항목 및 개별요인 비교

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 개별요인 비교항목

개별요인(농경지대)		
구분	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	개별요인							비고
		가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	가	-	0.93	0.93	0.85	1.00	1.00	0.735	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(관개, 배수 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.
2	나	-	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	0.665	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부, 경사, 면적 등)에서 열세합니다.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241- 3 6538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 내 평가사례 등

[자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서, KAPA HUB PLUS(한국감정평가사협회)]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	거래금액(원)		구분
						평가(거래)단가 (원/㎡)		
A	연천군 군남면 진상리 1***	전	5,394	자연 환경	24.11.08	-		법원경매
						35,000		
B	연천군 왕징면 고왕리 2**	답	4,450	자연 환경	24.03.29			법원경매
						3,120		

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 개요

기준시점의 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가격과 비교표준지 가격을 비교하여 격차율을 산정하고 기타 가격자료를 검토한 후 그 밖의 요인 비교치를 결정하였습니다.

$$\frac{\text{비교사례단가} \times (\text{사정보정치}) \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

는 그 밖의
요인 격차율

(2) 격차율 산정

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 비교표준지(가)/ 평가사례(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ^{*1)} 비교표준지 기준시점 가격	A	35,000	-	1.00283	1.00	1.170	41,066	1.942
비교표준지 기준시점 가격	가	21,100	-	1.00198	-	-	21,142	

*1) 선정사유	용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 인근지역 내에 소재한 평가사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였습니다.							
*2) 사정보정	-							-
*3) 시점수정	경기도 연천군 (24.11.08~25.04.18) (계획관리) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.061 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.103 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00032 * 23/30) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00054 * 49/28) \approx 1.00283$							1.00283
*4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.							1.00
*5) 개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계	
	-	0.90	1.00	1.30	1.00	1.00	1.170	
의견	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 열세하나, 획지조건(면적 등)에서 우세합니다.							

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 비교표준지(나)/ 평가사례(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ¹⁾ 비교표준지 기준시점 가격	B	3,120	-	1.00923	1.00	3.510	11,052	1.741
비교표준지 기준시점 가격	나	6,330	-	1.00283	-	-	6,348	

*1) 선정사유	용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 인근지역 내에 소재한 평가사례인 기호(B)를 비교사례로 선정하였습니다.						
*2) 사정보정	-						
*3) 시점수정	경기도 연천군 (24.03.29~25.04.18) (자보) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.024 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.085 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.157 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.031 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.186 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.043 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.043 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.028 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.043 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.018 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.145 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 $(1 + 0.00024 * 3/31) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00079 * 49/28) \approx 1.00923$						
*4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						
*5) 개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
	-	1.30	1.35	2.00	1.00	1.00	3.510
의견	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연(환경)조건(토양, 토질, 인근환경 등) 및 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 우세합니다.						

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치로 아래와 같이 보정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
가	1.940
나	1.740

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였습니다.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	21,100	1.00198	1.00	0.735	1.940	30,146	30,000
2	나	6,330	1.00283	1.00	0.665	1.740	7,345	7,300

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례 내역

[자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	거래금액(원)		구분
						평가(거래)단가 (원/㎡)		
a	연천군 군남면 진상리 1**	전	3,421	계획 관리	2020.11.03	121,446,000		토지만 거래
						35,500		
b	연천군 군남면 진상리 2**-*	전	6,827	계획 관리	2023.03.21	278,790,000		토지 2필지 일괄거래
						40,836		
c	연천군 왕징면 작동리 1**	전	1,130	자연 환경	2018.03.20	7,720,000		토지만 거래
						6,832		
d	연천군 왕징면 작동리 1**	전	2,076	자연 환경	2018.03.20	13,720,000		토지만 거래
						6,609		

※ 자연환경보전지역의 최근 거래사례가 없어 부득이 2018년 거래사례를 적용하였습니다.

