

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최연희 소유물건(2022타경73136)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 류제연

감정평가서번호: KY2022-03-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

KY감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
강영철

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억육천팔백오십이만사천원정 (₩268,524,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 류제연 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 경매14계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최연희 (2022타경73136) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2022.04.11 | 2022.03.25 ~ 2022.04.11 | 2022.04.15 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 834 | 토지 | 834 | 286,000 | 238,524,000 |
| | 제시외 구조물 | (1식) | 제시외 구조물 | 1식 | - | 30,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩268,524,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 연천군 미산면 아미리 소재 “아미2리마을회관” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

「감정평가에 관한규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

(2) 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 04월 11 일자를 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- (3) 본건 토지는 동 규칙 제12조 및 제14조 등 규정에 따라 토지의 감정평가시 주된 방법인 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법(비교방식)으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지는 건축신고 후(연천군청에 문의한 바에 의하면 기준시점 현재 건축신고는 유효한 상태라는 답변이 있었음.), 건축물 신축 중 중단된 상태로 목측되며, 이러한 부분들이 토지가치에 미치는 영향을 고려하여 감정평가하였는 바, 경매참여시 건축신고 관련 제반사항(신고내용, 유효성 등)에 대하여 재확인하시기 바랍니다.

(2) 본건 토지 지상에 후첨 “지적개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외건물 및 제시외구조물이 소재하나 평가목적 등에 의거 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외건물 및 제시외구조물이 경매대상에서 제외되어 소유권행사를 제한 받는 경우 토지가격을 후첨 “토지감정평가명세표” 상 비교란에 병기하였는 바 참고하시기 바랍니다.

(제시외구조물로 제한받는 경우 일련번호(1) 토지가액 : $419\text{m}^2 \times 215,000\text{원}/\text{m}^2 = 90,085,000\text{원}$)

(제시외건물로 제한받는 경우 일련번호(2) 토지가액 : $415\text{m}^2 \times 186,000\text{원}/\text{m}^2 = 77,190,000\text{원}$)

(3) 후첨 “지적개황도” 및 “사진용지”와 같이 본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물 및 제시외구조물의 위치와 면적 등은 개략적으로 실측 사정하였으며, 경매시 소유권 및 일괄경매여부를 확인하시기 바랍니다.

(4) 본건 토지, 제시외건물 및 제시외구조물의 위치 및 경계확인은 지적도, 지형 등을 종합참작하여 확인하였으며, 정확한 위치, 경계확인을 위해서는 지적측량이 요구되는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건 토지의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 공부 면적 (㎡) | 사정 면적 (㎡) | 용도지역 | 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|--------------------------|---------|----|-----------------|-----------------|--------|----------------------------|----|
| 1 | 경기도 연천군 미산면 아미리 | 145- 60 | 임야 | 419 | 419 | 계획관리지역 | 134,600 (2021.01.01.기준) | - |
| 2 | 경기도 연천군 미산면 아미리 | 145- 59 | 임야 | 415 | 415 | 계획관리지역 | 134,600 (2021.01.01.기준) | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 개요

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 시산가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2022. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비교 |
|----|-------------|--------|----|-------|-------|--------|---------|------------|----|
| A | 아미리 145- 71 | 412 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로 (가) | 세장형 완경사 | 143,000 | - |

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 따라 평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

[경기도 연천군 계획관리지역]

경기도 연천군 (22.01.01~22.04.11) (계획관리)

