

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이은영 소유물건(2023타경5226)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: k20231130-011

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.

고려감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
고 봉 규 (인)

감정평가액	팔십일억팔천삼백오십삼만팔천원정(₩8,183,538,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이은영 (2023타경5226)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.05	2023.11.30 ~ 2023.12.05	2023.12.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,711	토지	10,711	-	8,183,538,000
		이	하	여	백	
	합계					₩8,183,538,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평읍 달전리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준이 되는 가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 05일로 함.

4. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 다. 본건 토지 지상에 소재하는 자생하는 입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 라. 본건 기호(1)(2)(3)(4)(5)(6) 토지는 건축허가를 “득” 한 것으로 가평군청으로부터 구두 확인하였는 바 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 평가방법의 구분

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

- 1) 본건 토지의 평가는 공시지가기준법을 기준으로 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지가격 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(공시기준일 : 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	달전리 133-15	대	317	단독주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	271,100

② 비교표준지의 선정 및 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 <기호 A> 를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동 추이를 적정하게 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

시점수정

경기도 가평군 (23.01.01 ~ 23.12.05) (녹지)

$$(1 + 0.00455) * (1 + 0.00085 * 35/31) \approx 1.00551$$

-기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 고시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있는 바, 제반 가격형성요인은 대체로 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교(대상토지/비교표준지)

① 개별요인 항목(예시)

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

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

평가대상 토지의 용도지역·지구·구역 및 실제 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따른 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 "조건단위"별 격차율을 곱함.

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.10	0.80	0.79	1.00	0.695
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.						
2	A	1.10	0.50	0.79	1.00	0.435
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.						
3	A	1.10	0.90	0.79	1.00	0.782
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.						
4	A	1.10	0.92	0.79	1.00	0.799
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.						
5	A	1.10	0.92	0.79	1.00	0.799
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.						
6	A	1.10	0.95	0.79	1.00	0.826
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 5호과 대법원 판례(대법원 1993.06.22. 선고 92누 19521, 대법원 1998.07.10. 선고 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538. 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 실거래가

(출처: 한국부동산원)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	토지단가(원/㎡)
실거래가 1	달전리 ○	임야	1,297	자연녹지	2022.04.01	755,589
실거래가 2	달전리 ○	임야	3,769	자연녹지	2022.04.26	665,500

③ 비교사례의 선정

본건 토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인 등이 유사한 사례인 <실거래가 1>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 시점수정(지가변동률)

시점수정
경기도 가평군 (22.04.01 ~ 23.12.05) (녹지)
$(1 + 0.00234) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00455) * (1 + 0.00085 * 35/31) \approx 1.02054$

-기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 고시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

⑤ 지역요인 비교

본건 토지, 비교표준지, 실거래가는 인근지역에 소재하고 있는 바, 제반 가격형성요인은 대체로 유사함.(1.000)

⑥ 개별요인 비교(비교표준지/비교사례)

표준지	실거래가	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	1	1.00	1.15	1.27	1.00	1.461
실거래가(1) 대비 자연조건(경사, 형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑦ 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례(1) 기준 표준지가격	755,589	1.000	1.02054	1.000	1.461	1,126,589	4.133
표준지(A) 현재가격	271,100	1.000	1.00551	1.000	1.000	272,593	

⑧ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건에 적용할 그 밖의 요인치를 상기와 같이 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

6) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	271,100	1.00551	1.000	0.695	4.133	783,007	783,000
2	271,100	1.00551	1.000	0.435	4.133	490,084	490,000
3	271,100	1.00551	1.000	0.782	4.133	881,024	881,000
4	271,100	1.00551	1.000	0.799	4.133	900,177	900,000
5	271,100	1.00551	1.000	0.799	4.133	900,177	900,000
6	271,100	1.00551	1.000	0.826	4.133	930,596	931,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)
실거래가 1	달전리 ○	임야	1,297	자연녹지	2022.04.01	755,589
실거래가 2	달전리 ○	임야	3,769	자연녹지	2022.04.26	665,500

② 비교거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 물적 유사성 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 <실거래가 1>을 비교거래사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기 선정된 사례는 당사자간 특별한 사정 또는 동기는 없는 것으로 보임.(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정(지가변동률)

시점수정

경기도 가평균 (22.04.01 ~ 23.12.05) (녹지)

$$(1 + 0.00234) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00455) * (1 + 0.00085 * 35/31) \approx 1.02054$$

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하고 있는 바, 제반 가격형성요인은 대체로 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

기호	실거래가	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1	1.10	0.92	1.00	1.00	1.012
실거래가(1) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(형상 등)에서 열세함.						
2	1	1.10	0.57	1.00	1.00	0.627
실거래가(1) 대비 접근조건(접근성 등)에서 우세하며, 자연조건(형상 등)에서 열세함.						
3	1	1.10	1.03	1.00	1.00	1.133
실거래가(1) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(형상 등)에서 우세함.						
4	1	1.10	1.06	1.00	1.00	1.166
실거래가(1) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(형상 등)에서 우세함.						
5	1	1.10	1.06	1.00	1.00	1.166
실거래가(1) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(형상 등)에서 우세함.						
6	1	1.10	1.09	1.00	1.00	1.199
실거래가(1) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	755,589	1.000	1.02054	1.000	1.012	780,362	780,000
2	755,589	1.000	1.02054	1.000	0.627	483,485	483,000
3	755,589	1.000	1.02054	1.000	1.133	873,666	874,000
4	755,589	1.000	1.02054	1.000	1.166	899,112	899,000
5	755,589	1.000	1.02054	1.000	1.166	899,112	899,000
6	755,589	1.000	1.02054	1.000	1.199	924,559	925,000

(3) 토지단가 결정

본건은 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격이 상호 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가격이 시장성을 적절하게 지지하고 있음. 따라서 기본적인 토지평가방식인 공시지가기준법에 의한 시산가격을 토지의 감정평가금액으로 결정함.

