

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 경기도 가평군 북면 도대리 1 외

의뢰인: 진흥저축은행(주)

감정평가서 번호 대한 제150923-10-0023호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대표이사 조 중 기



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

인 증 서 번 호	제2015-10-0910호
발 급 일 자	2015. 10. 16.

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	본사	감정평가서번호	대한 제150923-10-0023호
감정평가액	一金貳百貳拾六億參仟八百壹拾九萬六仟圓整(W22,638,196,000.-)		
기 준 시 점	2015. 10. 07.	감정평가사	금현태
감정평가 목적	공매	제 출 처	진흥저축은행(주)
물건 소재지	경기도 가평군 북면 도대리 1외		
물 건 종 별	토지	비 고	

■ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 내용의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심의·심사업무규정에 의한 심사 대상 물건으로서 위 심사 사항에 대하여 심사한 결과 제반 사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

심사위원장 이종원



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)대한감정평가법인 대표이사 조종기



[토지]감정평가표

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

감정평가사

김현재

(인)

감정평가액: 金이백이십육억삼천팔백일십구만육천원整 (₩22,638,196,000.-)

의뢰인	진흥저축은행㈜	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	진흥저축은행㈜	
소유자 (대상업체명)	가평라헨스㈜, 윤춘석 [수탁자: 한국자산신탁㈜]	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시 목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2015. 10. 07	2015.09.24 ~2015. 10. 07	2015. 10. 16

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	648,448.5	토지	648,448.5	-	22,638,196,000
	이		하	여	백	
	합계				₩22,638,196,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사확인

심사자
감정평가사

이종완

(인)



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 북면 도대리에 소재한 토지의 공매 목적의 시장가치 평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제법령에 의하였습니다.

3. 감정평가의 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하였으며, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.

5. 감정평가의 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 10월 7일입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

- ① 본건 토지 중 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지(기호 1, 7, 16, 48, 58, 61, 70, 71, 72, 74, 79~83)는 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 평가하였으며, 각 용도지역 부분의 단가를 면적비율에 따라 가중평균하여 단가를 산정하였습니다. 다만, 기호 61은 용도지역을 달리하는 농림지역 부분의 면적비율이 현저히 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미하므로 주된 용도지역을 기준으로 평가하되 농림지역 면적비율을 감안하여 평가하였습니다.
- ② 본건 토지 기호 31 지상에 현재 관리상태가 불량한 공가주택인 제시외 건물(목조 스테트지붕, 축사 및 주택, 지상 1층, 42.30㎡)이 소재하고 있으나, 이에 구매됨이 없이 정상적인 토지가격을 평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 토지 중 기호 1~54, 58~84는 도시계획시설 체육시설에 저촉되며, 기호 61은 지방2급하천(가평천)에 일부가 저촉되고 있습니다. 기호 55, 57, 62, 63은 일부가 접도구역에 저촉되며, 기호 61은 일부가 하천구역에 저촉되고 있습니다. 해당 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 현황 도로(기호 56)인 경우에는 이를 감안하여 평가하였습니다.
- ④ 의뢰인이 제시한 의뢰목록에 따라 평가하였으며, 기호 75 토지는 한국자산신탁주식회사의 지분(1/2)만을 감정평가하였습니다. 해당 토지는 각 공유자 지분의 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균단가를 적용하였습니다.
- ⑤ 본건 토지 지상의 입목은 거래관행상 임지에 포함되어 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 연고자 미상의 분묘 수기가 소재하고 있으므로 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- ⑥ 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 평가대상 물건개요

1. 소재지 및 지목, 면적 등

기호	소재지	지번	지목	면 적(㎡)		용도지역	이용 상황	접면 도로	형상	지세
				전체	사정					
1	경기도 가평군 북 면 도대리	1	전	4,083	4,083.0	보전관리/계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
2		2	전	387	387.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
3		3	전	6,463	6,463.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
4		4	전	3,187	3,187.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
5		4-1	전	2,007	2,007.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
6		4-2	전	6,073	6,073.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
7		5	전	10,397	10,397.0	계획관리/보전관리	목전	맹지	부정형	급경사
8		6	전	1,590	1,590.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
9		7	전	2,060	2,060.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
10		8	전	2,714	2,714.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
11		9	답	169	169.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
12		10	답	741	741.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
13		11	전	1,894	1,894.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
14		12	답	298	298.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
15		13	대	869	869.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
16		14	전	3,736	3,736.0	보전관리/계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
17		16	답	1,193	1,193.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
18		19-1	임	2,681	2,681.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
19		20	전	6,354	6,354.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
20		22	전	2,522	2,522.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
21		22-1	전	2,889	2,889.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
22		23-1	답	1,375	1,375.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
23		23-2	전	4,360	4,360.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
24		28	전	12,873	12,873.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
25		29	전	493	493.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
26		30	전	612	612.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
27		30-1	전	1,623	1,623.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
28		31	전	1,385	1,385.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	면 적(㎡)		용도지역	이용 상황	접면 도로	형상	지세
				전체	사정					
29	경기도 가평군 북 면 도대리	32	전	1,121	1,121.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
30		33	전	212	212.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
31		37	전	899	899.0	계획관리	단독주택	세로(불)	사다리	완경사
32		38-1	대	245	245.0	계획관리	목전	맹지	사다리	완경사
33		38-2	전	2,679	2,679.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
34		38-3	전	200	200.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
35		44-1	전	661	661.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
36		46	전	2,830	2,830.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
37		47	전	3,154	3,154.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
38		48	전	4,863	4,863.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
39		49	전	6,046	6,046.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
40		50	전	704	704.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
41		50-1	전	228	228.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
42		50-2	전	1,603	1,603.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
43		51-2	전	701	701.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
44		51-3	전	4,225	4,225.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
45		51-4	전	400	400.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
46		51-6	전	2,618	2,618.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
47		51-7	전	1,924	1,924.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
48		52-1	전	3,220	3,220.0	계획관리/보전관리	목전	맹지	부정형	급경사
49		53-1	전	1,960	1,960.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
50		53-2	대	436	436.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
51		54	전	582	582.0	계획관리	목전	맹지	사다리	급경사
52		57	전	952	952.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
53		57-2	임	397	397.0	계획관리	자연림	맹지	사다리	급경사
54		58-1	전	1,359	1,359.0	계획관리	목전	맹지	부정형	급경사
55		61-1	임	407	407.0	계획관리	자연림	소로한면	사다리	급경사
56		61-2	도	89	89.0		도로		삼각형	평지
57		61-4	답	459	459.0	계획관리	답	소로한면	부정형	완경사
58		산131	임	65,455	65,455.0	보전관리/계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
59		산135	임	12,298	12,298.0	보전관리	자연림	맹지	사다리	급경사
60		산136	임	30,843	30,843.0	보전관리	자연림	맹지	사다리	급경사

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	면 적(㎡)		용도지역	이용 상황	접면 도로	형상	지세
				전체	사정					
61	경기도 가평군 북 면 도대리	산138	임	44,331	44,331.0	보전관리/농림지역	자연림	맹지	부정형	급경사
62		산179	임	2,007	2,007.0	계획관리	자연림	소로한면	사다리	급경사
63		산180	임	1,649	1,649.0	계획관리	자연림	소로한면	사다리	급경사
64		산181	임	9,818	9,818.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
65		산182	임	7,041	7,041.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
66		산184-2	임	12,298	12,298.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
67		산185	임	9,223	9,223.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
68		산186-1	임	63,495	63,495.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
69		산186-3	임	793	793.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
70		산188	임	14,182	14,182.0	보전관리/계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
71		산189	임	3,868	3,868.0	계획관리/보전관리	자연림	맹지	부정형	급경사
72		산190	임	8,430	8,430.0	계획관리/보전관리	자연림	맹지	사다리	급경사
73		산192	임	6,843	6,843.0	계획관리	자연림	맹지	사다리	급경사
74		산193	임	27,868	27,868.0	계획관리/보전관리	자연림	맹지	부정형	급경사
75		산194	임	893	446.5	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
76		산202	임	2,083	2,083.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
77		산203-1	임	11,603	11,603.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
78		산204-1	임	15,570	15,570.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
79		산208	임	4,959	4,959.0	계획관리/보전관리	자연림	맹지	부정형	급경사
80		산210-1	임	49,587	49,587.0	보전관리/계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
81		산210-3	임	19,835	19,835.0	보전관리/계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
82		산210-4	임	27,968	27,968.0	계획관리/보전관리	자연림	맹지	부정형	급경사
83		산211	임	55,736	55,736.0	계획관리/보전관리	자연림	맹지	부정형	급경사
84		산217-1	임	10,017	10,017.0	계획관리	자연림	맹지	부정형	급경사
합 계					648,448.5					

2. 위치 및 주변환경

본건 토지는 경기도 가평군 북면 소재 도대리 마을회관 동측 인근에 소재하고 있습니다. 주변은 전, 답, 농가 주택, 자연림 등과 일부 펜션 등이 소재하는 산간지대입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 교통환경

대상지는 대부분 맹지상태로 차량 진출입이 불가능하며, 일부 토지는 소로(75번 국도)에 접하고 있습니다. 인근에 버스정류장이 소재하나 운행노선이 적고, 운행간격이 길어 대중교통 이용은 불편합니다.

4. 이용상황

대상 토지는 2009.11.18 경기도 제2청 고시 제2009-5168호 가평 라헨스 골프장 조성사업 군관리계획 결정 및 가평군 고시 제2010-60호 가평 라헨스 골프장 군관리계획 변경 결정 고시로 도시계획시설 체육시설(회원제 18홀 골프장)로 지정된 상태이나 사업 진행은 이루어지고 있지 않으며, 기준시점 현재 대부분 묵전 및 자연림 상태이고 일부는 답, 주택지로 이용되고 있습니다.

