

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	권경남 소유물건(2025타경71618)
감정서번호	GB2025-1-30

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.

고봉감정평가사사무소

TEL. 031-855-1005 FAX. 031-879-0680

(토지)감정평가표

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

감정평가사
송병채

(인)

감정평가액	일천팔백이십일만구천구십이원정(₩18,219,092.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권경남 (2025타경71618)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.08	2025.05.08	2025.05.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	162.087	토지	162.087	-	18,219,092
		이	하	여	백	
	합계				₩18,219,092	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 가평읍 개곡리 소재 “가북교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)의 감정평가로서 경매를 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 대상토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태 등 가격형성상의 제반요인을 고려하고 인근 유사 토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작한 그 밖의 요인을 적용하여 평가하되 동일 또는 유사용도의 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 평가가격을 결정하였습니다.

4. 기준시점 및 기타

가. 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일자인 2025년 5월 8일입니다.

나. 본건 토지는 공유지분토지로서 위치가 특정되지 않아 전체면적에 대한 평균단가를 적용하여 지분비율에 의거 가격산출하였고, 기호 1)은 현황 도로로서 인근토지가격의 1/3 이내로 가격산출하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 토지 중 기호 2) 지상에 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으며, 토지에 영향을 미칠 경우 단가는 @191,800/㎡인 바, 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 토지 중 기호 2) 지상에 성장하고 있는 소유자 미상의 수목등(사진 #6 참조)과 기호 3) 지상에 성장하고 있는 소유자 미상의 수목, 창고, 테크, 야외용 의자 및 파이프조의 식물지지대등(사진 #9~#13 참조)은 평가에서 제외하였는 바 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일부 토지는 인접지와 지적경계가 명확하지 않은 상태인 바, 경매시 지적경계등을 재확인하시기 바랍니다.

바. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산출

가. 감정평가방법의 적용

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	개곡리 875-6	1,531	답	답	계획관리	맹지	사다리 평 지	46,200
나	개곡리 880-1	530	대	단독	계획관리	세각(가)	사다리 평 지	113,000

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 인근지역 또는 동일수급권(유사지역)에 소재하고 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

다. 시점수정

1) 지가변동률

(경기도 가평균)

기 간	지가변동률		비 고
2025.01.01. ~2025.05.08	계획관리	0.499% (1.00499)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.323 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.143 $(1+0.00323) \times (1+0.00143 \times 38/31) \approx 1.00499$

※2025년 4월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 생산자물가상승률(2020=100, 자료:한국은행)

$$\frac{2025년\ 03월}{2024년\ 12월} = \frac{120.32}{119.52} \approx 1.00669(0.669\%)$$

3) 시점 수정치 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 유사 지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 동일합니다(1.00).

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

㉠ 택지지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 자연환경, 인근환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 농경지대

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태, 간선도로와의 접근성 등
자연조건	일조통풍 등, 토양 토질등, 관개 배수, 재해의 위험성등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 지세, 경작의 편부 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기 호	비교조건	비교표준지	대상토지	비고
		개곡리 800-1	개곡리 880-7 인근토지	
1	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	0.92	접면도로 및 형상에서 열세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	0.920	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	비교조건	비교표준지	대상토지	비고
		개곡리 800-1	개곡리 880-8	
2	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.000	

기 호	비교조건	비교표준지	대상토지	비고
		개곡리 875-6	개곡리 880-25	
3	접근조건	1.00	1.35	농로의 상태등에서 우세합니다
	자연조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.03	형상에서 우세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.391	

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

감정평가에 관한 규칙 제17조, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)) 등에서 인정되는 점을 참작하고, 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래사례 및 가격수준 등과의 형평성을 유지하고 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가) 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
A	개곡리 ****-*	대	계획관리	364	254,000	담보	2023.01.16
B	개곡리 ****-*	대	계획관리	422	250,000	담보	2023.11.09
C	개곡리 ***	대	계획관리	1,137	170,000	담보	2024.10.30
D	개곡리 ***	답	계획관리	1,002	93,000	공매	2024.12.18
E	개곡리 ****-*	답	계획관리	1,126	183,000	담보	2024.01.16

나) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	자료 출처	거래시점
가	개곡리 ****-*	대	421	계획관리	261,283	110,000,000	등기사항 전부증명서	2022.06.30
나	개곡리 ****-*	대	655	계획관리	181,765 (토지잔여법)	235,000,000 (건물 96.62㎡ 포함)	등기사항 전부증명서	2022.06.14
다	개곡리 ***	답	4,516	계획관리	88,999	401,921,090	등기사항 전부증명서	2022.09.01
라	개곡리 ****-*	답	2,678	계획관리	92,635	248,078,910	등기사항 전부증명서	2022.09.01
마	개곡리 ****-*	전	1,126	계획관리	186,500	210,000,000	등기사항 전부증명서	2022.02.16

나: $[235,000,000 - (96.62 \times 1,200,000)] \div 6552 \approx 181,765 / \text{㎡}$ (철근콘크리트구조, 2018.03.19. 사용승인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 사례를 통한 그 밖의 요인의 산정(비교표준지 가)

(가) 인근 사례의 선택

평가사례 “기호 D”의 물적 비교성이 가능 높은 것으로 판단되었습니다.

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 사정보정

사례가격은 적정가격으로서 별도의 사정보정요인이 없습니다(1.00).

㉡ 시점수정

기 간	지가변동률		비 고
2024. 12. 18 ~2025. 05. 08	계획관리 (경기도 가평균)	0.549% (1.00549)	2024. 12. 01 ~ 2024. 12. 31 : 0.110 2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 31 : 0.323 2025. 03. 01 ~ 2025. 03. 31 : 0.143 $(1+0.00110*14/31)*(1+0.00323)*(1+0.00143*38/31)$ ≈ 1.00549

※2025년 4월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

㉢ 지역요인 비교치

인근지역에 소재하여 지역요인 비교치는 대체로 대등합니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 개별요인 비교치

비교조건	사례토지	비교표준지	비고
	개곡리 ***	개곡리 875-6	
접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
자연조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
획지조건	1.00	1.01	형상에서 우세합니다
행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
비교치	1.000	1.010	

㉕ 사례기준 비교표준지의 가격

사례		사정 보정치	시점 수정치	지역 요인	개별요인	사례기준단가	비고
번호	단가						
D	93,000	1.00	1.00549	1.00	1.010	94,446	

㉖ 비교표준지 수정 가격

표준지 공시지가(원/㎡)	지가변동률(%)	시점수정한 표준지공시지가(원/㎡)
46,200	1.00499	46,431

㉗ 그 밖의 요인 보정치의 산정

인근사례 기준가격(㉑)	비교표준지 수정가격(㉒)	그 밖의 요인 보정치 (비율)(㉑/㉒)
94,446	46,431	2.034

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 사례를 통한 그 밖의 요인의 산정(비교표준지 나)

(가) 인근 사례의 선택

평가사례 기호 “A” 의 물적 비교성이 가능 높은 것으로 판단되었습니다.

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 사정보정

사례가격은 적정가격으로서 별도의 사정보정요인이 없습니다(1.00).

㉡ 시점수정

기 간	지가변동률		비 고
2023.01.16 ~2025.05.08	계획관리 (경기도 가평균)	2.550% (1.02550)	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.012 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.011 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.045 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.062 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.050 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.053 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.046 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.057 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.054 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.060 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.078 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.109 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.399 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.323 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.143 $(1+0.00012*16/31)*(1+0.00011)*(1+0.00045)*(1+0.00062)$ $*(1+0.00050)*(1+0.00053)*(1+0.00046)*(1+0.00057)*(1$ $+0.00054)*(1+0.00060)*(1+0.00078)*(1+0.00109)*(1+0.0$ $1399)*(1+0.00323)*(1+0.00143*38/31) \approx 1.02550$

※2025년 4월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 지역요인 비교치

인근지역에 소재하여 지역요인 비교치는 대체로 대등합니다(1.00).

