

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 |
| 건명 | 임점순 소유물건(2024타경5148) |
| 감정서번호 | Y2024-09-06 |

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.

이영감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이영

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 삼억삼천이백일만사천원정 (₩332,014,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 남양주지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 임정순 (2024타경5148) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.10.02 | 2024.10.01 ~ 2024.10.02 | 2026.02.03 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 942 | 토지 | 942 | - | 263,760,000 |
| | 제시외건물 | (82.70) | 제시외건물 | 82.70 | - | 68,254,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | | ₩332,014,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적의 감정평가건으로서 대상물건은 경기도 가평군 조종면 신하리 소재 “신하리마을회관” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

(1) 대상토지의 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 형상 지세 | 2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------|----|-------|-----------------|----------|-----------|-------------------------------|
| 1 | 신하리 76-10 | 전 | 942 | 단독주택 (제시외건물) | 계획 관리 | 부정형 평지 | 62,300 |

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 대상 토지의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 10월 01일 ~ 02일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에는 별첨 지적 및 건물개황도 및 사진용지에서와 같이 제시외 건물 수동이 소재하며(기호 ㉠ : 경랠철골조 판넬지붕 단층 주택 약 62.2㎡, ㉡ : 벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 단층 창고, 통로 약 14.5㎡, 판넬조 판넬지붕 단층 창고 1동 약 6.0㎡)이 소재하여 평가목적 등을 고려하여 본건에 포함하여 평가하되, 면적은 현장 실사시 개략적인 실측면적을 기준하여 평가하였으며, 다만 동 제시외건물로 인하여 토지가격이 제한받는 경우의 단가를 평가명세표 비교란에 표기하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 토지는 2022년 01월 06일 단독주택 신축을 위한 신축신고를 득하여 (허가신고 번호 : 2022-건축과-신축신고-10, 허가구분 : 신축신고, 대지면적 : 919㎡, 건축면적 : 62.32㎡, 주용도 : 단독주택, 착공예정 : 2022-04-25)조사일 현재 건물이 완공된 상태의 토지인 바, 조성의 정도 및 이용상태 등을 고려하여 평가하였는 바, 허가의 효력, 승계 등 허가와 관련한 세부적인 사항은 해당부서에 별도의 확인을 요합니다.
- 2) 본건에 소재하는 축대, 외부 수도, 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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.

[2] 비교표준지의 선정

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

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|--------|----|--------|-------|-------|--------|---------|------------|
| A | 신하리 80 | 전 | 3,499 | 전 | 계획관리 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 49,200 |

[3] 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|-------------------------|---------------------|--|
| 2024.01.01 ~ 2024.08.31 | 0.945 | 2024년 08월 까지의 누계 |
| 2024.08.01 ~ 2024.08.31 | 0.126 | 2024년 08월분 |
| 2024.01.01 ~ 2024.10.02 | 1.076 (1.01076배) | $(1+0.00945) \times (1+0.00126 \times 32/31)$ ≒ 1.01076 |

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 08월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[4] 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있으므로, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치 : 1.00)

[5] 개별요인 비교

| 조 건 | 비 교 항 목 |
|-------|--|
| 가로조건 | 가로의 구조 및 상태 등 |
| 접근조건 | 인근 상가 및 교통시설과의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 |
| 환경조건 | 인근환경, 위험 및 혐오시설 등, 자연환경, 기반시설 등 |
| 획지조건 | 면적, 형상, 방위, 고저 등, 토지의 이용상황 등 |
| 행정적조건 | 용도지역, 지구, 구역 등, 규제 정도 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치의 결정(1/A)