5. 용도지역 등 공법상 제한

기호	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	용도지역	도시계획 시설	자연보전 권역	영농여건 불리농지	산지 구분	접도 구역	도로 구역	하천 구역
1	경기도 가평군 북면 도대리	1	전	4,083	보전관리/계획관리	체육시설	○	○				
2		2	전	387	계획관리	체육시설	○	○				
3		3	전	6,463	계획관리	체육시설	○	○				
4		4	전	3,187	계획관리	체육시설	○					
5		4-1	전	2,007	계획관리	체육시설	○					
6		4-2	전	6,073	계획관리	체육시설	○					
7		5	전	10,397	계획관리/보전관리	체육시설	○					
8		6	전	1,590	계획관리	체육시설	○					
9		7	전	2,060	계획관리	체육시설	○	○				
10		8	전	2,714	계획관리	체육시설	○	○				
11		9	답	169	계획관리	체육시설	○					
12		10	답	741	계획관리	체육시설	○	○				
13		11	전	1,894	계획관리	체육시설	○	○				
14		12	답	298	계획관리	체육시설	○	○				
15		13	대	869	계획관리	체육시설	○					
16		14	전	3,736	보전관리/계획관리	체육시설	○	○				
17		16	답	1,193	계획관리	체육시설	○					
18		19-1	임	2,681	계획관리	체육시설	○		준보전			
19		20	전	6,354	계획관리	체육시설	○					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	용도지역	도시계획 시설	자연보전 권역	영농여건 불리농지	산지 구분	접도 구역	도로 구역	하천 구역
20	경기도 가평군 북면 도대리	22	전	2,522	계획관리	체육시설	○					
21		22-1	전	2,889	계획관리	체육시설	○					
22		23-1	답	1,375	계획관리	체육시설	○	○				
23		23-2	전	4,360	계획관리	체육시설	○	○				
24		28	전	12,873	계획관리	체육시설	○					
25		29	전	493	계획관리	체육시설	○					
26		30	전	612	계획관리	체육시설	○					
27		30-1	전	1,623	계획관리	체육시설	○					
28		31	전	1,385	계획관리	체육시설	○					
29		32	전	1,121	계획관리	체육시설	○					
30		33	전	212	계획관리	체육시설	○					
31		37	전	899	계획관리	체육시설	○					
32		38-1	대	245	계획관리	체육시설	○					
33		38-2	전	2,679	계획관리	체육시설	○					
34		38-3	전	200	계획관리	체육시설	○					
35		44-1	전	661	계획관리	체육시설	○					
36		46	전	2,830	계획관리	체육시설	○					
37		47	전	3,154	계획관리	체육시설	○					
38		48	전	4,863	계획관리	체육시설	○					
39		49	전	6,046	계획관리	체육시설	○	○				
40		50	전	704	계획관리	체육시설	○	○				
41		50-1	전	228	계획관리	체육시설	○	○				
42		50-2	전	1,603	계획관리	체육시설	○	○				
43		51-2	전	701	계획관리	체육시설	○	○				
44		51-3	전	4,225	계획관리	체육시설	○	○				
45		51-4	전	400	계획관리	체육시설	○	○				
46		51-6	전	2,618	계획관리	체육시설	○	○				
47		51-7	전	1,924	계획관리	체육시설	○	○				
48		52-1	전	3,220	계획관리/보전관리	체육시설	○	○				
49		53-1	전	1,960	계획관리	체육시설	○	○				
50		53-2	대	436	계획관리	체육시설	○					
51		54	전	582	계획관리	체육시설	○	○				
52		57	전	952	계획관리	체육시설	○	○				
53		57-2	임	397	계획관리	체육시설	○		준보전			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	용도지역	도시계획 시설	자연보전 권역	영농여건 불리농지	산지 구분	접도 구역	도로 구역	하천 구역
54	경기도 가평군 북면 도대리	58-1	전	1,359	계획관리	체육시설	○	○				
55		61-1	임	407	계획관리		○		준보전	○		
56		61-2	도	89	계획관리	도로	○				○	
57		61-4	답	459	계획관리		○			○		
58		산131	임	65,455	보전관리/계획관리	체육시설	○		임업용			
59		산135	임	12,298	보전관리	체육시설	○		임업용			
60		산136	임	30,843	보전관리	체육시설	○		임업용			
61		산138	임	44,331	보전관리/농림지역	체육시설(저축) 지방2급하천	○		임업용 준보전			○
62		산179	임	2,007	계획관리	체육시설	○		준보전	○		
63		산180	임	1,649	계획관리	체육시설	○		준보전	○		
64		산181	임	9,818	계획관리	체육시설	○		준보전			
65		산182	임	7,041	계획관리	체육시설	○		준보전			
66		산184-2	임	12,298	계획관리	체육시설	○		준보전			
67		산185	임	9,223	계획관리	체육시설	○		준보전			
68		산186-1	임	63,495	계획관리	체육시설	○		임업용 준보전			
69		산186-3	임	793	계획관리	체육시설	○		준보전			
70		산188	임	14,182	보전관리/계획관리	체육시설	○		임업용 준보전			
71		산189	임	3,868	계획관리/보전관리	체육시설	○		임업용			
72		산190	임	8,430	계획관리/보전관리	체육시설	○		임업용			
73		산192	임	6,843	계획관리	체육시설	○		임업용			
74		산193	임	27,868	계획관리/보전관리	체육시설 (저축)	○		임업용 준보전			
75		산194	임	893	계획관리	체육시설	○		준보전			
76		산202	임	2,083	계획관리	체육시설	○		준보전			
77		산203-1	임	11,603	계획관리	체육시설	○		준보전			
78		산204-1	임	15,570	계획관리	체육시설	○		준보전			
79		산208	임	4,959	계획관리/보전관리	체육시설	○		준보전			
80		산210-1	임	49,587	보전관리/계획관리	체육시설	○		임업용 준보전			
81		산210-3	임	19,835	보전관리/계획관리	체육시설	○		임업용 준보전			
82		산210-4	임	27,968	계획관리/보전관리	체육시설	○		임업용 준보전			
83		산211	임	55,736	계획관리/보전관리	체육시설	○		임업용 준보전			
84		산217-1	임	10,017	계획관리	체육시설	○		준보전			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 지역분석

1. 지역요인 분석

1.1. 사회적 요인

자연 환경

가평군은 서울과 춘천 사이에 위치하고 있으며, 동쪽으로 강원도 춘천시와 홍천군, 서쪽으로 남양주시, 남쪽으로 양평군, 북쪽으로 포천시·화천군과 경계를 이루고 있습니다.

전체 면적은 843.46km²로서 대부분 임야(697.79km²)로 구성되어 있으며, 도시지역은 가평읍, 설악면, 청평면, 상면, 하면, 북면 면소재지를 중심으로 분포되어 있습니다.

북쪽 지역은 화악산을 중심으로 해발 700~800m의 크고 작은 봉우리들로 형성되어 있으며, 산들의 계곡을 따라 흐르는 가평천과 조종천의 수많은 지류들은 모두 북한강으로 유입되고 있어 자연환경을 기반으로 천연의 관광지로 각광을 받고 있는 지역입니다.



인문 환경

인구 수는 대체로 안정적인 추세입니다.

연도별	구분	세대수(가구)	전년대비(%)	인구수(명)	전년대비(%)	세대당 인구(명)
2012		26,989	3.22	61,788	-	2.31
2013		27,354	1.35	62,402	1.00	2.28
2014		27,880	1.92	62,488	0.10	2.24

자료 : 행정자치부 주민등록 인구통계, 각 년도말 기준

연도별 인구 변화 및 세대 변화 추이를 보면 지속적으로 세대수와 인구수가 소폭 증가하고 있는데 이는 주거환경 개선공사, 소규모 아파트의 신축, 전원주택 및 펜션 개발, 2009년 개통된 서울-춘천간 고속도로와 2010년 경춘선 복선화 개통으로 교통망 확충에 기인하고 있습니다.

부족한 산업기반과 교육시설로 인하여 20~30대 젊은 층의 인구비율이 낮으며, 50대 인구비율이 높은 지역특성을 나타내고 있습니다.

주택보급율은 2012년 말 기준 124.5%를 나타내고 있으며, 각급학교는 41개소가 소재하고 있으나 대학교는 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.2. 경제적 요인

지역 경제 현황	가평군은 한강수계 수질관리 특별 종합대책과 상수원 보호구역 지정 등으로 인하여 사실상 2차 산업 활동은 거의 미미한 상황이며 자연환경 등을 이용한 숙박 및 음식점업, 도소매업 등이 지역경제활동의 중추를 이루고 있습니다.		
주요 개발 사업	구 분	가평달전지구 명품주거단지 조성사업	국도75호선(설악~청평)연결사업
	위 치	가평읍 달전리 일원	구정면, 옥계면 등
	기 간	2009~진행 중	2008~진행 중
	규 모	59,845㎡	L=3.90km(2차로), B=10.5~11.5m
노선도 / 위치도			
영 향 및 전 망		달전리 일원은 경춘선 복선화 신역사 주변으로 사업초기에는 경춘선 개통과 더불어 가격강세지역이었으나, 현재 사업 진척이 미미하고, 전반적인 경기침체 영향으로 가격수준은 대체로 보합 수준입니다.	당초 2013년 준공이 목표였으나 사업비 확보의 어려움으로 사업이 장기화되었습니다. 현재 공사 진행 중으로 설악면 사릉리와 청평면 고성리 주변의 제한적인 상승요인으로 작용하고 있습니다.
경제 환경 변화	가평군은 강원도와 인접하여 자연환경이 수려하여 관광휴양시설이 발달하였으며, 특히 휴양림, 여름철 계곡 휴양지 등이 많이 운영되고 있고, 봄, 여름, 가을 행락철은 외지인의 왕래가 많아 자연환경이 양호한 곳을 중심으로 전원주택, 펜션 개발사업이 유지되고 있습니다. 그러나 내수침체의 영향으로 지역 전반에 걸쳐 불황이 지속되고 있으며, 일부 농업 및 관광휴양 목적의 행락객을 대상으로 요식업, 숙박업소 등과 같은 소규모 상권이 가평군 지역의 경제활동의 중추를 이루고 있습니다. 특히 2011년부터 서울-춘천간 고속도로 개통 및 경춘선 복선화 완료 등에 따라 임야 개발 및 분할 판매로 부동산 매매가 활발하게 진행되었으나, 이후 거래는 지속적으로 감소하고 있는 상태입니다.		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.3. 행정적 요인

행정 구역

가평군의 총 면적은 843.46km²이며, 행정구역은 1읍 6면 125리로 구성되어 있습니다. 군청 소재지는 가평읍 읍내리입니다.

용도 지역

구분	계	도시지역				관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역			
필지	146,422	10,813	2,113	25	23,570	90,142	17,990	1,769
비율(%)	100.0	7.4	1.4	0.00	16.1	61.6	12.3	1.2

도시화된 지역과 농경지대, 미개발지대가 혼재하고 있으며 타 자역에 비하여 관리지역의 비율이 높은 특성을 나타내고 있습니다. 토지이용상황별로는 총 146,422필지중 주거용 21.4%, 상업용 4.3%, 공업용 0.3%, 농경지 35.0%, 임야 및 기타가 39.0%입니다.

