

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	강주희 소유물건(2025타경71482)
감정서번호	250414D3-A052

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

(주)대상감정평가법인 경기북지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박정현

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	일십억구천구백삼십칠만구천원정(W1,099,379,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	강주희 (2025타경71482)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	268 1579+(793x---) 793 이	토지	1,847  여	-  백	1,099,379,000
	합계					W1,099,379,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 전경구					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 설악면 사릉리 소재 "수영인의마을" 내에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 18일을 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.17. ~ 04.18에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 감정평가방법

#### 1) 평가방식

##### (1) 원가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식  
및 공시지가기준법

### (3) 수익방식

수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 2) 토지

### (1) 토지의 감정평가방법 적용

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

### (2) 적용 평가방법

① 공시지가기준법 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조 및 「감정평가 및 감정  
평가사에 관한 법률」 제3조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같  
거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로  
대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정  
(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와  
비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 등의  
과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③ 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기  
준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비  
교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 지적도면과 현황을 목측으로 비교하여 파악한 개략적인 위치를 기준으로 이용상황 등을 판단하여 평가하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 측량 등 전문적인 실사가 수반 되어야 할 것으로 사료되니 업무에 참조하시기 바람.

- 기호1,4 토지(설악면 사릉리 176- 1, 설악면 사릉리 207- 3)는 2016년 08월 09일 일단으로 건축허가를 득한 후 부지조성이 완료된 상태 이며,  
기호3,5 토지(설악면 사릉리 176- 14, 설악면 사릉리 207- 4)는 2016년 08월 08일 일단으로 건축허가를 득한(2016.08.08.)후 2017년 01월 06일 사용승인 되었으나 현장조사일 현재는 멸실된 상태로 조사되는 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 입찰 시 관련 인·허가의 효력 유·무 등은 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가 기준법이란」 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 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 감정평가방법임.

#### <대상토지의 개요>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 가평군 설악면 사릉리 176- 1	전	190	자연녹지	부정형 완경사	138,900	
2	경기도 가평군 설악면 사릉리 206- 2	도로	793 *268/793	자연녹지	부정형 완경사	59,900	강주희 지분
3	경기도 가평군 설악면 사릉리 176- 14	대	686	자연녹지	부정형 완경사	335,200	
4	경기도 가평군 설악면 사릉리 207- 3	전	599	자연녹지	부정형 완경사	159,800	
5	경기도 가평군 설악면 사릉리 207- 4	대	104	자연녹지	부정형 완경사	335,200	

\* 개별공시지가는 2024.01.01.기준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(가)	설악면 사릉리 145-3	대	572	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	345,300

## 2. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

<경기도 가평군 녹지지역>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.122	2월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.071	2월분
(2025.01.01 ~ 2025.04.18)	0.246% (1.00246배)	$(1 + 0.00122) * (1 + 0.00071 * 49/28) \doteq 1.00246$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건과 비교표준지(가)는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### (1) 개별요인 비교항목

주거지대		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역등
		기타규제(임체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치

구분	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
기호1	(가)	0.93	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.830
	본건은 비교표준지(가)에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건에서 우세하나 가로의 계통, 연속성 등 가로조건, 지목 등 행정적조건 등에서 열세하여 전반적 개별요인에서 열세함.							
기호2	(가)	0.93	1.05	1.00	1.00	1.00	0.33	0.322
	본건은 비교표준지(가)에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건에서 우세하나 가로의 계통, 연속성 등 가로조건, 기타조건(현황 '도로') 등에서 열세하여 전반적 개별요인에서 열세함.							
기호3	(가)	0.93	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.977
	본건은 비교표준지(가)에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건에서 우세하나 가로의 계통, 연속성 등 가로조건에서 열세하여 전반적 개별요인에서 열세함.							
기호4	(가)	0.93	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.830
	본건은 비교표준지(가)에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건에서 우세하나 가로의 계통, 연속성 등 가로조건, 지목 등 행정적조건 등에서 열세하여 전반적 개별요인에서 열세함.							
기호5	(가)	0.93	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.977
	본건은 비교표준지(가)에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건에서 우세하나 가로의 계통, 연속성 등 가로조건에서 열세하여 전반적 개별요인에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

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

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 비교표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{시점수정만 한 표준지가격 (공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