| 개 별 요 인 비 교 | | | 격차율 | | 비 고 |
|--------------|-----------------|-------------------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세항목 | 표준지 A | 기호 1 | |
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도,포장 등 | 1.00 | 1.02 | 도로의 폭 등에서 우세함 |
| | | 계통 및 연속성 등 | | | |
| 접근 조건 | 교통의 편의성 | 교통시설과의 접근성,편의성 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설 | 상하수도, 갯, 전기 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 위험 및 혐오시설 | 변전소, 오수처리장, 축사 등 | | | |
| | 인근환경 | 기존지역의 성격 및 규모 | | | |
| | 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적, 형상 | 1.00 | 1.15 | 본건이 형상, 조성의 정도 등에서 우세함 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | | |
| | 토양 오염 | 오염 상태, 정화비용 등 | | | |
| | 토지의 이용상황 | 토지의 이용상황, 조성의 정도 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 지구, 지역, 도시계획사항 등 | 1.00 | 1.15 | 인허가 등 행정적조건에서 우세함 |
| | | 기타 규제의 정도) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | | |
| 격차율 계 | | | 1.00 | 1.349 | - |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[6] 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (천원) | 자료 출처 | 거래시점 |
|----|--------------|----|-----------|----------------|---------------|--------------|-----------|------------|
| | | 건물 | | | | | | |
| #1 | 신하리 162-2 | 전 | 414 | 계획관리 (전) | 256,038 | 106,000 | 실거래 자료 | 2024.06.05 |
| | | 건물 | - | | | | | |
| #2 | 신하리 67-30 | 대 | 280 | 계획관리 (단독) | 311,664 | 187,500 | 실거래 자료 | 2023.12.07 |
| | | 건물 | 75.82 | | | | | |
| #3 | 신하리 77-4 | 대 | 696 | 계획관리 (단독) | 321,195 | 343,000 | 실거래 자료 | 2024.02.19 |
| | | 건물 | 99.54 | | | | | |

#2 : 2013.03.18. 사용승인된 목구조 경사지붕 단층 주택으로 재조달원가 1,700,000원/㎡
감가수정 35/45, 단가 1,322,000원/㎡을 적용하여 산출한 단가임.

「187,500,000원-(1,322,000원 × 75.82㎡)」 / 280㎡ ≒ 311,664원/㎡.

#3 : 2009.09.24. 사용승인된 철근콘크리트조 경사지붕 단층 주택으로 재조달원가
1,800,000원/㎡, 감가수정 30/45, 단가 1,200,000원/㎡을 적용하여 산출한 단가임.

「343,000,000원-(1,200,000원 × 99.54㎡)」 / 696㎡ ≒ 321,195원/㎡

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 토지평가액 (원) | 평가목적 |
|----|--------------|----|-----------|----------------|---------------|--------------|------------|
| | | 건물 | | | | | 가격시점 |
| #4 | 신하리 67-30 | 대 | 280 | 계획관리 (단독주택) | 224,000 | 62,720,000 | 담보 |
| | | 건물 | - | | | | 2024.03.19 |
| #5 | 신하리 99-4 | 대 | 120 | 계획관리 (단독주택) | 238,000 | 28,560,000 | 담보 |
| | | 건물 | - | | | | 2024.01.15 |
| #6 | 신하리 95-2 | 답 | 14 | 계획관리 (답) | 181,000 | 2,534,000 | 협의보상 |
| | | 건물 | - | | | | 2021.06.30 |
| #7 | 신하리 77-4 | 대 | 696 | 계획관리 (단독주택) | 228,000 | 158,688,000 | 담보 |
| | | 건물 | - | | | | 2024.02.07 |

(다) 인근 유사토지의 지가수준

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| 본건주변 유사조건외 건부지 | 위치에 따라 270,000 ~ 300,000원/㎡ 내외 |
| 본건주변 계획관리지역 내 도로변 토지 | 위치에 따라 180,000 ~ 210,000원/㎡ 내외 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교 사례의 선정

비교표준지와 용도지역이 같고 인근에 소재하여 물적 유사성이 높은 매매사례 기호 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (원) | 거래시점 |
|----|--------------|----|-----------|----------------|---------------|-------------|------------|
| | | 건물 | | | | | |
| #1 | 신하리 162-2 | 전 | 414 | 계획관리 (414) | 256,038 | 106,000,000 | 2024.06.05 |
| | | 건물 | - | | | | |

㉡ 사정보정

매매 당사자간의 정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다.(1.00)

