

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 안선영 소유물건(2024타경92018)

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정서번호 : GD05-241211-3004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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)감정평가법인 감동 경기북부지사

TEL. 031-552-2444

FAX. 0505-182-4448

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정영수

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사 지사장 김민구

(서명 또는 인)

감정평가액	일억육천칠백일십만일천이백팔십원정(₩167,101,280.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안선영 (2024타경92018)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.15	2024.12.15	2024.12.18		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,645	토지	578.93	-	167,101,280
	합계					₩167,101,280
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	김원갑					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 일동면 기산리에 소재하는 '일동초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원의 경매(2024타경92018) 진행을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 15일로 결정하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 12월 15일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 조건 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.
- 나. 본건 토지의 지적경계는 공부 등을 활용하여 목측에 의거 개략적으로 파악하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 등은 필요시 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요하다고 판단되오니 업무 진행 및 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 일련번호(1, 2, 3) 토지는 각각 공유지분으로 되어 있어 귀 제시목록에 의한 면적을 기준으로 평가하였으며, 평가대상 지분만의 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 단가를 산정하였고, 면적 사정은 귀 제시 공유지분 비율을 적용하였으며 소수점 셋째자리에서 반올림하여 결정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 일련번호(1, 2, 3) 토지는 각각 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '도로'로 이용중이므로, 공법상 제한 정도, 개설경위, 개설목적 등 제반 사항을 고려하여, 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 본건 일련번호(4) 토지는 공부상 지목은 '임야'이나, 택지조성이 대부분 완료된 상태로서 택지조성의 정도 등을 고려하여 평가하였으므로, 제반 인허가 사항 및 개발행위 허가 등의 적격 여부를 반드시 해당 관청에서 확인해 보시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 본건 일련번호(4) 토지 지상에는 후첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 비닐하우스(철파이프조) 1개동 및 컨테이너 등이 소재하고 있으나, 구조가 단순하여 이동 및 철거가 용이한 물건인 점과 평가목적 등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는 바, 경매진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		경기도 포천시 일동면 기산리 65-24외 3필지							
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	일동면 기산리 65-24	498 x 1134942/17 0964894 ≒ 3.31	임야	도로	자연 녹지	사다리 완경사	-	58,100	안선영 지분 전부
2	일동면 기산리 65-86	276 x 16529/1380 000 ≒ 3.31	임야	도로	자연 녹지	부정형 완경사	-	60,200	안선영 지분 전부
3	일동면 기산리 65-26	302 x 567458/518 38753 ≒ 3.31	임야	도로	자연 녹지	사다리 완경사	-	58,100	안선영 지분 전부
4	일동면 기산리 65-88	569	임야	이행지	자연 녹지	사다리 완경사	세로 (가)	58,100	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 관련 규정 검토

###### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

###### ■ 감정평가 실무기준

###### 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것.
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교표준지의 선정

상기의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 하기와 같이 선정하였습니다.

(경기도 포천시, 공시기준일 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	일동면 기산리 65-8	1,583	대	단독 주택	자연녹지	사다리완경사	세로(가)	161,300	-

※ 출처: 국토교통부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

### 2) 시점수정치의 결정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 해당지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고 「부동산 거래신고 등에 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

### 3) 지가변동률

[경기도 포천시 2024.01.01 ~ 2024.12.15]

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
경기도 포천시	녹지지역	0.566% (1.00566)	경기도 포천시 (24.01.01~24.12.15 ) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.506 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 $( 1 + 0.00506 ) * ( 1 + 0.00041 * 45/31 )$ $\approx 1.00566$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 지역요인 비교

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

### 2) 지역요인 비교치의 결정

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.  
(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상토지가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 동일함.
	접근조건	1.00	1.00	
	환경조건	1.00	1.00	
	행정조건	1.00	1.00	
	기타조건	1.00	1.00	
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

- 일련번호(1, 2, 3) 토지 / 표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
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, 자루형 획지	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 부지조성의 정도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	1.00	본건은 현황 "도로"입니다.
격 차 율			0.267	1.000	대상/표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 일련번호(4) 토지 / 표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
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, 자루형 획지	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 부지조성의 정도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등합니다.
격 차 율			0.810	1.000	대상/표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그밖의요인의 보정

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

#### ■ 감정평가 실무기준

##### 1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.

② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.

