

감정평가서

건명	최철수 외 2명 소유물건(2024타경81098)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	WS2024-08-07

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
배원용

(인)

감정평가액	오억오천사백오십만일천원정(₩554,501,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최철수 외 2명 (2024타경81098)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.28	2024.08.27 ~ 2024.08.28	2024.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,143	토지	2,426	-	539,525,000
	토지	197 207x---			-	
	토지	207 86 96x--				
	제시외건물	96				
	(57.60)		(57.60)	-	14,976,000	
	합계				₩554,501,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 가평군 청평면 고성리 소재 “청량장로교회청평수련원” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	고성리 643-12	전	621	휴경지	계획 관리	부정형 완경사	81,600
2	고성리 643-25	전	651	휴경지 (조성지)	계획 관리	부정형 완경사	71,800
3	고성리 643-16	전	207 중 197	도로 등 (예정지)	계획 관리	부정형 완경사	81,600
4	고성리 643-24	전	96 중 86	도로 등 (예정지)	계획 관리	부정형 완경사	71,800
5	고성리 643-11	전	391	도로 등 (예정지)	계획 관리	부정형 완경사	81,600
6	고성리 643-13	전	480	휴경지	계획 관리	부정형 완경사	81,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 28일로 하였습니다.

4. 실자조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실자조사 기간은 2024년 08월 27일 ~ 28일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

5. 그 밖의 사항

1) 본건 중 기호 3,4는 공유지분 토지로서 의뢰부분에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상(토지대장상) 지분비율에 의거하여 평가하였으며, 현황 도로(도로 예정지) 등으로 이용중인 바, 공법상 제한의 정도 및 이용의 불리함 등을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건 중 기호 2 토지는 일부 석축 등을 쌓아 부지조성 중 중단된 토지로서 조성의 정도 등을 참작하여 평가하였는 바, 본건 토지와 관련한 세부적인 인.허가 사항은 해당관청에 별도의 확인을 요하오며, 석축 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 3) 본건 기호 2 지상 일부에는 별첨 지적 및 건물개황도 및 사진용지에서와 같이 철근 콘크리트조 슬래브지붕 단층 창고 2동(기호 ㉠, ㉡ : 약 28.8㎡) 소재하여 구조, 시공상태, 현상 등을 고려하여 개략적인 실측면적으로 사정한 후 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 기호 6 지상에는 FRP 구조의 물탱크 1동(Φ:2.0m, H:2.5m)이 소재하나, 소유관계가 불명라고 이동가능한 물건으로서 평가하지 아니하였습니다.
- 4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

II . 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

1) 토지의 감정평가방법의 적용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01. 공시지가(원/㎡)
A	고성리 663	전	1,381	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	81,600

3) 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.818	2024년 07월까지의 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.161	2024년 07월분
2024.01.01 ~ 2024.08.28	0.965 (1.00965배)	$(1+0.00818) \times (1+0.00161 \times 28/31)$ ≒ 1.00965

※ 2024년 08월 이후의 변동률은 2024년 07월의 변동률을 연장하여 적용하였음.