1.4. 지가 및 거래동향

지가 변동	가평군의 최근 1년간 평균 지가변동률은 다음과 같습니다.																																				
	<table> <tr> <th colspan="4">2014년</th><th colspan="8">2015년</th></tr> <tr> <th>9월</th><th>10월</th><th>11월</th><th>12월</th><th>1월</th><th>2월</th><th>3월</th><th>4월</th><th>5월</th><th>6월</th><th>7월</th><th>8월</th></tr> <tr> <td>0.082</td><td>0.087</td><td>0.131</td><td>0.105</td><td>0.003</td><td>-0.014</td><td>0.076</td><td>0.089</td><td>0.050</td><td>0.069</td><td>0.081</td><td>0.112</td></tr> </table>	2014년				2015년								9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	0.082	0.087	0.131	0.105	0.003	-0.014	0.076	0.089	0.050	0.069	0.081	0.112
	2014년				2015년																																
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월																									
0.082	0.087	0.131	0.105	0.003	-0.014	0.076	0.089	0.050	0.069	0.081	0.112																										
거래 동향	<table> <tr> <th>구 분</th><th>2013년 월평균</th><th>2014년 월평균</th></tr> <tr> <td>거래금액</td><td>417.4억원</td><td>412.3억원</td></tr> <tr> <td>거래건수</td><td>330건</td><td>290건</td></tr> </table>	구 분	2013년 월평균	2014년 월평균	거래금액	417.4억원	412.3억원	거래건수	330건	290건																											
	구 분	2013년 월평균	2014년 월평균																																		
	거래금액	417.4억원	412.3억원																																		
거래건수	330건	290건																																			
지가 동향	가평군 지가변동률은 전년 대비 약보합세를 나타내고 있으나, 2013년 대비 2014년의 월평균 거래량과 거래금액은 다소 감소한 것으로 나타났습니다. 가평군은 지리적 특성으로 인하여 여타 지역에 비해 개발사업이 적은 편이며, 산업기반이 약하고 장래에도 이러한 추세가 지속될 것으로 전망되므로 가격 수준에 큰 변동은 없을 것으로 판단됩니다.																																				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역분석

위치	
지역 현황	북면 도대리 일원은 순수 농경지대 및 산악지대에 해당하며 일부 휴양시설 등이 소재하고 있습니다. 경관이 양호한 일부 지역은 보전관리 또는 생산관리지역에도 전원주택이 소재하나 대부분 순수 농경지 및 농가주택이고 간간히 외지인에 의한 개별적인 소규모 개발 정도가 있는 정도로 별다른 가격변동 요인은 없습니다.
향후 전망	농경지를 중심으로 소규모 마을을 형성하고 있으며 상주 인구의 감소로 공가가 증가하고 노동력의 감소로 과수원으로 변경하는 등의 현상이 발생하고 있으며, 농경지대내 농경지 및 농가주택지는 별다른 개발 호재 없이 원주민을 중심으로 거주하고 있어 지역성숙도 역시 별다른 변화가 없을 것으로 예상됩니다.
가격 수준	북면은 추가적인 인구유입이 없고, 소법리 및 도대리의 골프장 개발사업 또한 전반적인 부동산 경기 침체로 인해 취소되거나 답보상태에 있으나, 주말 여가 및 캠핑 문화 확산으로 조망권이 좋은 전원주택 및 펜션부지는 거래가 다소 일어나고 신규 건축도 간헐적으로 일어나고 있어 전반적인 지가동향은 보합 내지 완만한 상승세에 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있습니다.

평가방식	평가방법	평가방법의 내용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다.
비교방식	공시지가기준법 / 거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원칙적으로 원가법의 적용은 부적합하며, 예외적으로 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에만 적용이 가능합니다. 또한 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 수익방식의 경우에도 토지 임대료 등 자료 및 사례 수집이 곤란하여 한계가 있습니다.

토지의 평가에 있어서는 대상물건의 성격 및 평가 목적을 고려하여 대상토지와 가치형성요인이 유사한 인근에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 최근의 거래사례 및 평가선례 등과 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 공시지가기준법이 가장 신뢰성이 있고 합리적이라고 판단되므로 이 방법에 따라 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 평가

2.1. 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

또한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 평가액의 합리성과 적정성을 검토하였습니다.

2.2. 공시지가기준법

2.2.1. 표준지공시지가 선정 및 적용

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 2015.01.01)

기호	소재지	지 번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	표준지공시지가 (원/㎡)
A	도대리	39	5,273	전	보전관리	전	맹지	부정형	완경사	22,000
B	도대리	195-1	588	대	계획관리	단독주택	소로한면	사다리	평지	66,000
C	도대리	370-1	1,769	답	계획관리	답	맹지	부정형	완경사	36,000
D	도대리	산23	2,975	임	계획관리	조림	맹지	부정형	급경사	3,800
E	도대리	산54	12,099	임	보전관리	조림	맹지	부정형	완경사	3,000

2.2.2. 시점수정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 않았습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(적용 : 가평균)

기 간 구 분	보전관리지역	계획관리지역	산 정 내 역
2015.01.01~2015.08.31	0.617%	0.434%	2015년 1월~8월분 누계(A)
2015.08.01~2015.08.31	0.086%	0.142%	2015년 8월분(B)
2015.01.01~2015.10.07	0.720%(1.00720)	0.604%(1.00604)	$(1 + A) \times (1 + B \times 37/31)$

2.2.3. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가격형성요인의 영향을 받고 있으므로 지역요인은 동일한 것으로 보았습니다. (1,000)

2.2.4. 개별요인 비교

평가대상토지와 표준지공시지가와의 개별요인 비교를 위하여 용도지대별 가격형성에 영향을 미치는 요인을 다음과 같이 항목별·조건별로 비교하며, 항목간 총화식, 조건간 상승식을 적용하였습니다.

㉠ 농경지대 개별요인 비교항목 (비교표준지 기호 A, C 적용)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 주택지대 개별요인 비교항목 (비교표준지 기호 B 적용)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과 의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지, 현황도로
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 도시계획시설저촉, 기타규제(입체이용제 한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

㉡ 임야지대 개별요인 비교항목 (비교표준지 기호 D, E 적용)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 형상 및 면적규모 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향 등

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 비교표준지 기호 A 적용 필지 개별요인 비교

기호	지 번	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	비 고
1	도대리1	1.00	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	각 필지 보전관리 지역부분
7	도대리5	1.00	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
16	도대리14	1.00	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
48	도대리52-1	1.00	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	

㉡ 비교표준지 기호 B 적용 필지 개별요인 비교

기호	지 번	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	비 고
15	도대리13	0.75	1.00	0.90	0.80	1.40	1.000	0.756	
31	도대리37	0.80	1.00	1.00	0.90	1.35	1.000	0.972	
32	도대리38-1	0.75	1.00	0.90	0.90	1.40	1.000	0.851	
50	도대리53-2	0.75	1.00	0.90	0.77	1.40	1.000	0.728	

㉢ 비교표준지 기호 C 적용 필지 개별요인 비교

기호	지 번	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	비 고
1	도대리1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	계획관리부분
2	도대리2	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
3	도대리3	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
4	도대리4	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
5	도대리4-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
6	도대리4-2	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
7	도대리5	1.05	1.00	0.95	1.40	1.000	1.397	계획관리부분
8	도대리6	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
9	도대리7	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
10	도대리8	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
11	도대리9	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
12	도대리10	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
13	도대리11	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
14	도대리12	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
16	도대리14	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	계획관리부분
17	도대리16	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	지 번	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	비 고
19	도대리20	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
20	도대리22	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
21	도대리22-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
22	도대리23-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
23	도대리23-2	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
24	도대리28	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
25	도대리29	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
26	도대리30	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
27	도대리30-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
28	도대리31	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
29	도대리32	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
30	도대리33	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
33	도대리38-2	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
34	도대리38-3	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
35	도대리44-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
36	도대리46	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
37	도대리47	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
38	도대리48	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
39	도대리49	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
40	도대리50	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
41	도대리50-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
42	도대리50-2	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
43	도대리51-2	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
44	도대리51-3	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
45	도대리51-4	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
46	도대리51-6	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
47	도대리51-7	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
48	도대리52-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	계획관리부분
49	도대리53-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
51	도대리54	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
52	도대리57	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
54	도대리58-1	1.00	1.00	0.95	1.40	1.000	1.330	
57	도대리61-4	1.25	1.00	1.00	0.93	1.000	1.163	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교표준지 기호 D 적용 필지 개별요인 비교

기호	지 번	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	비 고
18	도대리19-1	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
53	도대리57-2	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
55	도대리61-1	1.25	1.00	0.96	1.000	1.200	
56	도대리61-2	1.25	0.33	1.00	1.000	0.413	
58	도대리산131	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	계획관리부분
62	도대리산179	1.25	1.00	1.40	1.000	1.750	
63	도대리산180	1.25	1.00	1.40	1.000	1.750	
64	도대리산181	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
65	도대리산182	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
66	도대리산184-2	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
67	도대리산185	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
68	도대리산186-1	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	
69	도대리산186-3	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
70	도대리산188	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	계획관리부분
71	도대리산189	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	계획관리부분
72	도대리산190	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	계획관리부분
73	도대리산192	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	
74	도대리산193	1.05	1.00	1.18	1.000	1.239	계획관리부분
75	도대리산194	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
76	도대리산202	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
77	도대리산203-1	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
78	도대리산204-1	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	
79	도대리산208	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	계획관리부분
80	도대리산210-1	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	계획관리부분
81	도대리산210-3	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	계획관리부분
82	도대리산210-4	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	계획관리부분
83	도대리산211	1.00	1.00	1.19	1.000	1.190	계획관리부분
84	도대리산217-1	1.00	1.00	1.40	1.000	1.400	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교표준지 기호 E 적용 필지 개별요인 비교

기호	지 번	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	비 고
58	도대리산131	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	보전관리부분
59	도대리산135	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
60	도대리산136	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
61	도대리산138	1.00	0.95	1.17	1.000	1.112	
70	도대리산188	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	보전관리부분
71	도대리산189	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
72	도대리산190	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
74	도대리산193	1.05	0.95	1.19	1.000	1.187	
79	도대리산208	1.00	0.90	1.40	1.000	1.260	
80	도대리산210-1	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
81	도대리산210-3	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
82	도대리산210-4	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	
83	도대리산211	1.00	0.95	1.19	1.000	1.131	

2.2.5. 그 밖의 요인 보정

㉞ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ③항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

㉞ 본건 평가선례

구분	평가목적	기준시점	면적(㎡)	평가총액(원)	평균단가(원/㎡)	비 고
기호 1~84	소송	2012.06.18	648,895	29,849,170,000	46,000	사업부지일괄평가
기호 1~84	담보	2014.03.09	648,448.5	18,140,089,500	27,975	-
기호 1~56, 58~84	담보	2014.11.25	129,597.9	2,803,984,320	21,636	지분(20%)평가