2022.01.01 ~ 2022.02.28 : 0.479

2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.241

$$(1 + 0.00479) * (1 + 0.00241 * 42/28) \\ \approx 1.00842$$

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 일련번호 #1

| 개 별 요 인 | | | 격차율 | | 비고 |
|-------------|--|-------------------------------------|-------|-------|----------------------------|
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 표준지 | 본건 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 공익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | | |
| | | 하수도 | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 | | | | |
| | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 0.98 | 부지조성의 정도 등 획지조건에서 본건이 열세함. |
| | | 접면너비 | | | |
| | | 깊이 | | | |
| | | 부정형지 | | | |
| | | 삼각지 | | | |
| | | 자루형획지 | | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | | |
| | | 방위 | | | |
| | | 고저 | | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | | |
| | | 각지 | | | |
| | | 2면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 0.95 | 지목(임야/대) 등에서 본건이 열세함. |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | | |
| 누계치 | | | 1.000 | 0.931 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 일련번호 #2

| 개 별 요 인 | | | 격차율 | | 비고 |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------|-------|----------------------------|
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 표준지 | 본건 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 공익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | | |
| | | 하수도 | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 | | | | |
| | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 특별고압선 등과의 거리 | 1.00 | 0.98 | 부지조성의 정도 등 획지조건에서 본건이 열세함. |
| | | 면적 | | | |
| | | 접면너비 | | | |
| | | 깊이 | | | |
| | | 부정형지 | | | |
| | | 삼각지 | | | |
| | 방위, 고저 등 | 자루형획지 | | | |
| | | 맹지 | | | |
| | | 방위 | | | |
| | 접면도로 상태 | 고저 | | | |
| | | 경사지 | | | |
| | | 각지 | | | |
| | | 2면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 0.95 | 지목(임야/대) 등에서 본건이 열세함. |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | | |
| 누계치 | | | 1.000 | 0.931 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 "2003다 38207판결 (2004.05.14선고)", "2002두 5054(2003.07.25선고)", 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 정하고 있는 바, 인근의 거래사례, 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 참작하여 감정평가가격의 균형을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 인근지역 평가전례

| 구분 | 소재지 | 용도지역 /지목 | 이용상황 | 감정평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------------------|----------|------|---------|------------|------------|-----------|
| 1 | 아미리 000- 00 | 계획관리 /임야 | 단독주택 | 경매 | 2020.06.02 | 291,000 | 감정평가 정보센터 |
| 2 | 아미리 000- 00 | 계획관리 /대 | 단독주택 | 담보 | 2020.11.10 | 226,000 | 감정평가 정보센터 |
| 3 | 아미리 000-00 | 계획관리 /대 | 단독주택 | 담보 | 2019.09.06 | 250,000 | 감정평가 정보센터 |
| 4 | 아미리 000- 00 | 계획관리 /임야 | 주거나지 | 경매 | 2019.06.28 | 234,000 | 감정평가 정보센터 |
| 5 | 아미리 145- 60 본건(1) | 계획관리 /임야 | 주거나지 | 담보 | 2018.01.10 | 190,000 | 감정평가 정보센터 |

(3) 인근지역 지가수준

인근지역 본건과 유사한 토지의 지가수준은 위치, 규모, 획지조건 등에 따라 250,000 - 320,000원/㎡ 정도 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 격차율 산정

① 사례의 선정

감정평가전례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례#1 을 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 선정하였습니다.

② 시점수정

| | |
|--------|---|
| 평가전례#1 | <p>경기도 연천군 (20.06.02~22.04.11) (계획관리)</p> <p>2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.206 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.161 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.113 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.185 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.237 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.201 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.172 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.750 2022.01.01 ~ 2022.02.28 : 0.479 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.241</p> $(1 + 0.00206 * 29/30) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.02750) * (1 + 0.00479) * (1 + 0.00241 * 42/28)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.04936</p> |
|--------|---|

③ 지역요인 비교

사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인 비교

| 표준지/사례 | 비교항목 | 비교치 |
|-------------|--------------------------------------|-------|
| 표준지A/평가전례#1 | 표준지가 가로조건 및 획지조건에서 열세하나 행정적조건에서 우세함. | 1.008 |