③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

④ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

### 2) 그밖의요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 감정평가 사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
1	일동면 기산리 65-○○	408	대	자연녹지	단독주택	361,000	2024.09.10	법원경매	-
2	일동면 기산리 65-○○	322	대	자연녹지	단독주택	354,000	2023.05.16	담보	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

### 4) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
A	일동면 기산리 65-○○	347	대	자연녹지	단독주택	165,000,000	345,716	2024.08.14	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 일반목구조, 단독주택, 연면적(66.23m <sup>2</sup> ), 사용승인일(2015.09.15) ■ 건물단가 : 850,000 × 32/40 ≒ 680,000원/m <sup>2</sup> ■ 토지단가 : (165,000,000 - 680,000 × 66.23) / 347 ≒ 345,716원/m <sup>2</sup>								
B	일동면 기산리 65-○○	410	대	자연녹지	주거나지	93,000,000	226,829	2022.02.21	-
C	일동면 기산리 29○-○	264	대	자연녹지	단독주택	150,000,000	448,523	2024.11.15	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 경량철골구조, 단독주택, 연면적(52.65m <sup>2</sup> ), 사용승인일(2004.01.03) ■ 건물단가 : 1,200,000 × 20/40 ≒ 600,000원/m <sup>2</sup> ■ 토지단가 : (150,000,000 - 600,000 × 52.65) / 264 ≒ 448,523원/m <sup>2</sup>								

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그밖의요인 보정률의 산정방법

본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그밖의요인 격차율}$$

### 6) 그밖의요인 보정률의 산정

#### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교 가능성이 높은 <평가사례(1)>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	일동면 기산리 65-○○	408	대	자연녹지	단독주택	361,000	2024.09.10	법원경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 그밖의요인 보정치의 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)					
1	361,000	1.00126	1.000	1.000	361,455	2.228
가	161,300	1.00566	-	-	162,213	

시점수정: 경기도 포천시 녹지지역, 2024.09.10~2024.12.15

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

### 7) 그밖의요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그밖의요인 보정률은 다음과 같이 산정되었는바, 인근 지가수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

표준지 기호	산정 보정치	결정 보정치	비 고
가	2.228	2.22	일련번호(1~4) 토지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	161,300	1.00566	1.000	0.267	2.22	96,150	96,000	-
2	161,300	1.00566	1.000	0.267	2.22	96,150	96,000	-
3	161,300	1.00566	1.000	0.267	2.22	96,150	96,000	-
4	161,300	1.00566	1.000	0.810	2.22	291,691	292,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

#### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가 실무기준

1.5.3.1 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

#### 2) 산출개요

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례의 선정

대상 부동산의 인근지역에 위치하며 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 <거래사례(A)>를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	일동면 기산리 65-○○	347	대	자연 녹지	단독 주택	165,000,000	345,716	2024.08.14	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 일반목구조, 단독주택, 연면적(66.23㎡), 사용승인일(2015.09.15) ■ 건물단가 : 850,000 × 32/40 ≒ 680,000원/㎡ ■ 토지단가 : (165,000,000 - 680,000 × 66.23) / 347 ≒ 345,716원/㎡								
B	일동면 기산리 65-○○	410	대	자연 녹지	주거 나지	93,000,000	226,829	2022.02.21	-
C	일동면 기산리 29○-○	264	대	자연 녹지	단독 주택	150,000,000	448,523	2024.11.15	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 경량철골구조, 단독주택, 연면적(52.65㎡), 사용승인일(2004.01.03) ■ 건물단가 : 1,200,000 × 20/40 ≒ 600,000원/㎡ ■ 토지단가 : (150,000,000 - 600,000 × 52.65) / 264 ≒ 448,523원/㎡								