2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치하여 위치적·물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 기호(a),(c)를 비교사례로 선정하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

라. 시점수정

기호	변동률 (배)	비 고
a	6.989% (1.06989)	<p style="text-align: center;">경기도 연천군 (20.11.03~25.04.18) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.201 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.172 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.750 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.209 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.322 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.103 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00201 * 28/30) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.02750) * (1 + 0.02209) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00054 * 49/28)$ $\cong 1.06989$ </p>
c	33.919% (1.33919)	<p style="text-align: center;">경기도 연천군 (18.03.20~25.04.18) (차보)</p> <p style="text-align: center;">2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.777 2018.04.01 ~ 2018.04.30 : 3.270 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 5.118 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 7.056 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 5.049 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 2.538 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.032 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.017 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.190 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.358 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 2.945 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 0.730 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 0.548 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.609 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.064 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.723 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.145 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079</p>

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	변동률 (배)	비 고
		$ \begin{aligned} & (1 + 0.00777 * 12/31) * (1 + 0.03270) * (1 + 0.05118) * (1 + 0.07056) * \\ & (1 + 0.05049) * (1 + 0.02538) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00017) * (1 + \\ & 0.00190) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.02945) * (1 + 0.00730) * (1 + 0.00548 \\ &) * (1 + 0.00609) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00723) * (1 + 0.00145) * (1 \\ & + 0.00079 * 49/28) \approx 1.33919 \end{aligned} $

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

마. 지역요인

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

일련번호	비교사례	개별요인							비고
		가로조건	접근조건	자연조건 (환경조건)	확지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
1	a	-	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	0.808	본건은 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(관개, 배수 등)에서 열세하며, 확지조건(경작의 편부 등에서 열세, 면적 등에서 우세)은 대체로 유사합니다.
2	c	-	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850	본건은 비교사례 대비 확지조건(면적 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

구분 /일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	a	35,500	1.00	1.06989	1.00	0.808	30,689	31,000
2	c	6,832	1.00	1.33919	1.00	0.850	7,777	7,800

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분 /일련번호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비고
1	30,000	31,000	-
2	7,300	7,800	-

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지평가액으로 결정하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	지분	평가대상 면적	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	668	45분의 38	564.09	30,000	16,922,700	매각지분 갑구 2번 최승환의 지분 45분의 38 전부
2	8,215	1/1	8,215	7,300	59,969,500	-
합 계	-	-	8,779.09	-	76,892,200	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 및 자연환경보전지역에 내에 소재하는 토지로서 거래사례비교법 등에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였습니다.

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 연천군 군남면 진상리	254-3	전	계획관리지역	38 668x-- 45	564.09	30,000	16,922,700	
2	경기도 연천군 왕징면 작동리	700	전	자연환경보전 지역	8215	8,215	7,300	59,969,500	
합 계								₩76,892,200.-	
				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

일련번호(1): 본건은 경기도 연천군 군남면 삼거리 소재 '연천소방서 군남119안전센터' 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역입니다.

일련번호(2): 본건은 경기도 연천군 미산면 아미리 소재 '백학저수지' 북서측 원거리 통제보호구역 내에 위치하며 주위는 농경지, 임야, 군용지 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

일련번호(1): 본건은 맹지 상태입니다.

일련번호(2): 본건까지 비포장 도로를 통하여 차량접근 가능한 상태입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 대체로 부정형의 토지로 목전 상태입니다.

일련번호(2): 부정형의 토지로 전으로 이용중이나, 일부는 목전, 도로, 도수로부지 등의 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) 지적 및 현황 접하는 도로가 없는 상태입니다.

일련번호(2) : 지적상 맹지이나, 현황 본건 및 본건 인접지들의 일부로 개설된 비포장도로에 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임9m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 영농여건불리농지

일련번호(2): 자연환경보전지역, 통제보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호(1): 없습니다.

일련번호(2): 본건 일부는 현황 도로부지, 도수로부지 상태입니다.