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교(기호 1/비교표준지 A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 1	
접근 조건	도로의 상태	도로의 폭	1.00	0.95	대상 토지가 도로, 포장, 접근성 등에서 열세함
		포장 유무			
	취락과의 접근성	인근 취락과의 접근성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
	인근환경	토지 이용상황과의 적합성			
	관개배수	관개 배수의 양주			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 오수처리장 등			
	자연환경	토양, 토질, 경관, 지반 등			
획지 조건	규모, 형상	면적	1.00	1.10	규모, 형상, 고저 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 경사도 및 고저			
	접면도로	이면각지, 삼면각지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	세부 용도지역, 지목	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구, 기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.045	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)-1 개별요인 비교(기호 2/비교표준지 A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 2	
접근 조건	도로의 상태	도로의 폭	1.00	0.97	대상 토지가 도로, 포장, 접근성 등에서 열세함
		포장 유무			
	취락과의 접근성	인근 취락과의 접근성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
	인근환경	토지 이용상황과의 적합성			
	관개배수	관개 배수의 양주			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 오수처리장 등			
	자연환경	토양, 토질, 경관, 지반 등			
획지 조건	규모, 형상	면적	1.00	1.25	규모, 조성의 정도 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 경사도 및 고저			
	접면도로	이면각지, 삼면각지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	세부 용도지역, 지목	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구, 기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.213	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)-2 개별요인 비교(기호 3~5/비교표준지 C)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 3~5	
접근 조건	도로의 상태	도로의 폭	1.00	0.97	대상 토지가 도로, 포장, 접근성 등에서 열세함
		포장 유무			
	취락과의 접근성	인근 취락과의 접근성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
	인근환경	토지 이용상황과의 적합성			
	관개배수	관개 배수의 양주			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 오수처리장 등			
	자연환경	토양, 토질, 경관, 지반 등			
획지 조건	규모, 형상	면적	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 경사도 및 고저			
	접면도로	이면각지, 삼면각지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	세부 용도지역, 지목	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구, 기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	현황 도로 등으로 열세함
		기타			
누 계			1.00	0.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)-3 개별요인 비교(기호 6/비교표준지 A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 6	
접근 조건	도로의 상태	도로의 폭	1.00	0.97	대상 토지가 도로, 포장, 접근성 등에서 열세함
		포장 유무			
	취락과의 접근성	인근 취락과의 접근성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
	인근환경	토지 이용상황과의 적합성			
	관개배수	관개 배수의 양주			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 오수처리장 등			
	자연환경	토양, 토질, 경관, 지반 등			
획지 조건	규모, 형상	면적	1.00	0.98	형상, 경사도 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 경사도 및 고저			
	접면도로	이면각지, 삼면각지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	세부 용도지역, 지목	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구, 기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	0.951	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	고성리 643-1	전	510	계획관리 (허가지)	339,705	173,250	실거래 자료	2023.05.03
		건물	-					
#2	고성리 59*	답	2,782	계획관리 (전기타)	282,169	784,996	실거래 자료	2023.03.20
		건물	-					
#3	고성리 663-*	전	500	계획관리 (전)	257,000	128,500	실거래 자료	2021.10.22
		건물	-					
#4	고성리 735-*	전	1,778	계획관리 (전)	236,856	421,130	실거래 자료	2022.10.24
		건물	-					

(2) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지(건물) 단가(원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#5	고성리 643-*	전	452	계획관리 (단독)	347,000	156,844,000	경매
		건물	-				2023.06.08
#6	고성리 643-*	전	1,750	계획관리 (허가지)	341,000	596,750,000	경매
		건물	-				2024.08.23
#7	고성리 643-1*	전	621	계획관리 (전)	228,000	141,588,000	담보
		건물	-				2022.12.12
#8	고성리 66*	전	1,684	계획관리 (허가지)	375,000	631,500,000	담보
		건물	-				2022.12.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 유사조건인 도로변 토지	위치에 따라 220,000 ~ 300,000원/㎡ 내외
-----------------------	--------------------------------

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례의 선정

비교표준지 (A)의 인근지역 안에 소재하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 매매사례 기호 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

㉡ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2023.05.03 ~ 2024.08.28	1.474 (1.01474)	가평균 계획관리지역

㉢ 사정보정

정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다(1.00).