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 가평군 가평읍 달전리	산83-2	임야	자연녹지지역	5,552	5,552	783,000	4,347,216,000	
2	경기도 가평군 가평읍 달전리	산83-5	임야	자연녹지지역	1,997	1,997	490,000	978,530,000	
3	경기도 가평군 가평읍 달전리	산83-6	임야	자연녹지지역	1,237	1,237	881,000	1,089,797,000	
4	경기도 가평군 가평읍 달전리	산83-7	임야	자연녹지지역	356	356	900,000	320,400,000	
5	경기도 가평군 가평읍 달전리	산83-8	임야	자연녹지지역	424	424	900,000	381,600,000	
6	경기도 가평군 가평읍 달전리	산83-9	임야	자연녹지지역	1,145	1,145	931,000	1,065,995,000	
합 계								₩8,183,538,000.-	
				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 가평군, 가평읍 달전리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

인근에 지하철 및 버스정류장 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1)은 부정형으로 토목 공사 중의 임야 등임.
- 기호(2)은 부정형으로 토목 공사 중의 임야 등임.
- 기호(3)은 가장형으로 토목 공사 중의 임야 등임.
- 기호(4)은 부정형으로 토목 공사 중의 임야 등임.
- 기호(5)은 부정형으로 토목 공사 중의 임야 등임.
- 기호(6)은 부정형으로 토목 공사 중의 임야 등임.

(4) 인접 도로상태

인접도로 및 인접토지를 통해 본건으로 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역 등임.

(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) | |

(7) 공부와의 차이

-

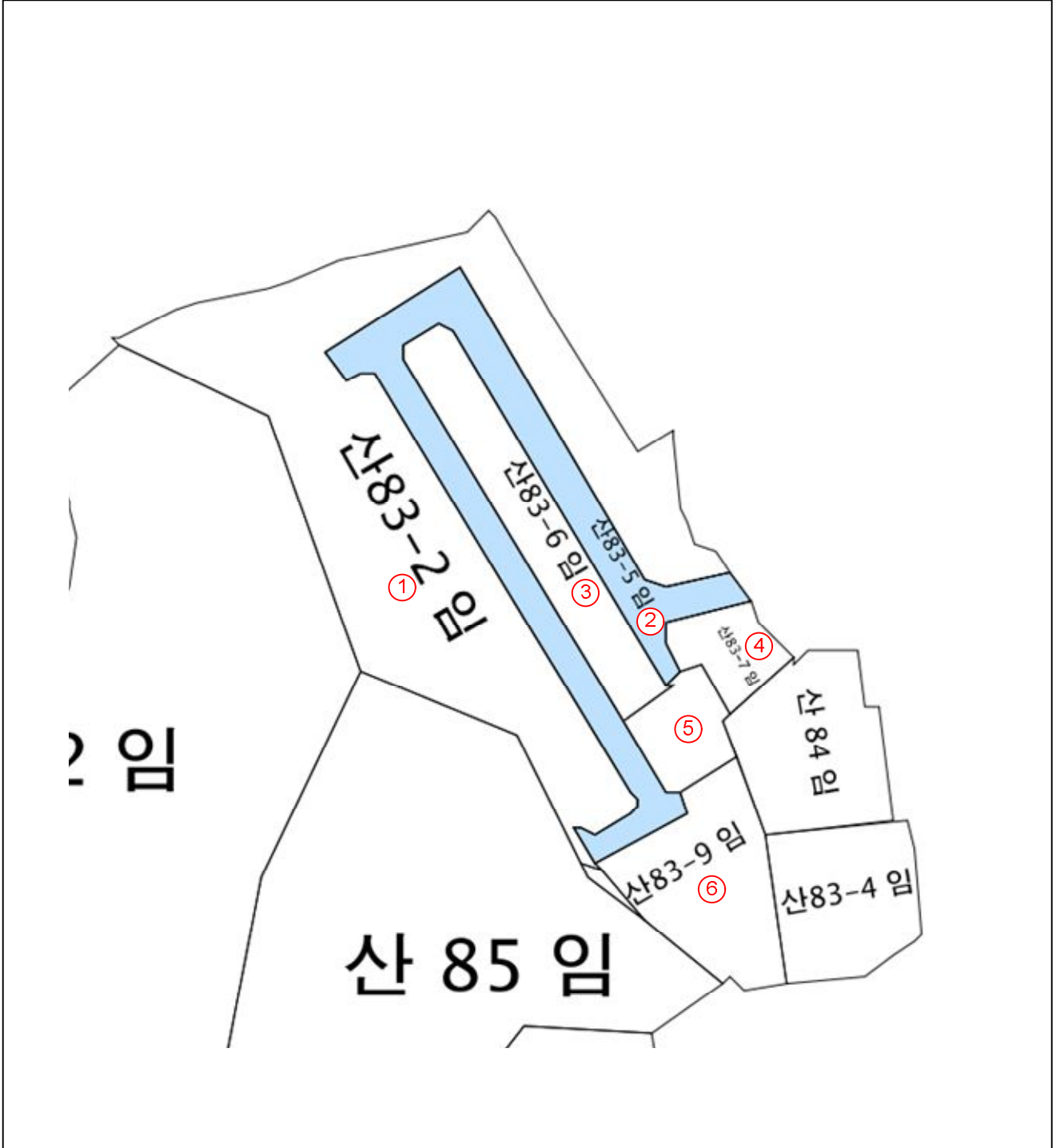
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



지 적 개 황 도







(1)(2)(3)(4)(5)





(6)