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근지역 거래사례

기호	소 재 지	지목	용도지역	이용상황	거래면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
F	도대리 173-3외	대	계획관리	단독주택	373	2015.04.20	50,000,000	134,048
	▪도대리 172-9 및 지상건물 포함 거래 ▪건물 : 목조 기와지붕, 단층 주택, 연면적 56.20㎡ ▪건물이 매우 노후하여 토지가격에 포함되어 거래된 것으로 보았습니다.							
G	도대리 172-10외	전	계획관리	전	232	2014.04.28	30,000,000	129,310
	▪도대리 173-2(주거나지) 포함 거래							
H	도대리 산25	임	계획관리	자연림	331	2014.08.25	12,100,000	36,555
	▪전체 필지 중 일부 지분의 거래							
I	도대리 산33	임	보전관리	자연림	331	2015.08.11	6,000,000	18,126
	▪전체 필지 중 일부 지분의 거래							

㉕ 인근지역 평가사례

기호	소 재 지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
J	도대리 70-52	전	1,250	계획관리	전	법원경매	2014.02.12	99,000
K	도대리 70-97	임	1,593	계획관리	자연림	담보	2014.11.19	14,000
L	도대리 70-100	임	9,898	계획관리	상업나지	법원경매	2014.10.08	200,000
M	도대리 74-16	목	1,011	보전관리	전	법원경매	2014.11.11	120,000
N	도대리 415	대	1,091	계획관리	단독주택	법원경매	2015.02.04	90,000
O	도대리 산33	임	10,116	보전관리	자연림	법원경매	2013.12.06	6,900
P	도대리 산164	임	1450	계획관리	자연림	법원경매	2013.05.16	13,100

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 비교표준지 기호 A

표준지 및 대상 토지와 인근에 위치하며, 입지조건 등 가격형성요인이 유사한 평가선례 기호 M을 비교표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인비교						사례기준 단가 (원/㎡)
				접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	
120,000	1	1.00837	1.000	0.90	1.00	0.50	1.00	1.00	0.45	54,451
	정상 사례	14.11.11 ~ 15.10.07 가평균 보전관리 지가 변동률	인근에 소재하여 대등	▪ 접근 : 도로 상태에서 열세 ▪ 자연 : 유사 ▪ 획지 : 경사도, 면적규모, 이용상황 등 열세 ▪ 행정 : 유사 ▪ 기타 : 유사						
표준지공시지가				22,000 × 1.00720						22,158
격 차 율				54,451 / 22,158						2.457

■ 비교표준지 기호 B

표준지 및 대상 토지와 인근에 위치하며, 입지조건 등 가격형성요인이 유사한 평가선례 기호 N을 비교표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인비교							사례기준 단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	
90,000	1	1.00571	1.000	1.25	1.05	1.00	1.15	1.00	1.00	1.509	136,585
	정상 사례	15.02.04 ~ 15.10.07 가평균 계획관리 지가 변동률	인근에 소재하여 대등	▪ 가로 : 가로 폭에서 우세 ▪ 접근 : 편의시설 등 접근성 우세 ▪ 환경 : 유사 ▪ 획지 : 경사도, 이용상황 등 우세 ▪ 행정 : 유사 ▪ 기타 : 유사							
표준지공시지가				66,000 × 1.00604							66,398
격 차 율				136,585 / 66,398							2.057

감정평가액 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 기호 C

표준지 및 대상 토지와 인근에 위치하며, 입지조건 등 가격형성요인이 유사한 평가선례 기호 J를 비교표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인비교						사례기준 단가 (원/㎡)
				접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	
99,000	1	1.01936	1.000	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	90,824
	정상 사례	14.02.12 ~ 15.10.07 가평군 계획관리 지가 변동률	인근에 소재하여 대등	▪ 접근 : 도로의 상태 등에서 열세 ▪ 자연 : 유사 ▪ 획지 : 유사 ▪ 행정 : 유사 ▪ 기타 : 유사						
표준지공시지가				36,000 × 1.00604						36,217
격 차 율				90,824 / 36,217						2.508

■ 비교표준지 기호 D

표준지 및 대상 토지와 인근에 위치하며, 입지조건 등 가격형성요인이 유사한 평가선례 기호 P를 비교표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인비교					사례기준 단가 (원/㎡)
				접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	
13,000	1	1.02137	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	13,277
	정상 사례	13.05.16 ~ 15.10.07 가평군 계획관리 지가 변동률	인근에 소재하여 대등	▪ 접근 : 유사 ▪ 자연 : 유사 ▪ 행정 : 유사 ▪ 기타 : 유사					
표준지공시지가				3,800 × 1.00604					3,822
격 차 율				13,277 / 3,822					3.474

감정평가액 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 기호 E

표준지 및 대상 토지와 인근에 위치하며, 입지조건 등 가격형성요인이 유사한 평가선례 기호 O를 비교 표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인비교					사례기준 단가 (원/㎡)
				접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	
6,900	1	1.00995	1.000	1.30	1.10	1.00	1.00	1.430	9,965
	정상 사례	13.12.06 ~ 15.10.07 가평군 보전관리 지가 변동률	인근에 소재하여 대등	▪ 접근 : 임도 상태, 취락과의 접근성 등 우세 ▪ 자연 : 경사도 등 우세 ▪ 행정 : 유사 ▪ 기타 : 유사					
표준지공시지가				3,000 × 1.00720					3,021
격 차 율				9,965/ 3,021					3.299

㉮ 그 밖의 요인 보정지 결정

평가선례를 기준한 격차율을 기준으로 유사부동산의 가격수준과 부동산 경기 동향 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지 기호	A	B	C	D	E
그 밖의 요인 보정치	2.457	2.057	2.508	3.474	3.299

2.2.6. 토지단가 산정

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	22,000	1.00720	1.000	1.400	2.457	76,220	98,000	보전관리(50.9%)
	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808		계획관리(49.1%)
2	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
3	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
4	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
5	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
6	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
7	36,000	1.00604	1.000	1.397	2.508	126,894	118,000	계획관리(82.6%)
	22,000	1.00720	1.000	1.400	2.457	76,220		보전관리(17.4%)
8	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
9	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
10	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
11	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
12	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
13	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
14	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
15	66,000	1.00604	1.000	0.756	2.057	103,256	103,000	
16	22,000	1.00720	1.000	1.400	2.457	76,220	93,000	보전관리(61.3%)
	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808		계획관리(38.7%)
17	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
18	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
19	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
20	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
21	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
22	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
23	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
24	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
25	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
26	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
27	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
28	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
29	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
30	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
31	66,000	1.00604	1.000	0.972	2.057	132,758	133,000	
32	66,000	1.00604	1.000	0.851	2.057	116,231	116,000	
33	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
34	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
35	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
36	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
37	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
38	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
39	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
40	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
41	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
42	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
43	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
44	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
45	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
46	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
47	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
48	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	113,000	계획관리(83.5%)
	22,000	1.00720	1.000	1.400	2.457	76,220		보전관리(16.5%)
49	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
50	66,000	1.00604	1.000	0.728	2.057	99,432	99,000	
51	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
52	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
53	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
54	36,000	1.00604	1.000	1.330	2.508	120,808	121,000	
55	3,800	1.00604	1.000	1.200	3.474	15,937	16,000	일부 접도구역
56	3,800	1.00604	1.000	0.413	3.474	5,485	5,500	현황 도로
57	36,000	1.00604	1.000	1.163	2.508	105,639	106,000	일부 접도구역

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
58	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274	13,000	보전관리(51.1%)
	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804		계획관리(48.9%)
59	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274	11,000	
60	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274	11,000	
61	3,000	1.00720	1.000	1.112	3.299	11,085	11,000	
62	3,800	1.00604	1.000	1.750	3.474	23,242	23,000	일부 접도구역
63	3,800	1.00604	1.000	1.750	3.474	23,242	23,000	일부 접도구역
64	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
65	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
66	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
67	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
68	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804	16,000	
69	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
70	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274	15,000	보전관리(51.1%)
	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593		계획관리(48.9%)
71	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804	14,000	계획관리(61.2%)
	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274		보전관리(39.1%)
72	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804	15,000	계획관리(90.5%)
	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274		보전관리(9.5%)
73	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804	16,000	
74	3,800	1.00604	1.000	1.239	3.474	16,455	16,000	계획관리(88.3%)
	3,000	1.00720	1.000	1.187	3.299	11,832		보전관리(11.7%)
75	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
76	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
77	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
78	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	
79	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	16,000	계획관리(59.8%)
	3,000	1.00720	1.000	1.260	3.299	12,560		보전관리(40.2%)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
80	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274	12,000	보전관리(87.7%)
	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593		계획관리(12.3%)
81	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274	12,000	보전관리(89.7%)
	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593		계획관리(10.3%)
82	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804	15,000	계획관리(86.8%)
	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274		보전관리(13.2%)
83	3,800	1.00604	1.000	1.190	3.474	15,804	15,000	계획관리(78.3%)
	3,000	1.00720	1.000	1.131	3.299	11,274		보전관리(21.7%)
84	3,800	1.00604	1.000	1.400	3.474	18,593	19,000	