㉣ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#1)

기호		접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례						
A	#1	1.03	1.00	0.90	0.80	1.00	0.742
		비교표준지(A)는 비교사례 #1과 비교할 때, 접근조건(도로 등)은 우세하나, 획지조건(규모, 형상 등) 및 행정적조건(허가 등)에서 열세합니다					

㉟ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율(#1/A)

비교사례 / 비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#1 / A	339,705	1.00	1.01474	1.00	0.742	255,776	3.104 (3.10)
	81,600	-	1.00965	-	-	82,387	

㊱ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례대비 단가격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A (대상토지 1~6)에 대하여는 약 210% 만큼의 상향 보정률을 적용함이 타당하다고 판단하였습니다. (그 밖의 요인 보정치 : 기호 1~6 : 3.10)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	81,600	1.00965	1.00	1.045	3.10	266,894	267,000
2	81,600	1.00965	1.00	1.213	3.10	309,801	310,000
3~5	81,600	1.00965	1.00	0.320	3.10	81,728	82,000
6	81,600	1.00965	1.00	0.951	3.10	242,886	243,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 인근 지가와 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액이 시산가액의 합리성 검토를 통하여 그 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상토지(제시외 건물 포함)의 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1	621	267,000	165,807,000	계획관리지역
	기호 2	651	310,000	201,810,000	계획관리지역
	기호 3	197	82,000	16,154,000	지분평가
	기호 4	86	82,000	7,052,000	지분평가
	기호 5	391	82,000	32,062,000	
	기호 6	480	243,000	116,640,000	계획관리지역
제시외 건물	㉠, ㉡	(57.60)	260,000	14,976,000	실측사정
합계		-		554,501,000	

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	
1	경기도 가평군 청평면 고성리	643-12	전	계획관리지역	621	621	267,000	165,807,000	
2	경기도 가평군 청평면 고성리	643-25	전	계획관리지역	651	651	310,000	201,810,000	
3	경기도 가평군 청평면 고성리	643-16	전	계획관리지역	197 207x--- 207	197	82,000	16,154,000	토지대장 기준 매각지분 갑구11번 공유자 김석문지분 현황 도로 등
4	경기도 가평군 청평면 고성리	643-24	전	계획관리지역	86 96x--- 96	86	82,000	7,052,000	토지대장 기준 매각지분 갑구8번 공유자 김석문지분 현황 도로 등
5	경기도 가평군 청평면 고성리	643-11	전	계획관리지역	391	391	82,000	32,062,000	소유자 최철수 김석문
6	경기도 가평군 청평면 고성리	643-13	전	계획관리지역	480	480	243,000	116,640,000	소유자 정윤호 김석문
소 계								₩539,525,000	

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	
㉠	[제시외건물] 경기도 가평군 청평면 고성리	643-25	창고	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(28.8)	28.8	260,000	7,488,000	관찰감가
㉡	동소	"	창고	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(28.8)	28.8	260,000	7,488,000	관찰감가
소 계								₩14,976,000	
합 계								₩554,501,000.-	
				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 고성리 소재 "청량장로교회청평수련원" 북측 인근에 위치하며 주위는 자연취락, 펜션, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근 가능하나, 대중교통 여건은 버스정류장의 위치 및 운행 빈도 등으로 보아 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

6필지 공히 부정형의 토지로서 서향 및 북서향의 완경사지 이며, 기호 1,6은 휴경지 상태, 기호 2는 서측 일부에 석축 등을 쌓아 부지 조성중 중단된 휴경지 상태, 기호 3~5는 단지내 도로(예정지) 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 3 서측으로 폭 약 4~5미터의 포장도로에 접하며, 기호 3~5가 단지 내 도로로서 기호 1,2에 연결되며, 기호 6은 서측 인접 토지를 통하여 출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~6 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 배출시설설치제한지역, 임업용산지, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(2권역).

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 2 지상 일부에는 지적 및 건물개황도 및 별첨 사진용지에서와 같이 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 창고 2동(기호 ㉠, ㉡ : 각 28.8㎡)이 소재하고 있으며, 기호 6 지상 일부에는 FRP 구조의 물탱크 1동(Φ : 2.0m, H : 2.5m)이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 3~5의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 도로 등(도로 예정지)으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