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
경기도 포천시	녹지지역	0.170% (1.00170)	경기도 포천시 (24.08.14~24.12.15 ) (녹지) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.055 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.037 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 $( 1 + 0.00055 * 18/31 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00041 ) * ( 1 + 0.00041 * 45/31 )$ $\approx 1.00170$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 동일함.
	접근조건	1.00	1.00	
	환경조건	1.00	1.00	
	행정조건	1.00	1.00	
	기타조건	1.00	1.00	
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

- 일련번호(1, 2, 3) 토지 / 거래사례(A)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	1.00	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
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, 자루형 획지	0.90	1.00	본건은 사례 대비 부지조성의 정도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	1.00	본건은 사례 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	1.00	본건은 현황 "도로"입니다.
격 차 율			0.281	1.000	대상/사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 일련번호(4) 토지 / 거래사례(A)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	1.00	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
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, 자루형 획지	0.90	1.00	본건은 사례 대비 부지조성의 정도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	1.00	본건은 사례 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등합니다.
격 차 율			0.851	1.000	대상/사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가								
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	345,716	1.000	1.00170	1.000	0.281	97,311	97,000	-
2	345,716	1.000	1.00170	1.000	0.281	97,311	97,000	-
3	345,716	1.000	1.00170	1.000	0.281	97,311	97,000	-
4	345,716	1.000	1.00170	1.000	0.851	294,704	295,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례 비교법 (원/㎡)			
1	3.31	3.31	96,000	97,000	96,000	317,760	안선영 지분 전부
2	3.31	3.31	96,000	97,000	96,000	317,760	안선영 지분 전부
3	3.31	3.31	96,000	97,000	96,000	317,760	안선영 지분 전부
4	569	569	292,000	295,000	292,000	166,148,000	-
<b>합 계</b>						<b>167,101,280</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지 (경기도 포천시)	용도 지역	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가(원/㎡)	금액(원)	
1	일동면 기산리 65-24	자연녹지	3.31	3.31	96,000	317,760	안선영 지분 전부
2	일동면 기산리 65-86	자연녹지	3.31	3.31	96,000	317,760	안선영 지분 전부
3	일동면 기산리 65-26	자연녹지	3.31	3.31	96,000	317,760	안선영 지분 전부
4	일동면 기산리 65-88	자연녹지	569	569	292,000	166,148,000	-
합 계			578.93	578.93	-	167,101,280	-

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 포천시 일동면 기산리	65-24	임야	자연녹지지역	1,134,942 498×----- 170,964,894	3.31	96,000	317,760	현황 “도로” 안선영 지분 전부
2	동소	65-86	임야	자연녹지지역	16,529 276×----- 1,380,000	3.31	96,000	317,760	현황 “도로” 안선영 지분 전부
3	동소	65-26	임야	자연녹지지역	567,458 302×----- 51,838,753	3.31	96,000	317,760	현황 “도로” 안선영 지분 전부
4	동소	65-88	임야	자연녹지지역	569	569	292,000	166,148,000	
<b>합 계</b>								<b>₩167,101,280.-</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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 포천시 일동면 기산리에 소재하는 '일동초등학교' 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 주거나지, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 사다리형 또는 부정형 등의 토지로서 북향 경사지를 개발행위허가를 득하고 지반 평탄하게 대지조성공사가 이루어진 토지로서, 나지 및 도로 등으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(4) 토지는 북동측으로 일련번호(2) 토지를 포함한 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접하고 있으며, 일련번호(1, 2, 3) 토지는 각각 현황 '도로'입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

[ 일련번호(1, 3) 토지 ]

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 준보전산지(산지관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법), <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)입니다.