㉢ 시점수정

| 기호 | 기간 | 지가변동율(%) | 비고 |
|----|-------------------------|--------------------|------------|
| #1 | 2024.06.05 ~ 2024.10.02 | 0.551 (1.00551) | 가평군 계획관리지역 |

㉣ 사례의 지역요인

사례물건은 대상물건 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인의 비교(비교표준지 A/사례 #1)

| 개 별 요 인 비 교 | | | 격차율 | | 비 고 |
|-------------|-----------------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세항목 | 사례 #1 | 표준지 A | |
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도, 포장 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | | 계통 및 연속성 등 | | | |
| 접근 조건 | 교통의 편의성 | 교통시설과의 접근성, 편의성 | 1.00 | 0.95 | 표준지가 접근성 등에서 열세함 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설 | 상하수도, 갓, 전기 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 위험 및 혐오시설 | 변전소, 오수처리장, 축사 등 | | | |
| | 인근환경 | 기존지역의 성격 및 규모 | | | |
| | 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적, 형상 | 1.00 | 0.85 | 표준지가 규모, 형상 등에서 열세함 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | | |
| | 토양 오염 | 오염 상태, 정화비용 등 | | | |
| | 토지의 이용상황 | 토지의 이용상황, 조성의 정도 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 지구, 지역, 도시계획사항 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 규제의 정도) | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | | |
| 격차율 계 | | | 1.00 | 0.808 | - |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉞ 매매사례대비 표준지 격차율 산정(A/#1)

| 구분 | | 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 산출 격차율 |
|------|-------------|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------|-----------------|
| A/#1 | 비교사례 기준 | 256,038 | 1.00 | 1.00551 | 1.00 | 0.808 | 208,018 | 4.183 (4.18) |
| | 비교표준지 기준 | 49,200 | - | 1.01076 | - | - | 49,729 | |

㉞ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준 및 매매사례와 평가사례 등을 고려할 때 비교표준지 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 위 비교사례대비 격차율 산정 결과에 따라 그밖의 요인으로 318%(4.18)의 상향보정률을 적용하였습니다.
(그 밖의 요인 보정치, 기호 1 : 4.18)

[7] 토지 시산가액 결정

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 49,200 | 1.01076 | 1.00 | 1.349 | 4.18 | 280,415 | 280,000 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[8] 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정하여, 시산가액 비교 및 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액 산정 후의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 적정한 사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 다른 감정평가 산정과정을 생략하였습니다.

[9] 토지평가액

| 구 분 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) |
|------|-------|-----------|-------------|
| 기호 1 | 942 | 280,000 | 263,760,000 |
| 합계 | 942 | | 263,760,000 |

2. 감정평가 시산가액의 조정 검토

대상토지에 관한 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지(제시외건물 포함)의 시산가액이 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 구분 | 기호 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) |
|-------|-----|---------|-----------|-------------|
| 토지 | 1 | 942 | 280,000 | 263,760,000 |
| 제시외건물 | ㉠~㉡ | (82.70) | - | 68,254,000 |
| 합계 | | | - | 332,014,000 |

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지(제시외건물 포함) 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 조종면 신하리 | 76-10 | 전 | 계획관리지역 | 942 | 942 | 280,000 | 263,760,000 | 현황 대 제시외건물 감안단가 252,000원/㎡ |
| 소 계 | | | | | | | | ₩263,760,000 | |
| | [제시외건물] | | | | | | | | |
| ㉠ | 경기도 가평군 조종면 신하리 | 76-10 | 주택 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (62.2) | 62.2 | 1,045,000 | 64,999,000 | 관찰감가 |
| ㉡ | 동소 | " | 창고 통로 | 벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 단층 | (14.5) | 14.5 | 150,000 | 2,175,000 | 관찰감가 |
| ㉢ | 동소 | " | 창고 | 판넬조 판넬지붕 단층 | (6.0) | 6.0 | 180,000 | 1,080,000 | 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩68,254,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩332,014,000.- | |
| | | | | 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 조종면 신하리 소재 "신하리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 자연취락, 펜션, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 일부 석축 등을 쌓아 평탄하게 부지조성 하였으며, 단독주택 건부지 (신축신고를 득한 건물임, 허가번호 : 2022-건축과-신축신고-10))로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 및 북동측으로 폭 약 3~미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전권역, 공장설립제한지역.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에는 별첨 지적 및 건물개항도 및 사진용지에서와 같이 제시외 건물인 경량철골 구조 판넬지붕 단층 주택(약 62.2㎡) 및 벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 단층 창고, 및 통로 1동(약 14.5㎡) 및 판넬조 판넬지붕 단층 창고 1동(약 6.0㎡)이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "대"(신축신고를 득한 건물임) 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