⑤ 격차율 산정

| 대상 표준지 | 기준 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정가격 (원/㎡) | 보정치 |
|-----------|-------------------|-------------|---------|-------|-------|---------------|------|
| A | 평가전례#1기준 표준지가격 | 291,000 | 1.04936 | 1.000 | 1.008 | 307,807 | 2.13 |
| | 기준시점의 표준지공시지가 | 143,000 | 1.00842 | | | 144,204 | |

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사토지에 대한 평가전례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가전례, 인근지역내 적정 지가수준을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 표준지A 2.13 으로 결정하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 일련 번호 | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|------------------------|---------|----------|----------|------------|---------------|---------------|------|
| 1 | 143,000 | 1.00842 | 1.000 | 0.931 | 2.13 | 285,961 | 286,000 | 표준지A |
| 2 | 143,000 | 1.00842 | 1.000 | 0.931 | 2.13 | 285,961 | 286,000 | 표준지A |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

| 구분 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래시점 | 거래단가 (원/㎡) |
|----|----------------|----|-----------|------|------------|---------------------|
| | | 건물 | | | | |
| ㉠ | 아미리 000- 00 | 대 | 360 | 계획관리 | 2021.07.21 | 555,555 (건물포함단가) |
| | | 건물 | 69.03 | | | |
| ㉡ | 아미리 000- 00 | 대 | 382 | 계획관리 | 2021.09.30 | 575,916 (건물포함단가) |
| | | 건물 | 69.03 | | | |

※ 거래사례 ㉡ 토지단가 산출

건물가격 : 69.03(연면적) × ^{*1}1,320,000(원/㎡) = 91,119,600원

토지단가 : (200,000,000 - 91,119,600) ÷ 360㎡ = **302,446 원/㎡**

^{*1} 1,400,000 × (47/50) = 1,320,000 원/㎡ (철근콘크리트구조, 사용승인일 2017.09.27)

(2) 선정이유

평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 ㉠ 을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됩니다.

라. 시점수정

| | |
|-------|---|
| 거래사례㉠ | <p>경기도 연천군 (21.07.21~22.04.11) (계획관리)</p> <p>2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.224 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.243 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.172 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.205 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.205 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.237 2022.01.01 ~ 2022.02.28 : 0.479 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.241</p> $(1 + 0.00224 * 11/31) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00479) * (1 + 0.00241 * 42/28)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.01999</p> |
|-------|---|

마. 지역요인

선정된 거래사례와 본건은 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인

(1) 일련번호 #1

| 개 별 요 인 | | | 격차율 | | 비고 |
|---------|--------------------|--|-------|-------|----------------------------|
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 표준지 | 본건 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 공익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | | |
| | | 하수도 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 0.98 | 부지조성의 정도 등 획지조건에서 본건이 열세함. |
| | | 접면너비 | | | |
| | | 깊이 | | | |
| | | 부정형지 | | | |
| | | 삼각지 | | | |
| | | 자루형획지 | | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | | |
| | | 방위 | | | |
| | | 고저 | | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | | |
| | | 각지 | | | |
| | | 2면획지 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 0.95 | 지목(임야/대) 등에서 본건이 열세함. |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | | |
| 누계치 | | | 1.000 | 0.931 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 일련번호 #2

| 개 별 요 인 | | | 격차율 | | 비고 |
|-------------|--|-------------------------------------|-------|-------|----------------------------|
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 표준지 | 본건 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 포장 | | | |
| | | 보도 | | | |
| | | 계통 및 연속성 | | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 공익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | | |
| | | 하수도 | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 | | | | |
| | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 0.98 | 부지조성의 정도 등 획지조건에서 본건이 열세함. |
| | | 접면너비 | | | |
| | | 깊이 | | | |
| | | 부정형지 | | | |
| | | 삼각지 | | | |
| | | 자루형획지 | | | |
| | 방위, 고저 등 | 맹지 | | | |
| | | 방위 | | | |
| | | 고저 | | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | | |
| | | 각지 | | | |
| | | 2면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 0.95 | 지목(임야/대) 등에서 본건이 열세함. |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | | |
| 누계치 | | | 1.000 | 0.931 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련 번호 | 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출가격 (원/㎡) | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------|------|---------|----------|----------|---------------|---------------|-----|
| 1 | 302,446 | 1.00 | 1.01999 | 1.000 | 0.931 | 287,206 | 287,000 | 사례㉠ |
| 2 | 302,446 | 1.00 | 1.01999 | 1.000 | 0.931 | 287,206 | 287,000 | 사례㉠ |