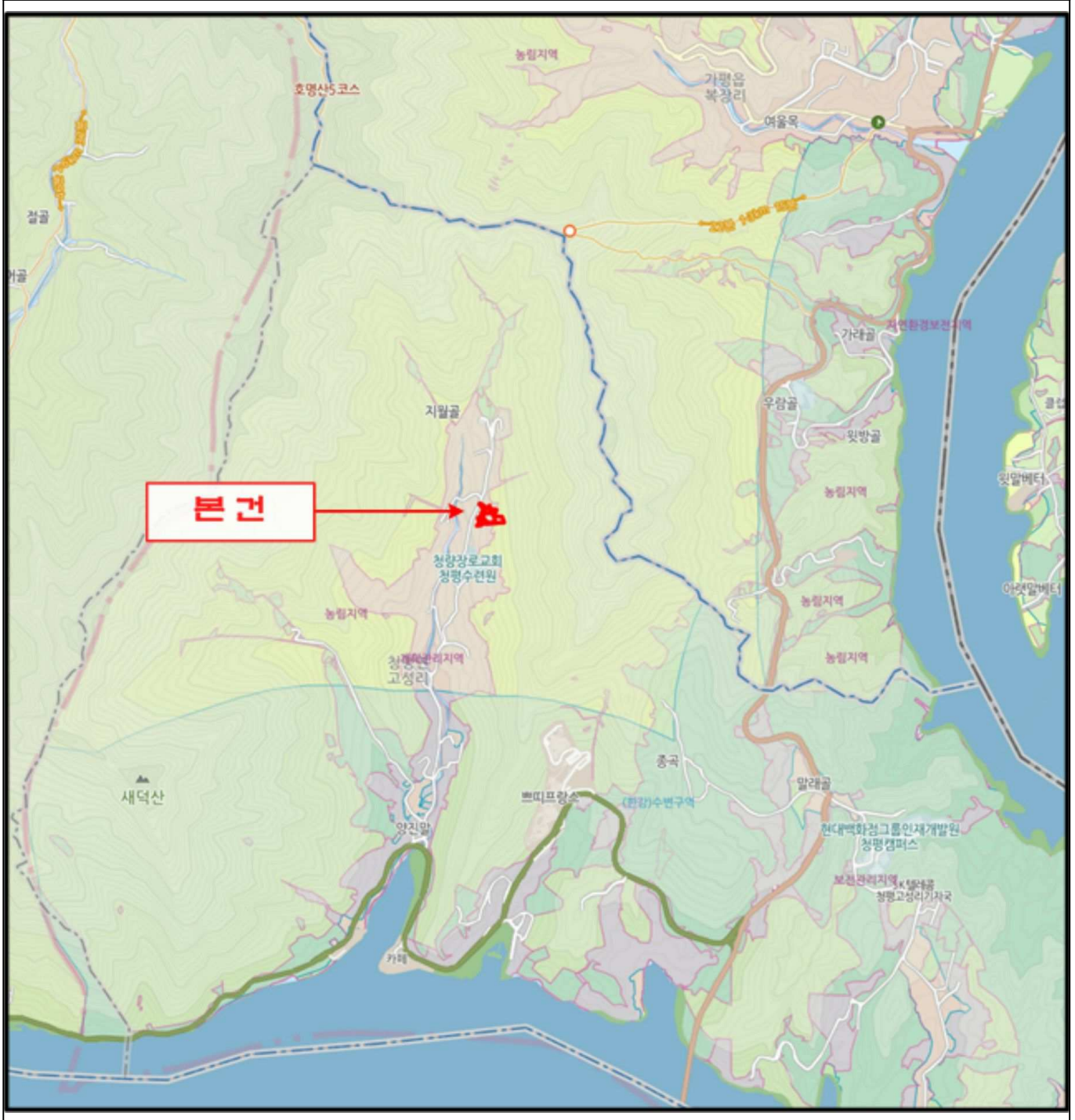
기 타 : -

광역 위치도



소재지

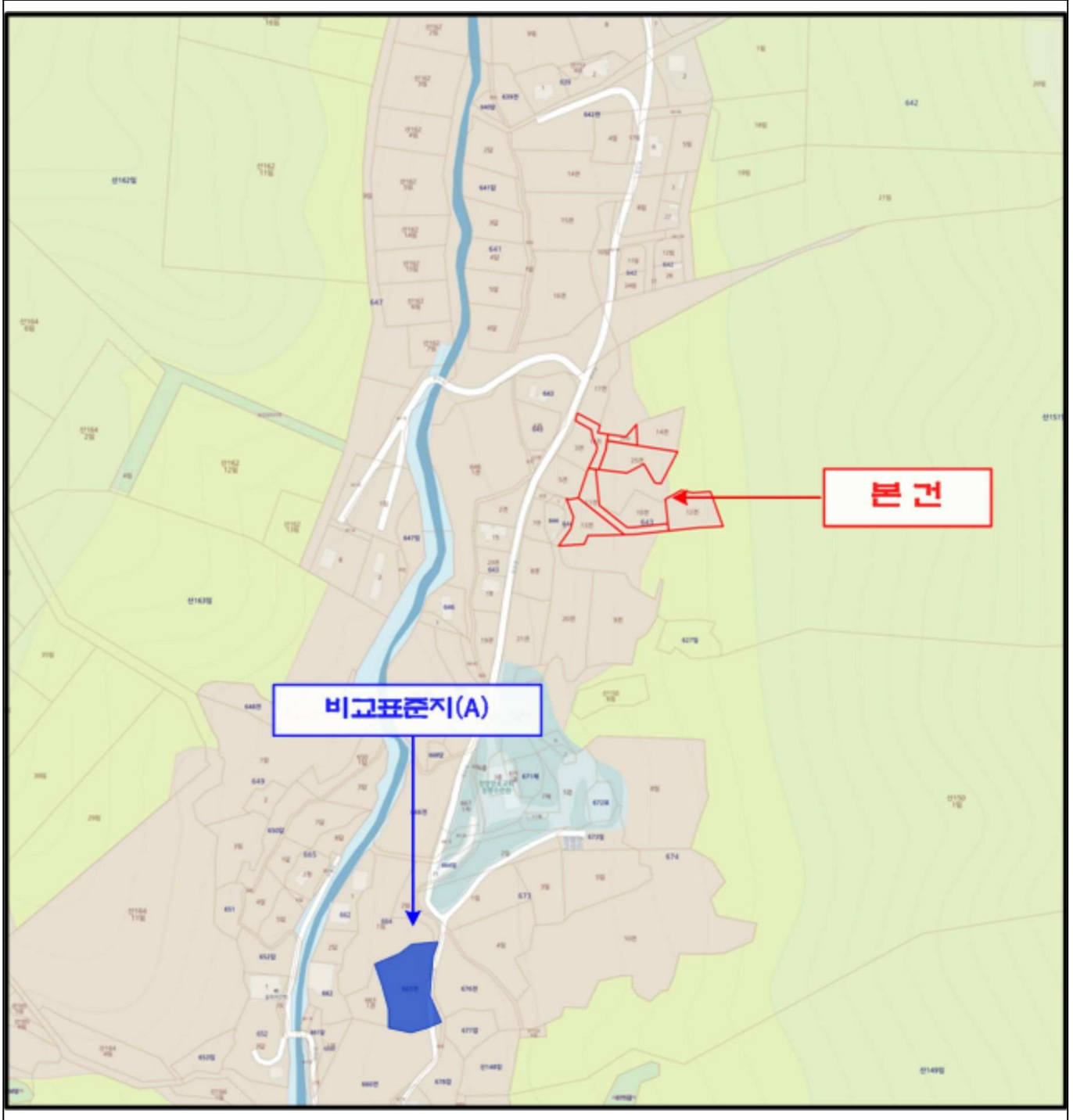