#### (1) 인근지역내 평가사례 (출처:한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
평1	사릉리 000- 0	대	주거나지	자연녹지	976,000	담보	2023.12.27
평2	사릉리 000- 0	전	주거나지	자연녹지	297,000	시가참고	2024.11.07
평3	사릉리 000- 0	대	주거나지	자연녹지	1,030,000	시가참고	2024.04.01
평4	사릉리 000- 00	대	단독주택	자연녹지	641,000	경매	2023.03.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근유사물건의 거래사례(출처: 한국부동산원 실거래정보)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점	비고
거1	사릉리 000- 00	대	564	단독 주택	자연 녹지	975,814 <sup>*1)</sup>	770,000	2024.02.27	
	*1)토지배분단가 건물개요: 철근콘크리트조 평스라브지붕, 단독주택 2층 178.57㎡, 2014.11.27 사용승인 건물가격: (1,500,000× 41/50× 178.57) = 219,641,100원 토지배분가격(단가) : (770,000,000원- 219,641,100원)/564㎡ = 975,814원/㎡								
거2	사릉리 000- 00	대	434	단독 주택	자연 녹지	617,756 <sup>*2)</sup>	437,000	2022.07.08	
	*2)토지배분단가 건물개요: 철근콘크리트조 기타지붕, 단독주택 2층 127.95㎡, 2015.08.25 사용승인 건물가격: (1,500,000× 44/50× 127.95) = 168,894,000원 토지배분가격(단가) : (437,000,000원- 168,894,000원)/434㎡ = 617,756원/㎡								
거3	사릉리 000	답	162	주거 나지	1종 일주	617,283	100,000	2023.10.10	
거4	사릉리 000- 0	대	271	주거 나지	1종 일주	619,926	168,000	2021.10.16	

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 사례의 선정

: 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 비교적 최근의 사례로서 개별요인 비교가 가능한 상기 거래사례 (거1)을 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교사례기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사 정 보정치	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가액 (㎡/원)
(가)	(거1)	975,814	1.00	1.01293	1.00	0.734	725,509

① 사정보정치

상기 사례는 정상적인 거래사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.  
(1.00)

② 시점수정치(경기도 가평균)

사례(거1) (녹지지역 : 2024.02.27 ~ 2025.04.18) : 1.01293배 (1.293%)  
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)

③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

비교 표준지 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
(가)	(거1)	1.00	0.87	0.87	0.97	1.00	1.00	0.734
비교표준지는 사례대비 편의시설 등 접근조건, 인근토지이용상황 등 환경조건, 접면도로상태 등 획지조건 등에서 열세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 기준시점(2025.04.18.) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지가격 (㎡/원)
(가)	345,300	1.00246	-	-	346,149

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	가격격차 (=①/②)
(가)	(평1)	725,509	346,149	2.096

:상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 평가목적을 고려하여 110%(2.10배)를 상향 보정함.

### 6. 공시지가기준법에 의한 토지시산가액

산식= 공시지가(원/㎡)× 시점수정× 지역요인× 개별요인× 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	345,300	1.00246	1.00	0.830	2.10	603,338	603,000
2	345,300	1.00246	1.00	0.322	2.10	234,066	234,000
3	345,300	1.00246	1.00	0.977	2.10	710,195	710,000
4	345,300	1.00246	1.00	0.830	2.10	603,338	603,000
5	345,300	1.00246	1.00	0.977	2.10	710,195	710,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

### 1. 비교 거래사례 선정

#### (1) 인근지역 유사물건의 거래사례(출처: 한국부동산원 실거래정보)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점	비고
거2	사릉리 000-00	대	434	단독주택	자연녹지	617,756 <sup>*2)</sup>	437,000	2022.07.08	
	*2)토지배분단가 건물개요: 철근콘크리트조 기타지붕, 단독주택 2층 127.95㎡, 2015.08.25 사용승인 건물가격: (1,500,000×44/50×127.95) = 168,894,000원 토지배분가격(단가) : (437,000,000원-168,894,000원)/434㎡ = 617,756원/㎡								

#### (2) 비교사례의 선정사유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 상기 거래사례(거2)를 비교사례로 선정함.

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 가평군)