3. 시산가격 검토 및 토지단가 결정

시산가격 검토란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가격을 비교 분석하여 각 방식에 따른 시산가격에 차이가 있는 경우 이들을 상호 관련시켜 적정가격으로 검토하는 작업으로, 평가방법의 적정성, 자료 및 계산 등의 정확성, 증거자료의 양과 신뢰성 등으로 판단합니다.

본건의 경우 평가대상(토지)의 특성에 적합한 평가방법의 선정, 신뢰성 높은 자료의 활용, 계산의 정확성 등이 인정되며, 각 방법에 의해 산정된 양자의 가격이 상호 지지되어 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단됩니다. 따라서 상기 시산가격의 적정가격 수렴을 인정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조의 규정 등에 의거 공시지가 기준가격으로 본 감정평가가격을 결정하였습니다.

| 일련번호 | 공시지가 기준가격 (원/㎡) | 비준가격 (원/㎡) | 결정가격 (원/㎡) |
|------|--------------------|---------------|---------------|
| 1 | 286,000 | 287,000 | 286,000 |
| 2 | 286,000 | 287,000 | 286,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

| 구분 | 일련번호 | 사정면적 (㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|--------|--------|-------------|---------|--------------------|----|
| 토지 | 1 | 419 | 286,000 | 119,834,000 | - |
| | 2 | 415 | 286,000 | 118,690,000 | - |
| 제시외구조물 | 제시외구조물 | | | 30,000,000 | - |
| 합계 | | | | 268,524,000 | - |

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료, 거래사례비교법에 의한 비준가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지감정평가명세표

| 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 연천군 미산면 아미리 | 145-60 | 임야 | 계획관리지역 | 419 | 419 | 286,000 | 119,834,000 | 현황 "제시외 구조물 부지" 제시외구조물 로 제한받는 경우 토지가액 90,085,000원 |
| 2 | 경기도 연천군 미산면 아미리 | 145-59 | 임야 | 계획관리지역 | 415 | 415 | 286,000 | 118,690,000 | 현황 "제시외 건물 부지" 제시외건물로 제한받는 경우 토지가액 77,190,000원 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩238,524,000 | |
| ㄱ | [제시외구조물] 경기도 연천군 미산면 아미리 | 145-60 위 지상 | 구조물 | 철골철근 콘크리트구조 | (1식) | 1식 | - | 30,000,000 | 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩30,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩268,524,000.- | |
| | | | | 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 연천군 미산면 아미리 소재 "아미2리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 장방형의 토지로서 제시외구조물 부지로 이용중임.

일련번호(2) : 장방형의 토지로서 제시외건물 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 6미터내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(2) 공히

: 계획관리지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

후첨 "지적개황도 및 사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상 지목은 임야 이나, 현황 일련번호(1)토지는 제시외구조물 부지로, 일련번호(2)토지는 제시외건물 부지로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : -.

