

감정평가서

건명	김인태 소유물건(2024타경84321)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
감정서번호	S2024-08-04

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.

두륜감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신승희

감정평가액	이억사천오백팔십이만육천원정 (₩245,826,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김인태 (2024타경84321)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.21	2024.08.20 ~ 2024.08.21	2024.08.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,853	토지	5,853	42,000	245,826,000
		이	하	여	백	
합계					₩245,826,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 의정부시 민락동 소재 "코스트코홀세일 의정부점" 북측 근거리에 소재하는 부동산(토지)입니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 개별지가 (원/㎡)
1	경기도 의정부 낙양동 산74-2	임야	5,853	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형/ 완경사	13,800

(2) 기준시점의 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 21일로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2024년 08월 20일부터 08월 21일까지이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등임.

(4) 그 밖의 사항

- 본건 토지는 북측으로 송전선이 통과하는 선하지로서 이를 고려하여 평가하였으며 등기전부증명서상에 등재된 내역은 아래와 같습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 목적 : 철탑 및 송전선의 건설과 유지보호

범위 : 철탑부지 197㎡외 송전선이 통과하는 지표면적 692㎡의

상공 24미터 이상 85미터 이하의 공중공간

존속기간 ; 철탑 및 송전선이 존속하는 기간까지

- ② 본건 지상에 소재하는 지상 입목은 별도의 경제적 가치가 없는 활잡목인 바, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였습니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 토지의 감정평가방법의 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일: 2024. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	낙양동 산60	임야	19,140	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형/ 급경사	14,300

3. 시점수정

(경기도 의정부시)

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.21	0.700%(1.00700)	녹지지역

* 2024년 07월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 비교표준지와 지역요인은 동일함(비교치: 1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(임야지대)

조 건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근취락 및 교통시설과의 접근성	인근취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립병원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	0.90	1.05	1.00	1.40	0.90	1.00	1.19 (1.190)
검토 의견	비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 배치)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성) 및 획지조건(규모, 고저)에서 우세, 행정적조건(고압선 등)에서 열세임							

6. 그밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

(자료출처 : 실거래자료)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#1	낙양동 산96-*	임야	15,000	개발제한 (자연림)	20,185	302,780	2022.11.21
		-	-				
#2	낙양동 산96-*	임야	53,506	"	18,689	1,000,000	2022.11.22
		-	-				
#3	낙양동 산55-*	임야	24,592	"	18,000	442,656	2021.12.09
		-	-				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근 평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
#4	낙양동 산38-*	임야	1,883	개발제한 (자연림)	24,000	민사소송	2023. 12. 30
#5	낙양동 산55-*	임야	24,592	"	18,000	취득처분	2021. 11. 10

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건과 유사한 조건의 주변 임야	위치 및 형상에 따라 35,000원 ~ 45,000원/㎡ 내외 수준
-------------------	---------------------------------------

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교(매매)사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (원/㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	낙양동 산96-*	임야	15,000	개발제한 (자연림)	20,185	302,780	실거래자료	2022. 11. 21
		-	-					

인근의 거래 및 평가사례중 대상 토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고 최근 시장 동향을 적절히 반영하고 있다고 판단되는 상기 매매사례 기호 #1을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 사정보정

인근 지가 수준 등을 참고한 바 특별한 사정요인은 없습니다(1.00)

㉡ 시점 수정

기 간	지가변동률	비 고
2022.11.21 ~ 2024.08.21	0.844%(1.00844)	경기도 의정부시 녹지지역

㉢ 지역요인

사례물건은 대상물건의 인근지역으로서 지역요인 대등 합니다(1.00)

㉣ 개별요인(대상토지/비교(매매)사례)

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	#1	0.95	1.00	1.00	2.40	0.90	1.00	2.05 (2.052)
검토 의견	비교사례 기호#1 대비 가로조건(접근도로의 배치)에서 열세, 획지조건(규모, 형상, 고저)에서 우세, 행정적요인(고압선 등)에서 열세임							

㉤ 격차율산정(1/#1)

기호	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	비교사례 기준	20,185	1.00	1.00844	1.00	2.05	41,728
	비교표준지 기준	14,300	1.00	1.00700	1.00	1.19	17,136

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	비교사례기준	비교표준지기준 (원/㎡)	산식	격차율
1	41,728	17,136	41,728/17,136	2.44 (2.435)

㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 물건의 비교(매매)사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 인근 지가수준 등을 참작하되, 평가목적에 고려하여 대상물건 평가시 적용할 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 하였음(그 밖의 요인 보정치 기호 1 : 2.44)

7. 토지 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	14,300	1.00	1.00700	1.00	1.19	2.44	41,812	42,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	5,853	42,000	245,826,000	-
합계	5,853	-	245,826,000	-

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 거래사례, 평가전례 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상토지에 대한 감정평가액을 결정합니다.

