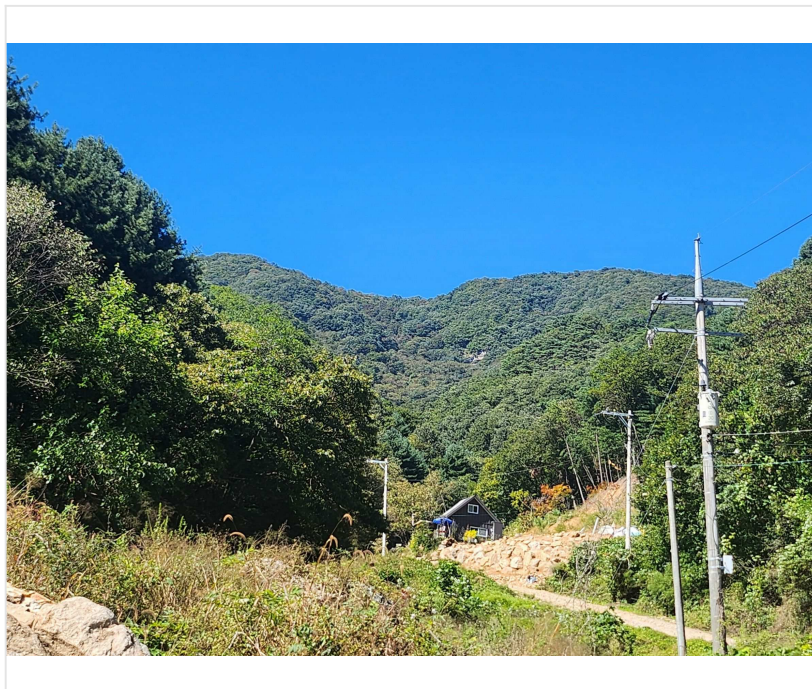


감정평가서

건명	김응석 소유물건(2024타경82503)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬(경매4계)
감정서번호	HS12409-04



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.

회산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
황민환

(인)

감정평가액	오억일천일백오십만원정(₩511,500,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매(강제경매)		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김응석 (2024타경82503)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.02	2024.10.01 ~ 2024.10.02	2024.10.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	16,500 이	토지	16,500 하 여	31,000 백	511,500,000
	합계					₩511,500,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 청평면 호명리 소재 “호명리마을회관” 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- (2) 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024.10.02일자로 함.

4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지는 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 지역요인 및 개별요인을 비교 조정하여 가격 결정하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지는 지적도면과 현황을 목측으로 비교하여 파악한 개략적인 위치를 기준으로 이용상황 등을 판단하여 평가하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 측량 등 전문적인 실사가 수반되어야 할 것으로 사료되니, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (2) 본건 지상에 소재하는 자연림 상태의 입목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지가치에 포함 평가하였음.
- (3) 본건 토지상에는 육안으로 확인 가능한 분묘는 발견하지 못하였으나, 임야의 특성상 육안으로 확인이 곤란한 분묘가 소재할수 있으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격

(1) 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	호명리 산100-31	임야	1,983	자연림	자연녹지	맹지	가장형 급경사	8,470

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[3] 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 가평군 : 녹지지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.892% (1.00892)	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.085% (1.00085)	2024년 08월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.10.02)	0.981% (1.00981)	$(1+0.00892) \times (1+0.00085 \times 32/31)$ ≒ 1.00981

※ 2024년 09월분 및 10월분 지가변동률이 미 고시되어 08월분 지가변동률을 연장 적용함.

[4] 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 통풍, 표고, 면적, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	0.80	0.90	1.00	1.00	0.720
비교표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(형상 등) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38270판결(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 인근 토지 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	호명리 산133-**	임야	992	자연녹지 (자연림)	70,564	70,000,000	2024.09.25
		건물	-				
#2	호명리 산8*	임야	5,212	자연녹지 (자연림)	38,372	200,000,000	2021.09.04
		건물	-				

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

나. 인근 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적 기준시점
#1	호명리 산89-**	임야	17,729	자연녹지 (자연림)	36,000	638,244,000	공매
		건물	-				2021.08.12
#2	호명리 산89	임야	16,500	자연녹지 (자연림)	35,000	577,500,000	본건공매
		건물	-				2021.06.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 격차율 산정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례 기호 “#1” 를 기준으로 격차율을 산정함.

- 비교표준지(가)/평가사례(#1)

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호 “#1” 기준 표준지단가	36,000	1.00 (주1)	1.04941 (주2)	1.00	1.155 (주3)	43,634	≙ 5.10
표준지단가 (가)	8,470	-	1.00981	-	-	8,553	

* (주1) : 상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않음

* (주2) : 시점수정치 (2021.08.12 ~ 2024.10.02) 경기도 가평군 녹지지역 지가변동률

* (주3) : 개별요인

표준지	평가사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
가	#1	1.10	1.05	1.00	1.00	1.155
	비교표준지(가)는 평가사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(면적, 형상 등) 등에서 우세함.					

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례 가격과 표준지 공시지가와의 격차율, 인근의 감정평가 사례 및 인근 유사 토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지는 약 410%의 상향 보정이 필요한 것으로 판단됨(5.10).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[7] 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,470	1.00981	1.000	0.720	5.10	31,407	31,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(1) 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 기호#1를 선정함.

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	호명리 산133-**	임야 건물	992 -	자연녹지 (자연림)	70,564	70,000,000	2024.09.25

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

(2) 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

(3) 시점수정

기호	시군구	용도지역	기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
사례#1	경기도 가평군	녹지지역	2024.09.25 ~ 2024.10.02	0.022% (1.00022)	-

※ 2024년 09월분 및 10월분 지가변동률이 미 고시되어 08월분 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 통풍, 표고, 면적, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	#1	0.80	0.60	1.00	1.00	0.480
본건은 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(면적, 경사의 굴곡 등) 등에서 열세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	70,564	1.000	1.00022	1.000	0.480	33,878	34,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	31,000	34,000

2. 감정평가액 결정 의견

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의거 산정된 시산가액에 의하여 그 적정성이 인정되며, 인근 감정평가전례 및 인근 부동산 탐문조사 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	16,500	31,000	511,500,000	-
감정평가액(합계)				<u>511,500,000</u>	

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 청평면 호명리	산89	임야	자연녹지지역	16,500	16,500	31,000	511,500,000	
합 계								₩511,500,000.-	
				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 청평면 호명리 소재 " 호명리마을회관 " 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농가주택 및 산간 농경지, 자연림 등이 혼재하는 산림지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

남측 근거리에 노선버스정류장이 소재하나, 일반적인 대중교통 여건은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 급경사지로 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

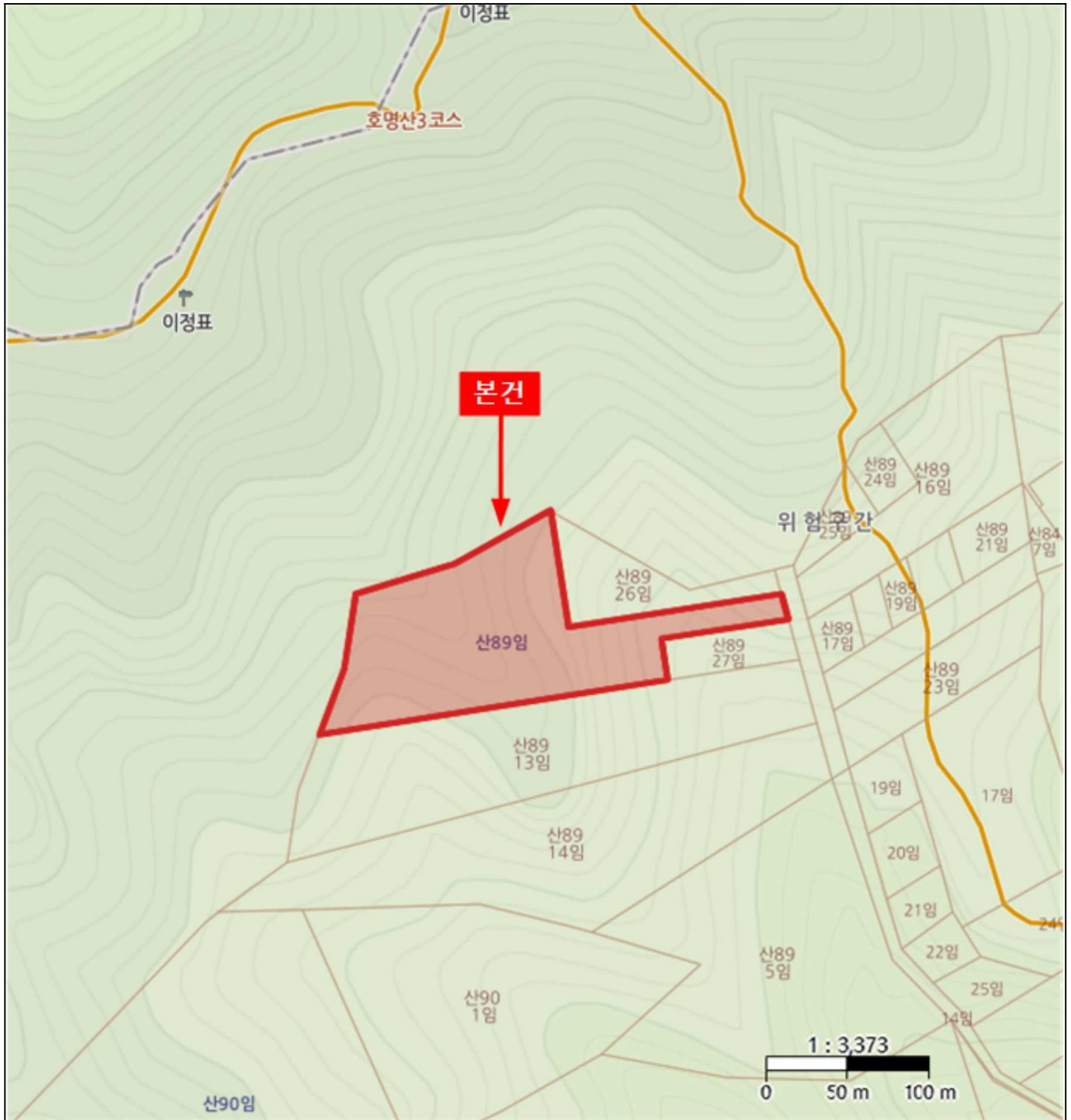
광역위치도



상세위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 호명리 산89



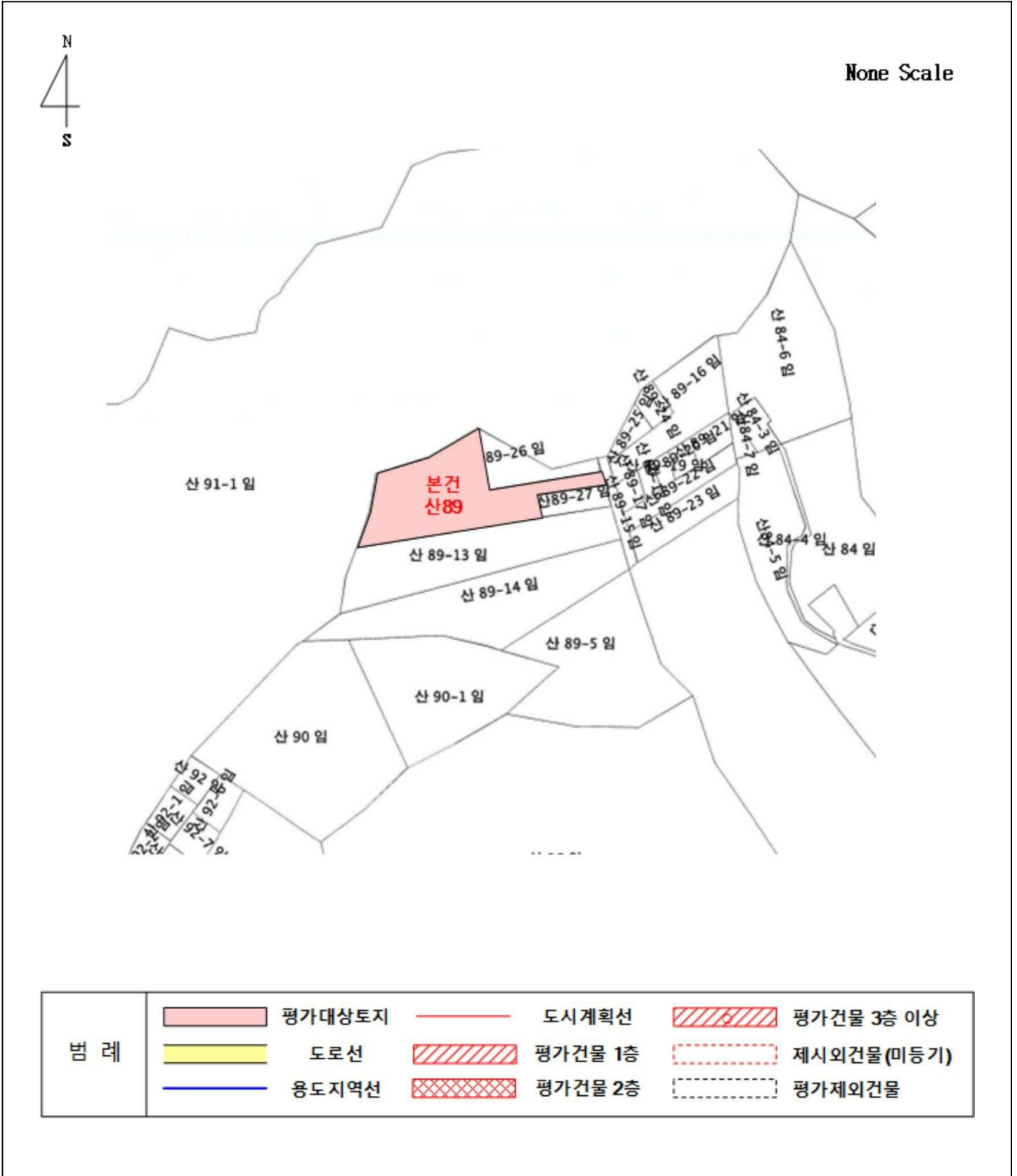
상세위치도



소재지	표준지(가) 경기도 가평군 청평면 호명리 산100-31
------------	--------------------------------



지 적 개 황 도





()



()