구분	기 간	자가변동률	비 고
(거2)	2022.07.08.~2025.04.18	1.2985% (1.02985배)	녹지지역

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.  
(1.00)

### 5. 개별요인의 비교치의 산정

구분	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호1	(거1)	1.00	1.05	1.07	1.00	0.85	1.00	0.955
	본건은 사례에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건, 인근토지 이용상황 등 환경조건 등에서 우세하나 지목 등 행정적조건에서 열세하여 전체적인 개별요인에서 열세함.							
기호2	(거2)	1.00	1.05	1.07	1.00	1.00	0.33	0.371
	본건은 사례에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건, 인근토지 이용상황 등 환경조건 등에서 우세하나 기타조건(현황 '도로') 등에서 열세하여 전반적 개별요인에서 열세함.							
기호3	(거1)	1.00	1.05	1.07	1.00	1.00	1.00	1.124
	본건은 사례에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건, 인근토지 이용상황 등 환경조건 등에서 우세하여 전체적인 개별요인 에서 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호4	(거1)	1.00	1.05	1.07	1.00	0.85	1.00	0.955
	본건은 사례에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건, 인근토지 이용상황 등 환경조건 등에서 우세하나 지목 등 행정적조건에서 열세하여 전체적인 개별요인에서 열세함.							
기호5	(거1)	1.00	1.05	1.07	1.00	1.00	1.00	1.124
	본건은 사례에 비해 편의시설, 교통시설 등 접근조건, 인근토지 이용상황 등 환경조건 등에서 우세하여 전체적인 개별요인에서 우세함.							

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	617,756	1.00	1.02985	1.00	0.955	607,567	608,000
2	617,756	1.00	1.02985	1.00	0.371	236,029	236,000
3	617,756	1.00	1.02985	1.00	1.124	715,084	715,000
4	617,756	1.00	1.02985	1.00	0.955	607,567	608,000
5	617,756	1.00	1.02985	1.00	1.124	715,084	715,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	603,000	608,000	603,000
기호2	234,000	236,000	234,000
기호3	710,000	715,000	710,000
기호4	603,000	608,000	603,000
기호5	710,000	715,000	710,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정

#### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함. 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, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가액으로 토지가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 토지 감정평가액

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	경기도 가평군 설악면 사릉리 176- 1	전	190	603,000	114,570,000	
2	경기도 가평군 설악면 사릉리 206- 2	도로	793 *268/793	234,000	62,712,000	
3	경기도 가평군 설악면 사릉리 176- 14	대	686	710,000	487,060,000	
4	경기도 가평군 설악면 사릉리 207- 3	전	599	603,000	361,197,000	
5	경기도 가평군 설악면 사릉리 207- 4	대	104	710,000	73,840,000	

# 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	
1	경기도 가평군 설악면 사릉리	176-1	전	자연녹지지역	190	190	603,000	114,570,000	
2	경기도 가평군 설악면 사릉리	206-2	도로	자연녹지지역	268 793x--- 793	268	234,000	62,712,000	
		[ 매각지분		갑구4번 소유자	강주희의 지	분 793분의	268 전부]		
3	경기도 가평군 설악면 사릉리	176-14	대	자연녹지지역	686	686	710,000	487,060,000	
4	경기도 가평군 설악면 사릉리	207-3	전	자연녹지지역	599	599	603,000	361,197,000	
5	경기도 가평군 설악면 사릉리	207-4	대	자연녹지지역	104	104	710,000	73,840,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,099,379,000.-</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 설악면 사릉리 소재 "수영인의마을" 내에 위치하며, 주위는 전원주택, 일반주택, 펜션, 카페, 임야 등이 혼재하는 북한강변의 농촌지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 버스정류장까지의 거리 등을 감안시 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1),(3)~(5) : 남서하향 완경사 지대내 옹벽을 쌓아 자체지반 평탄화한 부정형의 토지로서 나지상태의 토지임.

일련번호(2) : 도로임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(2) 토지는 도로이며 일련번호(3),(4),(5)토지는 남측으로 현황 및 지목 도로인 인접토지와 일련번호(2)토지에 각각 접하여 있으며 일련번호(1) 토지는 지적도상 맹지(토지이용계획확인서상 건축법상 도로 일부 포함)임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호(1)

:자연녹지지역(2022-11-07), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비

# 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) |                |

계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2 권역)<환경정책기본법>  
 [추가기재사항]건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함)

- 일련번호(2), (3), (4), (5) 공히  
 : 자연녹지지역(2022-11-07), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비 계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2 권역)<환경정책기본법>

### (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

### (7) 공부와의 차이

없 음.

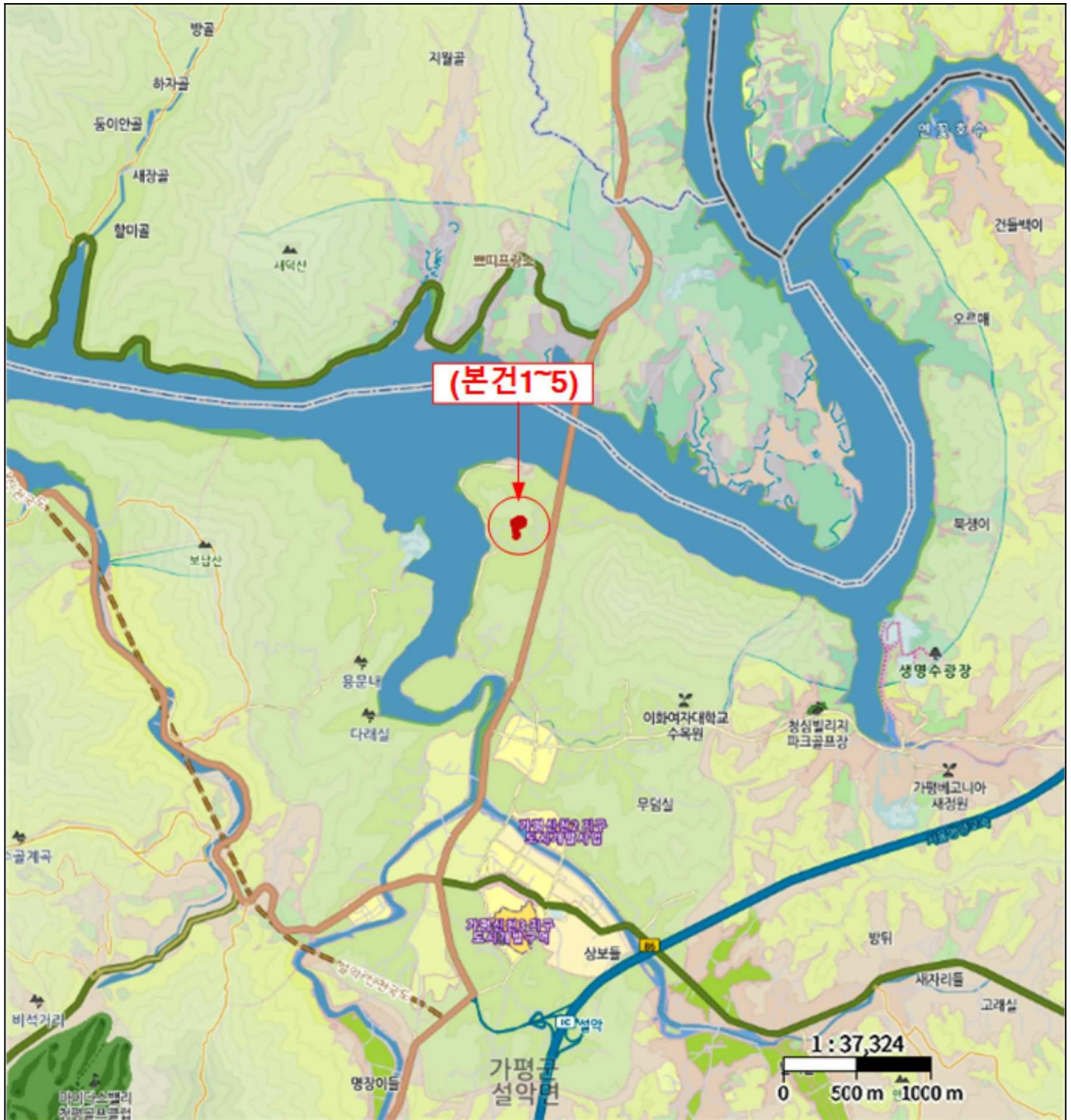
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



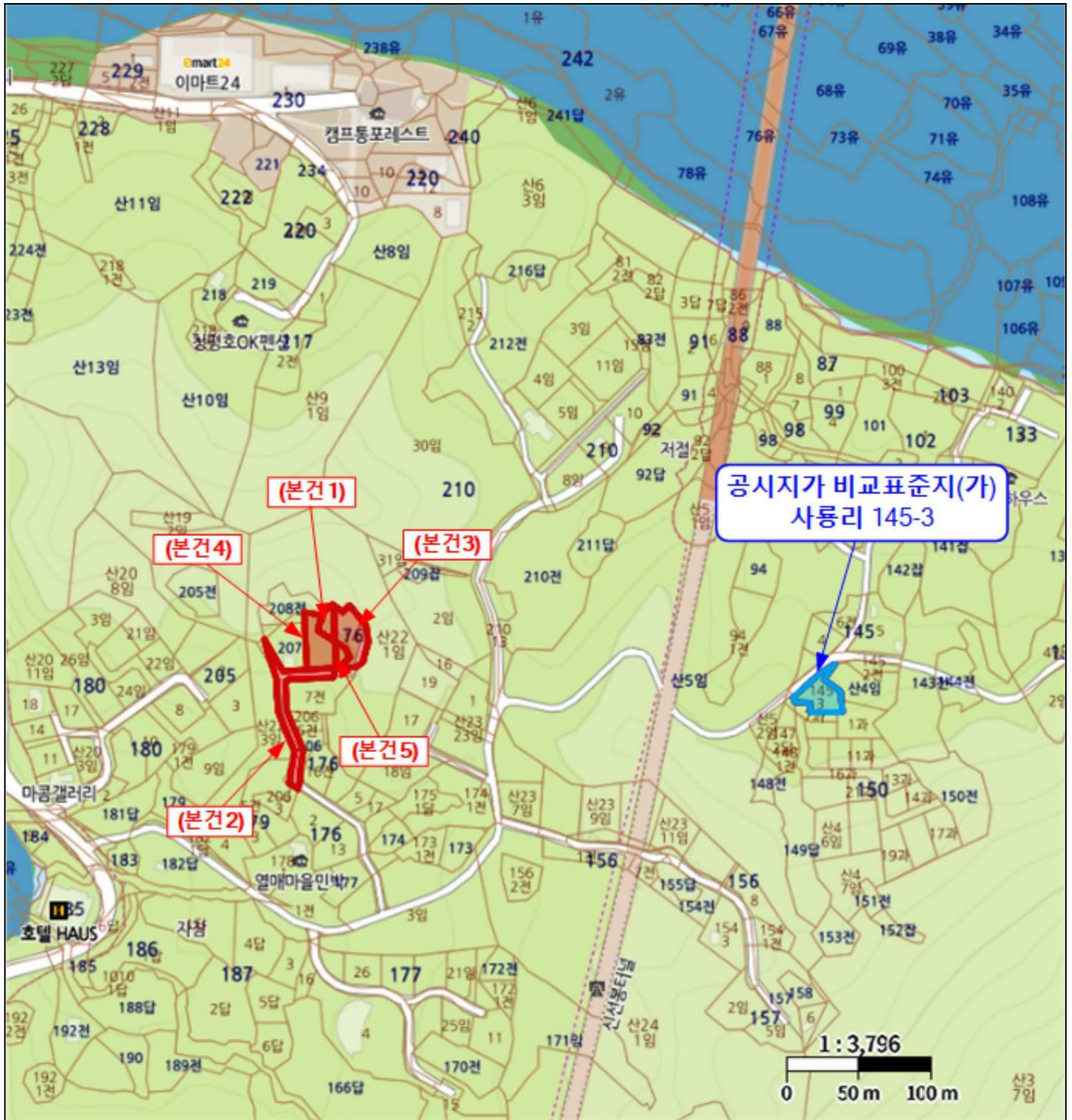
소재지	경기도 가평군 설악면 사릉리 176-1 외
-----	-------------------------



# 위치도



소재지	경기도 가평군 설악면 사릉리 176-1 외
-----	-------------------------







1, 4



3, 5



1, 3, 4, 5



2 ( ) -



2 ( - ) 1, 3, 4, 5