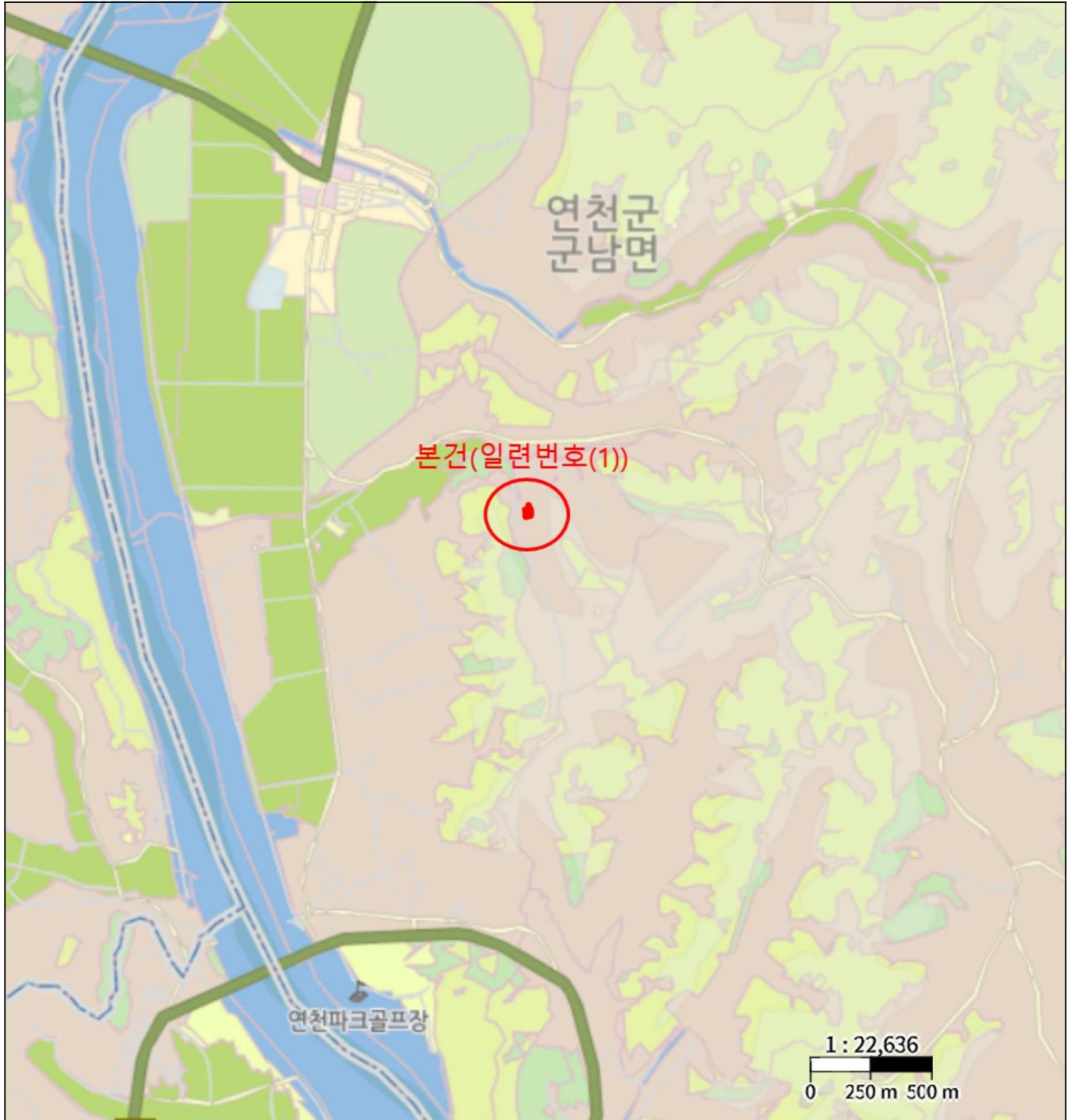
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



