

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정준규 소유물건(2024타경84752)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: 으뜸24-10-08

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

으뜸감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이창상

(인)

감정평가액	이억육천일백칠십칠만팔천원정 (₩261,778,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정준규 (2024타경84752)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.05	2024.11.01 ~ 2024.11.05	2024.11.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	803 1,134x----- 1,134 이	토지	803 하 여	- 백	261,778,000
	합계					₩261,778,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 가평군 청평면 호명리 소재 “새장골계곡” 북동 측 근거리에서 위치하는 부동산(토지)으로 의정부지방법원 남양주지원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계 법령과 제반 규칙을 준수하고 「감정평가에 관한 일반 이론」에 의거 감정평가 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의해 「공시지가 기준법」으로 평가액을 산정하되 인근지역 토지의 거래사례, 감정평가 선례, 지가 수준 등을 종합 검토하여 합리적이고 시장성에 적절한 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 05일을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

- (1) 감정평가 대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- (2) 감정평가 대상토지(호명리 119)는 공유 지분 관계에 있는 토지로 매각지분만 평가하되 공유 지분의 위치가 확정되어 있지 아니하여 전체 평균가격으로 지분권리 면적을 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 감정평가 대상토지(호명리 119)상에는 연와조 스텔트지붕 용도 미상의 단층 제시 외 건물(면적 : 약 10.5㎡)이 소재하나 소유자 미상으로 감정평가에 포함하지 않고 토지는 정상으로 감정평가 하였으며, 제시 외 건물로 토지에 영향을 받을 경우의 토지단가는 감정평가 명세표에 표기하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (4) 감정평가 대상토지(호명리 119)상에는 잣나무, 밤나무 등 일부 수목이 소재하나 토지거래 관행에 따라 토지에 포함 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 감정평가 대상토지(호명리 119)상에는 저압용(220V) 전주 1기가 소재하여 이를 고려하여 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (6) 감정평가 대상토지(호명리 119) 북동 측 극히 일부의 토지 면적이 현황 “도로”에 포함되어 있는 것으로 목측되나, 정확한 면적 등은 측량을 필요로 하니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 대상토지의 개요

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01기준 개별지가(원/㎡)	비고
1	경기도 가평군 청평면 호명리 119	1,134 × 803/1,134	종교 용지	나대지	자연 녹지 지역	세로 (가)	사다리 완경사	200,800	매각지분 갑구 6번 1,134분의 803 정준규 지분 전부

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출 근거

### 1. 공시지가기준법의 개요

「공시지가 기준법」이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 공시지가 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

### 2. 비교 공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 있는 표준지 중 지리적으로 감정평가 대상토지와 근접되어 있는 표준지를 선정함.

비교 공시지가 표준지

[ 공시기준일 : 2024. 01. 01 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	경기도 가평군 청평면 호명리 176-3	691	대	단독 주택	자연 녹지 지역	세로 (가)	부정형 완경사	202,300	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점 수정

지가변동률

[ 경기도 가평군 자연녹지지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.09.30.	1.025	
2024.09.01. ~ 2024.09.30.	0.132	
2024.01.01. ~ 2024.11.05.	1.185	$(1 + 0.01025) \times (1 + 0.00132 \times 36/30)$ $\approx 1.01185$

- ※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용하였음.
- ※ 생산자물가지수는 지가 반영을 적절히 하지 못한다고 판단되어 배제하고 지가변동률을 시점 수정 치로 결정함.

### 4. 지역요인

평가대상 토지와 비교 공시지가 표준지는 동일 지역 내에 서로 근접되어 위치하여 동등함.(1.00)

### 5. 개별요인 비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상토지(호명리 119)와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지(호명리 176-3)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 인근 간선도로와의 접근성이 약간 열세임
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 형상이 우세하나 미 정지된 상태로 있어 전체적으로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
3면획지				
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.85	감정평가 대상토지는 지목이 "종교용지"로 열세이고, 도시계획도로에 저촉되어 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.98	감정평가 대상토지상에 저압용 전주 1기가 소재하여 열세임
		기타		
합 계(비 교 치)			0.816	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 인근지역 및 동일 수급권 내 유사부동산의 평가 선례, 거래사례, 정상적인 가격 수준 등과 비교 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 토지 산정가격의 객관성과 적정성을 유지하기 위함.