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 의정부시 낙양동	산74-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	5,853	5,853	42,000	245,826,000	
합 계								₩245,826,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 의정부시 민락동 소재 "코스트코홀세일의정부점" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 시가지 주변 산림지대로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하며 남측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 남향 완경사의 자연림 임야임.

(4) 인접 도로상태

맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 전기공급설비(2012-09-10)(저축), 개발제한구역, 공익용산지, 과밀억제권역.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

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

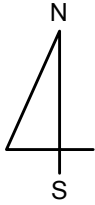
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상

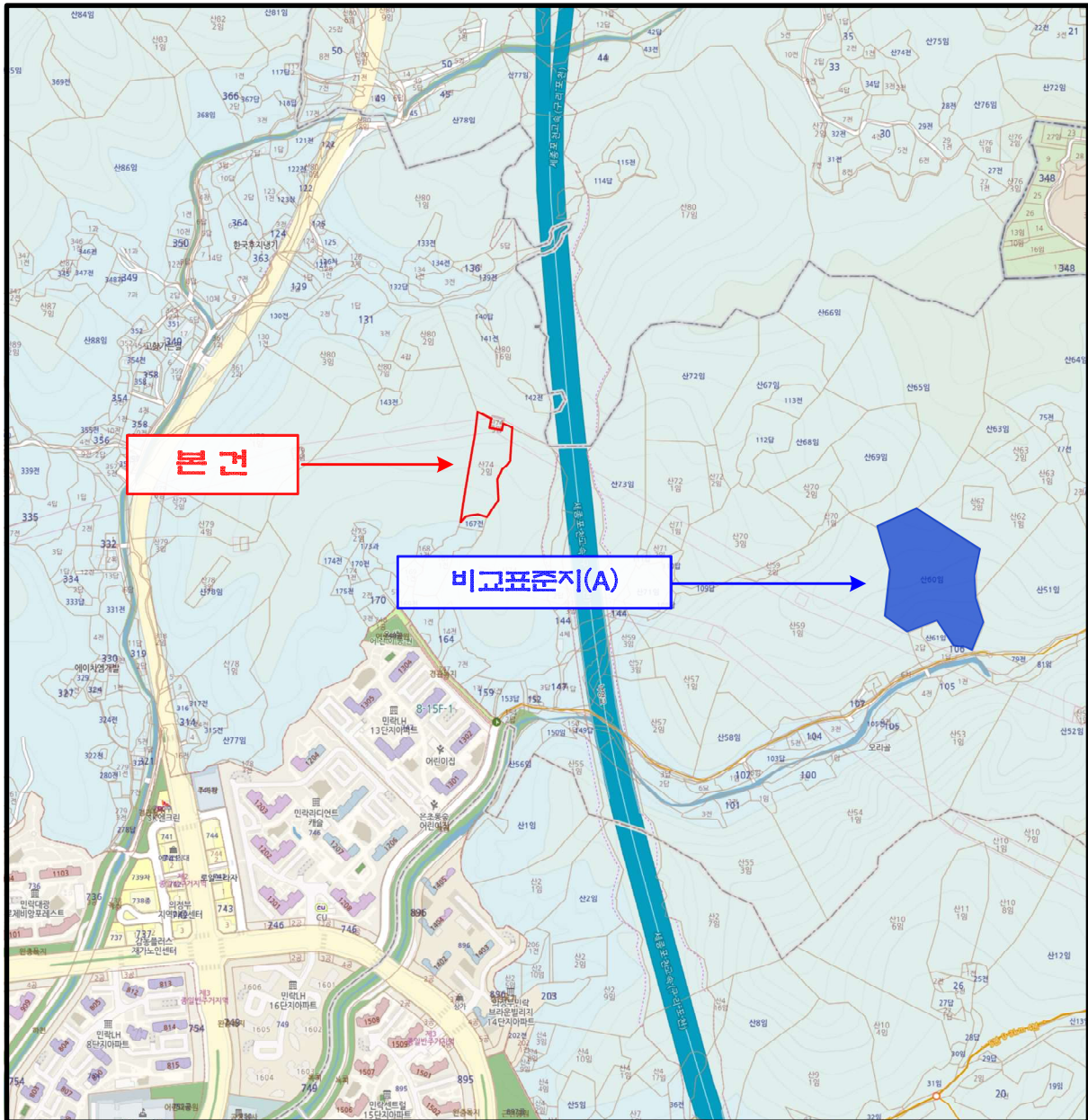
기 타 : 대부분 자연림 임야이며 북측 일부는 고압선이 통과하는 선하지임

위 치 도

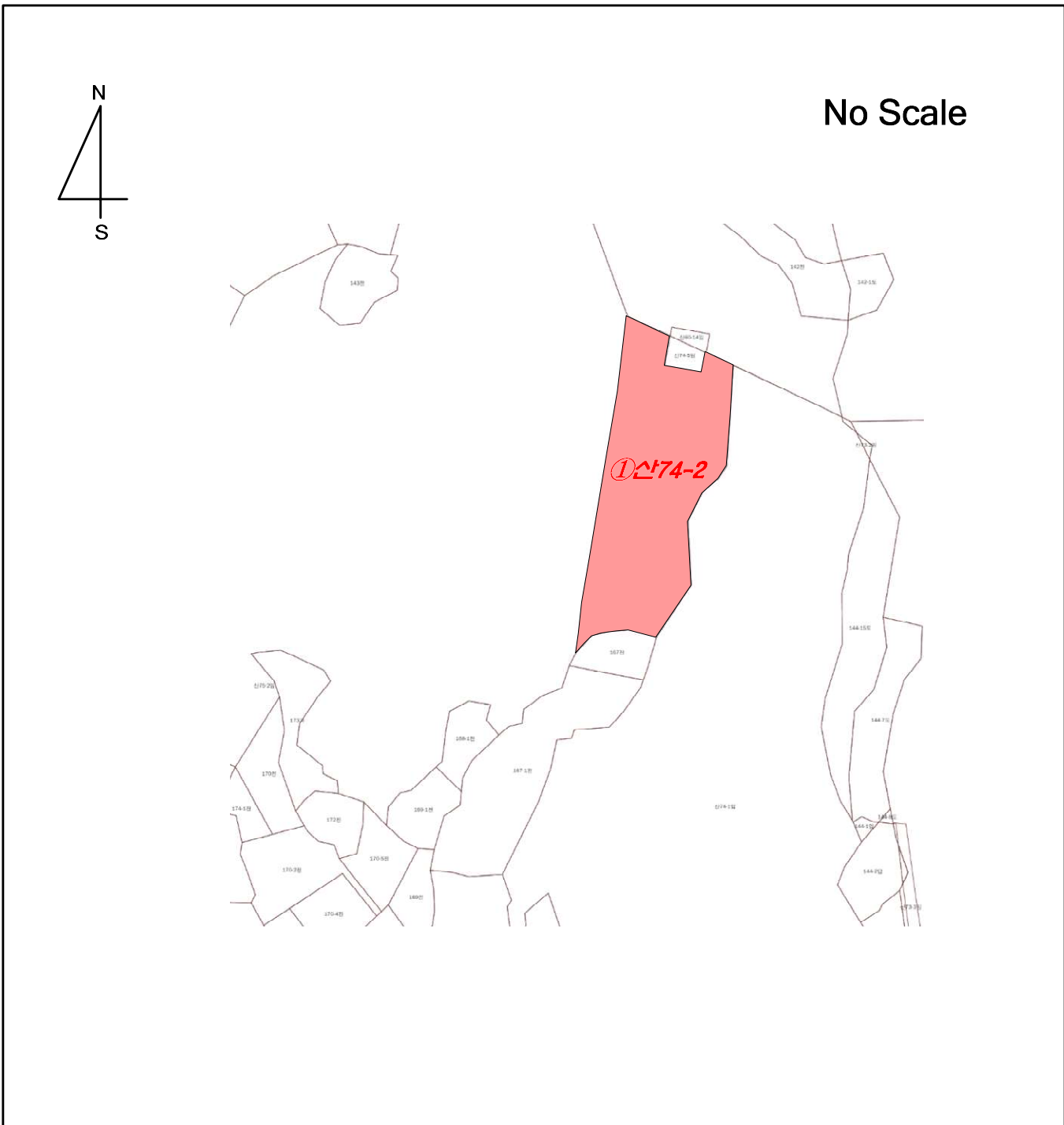











소재지

경기도 의정부시 낙양동 산74-2



지적 및 건물개황도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

사 진 용 지



남측 원거리 촬영



남서측 원거리 촬영

사 진 용 지



남측 근거리 촬영



본건 북측 고압선(송전선)부분