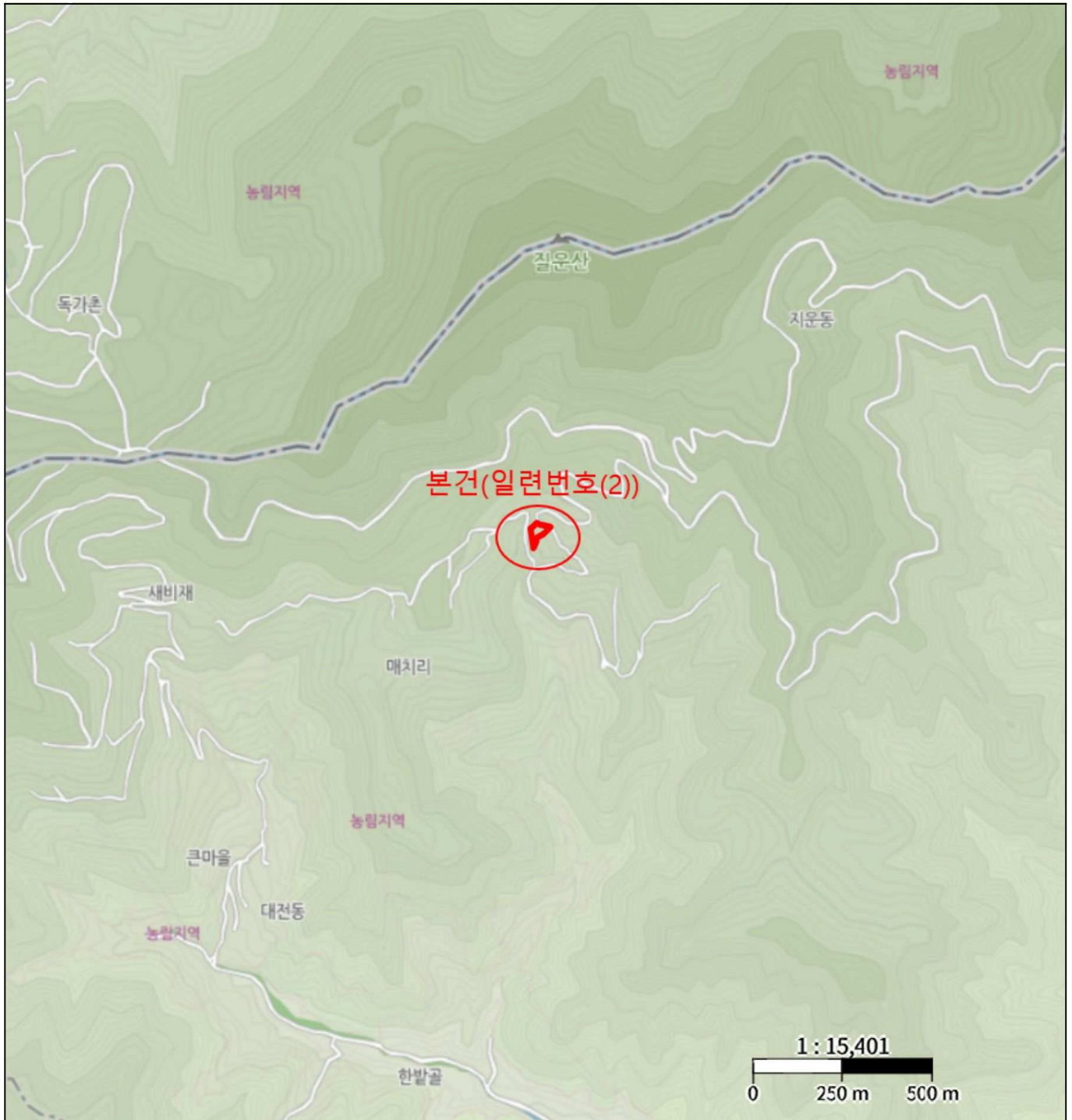
소재지	경기도 연천군 군남면 진상리 254-3
-----	-----------------------