### (2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991. 12. 28.), 대법원 판례 [ 1998. 09. 10 선고 92두16700 ] 등을 참작하였음.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 사례기준 비교 표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지 가격}}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 인근지역 내 유사부동산의 거래 사례

[ 자료 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기 호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	비고
#A	2021.08.29	가평군 청평면 호명리 14*	614	대	자연 녹지 지역	단독 주택	세로 (가)	420,195	258,000,000	건물 122.73㎡ 포함 거래
#B	2021.12.02	가평군 청평면 호명리 106-*	619	대	자연 녹지 지역	주거 기타	세로 (가)	521,809	323,000,000	건물 105.63㎡ 포함 거래
#C	2023.01.04	가평군 청평면 호명리 110-*	160	답	자연 녹지 지역	단독 주택	세로 (가)	312,500	50,000,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (5) 인근지역 내 유사부동산 평가 사례

[ 자료 출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS ]

기 호	평가 목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	선례단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)
#1	담보	2021.12.01	가평군 청평면 호명리 106-*	619	대	단독 주택	자연 녹지 지역	세로 (가)	386,000	238,934,000
#2	법원 경매	2022.05.12	가평군 청평면 호명리 13*	1,235	대	단독 주택	자연 녹지 지역	세로 (가)	468,000	577,980,000
#3	담보	2023.07.18	가평군 청평면 호명리 177-*	768	대	주거 기타	자연 녹지 지역	세로 (가)	515,000	395,520,000

### (6) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(#B)가 비교 공시지가 표준지와 유사하여 이를 선정하여 비교 공시지가 표준지와 비교하기로 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 건물가액을 제외한 토지단가 산출하기

구 분	거래총액 (원)	건물 가격					토지 면적 (㎡)	토지단가
		건물내역 (사용승인일)	제조달원가 (원/㎡)	감가 수정	면적(㎡)	건물가액(원)		(원/㎡)
B	323,000,000	철근콘크리트구조 (2006.12.26)	1,050,000	36/50	105.63	79,856,280	619	약 392,800
	$[ 323,000,000 - ( 1,050,000 \times 36/50 ) \times 105.63 ] \div 619 \approx 392,800$							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (8) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ■ 거래사례 기호(#B)와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	392,800	1.04339	1.00	1.00	0.989	405,335	1.98	1.95
공시지가 표준지가격	202,300	1.01185	-	-	-	204,697		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2021.12.02. ~ 2024.11.05.			4.339% (1.04339)		경기도 가평군 녹지지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 표준지는 서로 인근지역에 위치하여 동등함 (1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
	1.00	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989	
	거래사례에 비하여 비교 공시지가 표준지가 간선도로와의 접근성이 우세하나 형상이 열세임.							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 거래사례, 평가 선례 인근 토지의 지가 수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

비교 표준지					그 밖의 요인 보정치	상승률(%)
기호	소재지	지번	지목	용도지역		
가	경기도 가평군 청평면 호명리	176-3	대	자연녹지지역	1.95	95%

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 토지단가 산출 (시산가액)

토지 기 호	소재지	비교 표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(1)	경기도 가평군 청평면 호명리 119	202,300	1.01185	1.00	0.816	1.95	325,714	326,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 8. 토지 감정평가액(시산가액) 산출

토지 기호	소재지	지목	면적	토지단가 (원/㎡)	감정평가금액(원)	비고
(1)	경기도 가평군 청평면 호명리 119	종교 용지	1,134 × 803/1,134	326,000	₩ 261,778,000	매각지분 갑구 6번 1134분의 803 정준규 지분 전부

### 9. 토지 감정평가액(시산가액) 산출 검토

- (1) 상기 토지 감정평가액은 인근지역 거래사례, 평가 선례, 인근 토지의 지가 수준 및 감정평가 대상토지의 제반 특성을 종합 고려하면 적정한 가격으로 판단되어 이를 감정평가액으로 결정 하였음.
- (2) 거래사례 비교법에 의한 감정평가액 산출은 이 사건의 감정평가 시 거래사례를 사용, 그 밖 의 요인을 산정하였으므로 생략하였음.

# 토지건물 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 가평군 청평면 호명리	119	종교용지	자연녹지지역	803 1,134*----- 1,134	803	326,000	261,778,000	매각지분 갑구 6번 1,134분의 803 정준규 지분 전부  제시외건물로 토지에 영향을 받을 경우의 토지단가 @293,400 원/㎡
<b>합 계</b>								<b>₩261,778,000.-</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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

감정평가 대상토지는 경기도 가평군 청평면 호명리 소재 "새장골계곡" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 마을주변 농경지대로 인근에 단독주택, 펜션, 농경지, 임야 등이 혼재하여 주위환경 보통시 됨.