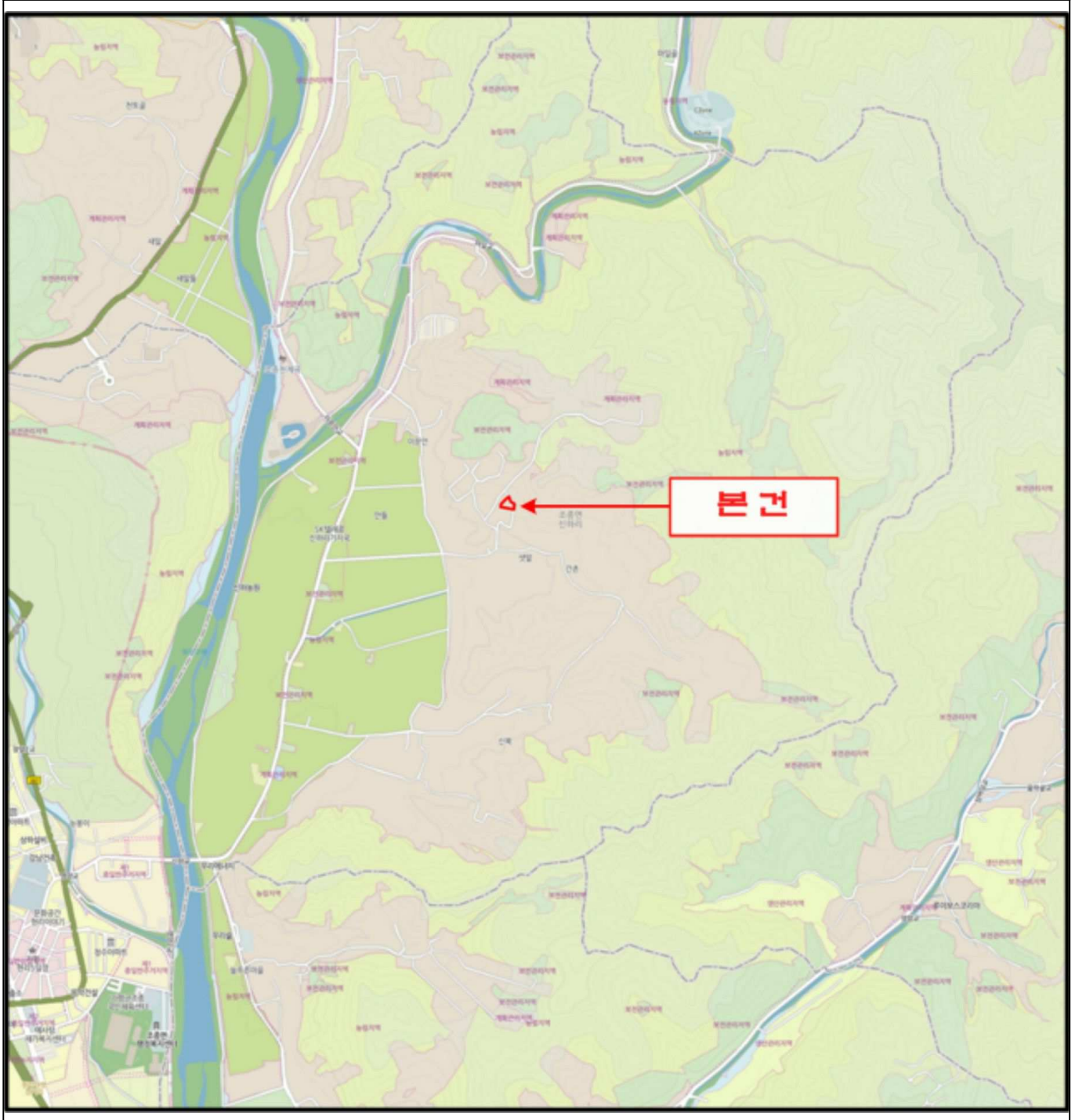
임대관계 : 미상

기 타 : -

광역위치도



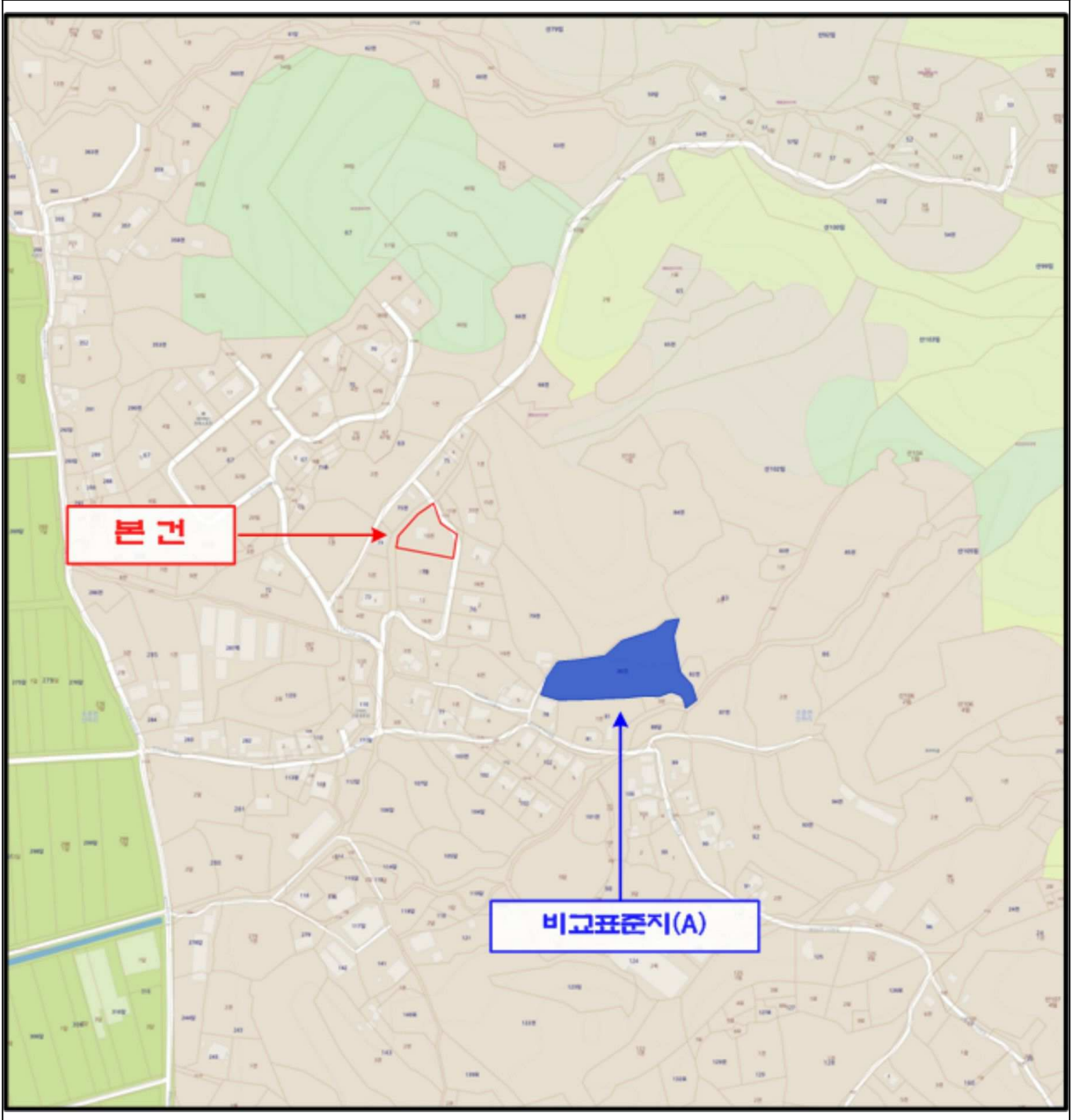
소재지 경기도 가평군 조종면 신하리 76-10



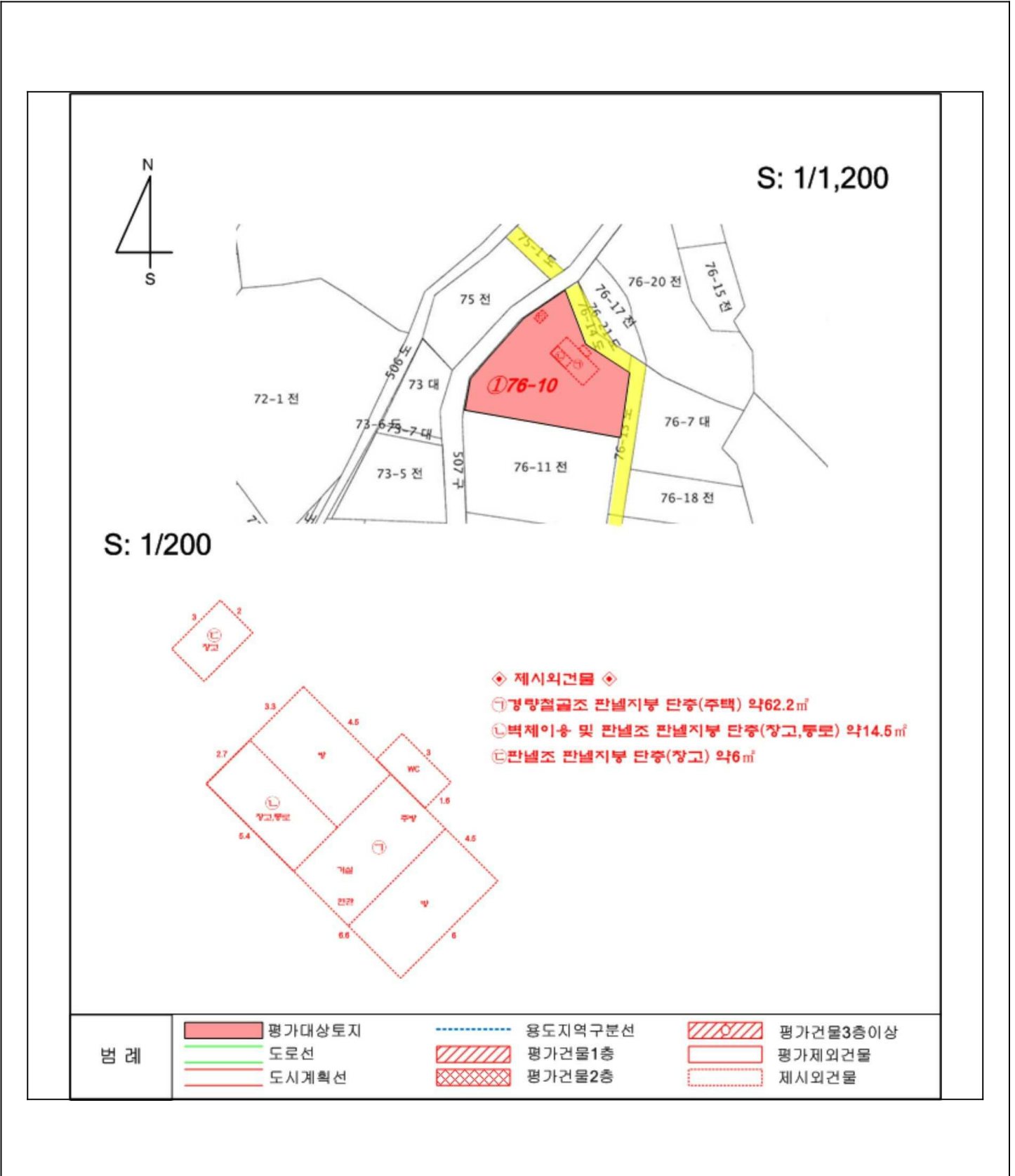
위치도



소재지 경기도 가평군 조종면 신하리 76-10



지 적 도



사 진 용 지



주변 전경

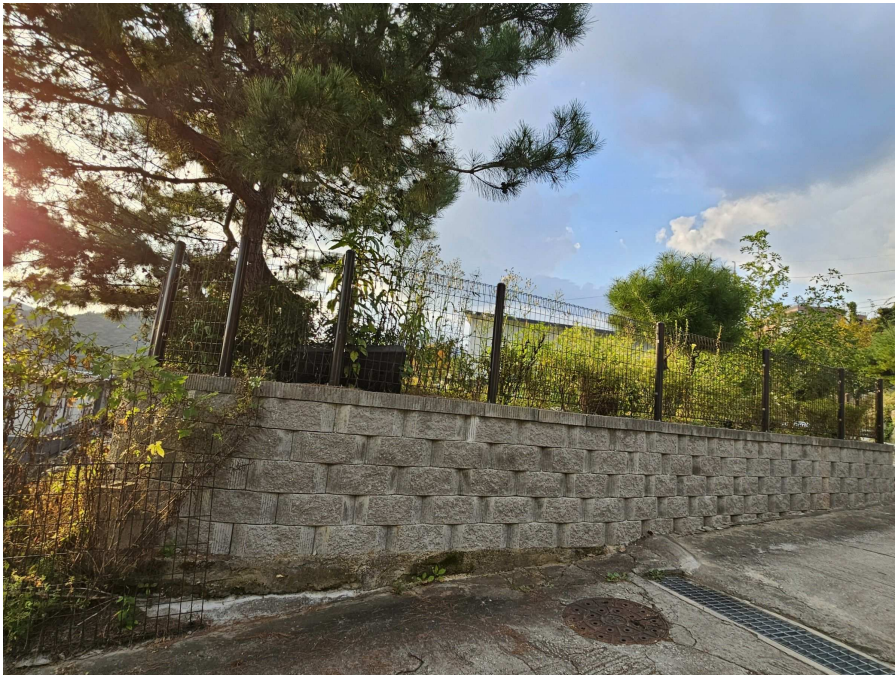


본건 및 주변

사 진 용 지



본건 내