광역위치도



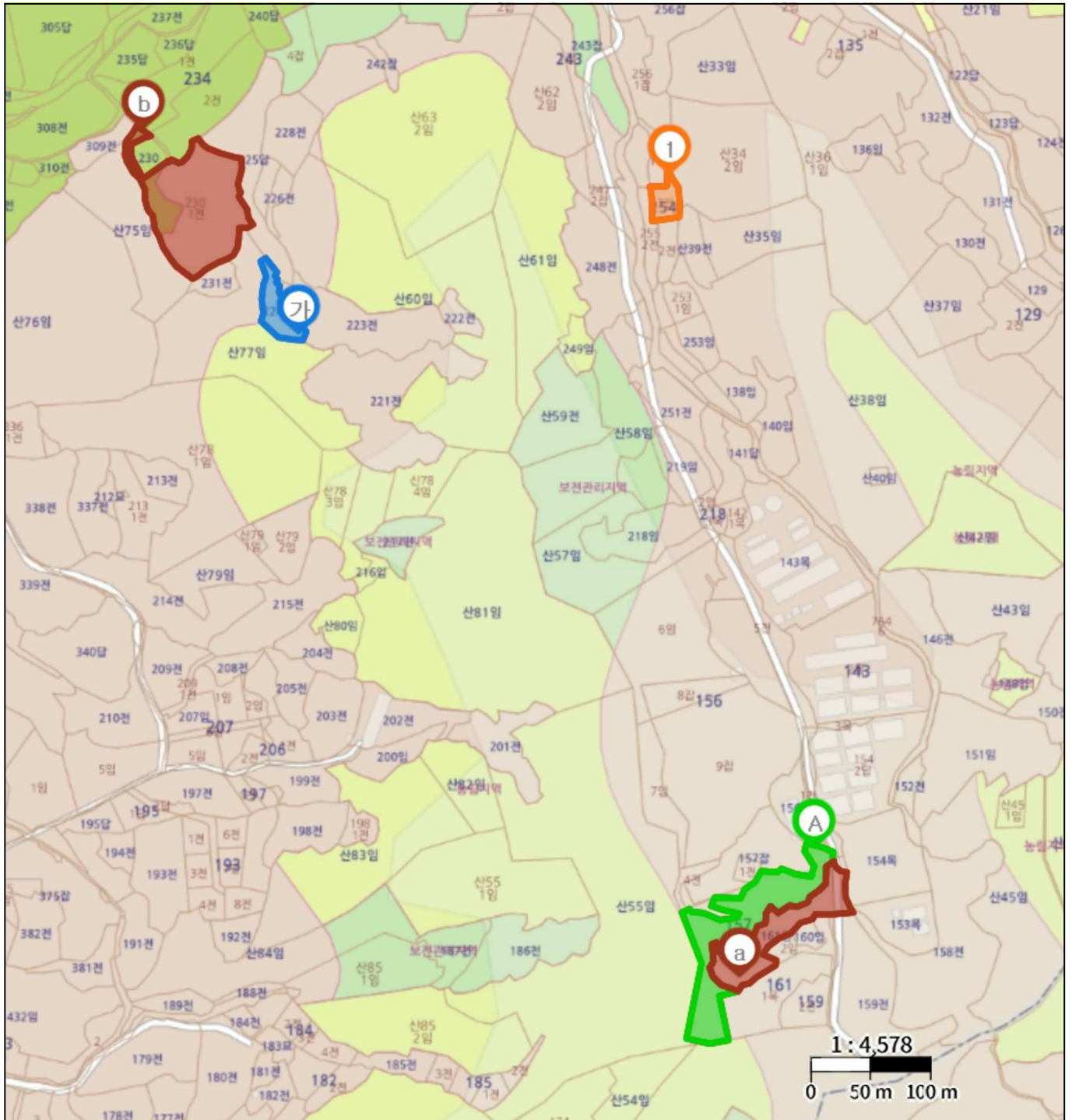
소재지	경기도 연천군 군남면 진상리 254-3
-----	-----------------------



