

감정평가서

건명	강성종 소유물건(2024타경86468)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	중산2024-12-01

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.

중산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강기태

감정평가액	칠백일십칠만칠천오백원정 (₩7,177,500.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강성종 (2024타경86468)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.12	2024.12.12	2024.12.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 495x- 2 이	하	여	백	7,177,500
	합계					₩7,177,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가로서 경기도 가평군 설악면 호명리 소재 “동이안골” 내에 위치하는 부동산(토지)이며, 대상물건의 개요는 다음과 같습니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2023.01.01 개별지가(원/㎡)
1	호명리 146-107	임	495 중 1/2 247.5	자연림	자연녹지	세장형 급경사	10,200

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 대상토지의 가격조사 완료일인 2024년 12월 12일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 12월 12일이며, 그 내용은 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

본 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 공유지분 토지로서 의뢰부분에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 평가하였습니다.
- 2) 본건 지상에 소재하는 입목은 별도의 경제적 가치가 없는 활잡목으로 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부지료에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

(1) 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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 다음의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	호명리 산100-31	임	1,983	자연림	자연 녹지	맹지	가장형 급경사	8,470

(3) 시점수정

(경기도 가평군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.076	2024년 10월 까지의 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.050	2024년 10월분
2024.01.01 ~ 2024.12.12	1.144 (1.01144)	$(1+0.01076) \times (1+0.00050 \times 42/31)$ ≈ 1.01144

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 10월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	도로의 상태, 폭, 계통 및 연속성, 취락 및 교통시설과의 거리 및 편의성 등
자연조건	인근환경, 위험 및 혐오시설 등, 자연환경 획지상태(방위, 면적, 경사도 및 고저, 표고 등), 인근환경 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치의 결정 (기호 1/비교표준지 A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 1	
접근 조건	임도의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.85	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 혐오시설 등	위험 및 혐오시설, 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	0.850	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[6] 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 거래사례

「출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래」

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#1	호명리 산122-*	임	29,752	자연녹지 (자연림)	27,000	803,304	2022.12.15
		건물	-				
#2	호명리 산132-7*	임	394	자연녹지 (자연림)	26,903	10,600	2022.03.15
		건물	-				
#3	호명리 146-5*	임	377	자연녹지 (자연림)	53,050	20,000	2024.03.22
		건물	-				

(나) 인근 평가선례

「출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB」

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							가격시점
#4	호명리 산11*	임	38,182	자연녹지 (자연림)	24,000	916,368,000	경매
							2024.10.02
#5	호명리 146-9*	임	992	자연녹지 (자연림)	25,000	24,800,000	조세
							2021.09.01
#6	호명리 산97-*	임	2,803	자연녹지 (자연림)	21,000	58,863,000	공매
							2022.03.30

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(다) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 자연녹지지역 내 후면 임야	위치에 따라 20,000 ~ 30,000원/㎡ 내외
-------------------------	------------------------------

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#1	호명리 산122-*	임	29,752	자연녹지 (자연림)	27,000	803,304	2022. 12. 15
		건물	-				

※ 비교표준지와 지목 및 용도지역이 같은 매매사례 #1을 비교사례로 선정 하였습니다.

㉡ 사정보정

매매 당사자간의 정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다. (1.00)

㉢ 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	비 고
#1	2022. 12. 15. ~ 2024. 12. 12	1.869 (1.01869)	가평군 녹지지역

㉣ 지역요인 비교

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교 (A/#1)

비교표준지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
A	#1	1.15	1.07	1.00	1.00	1.231
검토의견	비교표준지(A)는 사례 #1 대비 접근조건(접근성 등) 및 자연조건(규모, 형상 등)에서 우세합니다.					

㉞ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율 산정(#1/A)

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례/ 비교표준지	표준지가격 (원//㎡)						
#1/A	27,000	1.00	1.01869	1.00	1.231	33,858	3.952 (3.95)
	8,470	-	1.01144	-	-	8,566	

㉞ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준 및 매매사례와 평가사례 등을 고려할 때 비교표준지 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 295%(3.95) 상향 보정하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치 : 3.95)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 시산단가 결정

기호	비교 표준지	단가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
1	A	8,470	1.01144	1.00	0.85	3.95	28,763	29,000

(8) 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건의 평가는 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 후 시산가액 비교 및 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 적절한 거래사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교 과정을 생략하였습니다.

(9) 토지의 평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	247.5	29,000	7,177,500	자연녹지 지분평가
합 계	247.5		7,177,500	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액의 조정 검토

대상토지에 관한 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액이 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 적용코자 합니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	247.5	29,000	7,177,500	자연녹지 지분평가
합 계	247.5		7,177,500	

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상토지의 감정평가액을 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 호명리	146-107	임야	자연녹지지역	1 495x- 2	247.5	29,000	7,177,500	매각지분 강성중지분 2분의1전부
합 계								₩7,177,500.-	
				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 호명리 소재 "동이안골" 내에 위치하며 주위는 자연림이 주를 이루는 순수 산림지대 이며 동측 인근으로는 일부 펜션 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 남동향의 급경사지이며 활잡목이 소재하는 자연림 임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 수질보전특1별대책지역(2권역).

(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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

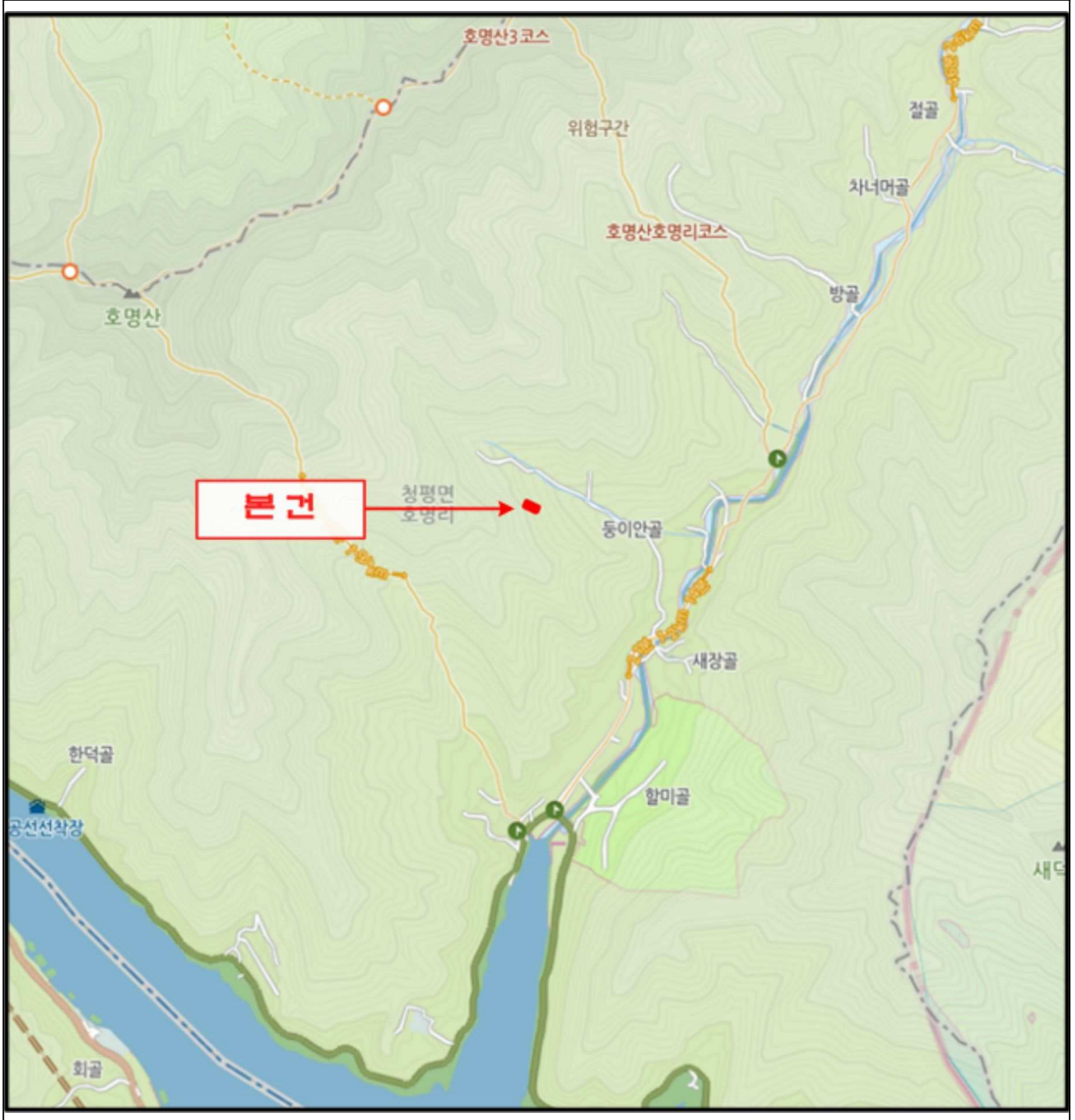
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

