

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 건명 | 김대영 소유물건(2024타경86796) |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬 |
| 감정서번호 | WS2024-12-03 |

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.

우신감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

배원용

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| 감정평가액 | 구천구백육십육만구천이백원정 (₩99,669,200.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 남양주지원 경매4계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김대영 (2024타경86796) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.20 | 2024.12.20 | 2024.12.23 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 14,876 이 | 토지 | 14,876 여 | - 백 | 99,669,200 |
| | 합계 | | | | | ₩99,669,200 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가건으로서 경기도 가평군 가평읍 금대리 소재 “안심골마을” 북서측 원거리에 위치하는 부동산(토지)이며 물건의 내용은 아래와 같습니다.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 형상 지세 | 2024.01.01기준 개별공시지가(원/㎡) |
|----|---------|----|--------|-------|-------|---------|--------------------------|
| 1 | 금대리 산89 | 임야 | 14,876 | 자연림 | 농림지역 | 부정형 급경사 | 3,200 |

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 20일로 하였습니다.

3. 현장조사 실시기간 및 내용

본 감정평가의 현장조사 기간은 2024년 12월 20일이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 그 밖의 사항

1)본건 지상에 소재하는 임목은 별도의 경제적 가치가 거의 없는 수목으로서 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

2)본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치기준 및 감정평가조건

본 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 비교표준지의 선정

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

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|----------|----|--------|------|------|-------|---------|------------|
| A | 금대리 산120 | 임 | 27,769 | 자연림 | 농림지역 | 맹지 | 부정형 급경사 | 2,530 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(경기도 가평군 농림지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|-------------------------|---------------------|--|
| 2024.01.01 ~ 2024.10.31 | 0.609 | 2024년 10월까지의 누계 |
| 2024.10.01 ~ 2024.10.31 | 0.054 | 2024년 10월분 |
| 2024.01.01 ~ 2024.12.20 | 0.697 (1.00697배) | $(1+0.00609) \times (1+0.00054 \times 50/31)$ ≒ 1.00697 |

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장 적용 하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|-------|---------------------------|
| 접근조건 | 취락과의 접근성, 교통의 편의성 등 |
| 자연조건 | 위험 및 혐오시설 등, 자연환경, 획지상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제 정도 |
| 기타조건 | 기타 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정

| 비교항목 | | | 격차율 | | 비고 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|-------|-------|----------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 표준지 A | 기호 1 | |
| 접근 조건 | 임도의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 0.94 | 접근성 등에서 열세함 |
| | 취락과의 접근성 | 인근 취락, 교통시설과의 접근성 | | | |
| 자연 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | | 토양, 토질의 양부 | | | |
| | 획지상태 | 방위 | | | |
| | | 면적, 형상 | | | |
| | | 경사도 및 고저, 굴곡, 표고 등 | | | |
| 위험 및 험오시설 등 | 위험 및 험오시설, 가스탱크 변전소, 오수처리장 등 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제 정도 | 세부 용도지역 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | | 용도지구, 용도구역, 기타제한 연접제한, 사방지 등 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누 계 | | | 1.00 | 0.940 | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 거래사례

『출처 : 한국부동산원 Kais 실거래자료』

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (천원) | 자료 출처 | 거래시점 |
|----|-------------|----|-----------|------------------|---------------|--------------|-----------|------------|
| | | 건물 | | | | | | |
| #1 | 금대리 산17* | 임 | 53,355 | 농림,보전관리 (자연림) | 15,991 | 853,200 | 실거래 자료 | 2023.09.04 |
| | | 건물 | - | | | | | |
| #2 | 금대리 산6* | 임 | 38,777 | 농림 (자연림) | 11,346 | 440,000 | 실거래 자료 | 2021.10.08 |
| | | 건물 | - | | | | | |
| #3 | 금대리 산13* | 임 | 19,339 | 농림 (자연림) | 5,676 | 109,784 | 실거래 자료 | 2021.02.02 |
| | | 건물 | - | | | | | |