## (2) 교통상황

감정평가 대상토지까지 차량 출입 가능하며, 남측 간선도로변에 일반 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

감정평가 대상토지는 대체로 사다리형의 완경사지로 정지되지 않은 나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

감정평가 대상토지 동측으로 노폭 약 3m 정도의 포장도로가 접하여 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2021-02-09)(저축), 가축사육제한지역(모든축종 사육제한){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 배출시설설치제한지역{물환경보전법}, 자연보전권역{수도권정비계획법}, 수질보전 특별대책지역(2권역){환경정책기본법}.

## (6) 제시목록 외의 물건

"지적도" 참고 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.

② 기타 : -.

# 위치도



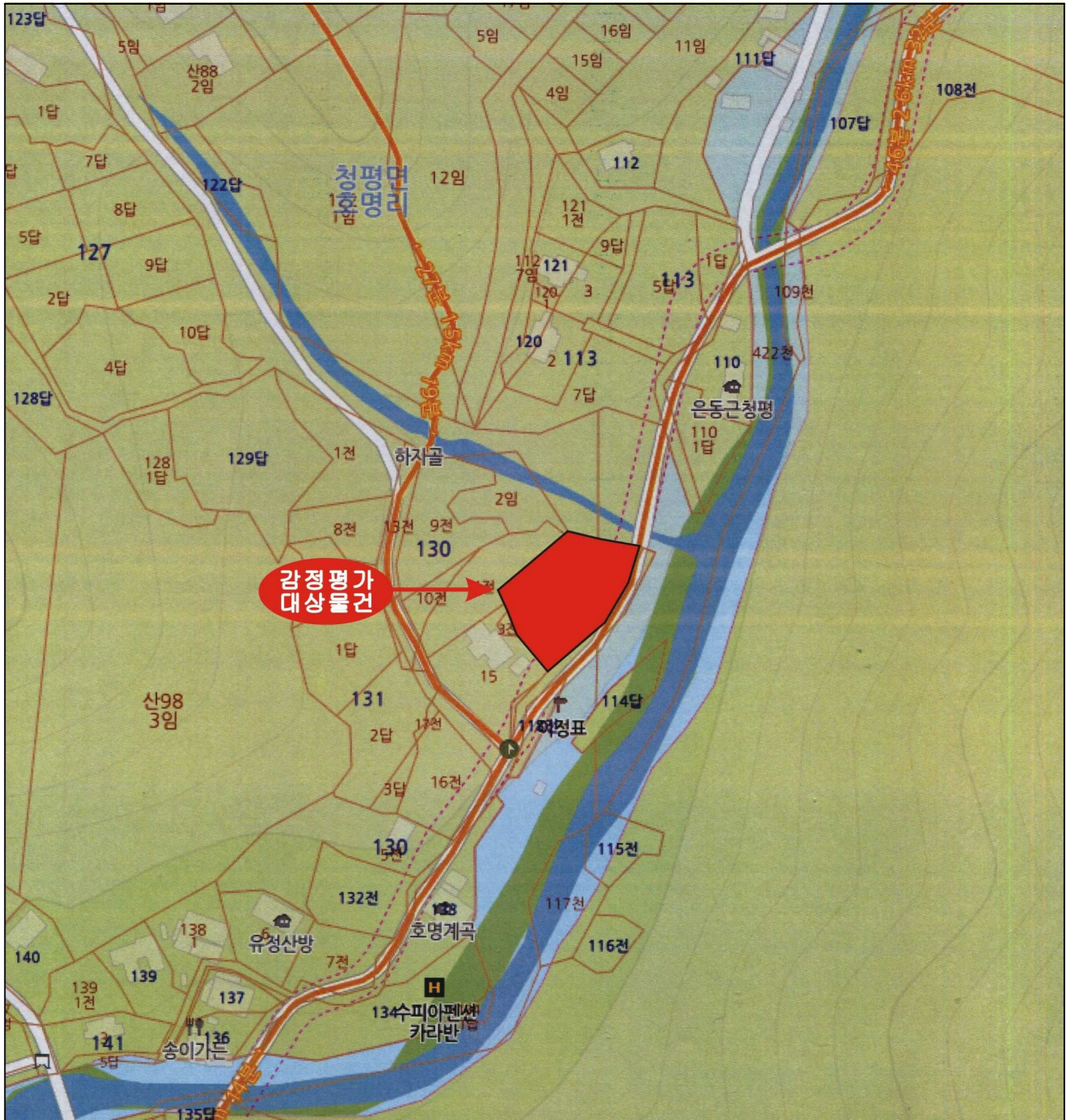
소재지	경기도 가평군 청평면 호명리 119
-----	---------------------



# 위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 호명리 119



# 위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 호명리 119



# 위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 호명리 119
-----	---------------------



# 위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 호명리 119
-----	---------------------













:

