

# 감정평가서

건명	이해순 소유물건(2024타경75550)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	S2024-04-06

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.

두륜감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신승희

감정평가액	일십이억팔천이백팔십일만원정(₩1,282,810,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이해순 (2024타경75550)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.03	2024.05.02 ~ 2024.05.03	2024.05.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,075.75	토지	4,075.75	-	1,282,810,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,282,810,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 가평군 청평면 상천리 소재 “벚꽃길휴게소” 북서측 인근에 위치하는 다음의 토지입니다.

#### 가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2023.01.01 개별지가 (원/㎡)
1	청평면 상천리 산201-3	임야	330	이행지	계획관리	21,200
2	청평면 상천리 산201-10	임야	338	이행지	계획관리	25,500
3	청평면 상천리 산201-11	임야	25	이행지	계획관리	93,000
4	청평면 상천리 산201-14	임야	392	이행지	계획관리	21,200
5	청평면 상천리 산201-15	임야	380	이행지	계획관리	21,200
6	청평면 상천리 산201-16	임야	392	이행지	계획관리	21,200
7	청평면 상천리 산201-17	임야	400	이행지	계획관리	21,200
8	청평면 상천리 210	전	344	이행지	계획관리	129,100

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2023.01.01 개별지가 (원/㎡)
9	청평면 상천리 210-2	전	70	이행지	계획관리	114,300
10	청평면 상천리 210-5	전	358	이행지	계획관리	129,100
11	청평면 상천리 210-6	전	453	이행지	계획관리	129,100
12	청평면 상천리 산201-9	임야	224.5 (449중 2분의1)	현황도로	계획관리	35,900
13	청평면 상천리 210-3	전	46 (92중 2분의1)	현황도로	계획관리	35,900
14	청평면 상천리 210-4	전	161 (322중 2분의1)	현황도로	계획관리	35,900
15	청평면 상천리 산201-12	임야	59 (118중 2분의1)	현황도로	계획관리	35,900
16	청평면 상천리 208-5	도로	184중 46	도로	계획관리	35,900
17	청평면 상천리 209-4	도로	54중 13.5	도로	계획관리	35,900
18	청평면 상천리 209-5	도로	115중 28.75	도로	계획관리	35,900
19	청평면 상천리 209-6	도로	60중 15	도로	계획관리	35,900

### 2. 기준시점의 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 03일로 함.

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2024년 05월 2일 ~ 05월 03일이며 그 내용은 사전자료수집, 공부발급, 현장조사 등임.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 택지조성을 위한 토목공사가 진행된 토지로서 평가는 조성의 정도 등을 감안하여 평가하였는 바, 개발행위 허가의 유무와 권한의 적격여부 및 권리승계 여부 등에 대하여는 별도의 확인이 필요합니다.
- 2) 본건 기호 12~19 토지는 공유지분 중 이해순 지분만의 평가로서 지분별 위치확인이 불가하여 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되 지분비율에 의거 면적사정하였습니다.
- 3) 본건 기호 12~19 토지는 도로 및 도로예정지로서 사용수익의 제한 등 불리한 정도를 감안하여 평가하였습니다.
- 4) 본건 토지상의 부지조성 목적의 축대 및 석축, 옹벽, 콘크리트 도로포장, 수목 등은 토지가치에 화체된 것으로 판단되어 토지에 포함평가하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 5) 본건 기호 2,9 및 3,8은 각각 일단지로의 이용이 예상되는 바, 동일한 단가를 적용하여 평가하였습니다

## **II. 가치기준 및 감정평가조건**

대상토지에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 그 밖의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출근거

#### 가. 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	청평면 상천리 212-1	전	2,945	계획관리	전	맹지	부정형/평지	108,900

#### 다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.03	0.324%(1.00324)	가평군 계획관리지역

위 지가변동률 산정에 있어서는 2024년 04월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

## 마. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조, 구조등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 상가와의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	공시지가 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	0.97	1.00	1.10	1.00	1.00	1.067
비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함								
2-11	A	1.00	0.98	1.00	1.20	1.00	1.00	1.176
비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함								
12-19	A	1.00	0.98	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323
비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(도로 등)에서 열세함								

### 바. 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 인근거래사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	상천리 212-*	전	1,048	계획관리 (전)	114,503	120,000	실거래 자료	2023.09.10
		-	-					
#2	" 1**	전	760	계획관리 (전 등)	197,368	150,000	"	2023.06.20
		-	-					
#3	" 421-*	전	2,778	계획관리 (전)	144,218	400,640	"	2023.07.26
		-	-					

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#4	상천리 산201-**	임	481	계획관리 (이행지)	347,000	166,907,000	경매
		-	-				2024.04.24
#5	" 210-*	전	358	"	314,000	112,412,000	담보
		-	-				2021.01.28
#6	" 산201-**	임	392	"	304,000	119,168,000	담보
		-	-				2021.01.28

(3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	개별요인에 따라 @300,000 ~ 360,000원/㎡ 내외
------	-----------------------------------

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교(평가)사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가금액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#4	상천리 산201-**	임	481	계획관리 (이행지)	347,000	166,907	한국감정 평가사협회	2024.04.24
		-	-					

인근의 거래 및 평가사례중 대상 토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고 최근 시장동향을 적절히 반영하고 있다고 판단되는 상기 비교사례(평가) 중 기호 #4를 본건의 비교사례로 선정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 사정 보정

인근 지가 수준 등을 참고한 바 정상적인 평가사례로서 특별한 사정보정요인은 없습니다(1.00)

㉡ 시점 수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
#4	2024.04.24 ~ 2024.05.03	0.025%(1.00025)	가평균 계획관리지역

㉢ 지역요인

사례 물건은 대상물건의 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

㉣ 개별요인(대상토지/비교(평가)사례)

기호	비교(매매) 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#4	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	<b>0.85</b>
사례#4 대비 획지조건(형상, 고저등)에서 열세임								
2~11	#4	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.02</b>
사례#4 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함								
12~19	#4	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	<b>0.323</b>
사례#4 대비 획지조건(형상 등)에서 및 행정적조건(도로)에서 열세임								

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율산정(1/#4)

기호	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	비교사례 기준	347,000	1.00	1.00025	1.00	0.85	295,023
	비교표준지 기준	108,900	1.00	1.00324	1.00	1.067	116,572

기호	비교사례기준	비교표준지기준 (원/㎡)	산식	격차율
1	295,023	116,572	295,023/116,572	2.53 (2.53)

㉠-1 격차율산정(2~11/#4)

기호	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
2~11	비교사례 기준	347,000	1.00	1.00025	1.00	1.02	354,028
	비교표준지 기준	108,900	1.00	1.00324	1.00	1.176	128,481

기호	비교사례기준	비교표준지기준 (원/㎡)	산식	격차율
2~11	354,028	128,481	354,028/128,481	2.76 (2.755)

㉠-2 격차율산정(12~19/#4)

기호	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
12~19	비교사례 기준	347,000	1.00	1.00025	1.00	0.323	112,109
	비교표준지 기준	108,900	1.00	1.00324	1.00	0.323	35,288

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	비교사례기준	비교표준지기준 (원/㎡)	산식	격차율
12~19	112,109	35,288	112,109/35,288	3.18 (3.176)

㉔ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준 및 거래사례를 고려할 때 공시지가 수준과 시세와의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

(그 밖의 요인보정치 : 기호1 : 2.53, 기호 2~11 : 2.76, 기호 12~19 : 3.18)

사. 토지시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	108,900	1.00324	1.00	1.067	2.53	294,929	295,000
2,9 (일단지)	108,900	1.00324	1.00	1.176	2.76	354,608	355,000
3,8 (일단지)	108,900	1.00324	1.00	1.176	2.76	354,608	355,000
4,5,6 7, 10, 11	108,900	1.00324	1.00	1.176	2.76	354,608	355,000
12~19	108,900	1.00324	1.00	0.323	3.18	112,217	112,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	330	295,000	97,350,000	-
기호 2,9 (일단지)	408	355,000	144,840,000	-
기호 3,8 (일단지)	369	355,000	130,995,000	-
기호 4	392	355,000	139,160,000	-
기호 5	380	355,000	134,900,000	-
기호 6	392	355,000	139,160,000	-
기호 7	400	355,000	142,000,000	-
기호 10	358	355,000	127,090,000	-
기호 11	453	355,000	160,815,000	-
기호 12	224.5	112,000	25,144,000	이해순 지분 (현황:도로)
기호 13	46	112,000	5,152,000	이해순 지분 (현황:도로)
기호 14	161	112,000	18,032,000	이해순 지분 (현황:도로)
기호 15	59	112,000	6,608,000	이해순 지분 (현황:도로)
기호 16	46	112,000	5,152,000	이해순 지분 (지목 및 현황 도로)
기호 17	13.5	112,000	1,512,000	이해순 지분 (지목 및 현황 도로)
기호 18	28.75	112,000	3,220,000	이해순 지분 (지목 및 현황 도로)
기호 19	15	112,000	1,680,000	이해순 지분 (지목 및 현황 도로)
<b>토지 합계</b>	<b>4,075.75</b>	<b>-</b>	<b>1,282,810,000</b>	<b>-</b>

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

## **2. 결정의견**

대상토지 인근 유사토지의 지가수준과 인근 거래사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 대상토지의 감정평가액을 위와 같이 결정합니다.

# 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	산201-3	임야	계획관리지역	330	330	295,000	97,350,000	
2	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -10	임야	계획관리지역	338	338	355,000	119,990,000	
3	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -11	임야	계획관리지역	25	25	355,000	8,875,000	
4	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -14	임야	계획관리지역	392	392	355,000	139,160,000	
5	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -15	임야	계획관리지역	380	380	355,000	134,900,000	
6	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -16	임야	계획관리지역	392	392	355,000	139,160,000	
7	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -17	임야	계획관리지역	400	400	355,000	142,000,000	
8	경기도 가평군 청평면 상천리	210	전	계획관리지역	344	344	355,000	122,120,000	

# 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	
9	경기도 가평군 청평면 상천리	210-2	전	계획관리지역	70	70	355,000	24,850,000	
10	경기도 가평군 청평면 상천리	210-5	전	계획관리지역	358	358	355,000	127,090,000	
11	경기도 가평군 청평면 상천리	210-6	전	계획관리지역	453	453	355,000	160,815,000	
12	경기도 가평군 청평면 상천리	산201-9	임야	계획관리지역	1 449x--- 2	224.5	112,000	25,144,000	이해순지분 (현황도로)
13	경기도 가평군 청평면 상천리	210-3	전	계획관리지역	1 92x--- 2	46	112,000	5,152,000	이해순지분 (현황도로)
14	경기도 가평군 청평면 상천리	210-4	전	계획관리지역	1 322x--- 2	161	112,000	18,032,000	이해순지분 (현황도로)
15	경기도 가평군 청평면 상천리	산201 -12	임야	계획관리지역	1 118x--- 2	59	112,000	6,608,000	이해순지분 (현황도로)

# 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	
16	경기도 가평군 청평면 상천리	208-5	도로	계획관리지역	46 184x--- 184	46	112,000	5,152,000	이해순지분
17	경기도 가평군 청평면 상천리	209-4	도로	계획관리지역	13.5 54x---- 54	13.5	112,000	1,512,000	이해순지분
18	경기도 가평군 청평면 상천리	209-5	도로	계획관리지역	28.75 115x----- 115	28.75	112,000	3,220,000	이해순지분
19	경기도 가평군 청평면 상천리	209-6	도로	계획관리지역	15 60x--- 60	15	112,000	1,680,000	이해순지분
<b>합 계</b>								<b>₩1,282,810,000.-</b>	
				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 경기도 가평군 청평면 상천리 소재 "벚꽃길휴게소" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌지대로서 제반 주위환경 보통임

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통시됨

## (3) 형태 및 이용상태

대부분 남향의 완경사지를 축대를 쌓아 평탄하게 조성한 부정형 및 세장형, 사다리형의 토지로서 기호(1~11)은 개발허가를 득하여 대부분 평탄하게 조성된 상태이며 기호 (12~19)는 본건 단지 진입도로 및 도로예정지 등임

## (4) 인접 도로상태

본건 현황도로인 기호 (12~19)를 통하여 기호 (1~11) 토지와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~7, 12, 15, 19 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 준보전산지, 자연보전권역

기호 8 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전권역.

