

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	신현미 외 2명 소유물건 (2024타경86017)
감정서번호	202411-1-08

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	오백삼십칠만이천팔백원정 (₩5,372,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신현미 외 2명 (2024타경86017)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 09	2024. 12. 09	2024. 12. 09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6 184x-- 30 이	토지	36.8  하 여	146,000  백	5,372,800
	합계					₩5,372,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 청평면 상천리 소재 "상천1리 마을회관" 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 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 완료일자인 2024.12.9. 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 지상에 분묘2개가 소재하는 것으로 육안 관찰되는 바, 분묘소재로 인한 소유권 행사의 불리한 영향을 감안한 경우의 적용 단가를 토지평가명세표 비고란에 표기하였음.
- (3) 본건 토지는 공유지분 토지로서 필지 전체를 기준하여 평가하되, 지분비율에 의거 가격 결정하였음.

# 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 <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	청평면 상천리 113-1	전	1,567	전	계획관리	세로 (불)	부정형 평지	98,400

(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 가평균)

기 간	지가변동률		비 고
2024.01.01.~2024.12.09.	계획관리 지역	1.298% (1.01298)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.145 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.120  $( 1 + 0.01145 ) * ( 1 + 0.00120 * 39/31 ) \approx 1.01298$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 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

- 농경지대(전지대)

개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
(1)	A	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
대상토지가 농로의 상태, 지세 등 열세함.							

## 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 <sup>2</sup> )	기준시점	목적	비고
가	청평면 상천리	98-X	전	계획관리	172,289	2020.12.30	거래사례	선정
나	청평면 상천리	106-X	전	계획관리	174,000	2019.08.13	공매평가	-

(4) 사정보정

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

(5) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2020.12.30. ~ 2024.12.09.	가평균 계획관리지역	1.06907

(6) 지역요인 비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

(7) 개별요인 비교(표준지/비교사례)

표준지	사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
표준지가 농로의 상태 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	172,289	1.00	1.06907	1.00	0.980	180,505	1.811	<b>1.81</b>
A	98,400		1.01298			99,677		

7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	98,400	1.01298	1.00	0.810	1.81	146,137	<b>146,000</b>

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)	36.8	146,000	5,372,800	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	(1)	36.8	146,000	5,372,800	
감정평가액 (합계)				5,372,800	

### 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 가평군 청평면 상천리	106-2	전	계획관리지역	6 184x-- 30	36.8	146,000	5,372,800	분묘소재영향 감안한 적용 단가 @102,000 원/㎡ 매각지분 갑구 1번 30분의 2 신현미 지분 전부 매각지분 갑구 1번 30분의 2 신영미 지분 전부 매각지분 갑구 1번 30분의 2 신현정 지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩5,372,800.-</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

본건은 경기도 가평군 청평면 상천리 소재 "상천1리 마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 주택 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가하며, 남서측 근거리 노선 버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 경사토지로서 전 및 묘지상태임.

## (4) 인접 도로상태

맹지상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 영농여건불리농지

## (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

공부상 지목은 "전"이나, 현황은 일부 전 및 일부 묘지상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 상천리 106-2
-----	-----------------------



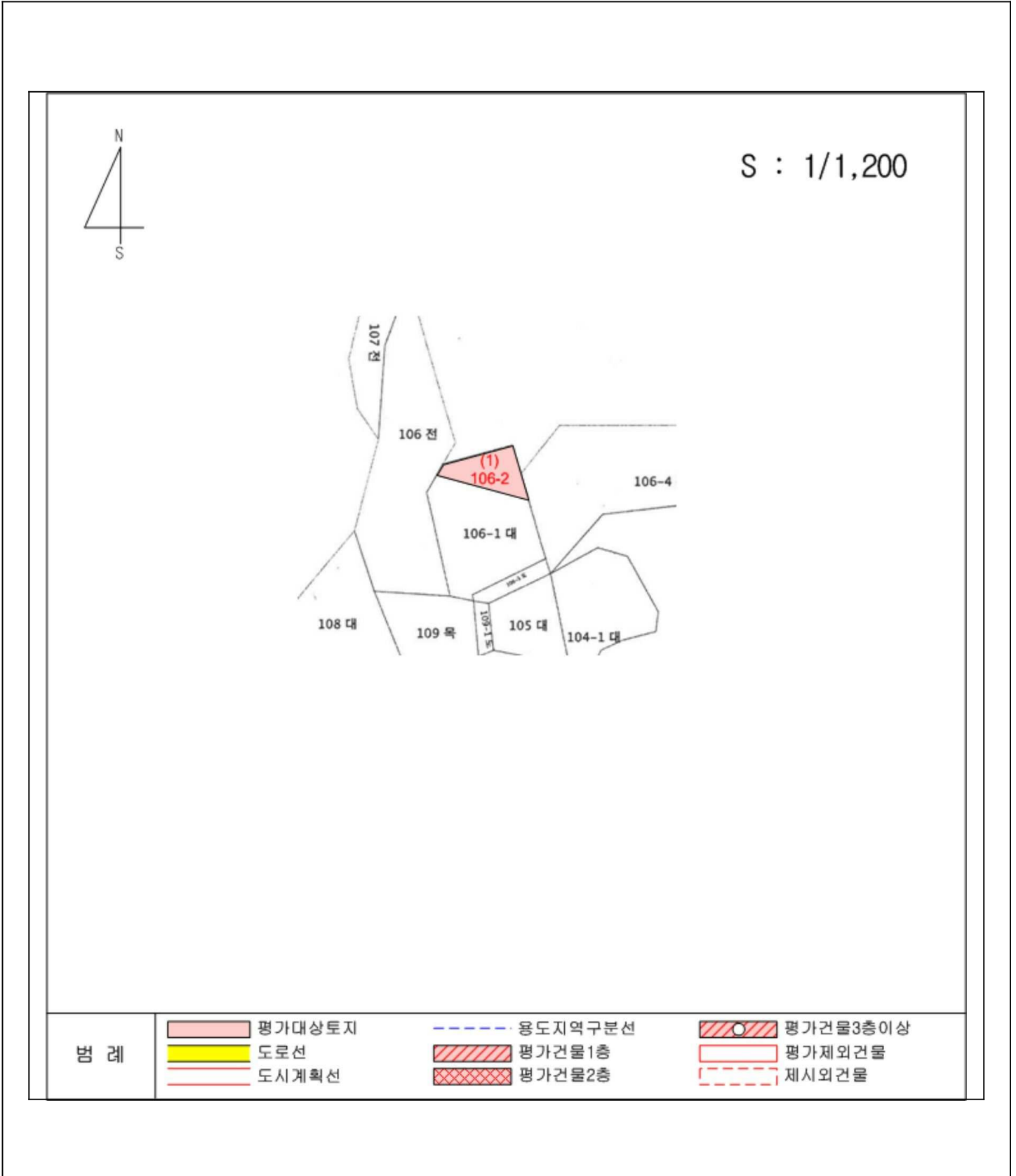
# 위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 상천리 106-2



# 지 적 도









2