㉕ 개별요인 비교치

비교조건	사례토지	비교표준지	비고
	개곡리 ***-*	개곡리 880-1	
가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
접근조건	1.00	1.02	교통시설과의 접근성에서 우세합니다
환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
획지조건	1.00	1.03	접면도로에서 우세합니다
행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
비교치	1.000	1.051	

㉖ 사례기준 비교표준지의 가격

사례		사정 보정치	시점 수정치	지역 요인	개별요인	사례기준단가	비고
번호	단가						
A	254,000	1.00	1.02550	1.00	1.051	273,761	

㉗ 비교표준지 수정 가격

표준지 공시지가(원/㎡)	지가변동률(%)	시점수정한 표준지공시지가(원/㎡)
113,000	1.00499	113,564

㉘ 그 밖의 요인 보정치의 산정

인근사례 기준가격(㉑)	비교표준지 수정가격(㉒)	그 밖의 요인 보정치 (비율)(㉑/㉒)
273,761	113,564	2.411

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 대체, 경쟁관계에 있는 인근 유사토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 부동산의 인근 평가선례, 거래가격 수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 다음과 같이 상향조정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
가	2.03	
나	2.41	

사. 시산단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	도로 여부	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	113,000	1.00499	1.00	0.920	2.41	0.33	83,092	83,000
2	113,000	1.00499	1.00	1.000	2.41	1.00	273,689	274,000
3	46,200	1.00499	1.00	1.391	2.03	1.00	131,107	131,000

아. 시산가액의 산출

기호	면적(㎡)	지분	지분면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,924	2/46	83.6522	83,000	6,943,133	권경남 지분
2	161	2/46	7	274,000	1,918,000	권경남 지분
3	1,643	2/36	71.4348	131,000	9,357,959	권경남 지분
합계	3,728		162.087	-	18,219,092	

주) 지분면적은 소숫점 5자리에서 사사오입하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산출

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 토지가격을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

“부동산거래신고등에관한법률”에 따라 신고된 실제거래이고, 거래사정이 정상적이라고 판단되며, 제반조건이 해당 감정평가와 유사한 사례인 것으로 판단되는 사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡)	거래가액(원)	자료출처	거래시점
가	개곡리 ****~*	대	421	계획관리	261,283	110,000,000	등기사항 전부증명서	2022.06.30
나	개곡리 ****~*	답	2,678	계획관리	92,635	248,078,910	등기사항 전부증명서	2022.09.01

다. 사정보정

당사자간 거래가능한 가격수준인 것으로 판단하였습니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 시점수정

기 간	지가변동률		비 고
2022.06.30 ~2025.05.08	계획관리 (경기도 가평균)	3.437% (1.03437)	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 ~ 2024.12.31 : 1.399 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.323 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.143 $(1+0.00203*1/30)*(1+0.00232)*(1+0.00198)*(1+0.00209)*$ $(1+0.00127)*(1+0.00054)*(1+0.00031)*(1+0.00637)*(1$ $+0.01399)*(1+0.00323)*(1+0.00143*38/31) \doteq 1.03437$
2022.09.01 ~2025.05.08	계획관리 (경기도 가평균)	2.986% (1.02986)	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 ~ 2024.12.31 : 1.399 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.323 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.143 $(1+0.00209)*(1+0.00127)*(1+0.00054)*(1+0.00031)*(1+0.$ $00637)*(1+0.01399)*(1+0.00323)*(1+0.00143*38/31)$ $\doteq 1.02986$

※2025년 4월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

마. 지역요인

인근지역에 소재하여 지역요인 비교치는 대체로 대등합니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인

기 호	비교조건	거래토지	대상토지	비고
		개곡리 ***-*	개곡리 880-7 인근토지	
1	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	0.92	접면도로 및 형상에서 열세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	0.920	

기 호	비교조건	거래토지	대상토지	비고
		개곡리 ***-*	개곡리 880-8	
2	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.03	접면도로에서 우세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.030	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	비교조건	거래토지	대상토지	비고
		개곡리 ***-*	개곡리 880-25	
3	접근조건	1.00	1.35	농로의 상태등에서 우세합니다
	자연조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.03	형상에서 우세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.391	

사. 시산단가의 결정

기호	거래가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	도로 여부	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	261,283	1.03437	1.00	0.920	1.00	0.33	82,052	82,000
2	261,283	1.03437	1.00	1.030	1.00	1.00	278,371	278,000
3	92,635	1.02986	1.00	1.391	1.00	1.00	132,703	133,000