2.2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
1	경기도 가평군 북 면 도대리	1	전	4,083.0	98,000	400,134,000	
2		2	전	387.0	121,000	46,827,000	
3		3	전	6,463.0	121,000	782,023,000	
4		4	전	3,187.0	121,000	385,627,000	
5		4-1	전	2,007.0	121,000	242,847,000	
6		4-2	전	6,073.0	121,000	734,833,000	
7		5	전	10,397.0	118,000	1,226,846,000	
8		6	전	1,590.0	121,000	192,390,000	
9		7	전	2,060.0	121,000	249,260,000	
10		8	전	2,714.0	121,000	328,394,000	
11		9	답	169.0	121,000	20,449,000	
12		10	답	741.0	121,000	89,661,000	
13		11	전	1,894.0	121,000	229,174,000	
14		12	답	298.0	121,000	36,058,000	
15		13	대	869.0	103,000	89,507,000	
16		14	전	3,736.0	93,000	347,448,000	
17		16	답	1,193.0	121,000	144,353,000	
18		19-1	임	2,681.0	19,000	50,939,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
19	경기도 가평군 북 면 도대리	20	전	6,354.0	121,000	768,834,000	
20		22	전	2,522.0	121,000	305,162,000	
21		22-1	전	2,889.0	121,000	349,569,000	
22		23-1	답	1,375.0	121,000	166,375,000	
23		23-2	전	4,360.0	121,000	527,560,000	
24		28	전	12,873.0	121,000	1,557,633,000	
25		29	전	493.0	121,000	59,653,000	
26		30	전	612.0	121,000	74,052,000	
27		30-1	전	1,623.0	121,000	196,383,000	
28		31	전	1,385.0	121,000	167,585,000	
29		32	전	1,121.0	121,000	135,641,000	
30		33	전	212.0	121,000	25,652,000	
31		37	전	899.0	133,000	119,567,000	
32		38-1	대	245.0	116,000	28,420,000	
33		38-2	전	2,679.0	121,000	324,159,000	
34		38-3	전	200.0	121,000	24,200,000	
35		44-1	전	661.0	121,000	79,981,000	
36		46	전	2,830.0	121,000	342,430,000	
37		47	전	3,154.0	121,000	381,634,000	
38		48	전	4,863.0	121,000	588,423,000	
39		49	전	6,046.0	121,000	731,566,000	
40		50	전	704.0	121,000	85,184,000	
41		50-1	전	228.0	121,000	27,588,000	
42		50-2	전	1,603.0	121,000	193,963,000	
43		51-2	전	701.0	121,000	84,821,000	
44		51-3	전	4,225.0	121,000	511,225,000	
45		51-4	전	400.0	121,000	48,400,000	
46		51-6	전	2,618.0	121,000	316,778,000	
47		51-7	전	1,924.0	121,000	232,804,000	
48		52-1	전	3,220.0	113,000	363,860,000	
49		53-1	전	1,960.0	121,000	237,160,000	
50		53-2	대	436.0	99,000	43,164,000	
51		54	전	582.0	121,000	70,422,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
52	경기도 가평군 북 면 도대리	57	전	952.0	121,000	115,192,000	
53		57-2	임	397.0	19,000	7,543,000	
54		58-1	전	1,359.0	121,000	164,439,000	
55		61-1	임	407.0	16,000	6,512,000	
56		61-2	도	89.0	5,500	489,500	
57		61-4	답	459.0	106,000	48,654,000	
58		산131	임	65,455.0	13,000	850,915,000	
59		산135	임	12,298.0	11,000	135,278,000	
60		산136	임	30,843.0	11,000	339,273,000	
61		산138	임	44,331.0	11,000	487,641,000	
62		산179	임	2,007.0	23,000	46,161,000	
63		산180	임	1,649.0	23,000	37,927,000	
64		산181	임	9,818.0	19,000	186,542,000	
65		산182	임	7,041.0	19,000	133,779,000	
66		산184-2	임	12,298.0	19,000	233,662,000	
67		산185	임	9,223.0	19,000	175,237,000	
68		산186-1	임	63,495.0	16,000	1,015,920,000	
69		산186-3	임	793.0	19,000	15,067,000	
70		산188	임	14,182.0	15,000	212,730,000	
71		산189	임	3,868.0	14,000	54,152,000	
72		산190	임	8,430.0	15,000	126,450,000	
73		산192	임	6,843.0	16,000	109,488,000	
74		산193	임	27,868.0	16,000	445,888,000	
75		산194	임	446.5	19,000	8,483,500	
76		산202	임	2,083.0	19,000	39,577,000	
77		산203-1	임	11,603.0	19,000	220,457,000	
78		산204-1	임	15,570.0	19,000	295,830,000	
79		산208	임	4,959.0	16,000	79,344,000	
80		산210-1	임	49,587.0	12,000	595,044,000	
81		산210-3	임	19,835.0	12,000	238,020,000	
82		산210-4	임	27,968.0	15,000	419,520,000	
83		산211	임	55,736.0	15,000	836,040,000	
84		산217-1	임	10,017.0	19,000	190,323,000	
합 계				648,448.5		22,638,196,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.3. 거래사례비교법

2.3.1. 토지단가 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	I	18,126	1.00161	1.000	4.416	80,173	98,000	보전관리(50.9%)
	G	129,310	1.00495	1.000	0.896	116,435		계획관리(49.1%)
2	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
3	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
4	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
5	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
6	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
7	G	129,310	1.00495	1.000	1.000	129,950	121,000	계획관리(82.6%)
	I	18,126	1.00161	1.000	4.416	80,173		보전관리(17.4%)
8	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
9	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
10	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
11	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
12	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
13	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
14	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
15	F	134,048	1.00490	1.000	0.756	101,837	102,000	
16	I	18,126	1.00161	1.000	4.416	80,173	97,000	보전관리(61.3%)
	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712		계획관리(38.7%)
17	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
18	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
19	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
20	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
21	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
22	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
23	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
24	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
25	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
26	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
27	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
28	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
29	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
30	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
31	F	134,048	1.00490	1.000	0.972	130,933	131,000	
32	F	134,048	1.00490	1.000	0.851	114,634	115,000	
33	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
34	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
35	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
36	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
37	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
38	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
39	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
40	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
41	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
42	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
43	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
44	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
45	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
46	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
47	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
48	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	117,000	계획관리(83.5%)
	I	18,126	1.00161	1.000	4.416	80,173		보전관리(16.5%)
49	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
50	F	134,048	1.00490	1.000	0.728	98,065	98,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
51	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
52	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
53	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
54	G	129,310	1.00495	1.000	0.952	123,712	124,000	
55	H	36,555	1.01324	1.000	0.518	19,186	19,000	일부 접도구역
56	H	36,555	1.01324	1.000	0.171	6,334	6,300	현황 도로
57	G	129,310	1.00495	1.000	0.837	108,768	109,000	일부 접도구역
58	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963	15,000	보전관리(51.1%)
	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186		계획관리(48.9%)
59	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963	13,000	
60	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963	13,000	
61	I	18,126	1.00161	1.000	0.702	12,745	13,000	
62	H	36,555	1.01324	1.000	0.756	28,001	28,000	일부 접도구역
63	H	36,555	1.01324	1.000	0.756	28,001	28,000	일부 접도구역
64	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
65	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
66	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
67	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
68	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186	17,000	
69	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
70	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963	17,000	보전관리(51.1%)
	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223		계획관리(48.9%)
71	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186	16,000	계획관리(61.2%)
	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963		보전관리(39.1%)
72	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186	17,000	계획관리(90.5%)
	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963		보전관리(9.5%)
73	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186	17,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
74	H	36,555	1.01324	1.000	0.496	18,371	18,000	계획관리(88.3%)
	I	18,126	1.00161	1.000	0.750	13,616		보전관리(11.7%)
75	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
76	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
77	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
78	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	
79	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	18,000	계획관리(59.8%)
	I	18,126	1.00161	1.000	0.798	14,488		보전관리(40.2%)
80	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963	14,000	보전관리(87.7%)
	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223		계획관리(12.3%)
81	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963	14,000	보전관리(89.7%)
	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223		계획관리(10.3%)
82	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186	17,000	계획관리(86.8%)
	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963		보전관리(13.2%)
83	H	36,555	1.01324	1.000	0.464	17,186	16,000	계획관리(78.3%)
	I	18,126	1.00161	1.000	0.714	12,963		보전관리(21.7%)
84	H	36,555	1.01324	1.000	0.546	20,223	20,000	

2.3.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
1	경기도 가평군 북면 도대리	1	전	4,083.0	98,000	400,134,000	
2		2	전	387.0	124,000	47,988,000	
3		3	전	6,463.0	124,000	801,412,000	
4		4	전	3,187.0	124,000	395,188,000	
5		4-1	전	2,007.0	124,000	248,868,000	
6		4-2	전	6,073.0	124,000	753,052,000	
7		5	전	10,397.0	121,000	1,258,037,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
8	경기도 가평군 북 면 도대리	6	전	1,590.0	124,000	197,160,000	
9		7	전	2,060.0	124,000	255,440,000	
10		8	전	2,714.0	124,000	336,536,000	
11		9	답	169.0	124,000	20,956,000	
12		10	답	741.0	124,000	91,884,000	
13		11	전	1,894.0	124,000	234,856,000	
14		12	답	298.0	124,000	36,952,000	
15		13	대	869.0	102,000	88,638,000	
16		14	전	3,736.0	97,000	362,392,000	
17		16	답	1,193.0	124,000	147,932,000	
18		19-1	임	2,681.0	20,000	53,620,000	
19		20	전	6,354.0	124,000	787,896,000	
20		22	전	2,522.0	124,000	312,728,000	
21		22-1	전	2,889.0	124,000	358,236,000	
22		23-1	답	1,375.0	124,000	170,500,000	
23		23-2	전	4,360.0	124,000	540,640,000	
24		28	전	12,873.0	124,000	1,596,252,000	
25		29	전	493.0	124,000	61,132,000	
26		30	전	612.0	124,000	75,888,000	
27		30-1	전	1,623.0	124,000	201,252,000	
28		31	전	1,385.0	124,000	171,740,000	
29		32	전	1,121.0	124,000	139,004,000	
30		33	전	212.0	124,000	26,288,000	
31		37	전	899.0	131,000	117,769,000	
32		38-1	대	245.0	115,000	28,175,000	
33		38-2	전	2,679.0	124,000	332,196,000	
34		38-3	전	200.0	124,000	24,800,000	
35		44-1	전	661.0	124,000	81,964,000	
36		46	전	2,830.0	124,000	350,920,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
37	경기도 가평군 북 면 도대리	47	전	3,154.0	124,000	391,096,000	
38		48	전	4,863.0	124,000	603,012,000	
39		49	전	6,046.0	124,000	749,704,000	
40		50	전	704.0	124,000	87,296,000	
41		50-1	전	228.0	124,000	28,272,000	
42		50-2	전	1,603.0	124,000	198,772,000	
43		51-2	전	701.0	124,000	86,924,000	
44		51-3	전	4,225.0	124,000	523,900,000	
45		51-4	전	400.0	124,000	49,600,000	
46		51-6	전	2,618.0	124,000	324,632,000	
47		51-7	전	1,924.0	124,000	238,576,000	
48		52-1	전	3,220.0	117,000	376,740,000	
49		53-1	전	1,960.0	124,000	243,040,000	
50		53-2	대	436.0	98,000	42,728,000	
51		54	전	582.0	124,000	72,168,000	
52		57	전	952.0	124,000	118,048,000	
53		57-2	임	397.0	20,000	7,940,000	
54		58-1	전	1,359.0	124,000	168,516,000	
55		61-1	임	407.0	19,000	7,733,000	
56		61-2	도	89.0	6,300	560,700	
57		61-4	답	459.0	109,000	50,031,000	
58		산131	임	65,455.0	15,000	981,825,000	
59		산135	임	12,298.0	13,000	159,874,000	
60		산136	임	30,843.0	13,000	400,959,000	
61		산138	임	44,331.0	13,000	576,303,000	
62		산179	임	2,007.0	28,000	56,196,000	
63		산180	임	1,649.0	28,000	46,172,000	
64		산181	임	9,818.0	20,000	196,360,000	
65		산182	임	7,041.0	20,000	140,820,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	평가면적(㎡)	적용단가(원)	시산가액(원)	비 고
66	경기도 가평군 북 면 도대리	산184-2	임	12,298.0	20,000	245,960,000	
67		산185	임	9,223.0	20,000	184,460,000	
68		산186-1	임	63,495.0	17,000	1,079,415,000	
69		산186-3	임	793.0	20,000	15,860,000	
70		산188	임	14,182.0	17,000	241,094,000	
71		산189	임	3,868.0	16,000	61,888,000	
72		산190	임	8,430.0	17,000	143,310,000	
73		산192	임	6,843.0	17,000	116,331,000	
74		산193	임	27,868.0	18,000	501,624,000	
75		산194	임	446.5	20,000	8,930,000	
76		산202	임	2,083.0	20,000	41,660,000	
77		산203-1	임	11,603.0	20,000	232,060,000	
78		산204-1	임	15,570.0	20,000	311,400,000	
79		산208	임	4,959.0	18,000	89,262,000	
80		산210-1	임	49,587.0	14,000	694,218,000	
81		산210-3	임	19,835.0	14,000	277,690,000	
82		산210-4	임	27,968.0	17,000	475,456,000	
83		산211	임	55,736.0	16,000	891,776,000	
84	산217-1	임	10,017.0	20,000	200,340,000		
합 계				648,448.5		23,848,956,700	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
22,638,196,000원	23,848,956,700원

대상 물건은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 의하여 대상 물건의 특성에 맞는 적절한 평가방법을 적용하였으며, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 표준지공시지가, 정상적인 거래사례 및 평가선례 등을 기준으로 가격을 평가하였습니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 현실 시장에서의 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 공시지가기준법에 의한 평가액의 적정성과 객관성이 있는 것으로 판단됩니다.

인근 유사부동산의 가치수준, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	지번	평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	경기도 가평군 북면 도대리	1	4,083.0	98,000	400,134,000	
2	"	2	387.0	121,000	46,827,000	
3	"	3	6,463.0	121,000	782,023,000	
4	"	4	3,187.0	121,000	385,627,000	
5	"	4-1	2,007.0	121,000	242,847,000	
6	"	4-2	6,073.0	121,000	734,833,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소 재 지	지번	평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
7	"	5	10,397.0	118,000	1,226,846,000	
8	"	6	1,590.0	121,000	192,390,000	
9	"	7	2,060.0	121,000	249,260,000	
10	"	8	2,714.0	121,000	328,394,000	
11	"	9	169.0	121,000	20,449,000	
12	"	10	741.0	121,000	89,661,000	
13	"	11	1,894.0	121,000	229,174,000	
14	"	12	298.0	121,000	36,058,000	
15	"	13	869.0	103,000	89,507,000	
16	"	14	3,736.0	93,000	347,448,000	
17	"	16	1,193.0	121,000	144,353,000	
18	"	19-1	2,681.0	19,000	50,939,000	
19	"	20	6,354.0	121,000	768,834,000	
20	"	22	2,522.0	121,000	305,162,000	
21	"	22-1	2,889.0	121,000	349,569,000	
22	"	23-1	1,375.0	121,000	166,375,000	
23	"	23-2	4,360.0	121,000	527,560,000	
24	"	28	12,873.0	121,000	1,557,633,000	
25	"	29	493.0	121,000	59,653,000	
26	"	30	612.0	121,000	74,052,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소 재 지	지번	평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
27	"	30-1	1,623.0	121,000	196,383,000	
28	"	31	1,385.0	121,000	167,585,000	
29	"	32	1,121.0	121,000	135,641,000	
30	"	33	212.0	121,000	25,652,000	
31	"	37	899.0	133,000	119,567,000	
32	"	38-1	245.0	116,000	28,420,000	
33	"	38-2	2,679.0	121,000	324,159,000	
34	"	38-3	200.0	121,000	24,200,000	
35	"	44-1	661.0	121,000	79,981,000	
36	"	46	2,830.0	121,000	342,430,000	
37	"	47	3,154.0	121,000	381,634,000	
38	"	48	4,863.0	121,000	588,423,000	
39	"	49	6,046.0	121,000	731,566,000	
40	"	50	704.0	121,000	85,184,000	
41	"	50-1	228.0	121,000	27,588,000	
42	"	50-2	1,603.0	121,000	193,963,000	
43	"	51-2	701.0	121,000	84,821,000	
44	"	51-3	4,225.0	121,000	511,225,000	
45	"	51-4	400.0	121,000	48,400,000	
46	"	51-6	2,618.0	121,000	316,778,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소 재 지	지번	평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
47	"	51-7	1,924.0	121,000	232,804,000	
48	"	52-1	3,220.0	113,000	363,860,000	
49	"	53-1	1,960.0	121,000	237,160,000	
50	"	53-2	436.0	99,000	43,164,000	
51	"	54	582.0	121,000	70,422,000	
52	"	57	952.0	121,000	115,192,000	
53	"	57-2	397.0	19,000	7,543,000	
54	"	58-1	1,359.0	121,000	164,439,000	
55	"	61-1	407.0	16,000	6,512,000	
56	"	61-2	89.0	5,500	489,500	
57	"	61-4	459.0	106,000	48,654,000	
58	"	산131	65,455.0	13,000	850,915,000	
59	"	산135	12,298.0	11,000	135,278,000	
60	"	산136	30,843.0	11,000	339,273,000	
61	"	산138	44,331.0	11,000	487,641,000	
62	"	산179	2,007.0	23,000	46,161,000	
63	"	산180	1,649.0	23,000	37,927,000	
64	"	산181	9,818.0	19,000	186,542,000	
65	"	산182	7,041.0	19,000	133,779,000	
66	"	산184-2	12,298.0	19,000	233,662,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소 재 지	지번	평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
67	"	산185	9,223.0	19,000	175,237,000	
68	"	산186-1	63,495.0	16,000	1,015,920,000	
69	"	산186-3	793.0	19,000	15,067,000	
70	"	산188	14,182.0	15,000	212,730,000	
71	"	산189	3,868.0	14,000	54,152,000	
72	"	산190	8,430.0	15,000	126,450,000	
73	"	산192	6,843.0	16,000	109,488,000	
74	"	산193	27,868.0	16,000	445,888,000	
75	"	산194	446.5	19,000	8,483,500	
76	"	산202	2,083.0	19,000	39,577,000	
77	"	산203-1	11,603.0	19,000	220,457,000	
78	"	산204-1	15,570.0	19,000	295,830,000	
79	"	산208	4,959.0	16,000	79,344,000	
80	"	산210-1	49,587.0	12,000	595,044,000	
81	"	산210-3	19,835.0	12,000	238,020,000	
82	"	산210-4	27,968.0	15,000	419,520,000	
83	"	산211	55,736.0	15,000	836,040,000	
84	"	산217-1	10,017.0	19,000	190,323,000	
합 계					22,638,196,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 가평군 북면 도대리	1	전	계획관리지역 보전관리지역	4,083	4,083	98,000	400,134,000	
2	"	2	전	계획관리지역	387	387	121,000	46,827,000	
3	"	3	전	계획관리지역	6,463	6,463	121,000	782,023,000	
4	"	4	전	계획관리지역	3,187	3,187	121,000	385,627,000	
5	"	4-1	전	계획관리지역	2,007	2,007	121,000	242,847,000	
6	"	4-2	전	계획관리지역	6,073	6,073	121,000	734,833,000	
7	"	5	전	계획관리지역 보전관리지역	10,397	10,397	118,000	1,226,846,000	
8	"	6	전	계획관리지역	1,590	1,590	121,000	192,390,000	
9	"	7	전	계획관리지역	2,060	2,060	121,000	249,260,000	
10	"	8	전	계획관리지역	2,714	2,714	121,000	328,394,000	
11	"	9	답	계획관리지역	169	169	121,000	20,449,000	
12	"	10	답	계획관리지역	741	741	121,000	89,661,000	
13	"	11	전	계획관리지역	1,894	1,894	121,000	229,174,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	"	12	답	계획관리지역	298	298	121,000	36,058,000	
15	"	13	대	계획관리지역	869	869	103,000	89,507,000	
16	"	14	전	계획관리지역 보전관리지역	3,736	3,736	93,000	347,448,000	
17	"	16	답	계획관리지역	1,193	1,193	121,000	144,353,000	
18	"	19-1	임야	계획관리지역	2,681	2,681	19,000	50,939,000	
19	"	20	전	계획관리지역	6,354	6,354	121,000	768,834,000	
20	"	22	전	계획관리지역	2,522	2,522	121,000	305,162,000	
21	"	22-1	전	계획관리지역	2,889	2,889	121,000	349,569,000	
22	"	23-1	답	계획관리지역	1,375	1,375	121,000	166,375,000	
23	"	23-2	전	계획관리지역	4,360	4,360	121,000	527,560,000	
24	"	28	전	계획관리지역	12,873	12,873	121,000	1,557,633,000	
25	"	29	전	계획관리지역	493	493	121,000	59,653,000	
26	"	30	전	계획관리지역	612	612	121,000	74,052,000	
27	"	30-1	전	계획관리지역	1,623	1,623	121,000	196,383,000	
28	"	31	전	계획관리지역	1,385	1,385	121,000	167,585,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
29	"	32	전	계획관리지역	1,121	1,121	121,000	135,641,000	
30	"	33	전	계획관리지역	212	212	121,000	25,652,000	
31	"	37	전	계획관리지역	899	899	133,000	119,567,000	
32	"	38-1	대	계획관리지역	245	245	116,000	28,420,000	
33	"	38-2	전	계획관리지역	2,679	2,679	121,000	324,159,000	
34	"	38-3	전	계획관리지역	200	200	121,000	24,200,000	
35	"	44-1	전	계획관리지역	661	661	121,000	79,981,000	
36	"	46	전	계획관리지역	2,830	2,830	121,000	342,430,000	
37	"	47	전	계획관리지역	3,154	3,154	121,000	381,634,000	
38	"	48	전	계획관리지역	4,863	4,863	121,000	588,423,000	
39	"	49	전	계획관리지역	6,046	6,046	121,000	731,566,000	
40	"	50	전	계획관리지역	704	704	121,000	85,184,000	
41	"	50-1	전	계획관리지역	228	228	121,000	27,588,000	
42	"	50-2	전	계획관리지역	1,603	1,603	121,000	193,963,000	
43	"	51-2	전	계획관리지역	701	701	121,000	84,821,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
44	"	51-3	전	계획관리지역	4,225	4,225	121,000	511,225,000	
45	"	51-4	전	계획관리지역	400	400	121,000	48,400,000	
46	"	51-6	전	계획관리지역	2,618	2,618	121,000	316,778,000	
47	"	51-7	전	계획관리지역	1,924	1,924	121,000	232,804,000	
48	"	52-1	전	계획관리지역 보전관리지역	3,220	3,220	113,000	363,860,000	
49	"	53-1	전	계획관리지역	1,960	1,960	121,000	237,160,000	
50		53-2	대	계획관리지역	436	436	99,000	43,164,000	
51	"	54	전	계획관리지역	582	582	121,000	70,422,000	
52	"	57	전	계획관리지역	952	952	121,000	115,192,000	
53	"	57-2	임야	계획관리지역	397	397	19,000	7,543,000	
54	"	58-1	전	계획관리지역	1,359	1,359	121,000	164,439,000	
55	"	61-1	임야	계획관리지역	407	407	16,000	6,512,000	
56	"	61-2	도로	계획관리지역	89	89	5,500	489,500	
57		61-4	답	계획관리지역	459	459	106,000	48,654,000	
58	"	산131	임야	계획관리지역 보전관리지역	65,455	65,455	13,000	850,915,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
59	"	산135	임야	보전관리지역	12,298	12,298	11,000	135,278,000	
60	"	산136	임야	보전관리지역	30,843	30,843	11,000	339,273,000	
61	"	산138	임야	농림지역 보전관리지역	44,331	44,331	11,000	487,641,000	
62	"	산179	임야	계획관리지역	2,007	2,007	23,000	46,161,000	
63	"	산180	임야	계획관리지역	1,649	1,649	23,000	37,927,000	
64	"	산181	임야	계획관리지역	9,818	9,818	19,000	186,542,000	
65	"	산182	임야	계획관리지역	7,041	7,041	19,000	133,779,000	
66	"	산184-2	임야	계획관리지역	12,298	12,298	19,000	233,662,000	
67	"	산185	임야	계획관리지역	9,223	9,223	19,000	175,237,000	
68	"	산186-1	임야	계획관리지역	63,495	63,495	16,000	1,015,920,000	
69	"	산186-3	임야	계획관리지역	793	793	19,000	15,067,000	
70	"	산188	임야	계획관리지역 보전관리지역	14,182	14,182	15,000	212,730,000	
71	"	산189	임야	계획관리지역 보전관리지역	3,868	3,868	14,000	54,152,000	
72	"	산190	임야	계획관리지역 보전관리지역	8,430	8,430	15,000	126,450,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
73	"	산192	임야	계획관리지역	6,843	6,843	16,000	109,488,000	가평라헨스(주) 지분
74	"	산193	임야	계획관리지역 보전관리지역	27,868	27,868	16,000	445,888,000	
75	"	산194	임야	계획관리지역	1 893×--- 2	446.5	19,000	8,483,500	
76	"	산202	임야	계획관리지역	2,083	2,083	19,000	39,577,000	
77	"	산203-1	임야	계획관리지역	11,603	11,603	19,000	220,457,000	
78	"	산204-1	임야	계획관리지역	15,570	15,570	19,000	295,830,000	
79	"	산208	임야	계획관리지역 보전관리지역	4,959	4,959	16,000	79,344,000	
80	"	산210-1	임야	계획관리지역 보전관리지역	49,587	49,587	12,000	595,044,000	
81	"	산210-3	임야	계획관리지역 보전관리지역	19,835	19,835	12,000	238,020,000	
82	"	산210-4	임야	계획관리지역 보전관리지역	27,968	27,968	15,000	419,520,000	
83	"	산211	임야	계획관리지역 보전관리지역	55,736	55,736	15,000	836,040,000	
84	"	산217-1	임야	계획관리지역	10,017	10,017	19,000	190,323,000	

