

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지울
건명	임복례 소유물건(2024타경6727)
감정서번호	202411-1-05

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.

연성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임상돈

감정평가액	이억이백오십칠만육천원정 (₩202,576,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임복례 (2024타경6727)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.19 ~ 2024.11.20	2024.11.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,302	토지	2,302	88,000	202,576,000
		이	하	여	백	
합계					₩202,576,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 영중면 양문리 소재 "영중중학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산 (토지)으로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 기준시점은 가격조사 완료일 자인 2024.11.20. 로 함.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태 등 가격형성상의 제반요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하여 평가하였으며, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건 토지상 입목은 거래관행에 따라 토지에 포함평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 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 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	영중면 양문리 산74-1	임야	14,998	자연림	자연녹지	중로 한면	부정형 완경사	21,700

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 가장 인근에 소재하고 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

(경기도 포천시)

기 간	지가변동률		비 고
2024.01.01.~2024.11.20.	녹지 지역	0.528% (1.00528)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.465 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.037 $(1 + 0.00465) * (1 + 0.00037 * 51/30) \approx 1.00528$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 9월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

- 임야지대

개별요인		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
(1)	A	0.85	1.17	1.00	1.00	0.995
대상토지가 접면도로상태 열세하나, 주변환경, 지세, 면적 등 우세함.						

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

<감정평가에 관한 규칙> 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10.선고98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300, 2003.07.25.선고 2002두5054, 2004.05.14.선고 2003다38207)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지기준 산정 방식)

$$\frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 비교사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	목적	비고
가	영중면 양문리	622-X	임야	자연녹지	144,884	2022.08.10	거래사례	선정
나	영중면 양문리	산67-X	임야	자연녹지	65,000	2023.07.17	경매평가	-

(4) 사정보정

인근지가 수준, 부동산 시장 동향, 감정목적 등을 고려할 때 정상거래로서 별도 보정요인 없음. (1.00)

(5) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2022.08.10. ~ 2024.11.20.	포천시 녹지지역	1.01339

(6) 지역요인 비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

(7) 개별요인 비교(표준지/비교사례)

표준지	사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	1.10	0.55	1.00	1.00	0.605
표준지가 접면가로상태 우세하나 지세, 주변환경, 면적 등 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용보정치
가	144,884	1.00	1.01339	1.00	0.605	88,829	4.072	4.07
A	21,700		1.00528			21,815		

7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	21,700	1.00528	1.00	0.995	4.07	88,341	88,000

8. 시산가액의 합리성 검토

공시지가와 시가와와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정해서 그 밖의 요인을 보정 하였으므로 거래사례비교법 등 다른 평가방법에 의한 비교과정은 생략하였음.

9. 토지 감정평가액 결정

대상토지 기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
(1)	2,302	88,000	202,576,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	(1)	2,302	88,000	202,576,000	
감정평가액 (합계)				202,576,000	

2. 결정의견

거래사레가격과 비교하여 보정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사레가격과 인근 토지의 감정평가선례 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 포천시 영중면 양문리	산71-4	임야	자연녹지지역	2,302	2,302	88,000	202,576,000	
합 계								₩202,576,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 포천시 영중면 양문리 소재 "영중중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 근린상가 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(북부지역),
가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

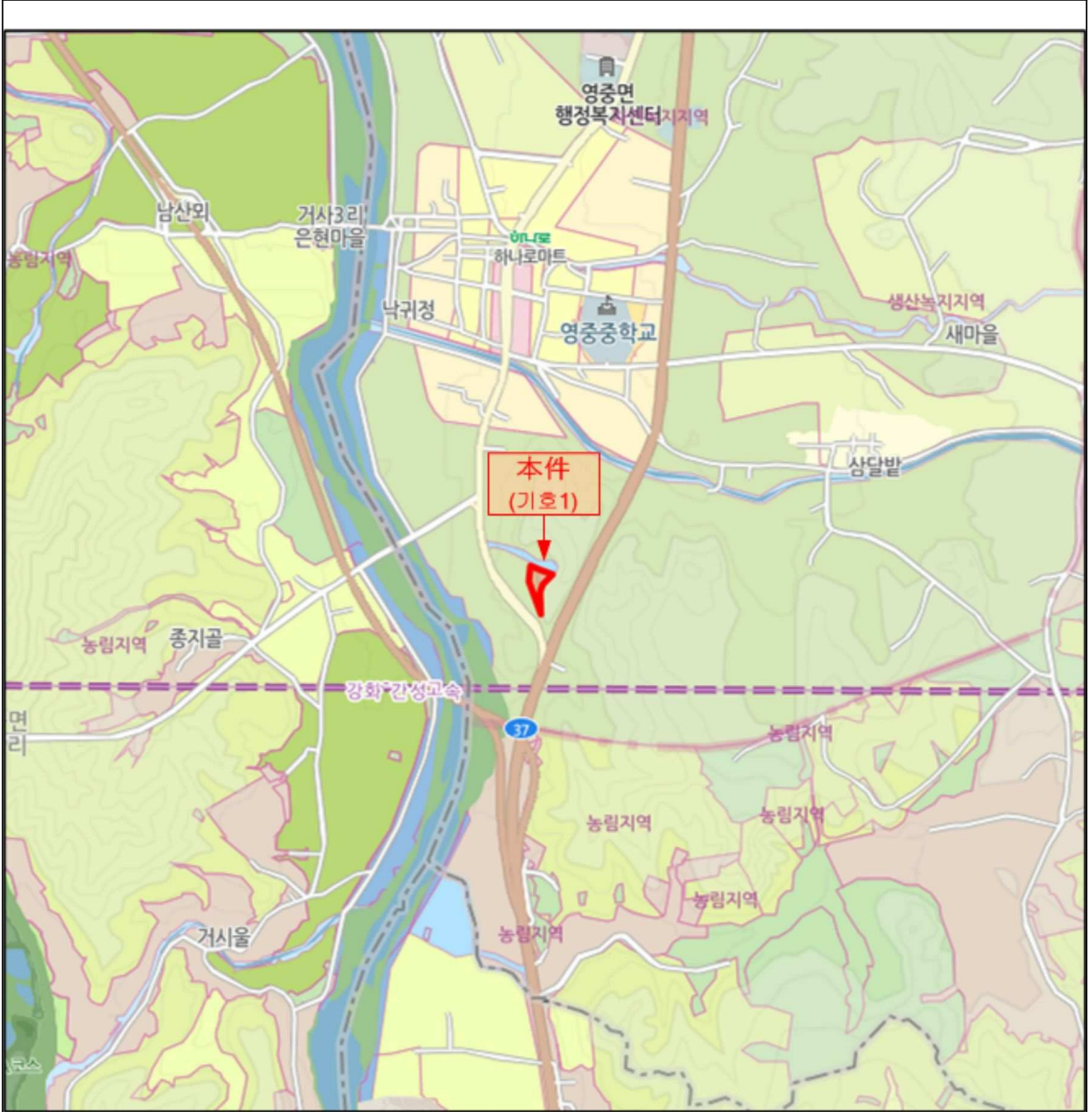
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



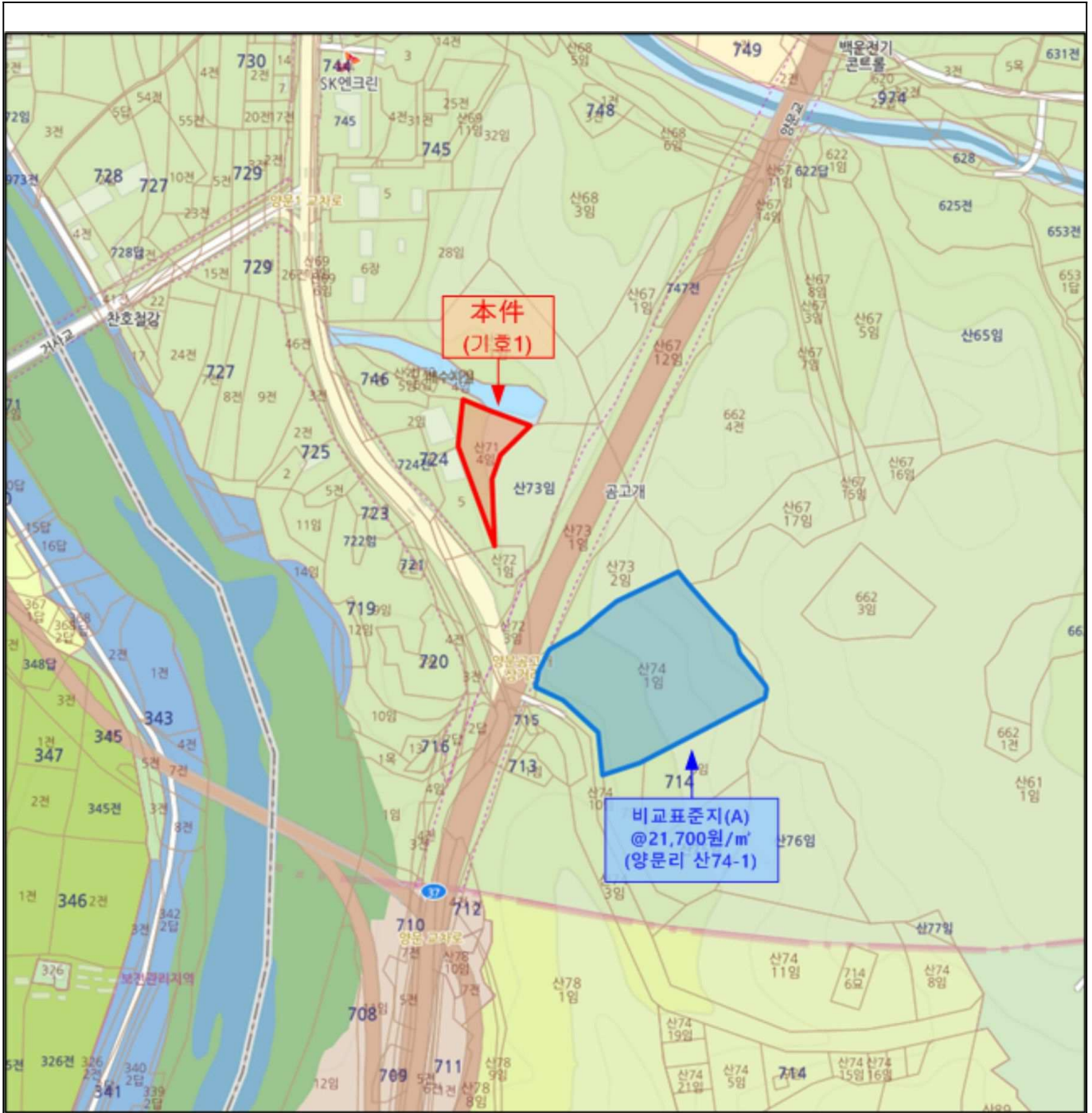
소재지	경기도 포천시 영중면 양문리 산71-4
-----	-----------------------



위치도



소재지 경기도 포천시 영중면 양문리 산71-4



지 적 도