(나) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보검색』

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 평가금액 (원) | 평가목적 |
|----|----------------|----|-----------|----------------|---------------|-------------|------------|
| | | 건물 | | | | | 기준시점 |
| #4 | 금대리 산8* | 임 | 14,876 | 농림 (자연림) | 5,000 | 74,380,000 | 경매 |
| | | 건물 | - | | | | 2019.04.18 |
| #5 | 금대리 산8* | 임 | 2,479 | 농림 (자연림) | 23,000 | 57,017,000 | 공매 |
| | | 건물 | - | | | | 2021.05.01 |
| #6 | 금대리 산133-1* | 임 | 526 | 생산관리 (자연림) | 19,000 | 9,994,000 | 공매 |
| | | 건물 | - | | | | 2019.03.12 |

(다) 인근 유사토지의 지가수준

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| 본건 주변 농림지역 내 후면 임야 | 위치에 따라 5,000 ~ 7,000원/㎡ 내외 |
|-----------------------|----------------------------|

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례 선정

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (단위:천원) | 거래시점 |
|----|-------------|----|-----------|-------------------|---------------|-----------------|------------|
| | | 건물 | | | | | |
| #1 | 금대리 산17* | 임 | 53,395 | 농림, 보전관리 (자연림) | 15,991 | 853,200 | 2023.09.04 |
| | | 건물 | - | | | | |

※ 대상토지와 지리적으로 근접하고 물적 유사성이 높은 비교사례 중 매매사례 기호#1을 비교사례로 선정하였습니다.

㉡ 사정보정

정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다.(1.00)

㉢ 시점수정

| 구분 | 기간 | 지가변동률(%) | 비고 |
|----|-------------------------|---------------------|----------|
| #1 | 2023.09.04 ~ 2024.12.20 | 0.846 (1.00846배) | 가평균 농림지역 |

㉣ 지역요인

비교표준지는 사례물건의 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 비교사례 기준 표준지의 개별요인(비교표준지 A /#1)

| 비교항목 | | | 격차율 | | 비고 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|------|--------|---|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 사례#1 | 비교표준지A | |
| 접근 조건 | 임도의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 0.70 | 접근성 등에서 열세함 |
| | 취락과의 접근성 | 인근 취락, 교통시설과의 접근성 | | | |
| 자연 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 0.70 | 비교표준지가 인근환경, 조망 등 자연조건에서 열세합니다 |
| | | 토양, 토질의 양부 | | | |
| | 획지상태 | 방위 | | | |
| | | 면적, 형상 | | | |
| | | 경사도 및 고저, 굴곡, 표고 등 | | | |
| 위험 및 험오시설 등 | 위험 및 험오시설, 가스탱크 변전소, 오수처리장 등 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제 정도 | 세부 용도지역 | 1.00 | 0.90 | 일부 용도지역 등에서 열세함 |
| | | 용도지구, 용도구역, 기타제한 연접제한, 사방지 등 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누 계 | | | 1.00 | 0.441 | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㊤ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율(#1/A)

| 구분 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 비교표준지 개별요인 | 비교표준지 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|----------------|----------------|----------|----------|----------|---------------|------------------------|-----------------|
| 비교사례 /비교표준지 | 표준지가격 (원/㎡) | | | | | | |
| #1/A | 15,991 | 1.00 | 1.00846 | 1.00 | 0.441 | 7,111 | 2.792 (2.79) |
| | 2,530 | - | 1.00697 | - | - | 2,547 | |

㊤ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 거래사례, 평가선례 등을 고려할 때 대상토지의 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 179% 상향 보정하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치, 기호 1 : 2.79)

(7) 토지의 시산가액

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| 1 | 2,530 | 1.00697 | 1.00 | 0.94 | 2.79 | 6,681 | 6,700 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견 및 감정평가액

1. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 인근 거래사례 및 평가선례 등을 검토하고 인근지가와의 균형을 위하여 적정한 실거래 사례를 통하여 그 밖의요인 보정을 거쳐 산정된 대상토지의 시산가액이 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액

| 기호 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) |
|----|-----------|---------------|-------------|
| 1 | 14,876 | 6,700 | 99,669,200 |
| 합계 | 14,876 | - | 99,669,200 |