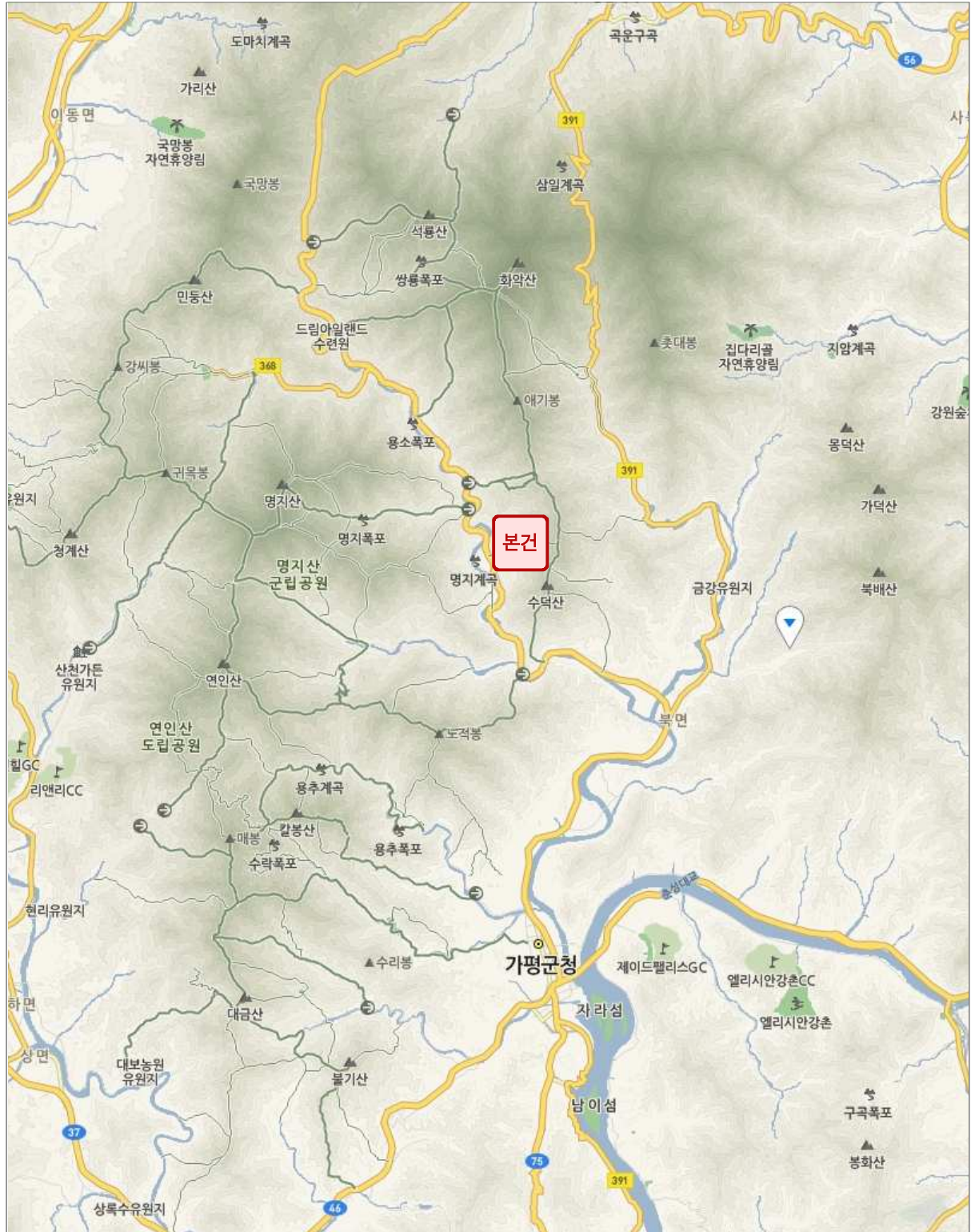
토지 감정평가명세표

[illegible]