광역위치도



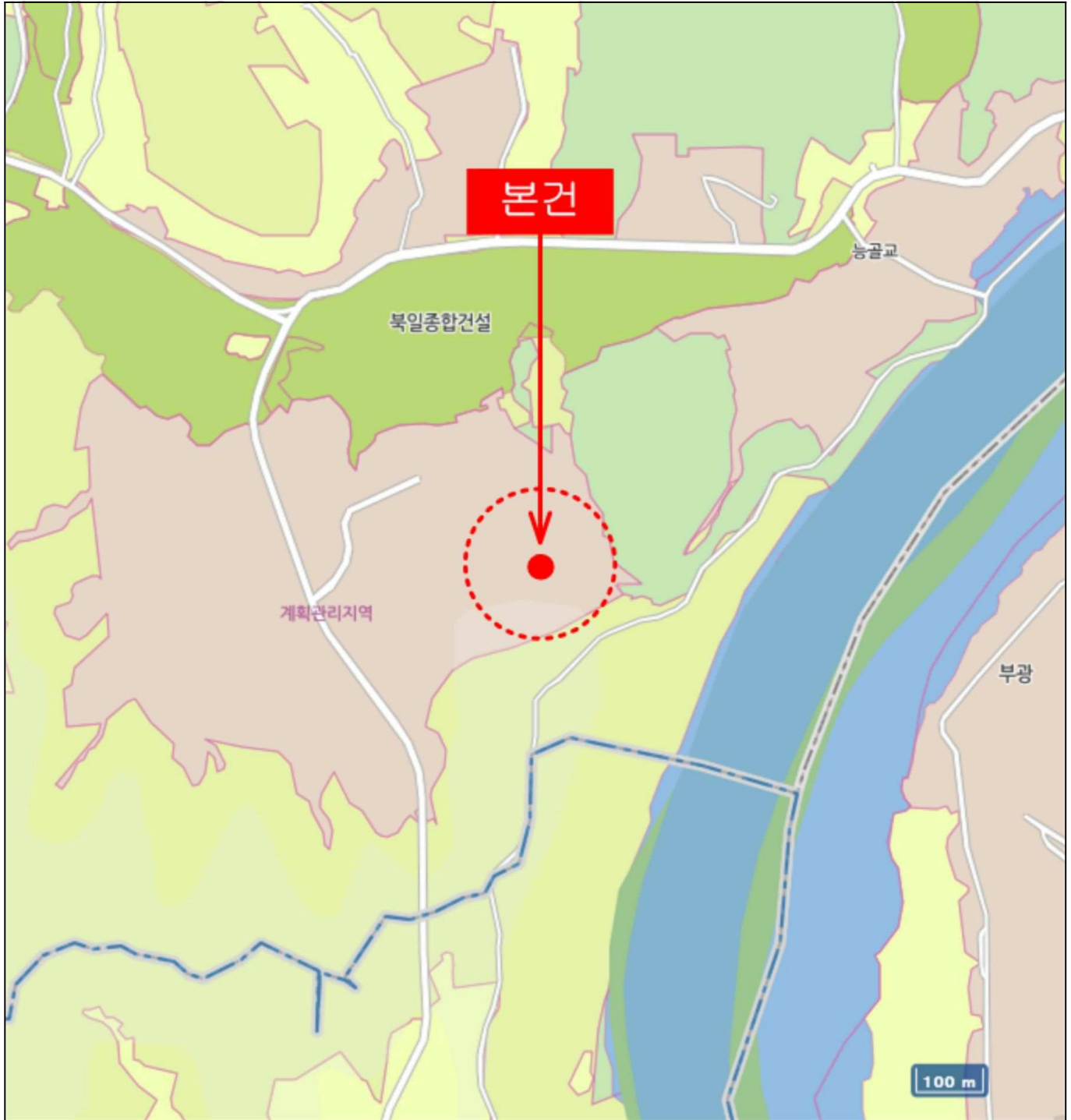
| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 경기도 연천군 미산면 아미리 145-60외 |
|-----|-------------------------|