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 가평읍 금대리 | 산89 | 임야 | 농림지역 | 14,876 | 14,876 | 6,700 | 99,669,200 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩99,669,200.- | |
| | | | | 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 가평읍 금대리 소재 "안심골마을" 북서측 원거리에 위치하며 주위는 자연림이 주를 이루는 순수 산림지대로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 불가하며, 대중교통 여건도 버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 서향 및 남동향의 급경사로서 활잡목이 소재하는 자연림 임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 농림지역, 임업용산지, 자연보전권역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

광역위치도

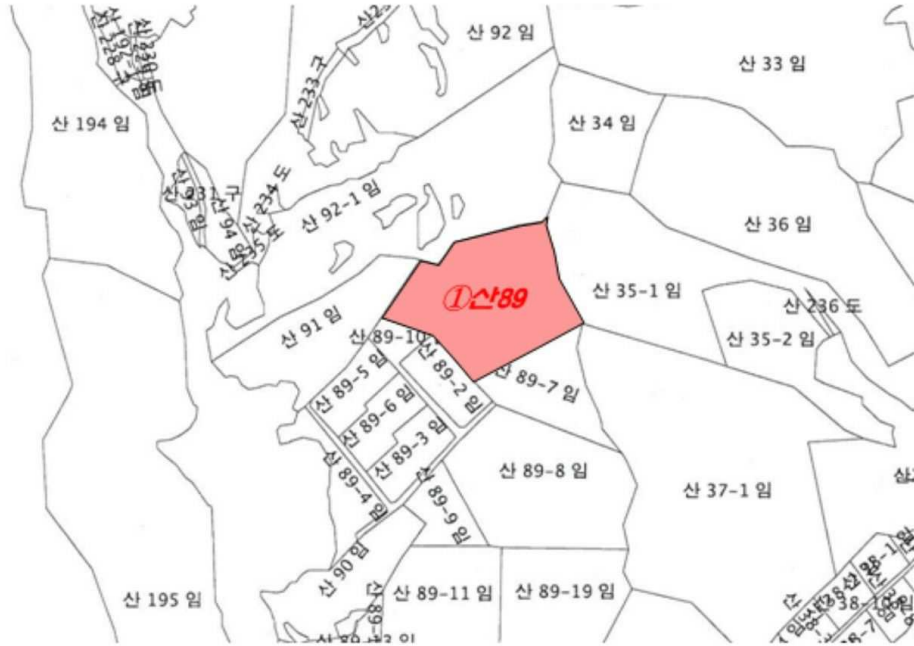


소재지

경기도 가평군 가평읍 금대리 산89



S: 1/6,000



면례

- 평가대상토지
- 도로선
- 도시계획선

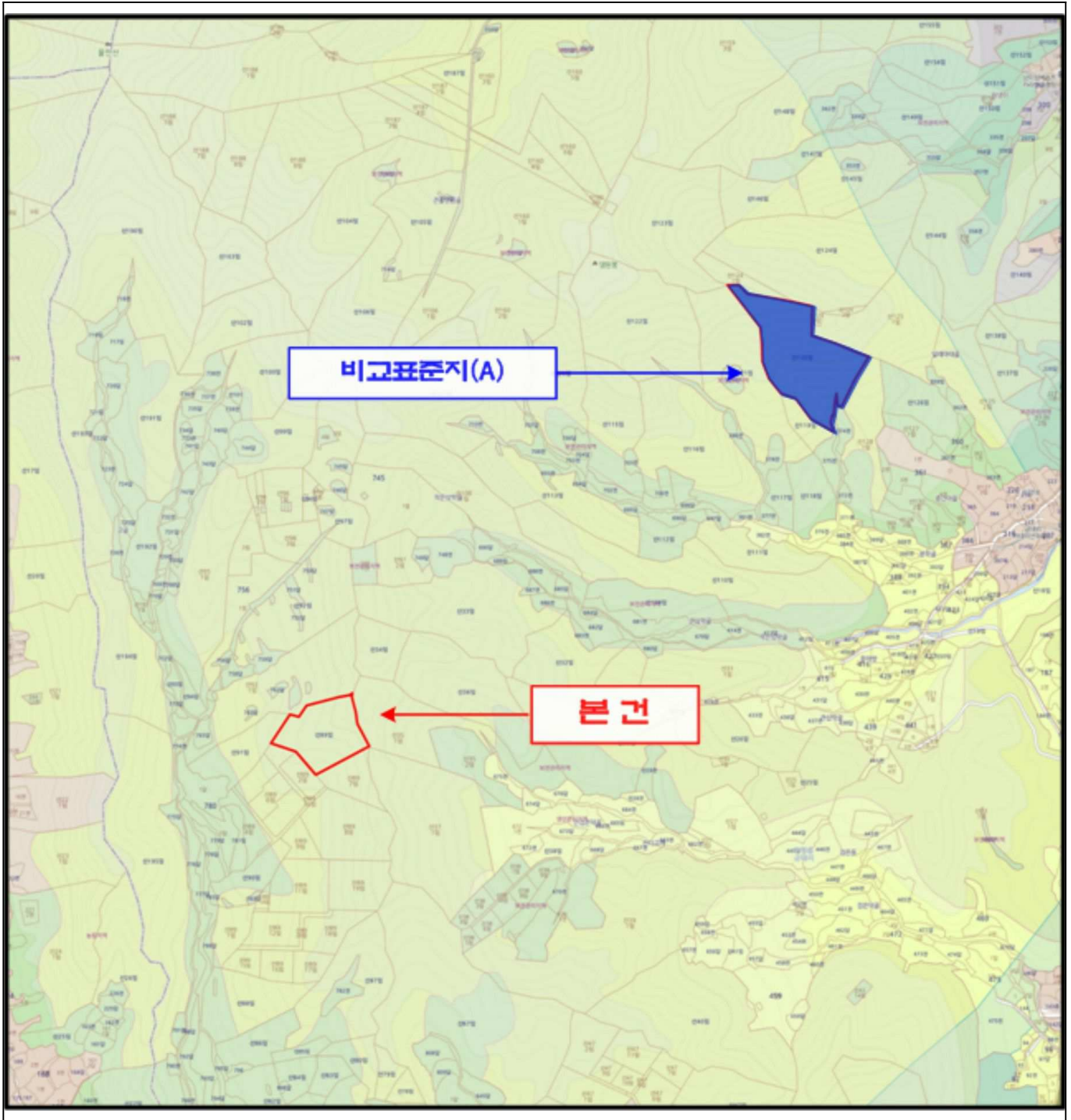
- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

- 평가건물3층이상
- 평가제외건물
- 체시외건물

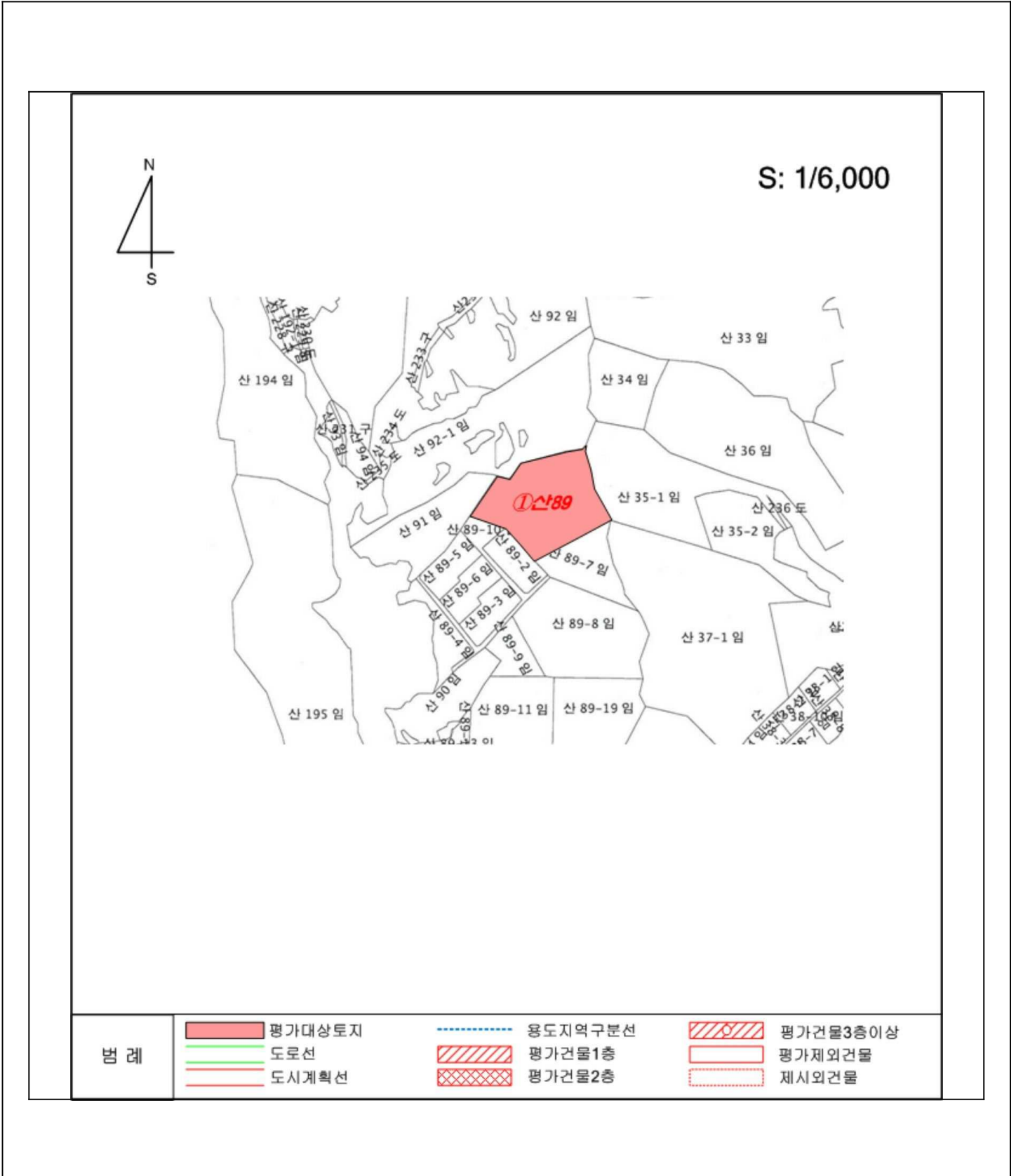
위치도



소재지 경기도 가평군 가평읍 금대리 산89



지 적 도



사 진 용 지



주변 전경

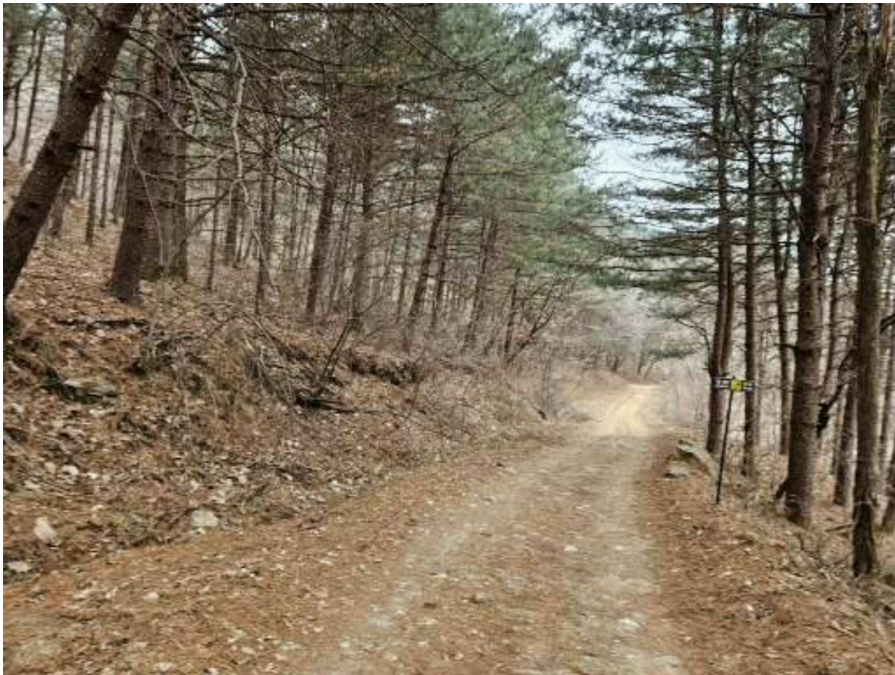


본건 및 주변

사 진 용 지



본건 내



서측 인근의 임도