아. 시산가액의 산출

기호	면적(㎡)	지분	지분면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,924	2/46	83.6522	82,000	6,859,480	권경남 지분
2	161	2/46	7	278,000	1,946,000	권경남 지분
3	1,643	2/36	71.4348	133,000	9,500,828	권경남 지분
합계	3,728		162.087	-	18,306,308	

주) 지분면적은 소숫점 5자리에서 사사오입하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가격의 결정

가. 접근방법별 시산가액의 산출

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원)
1~3	18,219,092	18,306,308

나. 시산가액의 합리성 검토

1) 감정평가에 관한 규칙 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래당시의 시장상황을 반영한 가격으로 거래당사자 간의 정보불균형, 거래의 필요성과 협상력의 차이 등과 같은 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으나 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되었습니다.

다. 토지가액의 결정

1) 감정평가금액 산출의 정도와 자료의 품등을 종합할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가격의 객관성과 합리성이 높은 것으로 판단되어 토지가액을 다음과 같이 최종결정하였습니다.

기호	토지가액(원)	비고
1~3	18,219,092	

2) 제시외물건이 토지에 영향을 미치는 경우, 토지단가는 기호 2) @191,800/㎡ (@274,000x0.70)으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	162.087	-	18,219,092	권경남 지분
감정평가액(합계)	162.087	-	18,219,092	

2. 결정의견

거래사례가격과 인근 감정평가전례 및 인근 부동산의 탐문조사가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 개곡리	880-7	도로	계획관리지역	2 1,924x-- 46	83.6522	83,000	6,943,133	권경남 지분
2	"	880-8	대	"	2 161x-- 46	7	274,000	1,918,000	권경남 지분 제시외건물이 토지에 영향을 미칠 경우 @191,800/㎡
3	"	880-25	전	"	2 1,643x-- 46	71.4348	131,000	9,357,959	권경남 지분
합 계				이	하	여	백	₩18,219,092.-	

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 개곡리 소재 "가북교" 남동측 인근에 위치하고, 부근은 주택, 농경지 및 노변 근린생활시설등이 혼재되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 무난한 상태입니다.

(3) 형태 및 이용상태

형상은 세장형 및 부정형이고, 인접지와 등고 유사한 평지입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1)은 폭 약 6미터 내외의 현황 도로, 기호 2)은 북측 및 동측으로 폭 약 6미터 내외, 서측으로 폭 약 8미터 내외, 기호 3)은 동측 및 서측으로 폭 약 6미터 내외의 도로와 접해 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 가축사육제한구역, 자연보전권역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