[추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전권역

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 8,10,11 지상에 수목(소나무)이 소재함.(별첨 '사진용지' 참조)

## (7) 공부와의 차이

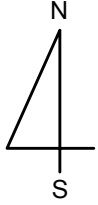
본건 기호 1~15의 공부상 지목은 "임야" 및 "전"이나 기호 1~11은 개발행위허가를 득하여 축대를 쌓아 택지조성이 대부분 완료된 상태이며, 기호 12~19는 현황도로임

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상

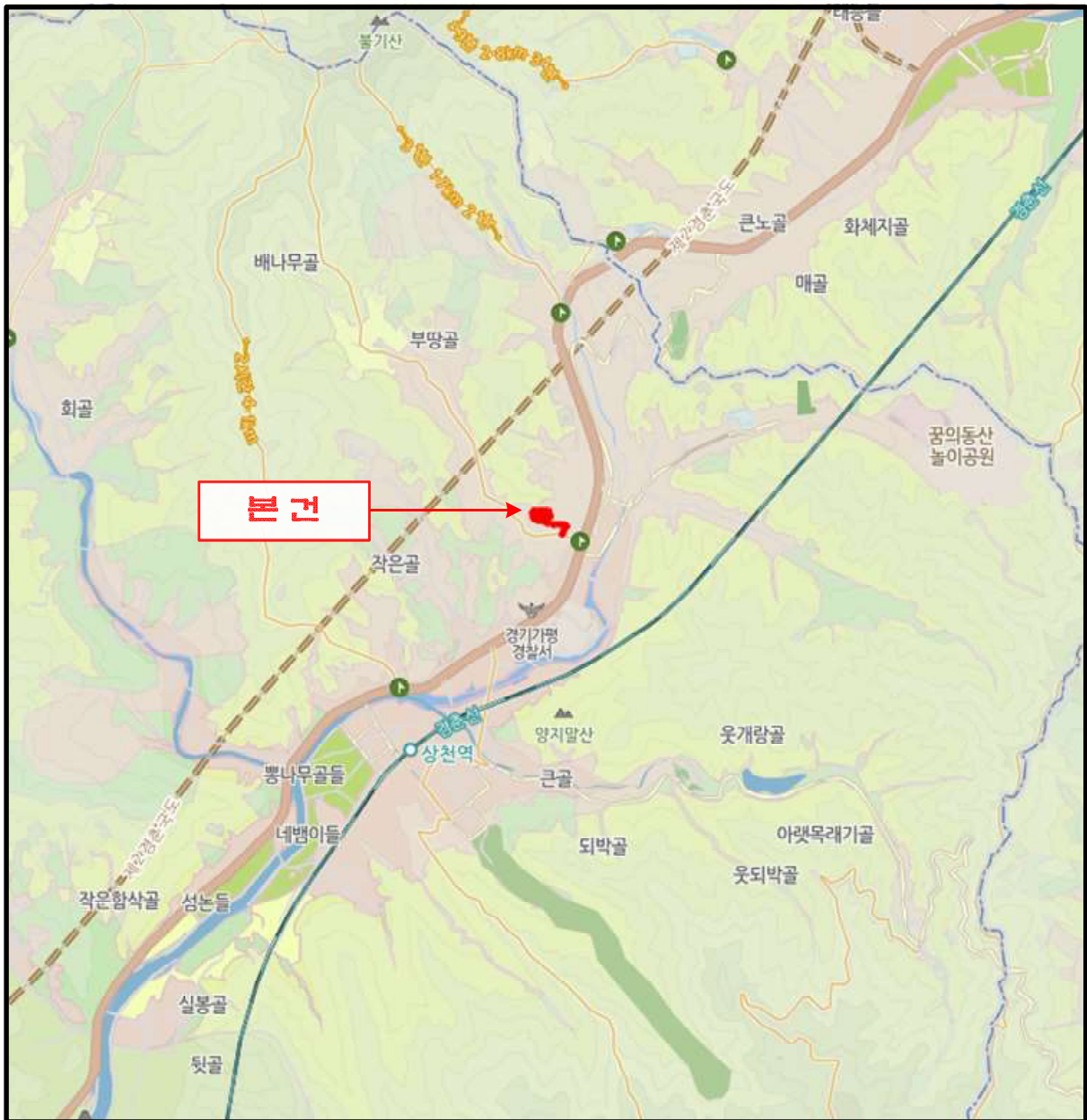
기 타 : -

# 위 치 도

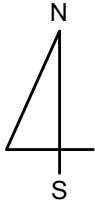


소재지

경기도 가평군 청평면 상천리 산201-3 외

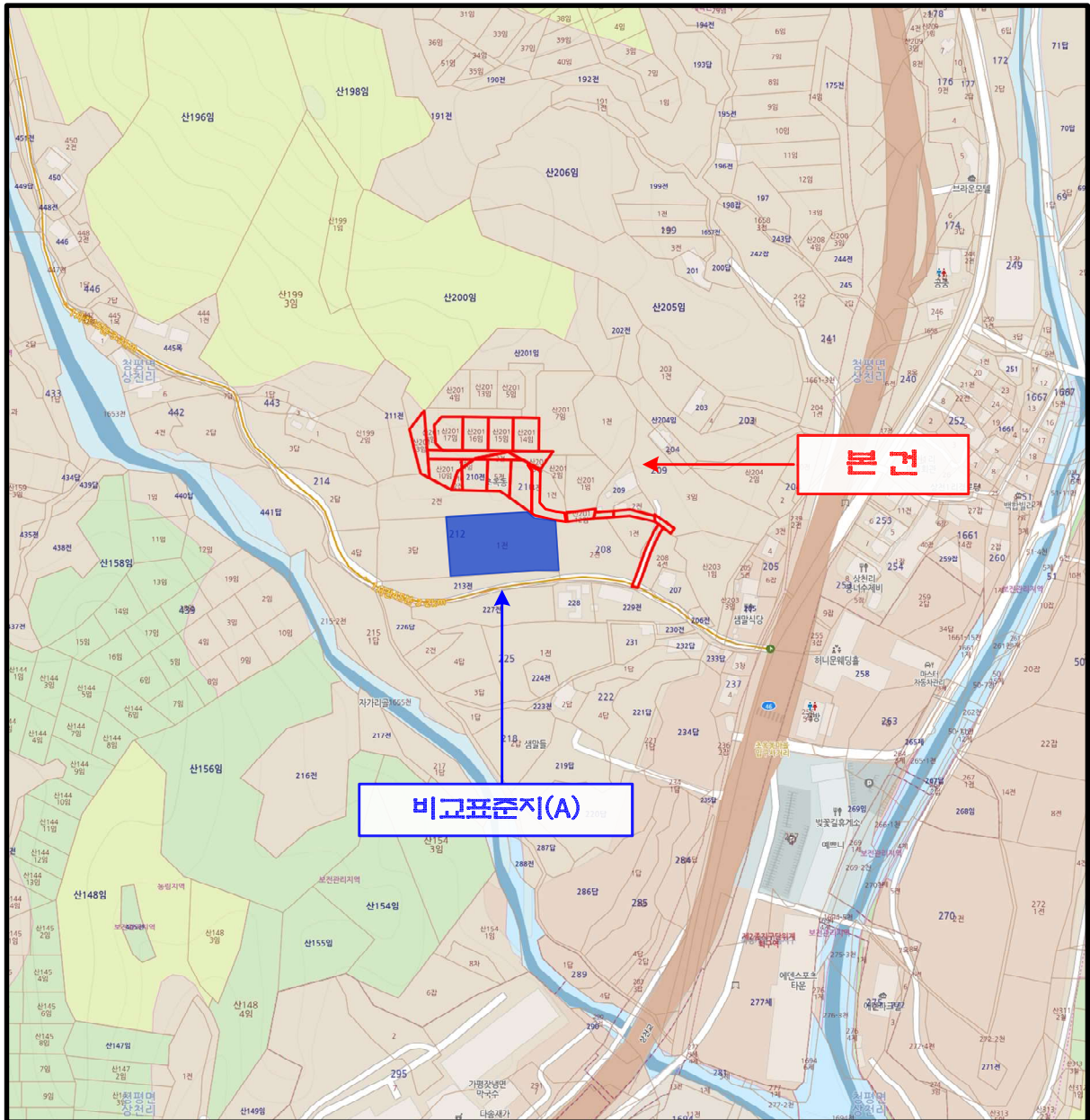


# 위 치 도

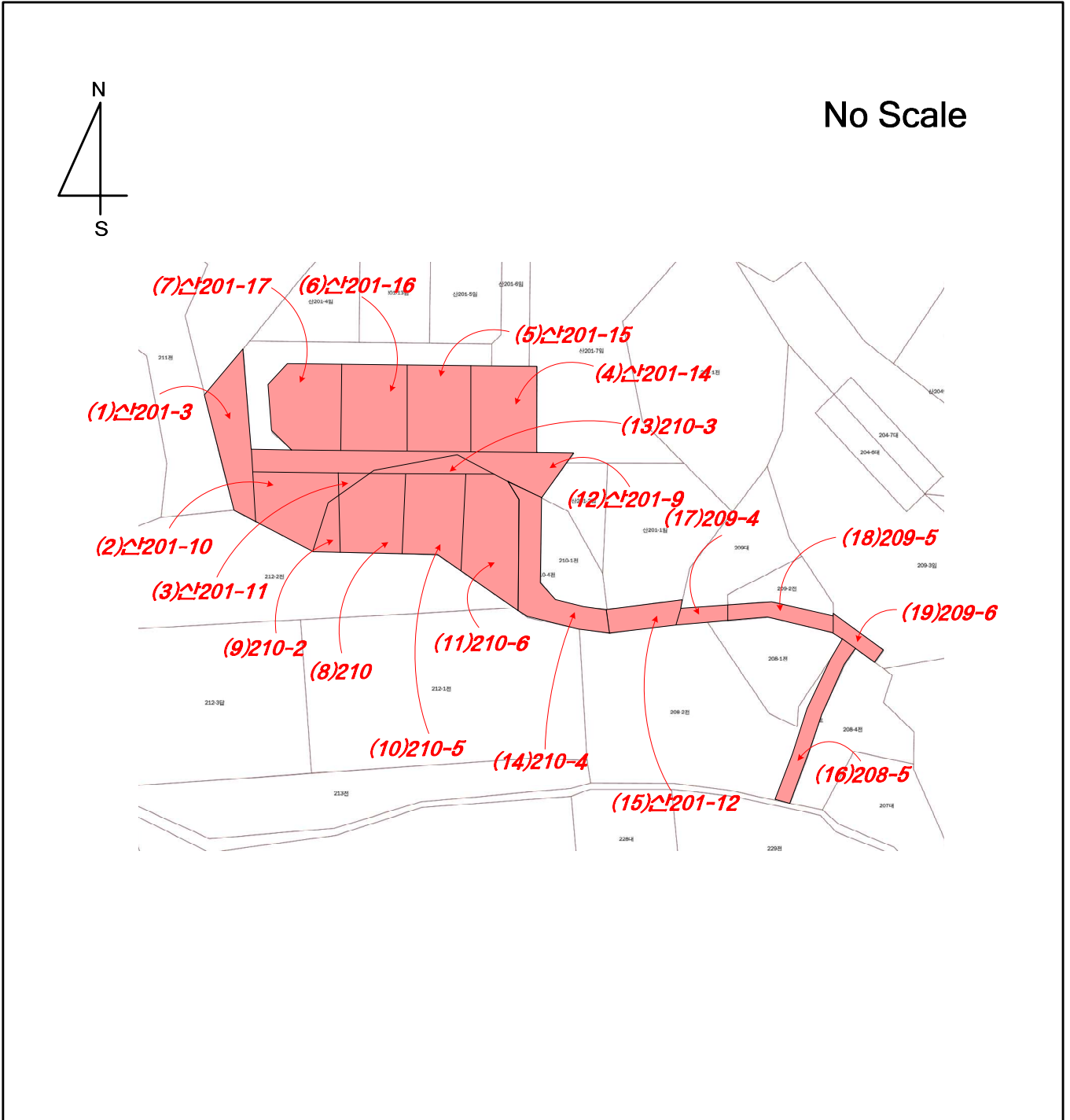











소재지

경기도 가평군 청평면 상천리 산201-3 외



# 지적 및 건물개황도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



본건 전경(남측 촬영)



기호 1 토지

# 사 진 용 지



기호 4,5,6,7 토지(서측 촬영)



기호 4,5,6,7 토지(남서측 촬영)

# 사 진 용 지



기호 2,3,8,9,10,11토지 및 지상 수목(서측 촬영)



기호 2,3,8,9,10,11토지 및 지상 수목(동측 촬영)

# 사 진 용 지



기호 12, 13(도로)



기호 14, 15, 17, 18(도로)

# 사 진 용 지



기호 14, 15, 17, 18, 19 (도로)



기호 16, 19 (도로)