위치도



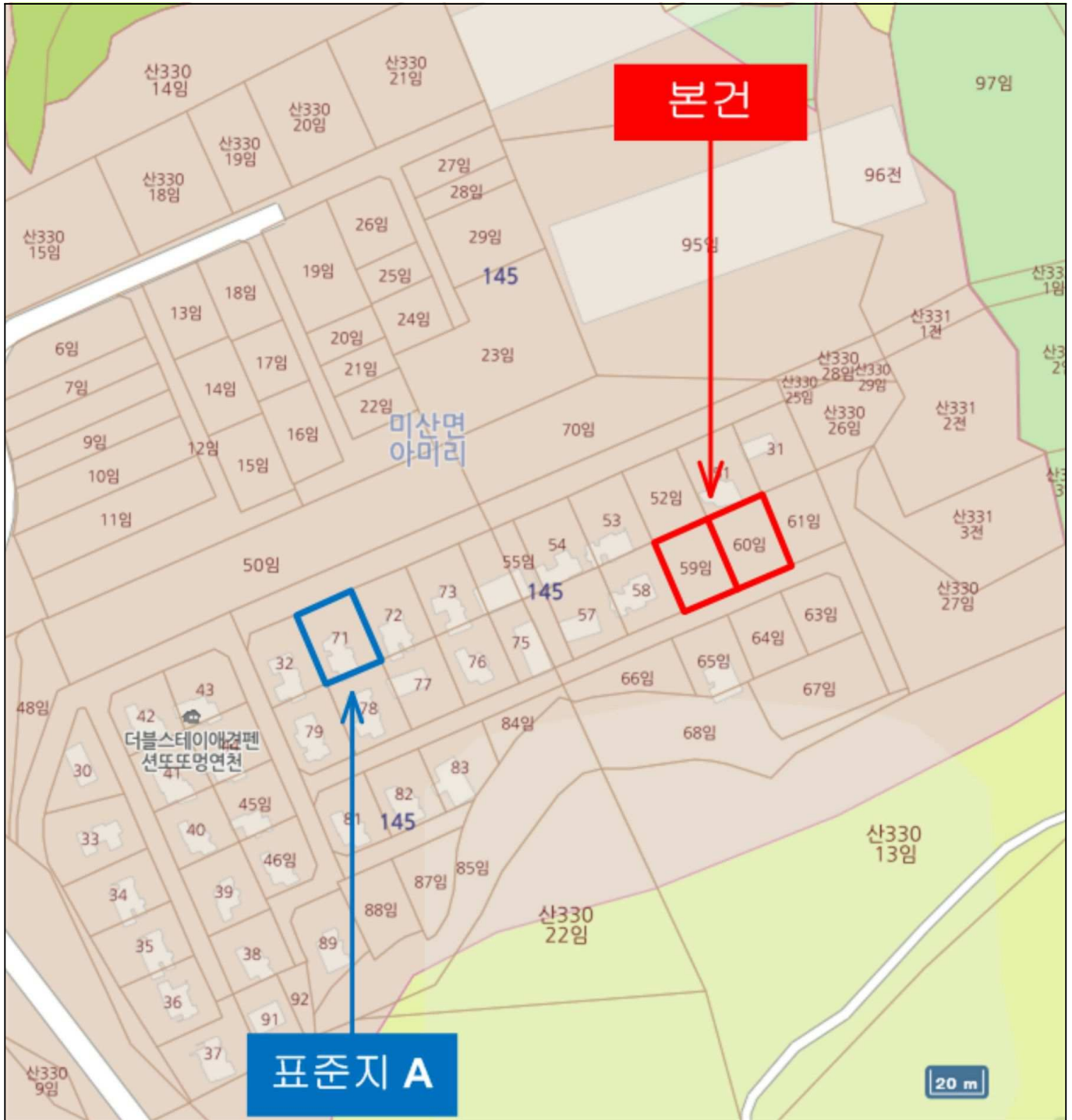
| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 경기도 연천군 미산면 아미리 145-60외 |
|-----|-------------------------|