경기도 가평군 청평면 고성리 643-12외



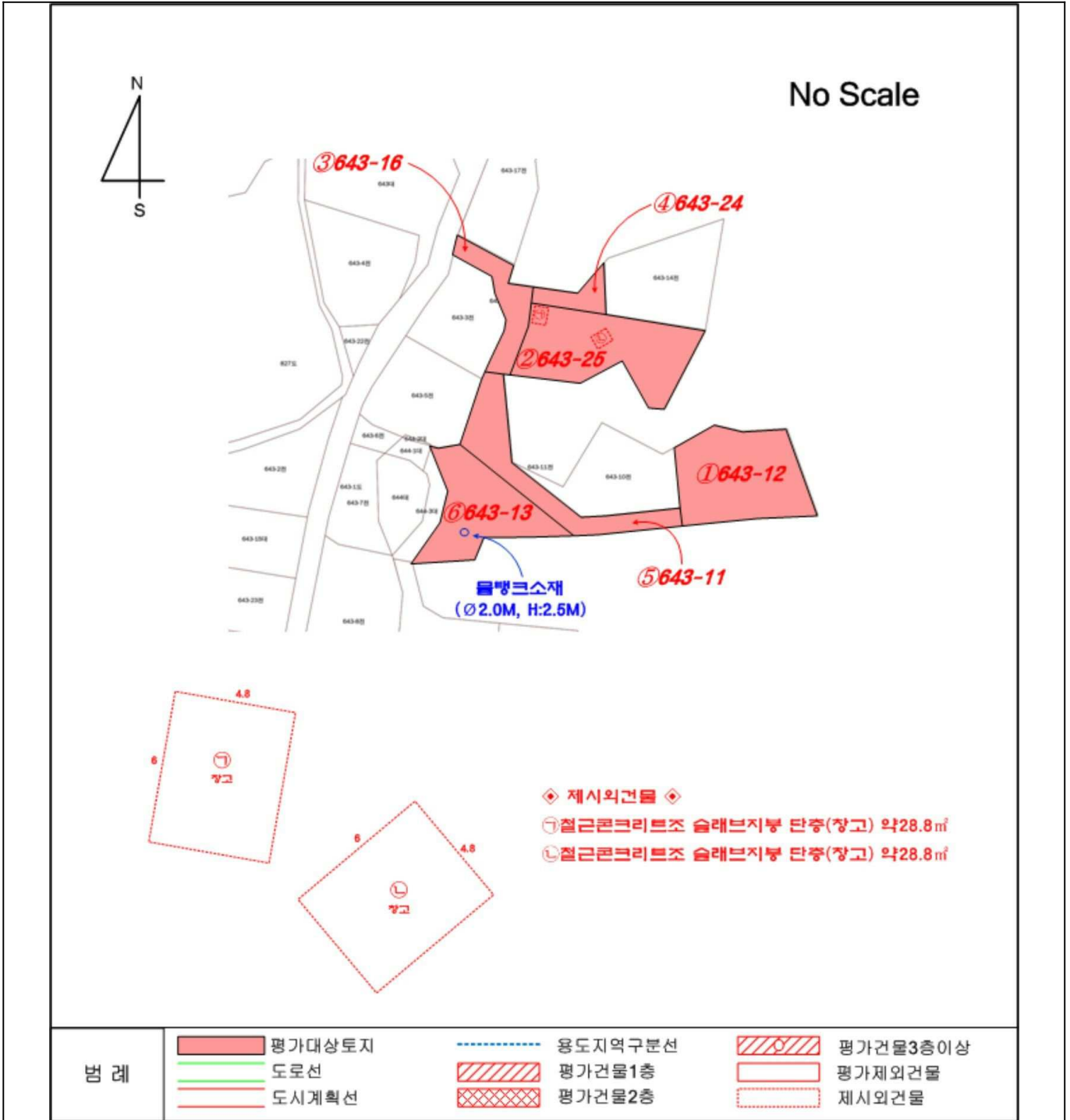
위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 고성리 643-12외



지 적 도







1



2



3, 4



5



6





(2)



(2)



(2)



9 6)