축대 조성 부분

사진용지



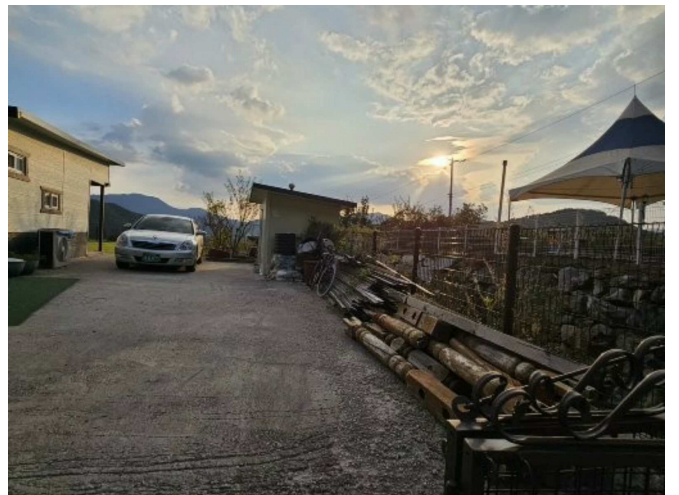
수목 등



제시외 건물 기호 ㉠



제시외 건물 기호 ㉡



제시외 건물 기호 ㉢