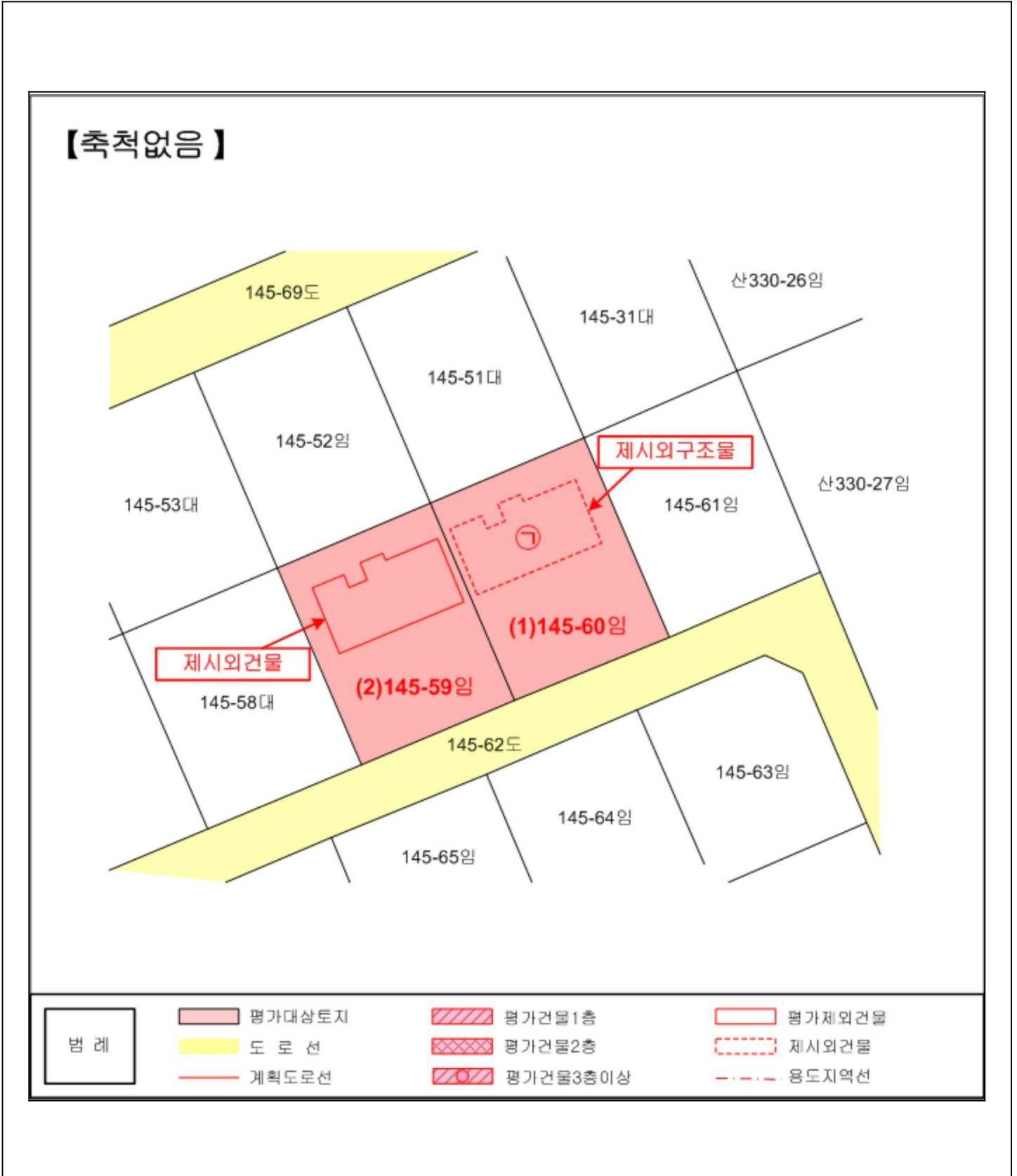
지 번 약 도



소재지 경기도 연천군 미산면 아미리 145-60외



지 적 개 황 도









(1)



(1)



(2)