광역위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 호명리 146-107
-----	-------------------------



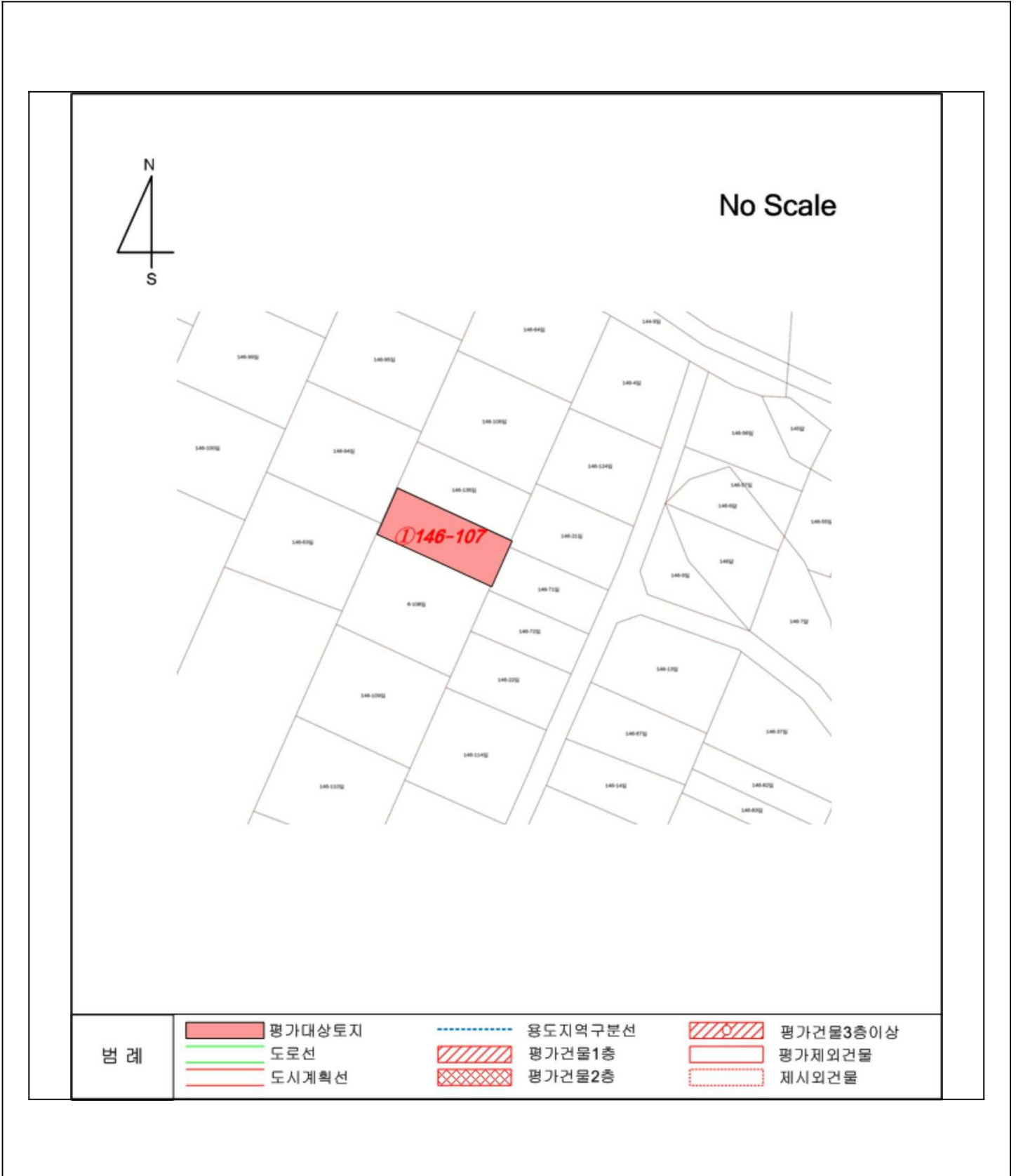
위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 호명리 146-107



지 적 도



사 진 용 지



주변 전경



본건 및 주변

사 진 용 지



본건



본건 내