광역위치도

소재지

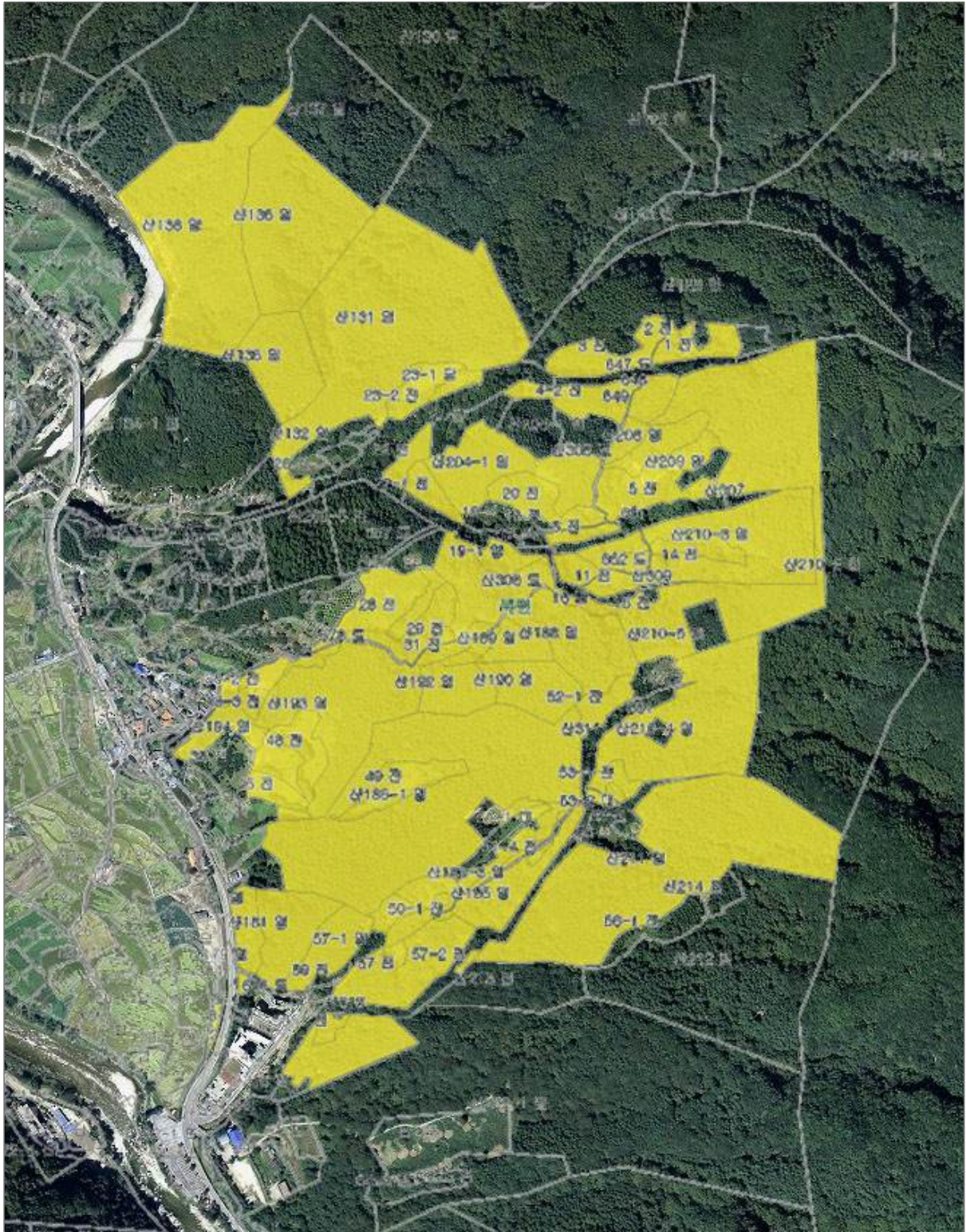
경기도 가평군 북면 도대리 1 외



항 공 사 진

소 재 지

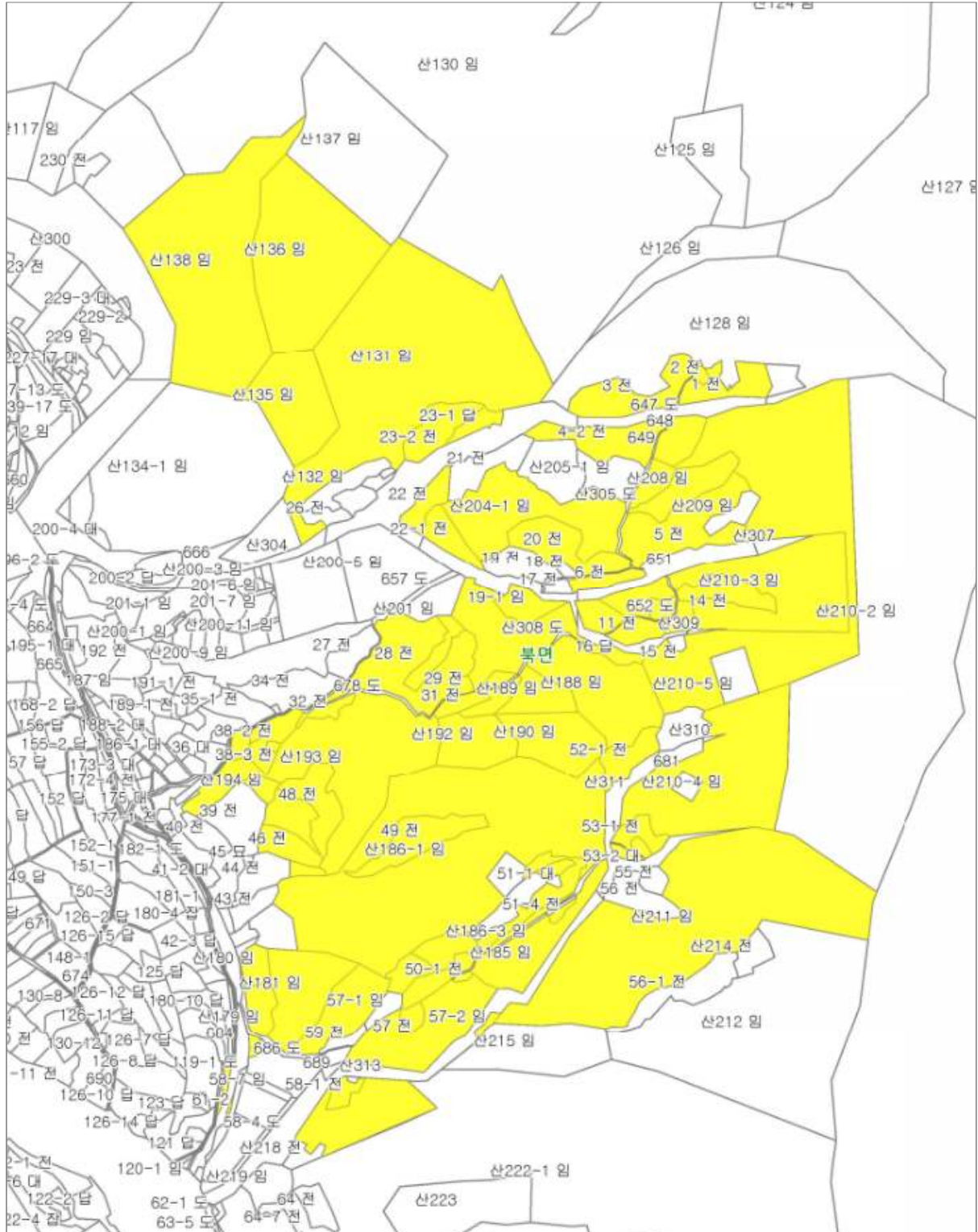
경기도 가평군 북면 도대리 1 외



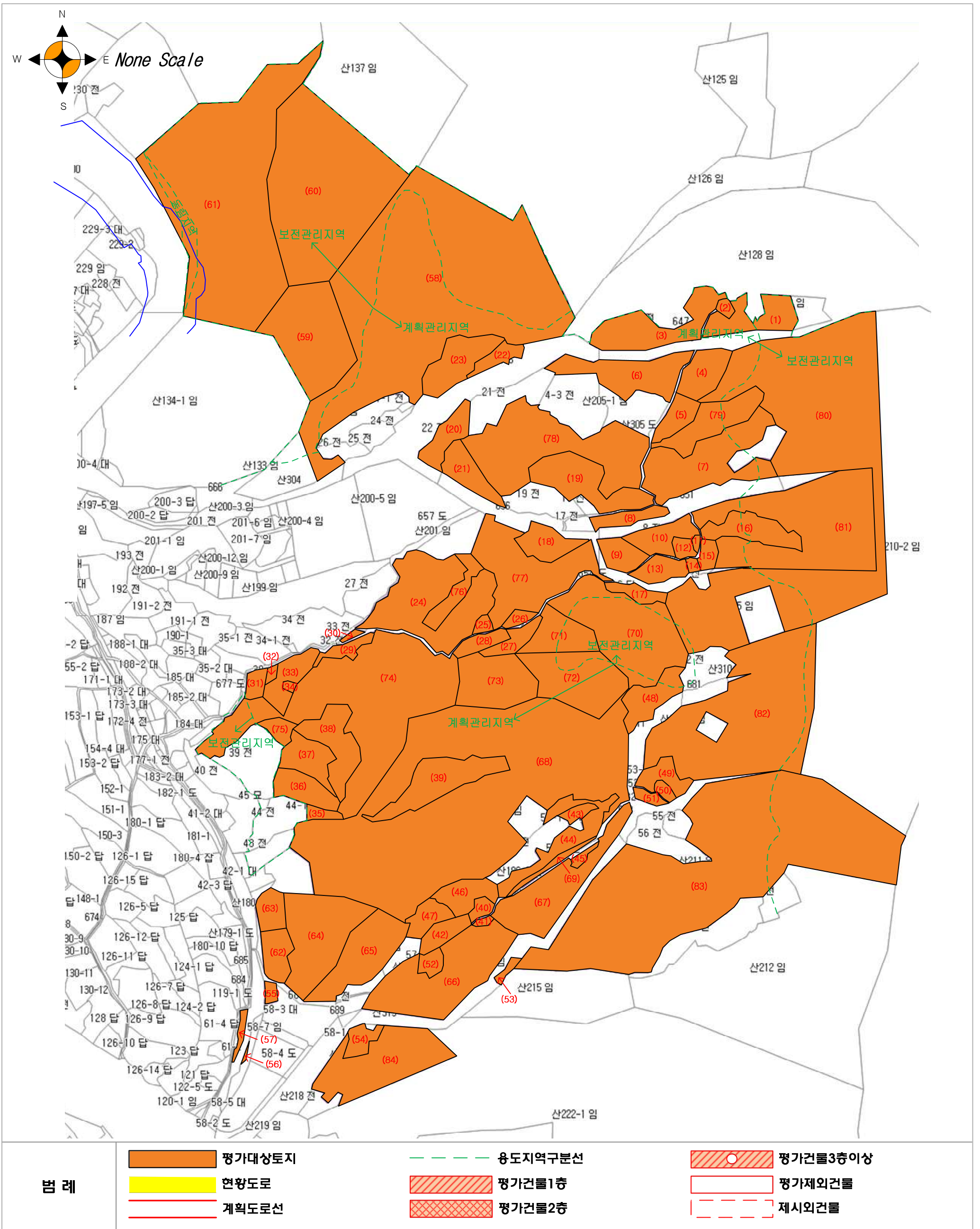
상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 가평군 북면 도대리 1 외



지적 및 건물개황도



토지일련번호

일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번
(1)	1	(31)	37	(61)	산138
(2)	2	(32)	38-1	(62)	산179
(3)	3	(33)	38-2	(63)	산180
(4)	4	(34)	38-3	(64)	산181
(5)	4-1	(35)	44-1	(65)	산182
(6)	4-2	(36)	46	(66)	산184-2
(7)	5	(37)	47	(67)	산185
(8)	6	(38)	48	(68)	산186-1
(9)	7	(39)	49	(69)	산186-3
(10)	8	(40)	50	(70)	산188
(11)	9	(41)	50-1	(71)	산189
(12)	10	(42)	50-2	(72)	산190
(13)	11	(43)	51-2	(73)	산192
(14)	12	(44)	51-3	(74)	산193
(15)	13	(45)	51-4	(75)	산194
(16)	14	(46)	51-6	(76)	산202
(17)	16	(47)	51-7	(77)	산203-1
(18)	19-1	(48)	52-1	(78)	산204-1
(19)	20	(49)	53-1	(79)	산208
(20)	22	(50)	53-2	(80)	산210-1
(21)	22-1	(51)	54	(81)	산210-3
(22)	23-1	(52)	57	(82)	산210-4
(23)	23-2	(53)	57-2	(83)	산211
(24)	28	(54)	58-1	(84)	산217-1
(25)	29	(55)	61-1		
(26)	30	(56)	61-2		
(27)	30-1	(57)	61-4		
(28)	31	(58)	산131		
(29)	32	(59)	산135		
(30)	33	(60)	산136		

현 장 사 진

대상토지 전경



주변 환경 및
접면도로(국도75호선)



현 장 사 진

기호 31 인근



기호 31 지상
제시외 건물



현 장 사 진

기호 57 인근



기호 63 인근