[ 일련번호(2, 4) 토지 ]

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 준보전산지(산지관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법)입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

① 본건 일련번호(1, 2, 3) 토지는 각각 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '도로'로 이용 중이므로, 공법상 제한 정도, 개설경위, 개설목적 등 제반 사항을 고려하여, 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

② 본건 일련번호(4) 토지는 공부상 지목은 '임야'이나, 택지조성이 대부분 완료된 상태로서 택지조성의 정도 등을 고려하여 평가하였으므로, 제반 인허가 사항 및 개발행위 허가 등의 적격 여부를 반드시 해당 관청에서 확인해 보시기 바랍니다.

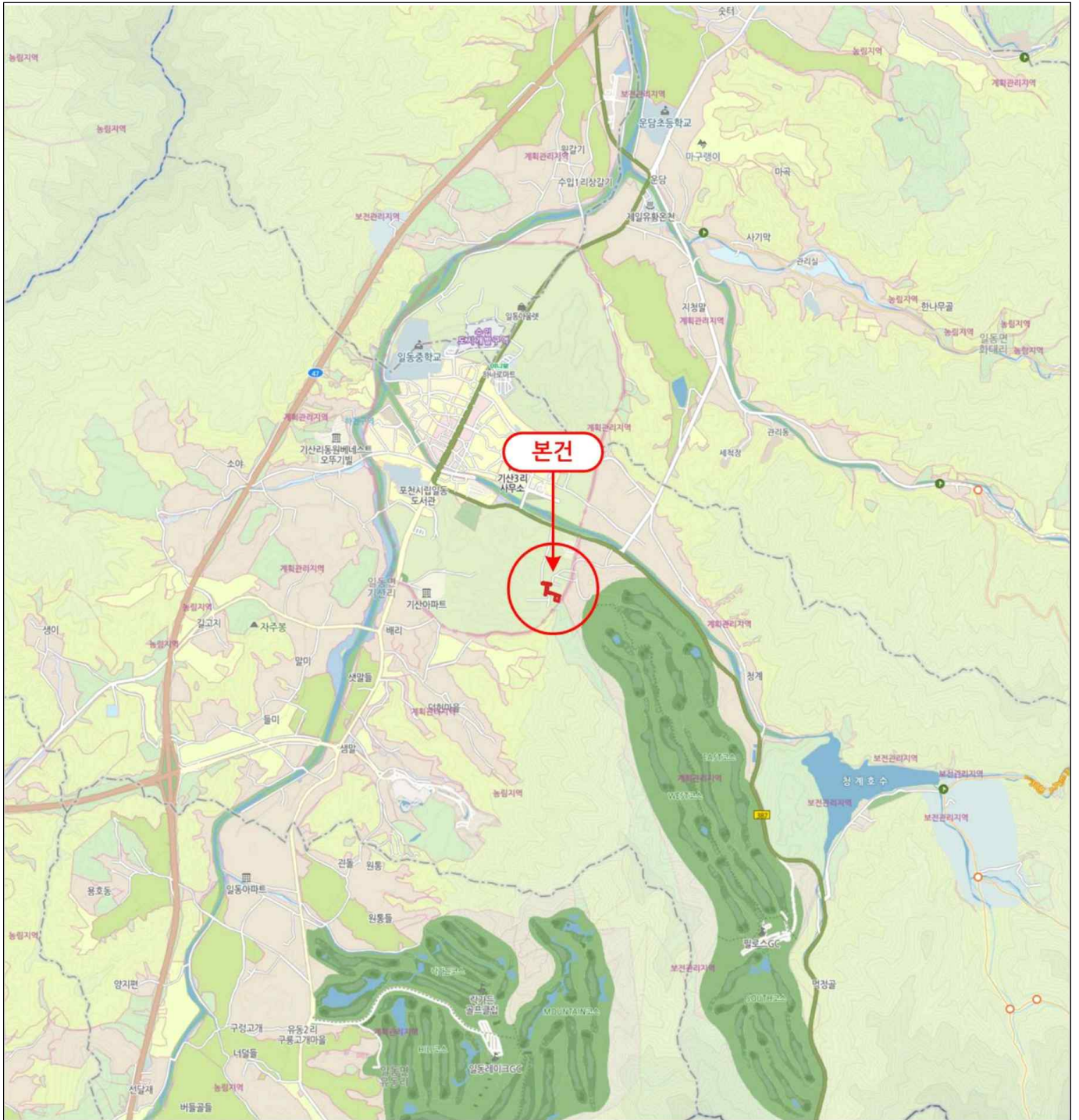
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계는 미상입니다.
- ② 본건 일련번호(4) 토지 지상에는 후첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 비닐하우스(철파이프조) 1개동 및 컨테이너 등이 소재하고 있으나, 구조가 단순하여 이동 및 철거가 용이한 물건인 점과 평가목적 등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는 바, 경매진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 포천시 일동면 기산리 65-24외 3필지
------------	----------------------------