불임 지적및건물개황도를 참조하시기 바랍니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

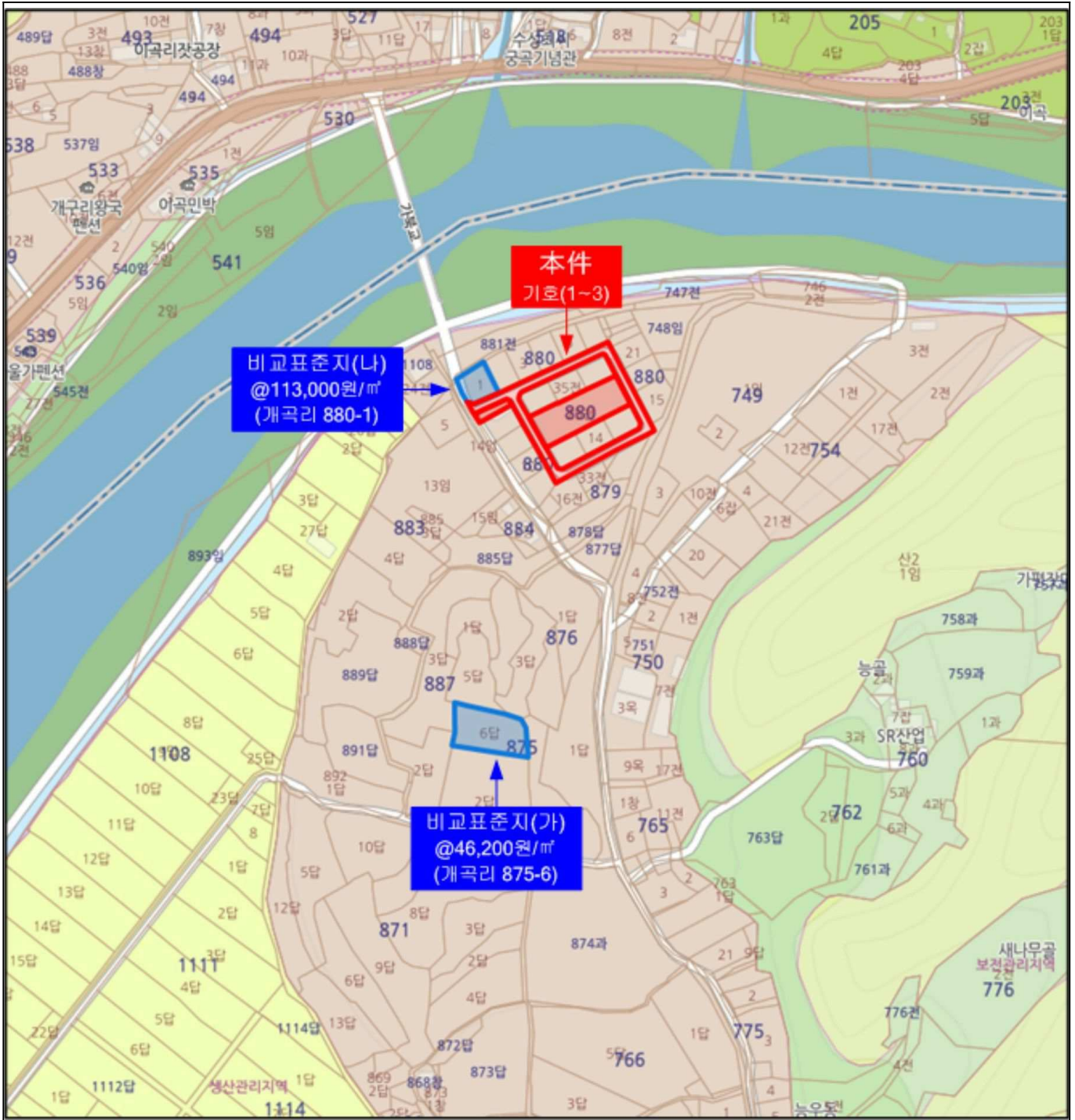
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상입니다.

위치도



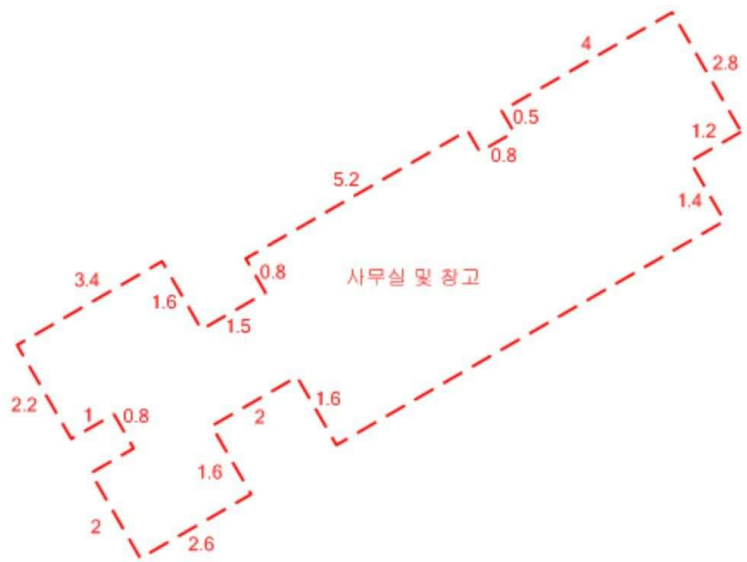
소재지 경기도 가평군 가평읍 개곡리 880-7외



건물개황도



<축척없음>



<제시외물건>

㉠시멘트벽돌조 스라브지붕 단층 (사무실 및 창고) 약 59.2㎡



1. 1



2. 1



3. 1



4. 1



5. 2



6. 2



7. 3



8. 3 1



9. 3 2



10. 3 3



11. 3 ()



12. 3 1



13. 3 2



14.