위치도



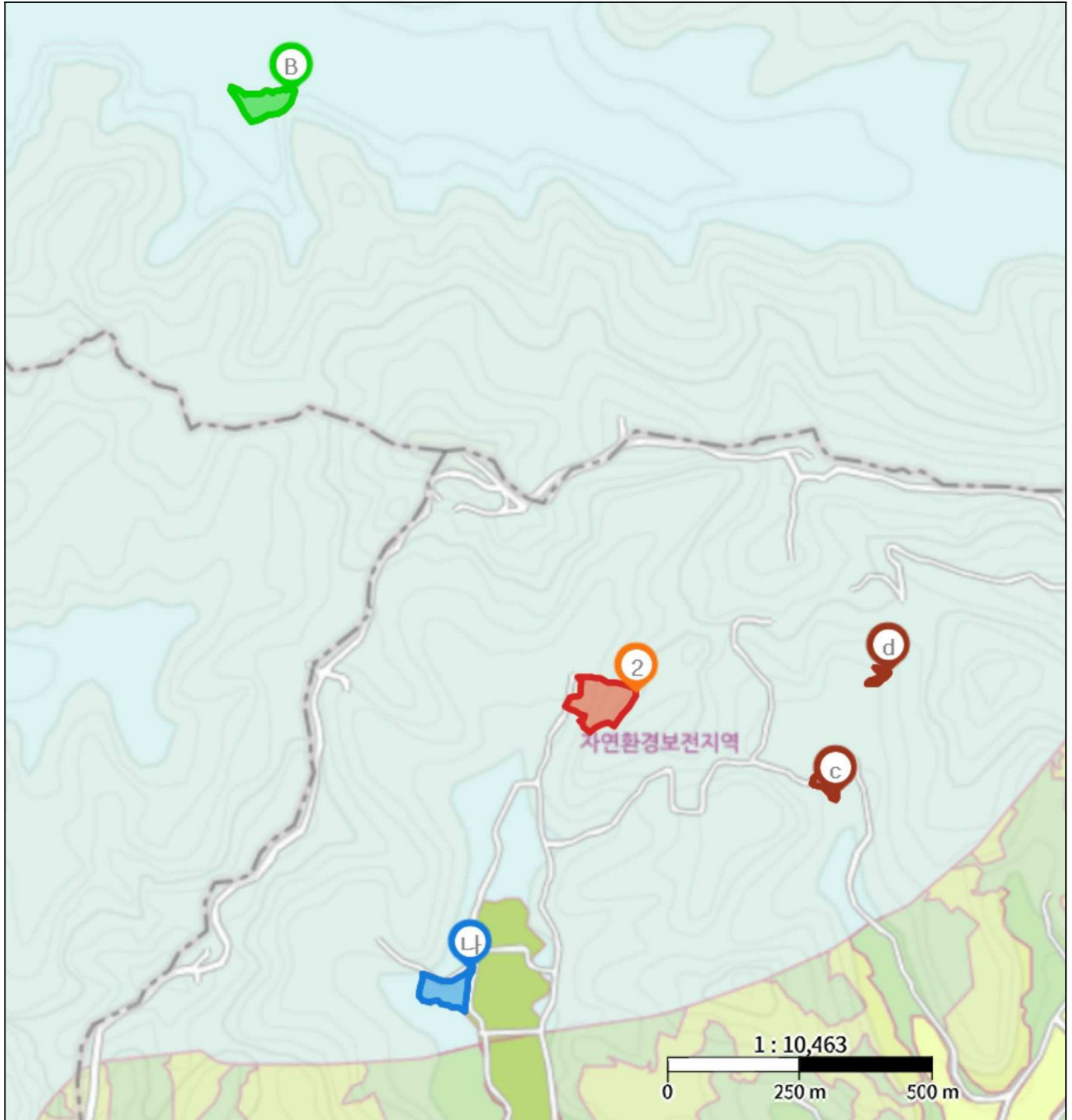
소재지 경기도 연천군 군남면 진상리 254-3



위치도



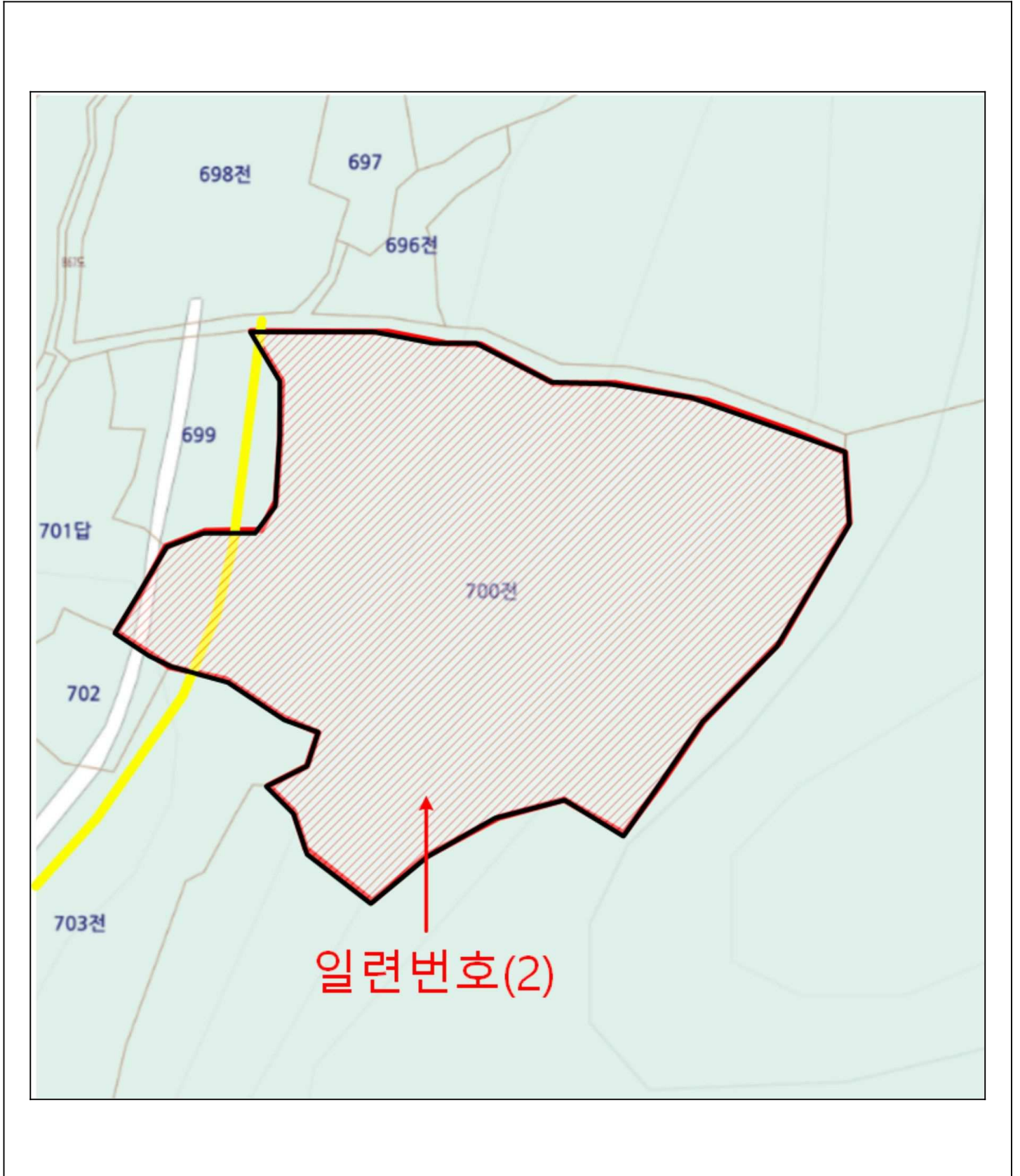
소재지	경기도 연천군 군남면 진상리 254-3
-----	-----------------------



지 적 개 황 도



지 적 개 황 도





(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)