# 위치도



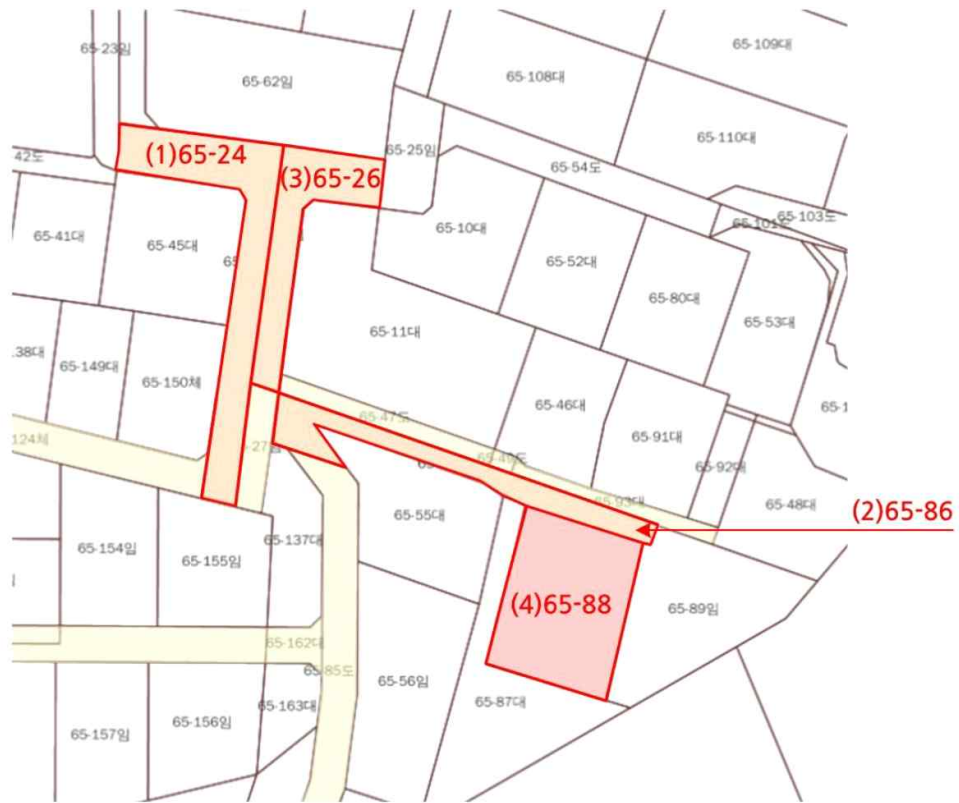
소재지

경기도 포천시 일동면 기산리 65-24외 3필지



# 지 적 도

4  
No Scale



본건 [ 경기도 포천시 일동면 기산리 65-24 외 3필지 ]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지



일련번호(1, 3) 전경



일련번호(1, 3) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(1, 3) 전경



일련번호(2) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(4) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(4) 전경



일련번호(4) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(4) 전경



일련번호(4) 토지 지상 소재 물건

# 사 진 용 지



일련번호(4) 토지 지상 소재 물건