

감정평가서

건명	이명자 소유물건(2022타경4604)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
감정서번호	중산2022-09-04

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.

중산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
강 기 태

감정평가액	일억팔천이백구만팔천오백원정 (₩182,098,500.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명자 (2022타경4604)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2022.09.30	2022.09.30	2022.10.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 4,989x- 4	토지	1,247.25	-	182,098,500
		이	하	여	백	
	합계				₩182,098,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 포천시 군내면 유교리 소재 “유교리고차로” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2022.01.01 개별공시지가(원/㎡)
1	마전리 626-3	답	3,207 중 1/4 801.75	전 (비닐하우스)	농림 지역	부정형 평지	99,600
2	마전리 628	전	1,782 중 1/4 445.5	전 (비닐하우스)	농림 지역	부정형 평지	96,700

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 2022년 09월 30일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실자조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2022년 09월 30일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분(이명자 소유부분)에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 산출하였습니다.
- 2) 본건 기호 1 토지의 공부상 지목은 “전” 이나, 현황 “전” (비닐하우스)으로 이용중입니다.
- 3) 본건 토지는 별첨 사진용지에서와 같이 인접지상과 함께 제시외 비닐하우스(시설채소 재배용)가 다수 소재하나, 철거 용이한 간이구조의 비닐하우스 인점과 권원이 미상인 점 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가액의 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	2022.01.01 공시지가 (원/㎡)
A	마전리 606-1	전	4,826	전	농림 지역	세로 (가)	부정형 평지	107,500

3) 시점수정

(경기도 포천시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.08.31	1.453	2022년 08월 까지의 누계
2022.08.01 ~ 2022.08.31	0.161	2022년 08월분
2022.01.01 ~ 2022.09.30	1.611 (1.01611배)	$(1+0.01453) \times (1+0.00161) \times 30/31$ ≒ 1.01611

※ 2022년 09월 이후의 변동률은 2022년 08월의 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 1,2/A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 1,2	
접근 조건	교통의 편부	인근 취락과의 거리 및 접근성 등	1.00	0.90	본건이 도로 등 접근조건 열세함
		농로의 상태			
환경 조건	자연환경	인근 및 자연환경 등	1.00	1.00	대등함
	일조, 토양, 토질	일조, 토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
재해의 위험성	수해와 기타재해 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.96	대상토지는 표준지 대비 형상등 획지조건 열세함
		경사도, 경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정, 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
누 계			1.00	0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 (사용승인)
#1	마전리 588-1*	전	674	농림지역 (전)	133,163	90,089	실거래 자료	2021.12.21
		건물	-					
#2	마전리 425-*	답	879	농림지역 (전)	114,903	101,000	실거래 자료	2019.10.29
		건물	-					
#3	마전리 63*	답	1,629	농림지역 (전)	226,879	369,750	실거래 자료	2022.08.30
		건물	-					
#4	마전리 588-2*	전	2,950	농림지역 (전)	135,593	400,000	실거래 자료	2020.03.19
		건물	-					

(2) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지(건물) 단가(원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적 가격시점
#5	마전리 588-*	전	2,950	농림지역 (전)	134,000	395,300,000	담보
		건물	-				2020.05.20
#6	군내면 유교리 1015-2*	전	2,960	농림지역 (전)	127,000	375,920,000	담보
		건물	-				2021.11.30
#7	마전리 62*	답	1,822.1	농림지역 (전)	118,000	215,007,800	담보
		건물	-				2019.05.08
#8	마전61*	전	2,990	농림지역 (허가지)	265,000	792,350,000	개발부담금
		건물	-				2019.06.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 농림지역 유사조건의 토지	위치에 따라 120,000 ~ 150,000원/㎡ 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	2021.12.21 ~ 2022.09.30	1.684 (1.01684)	포천시 농림지역

㉢ 사정보정

매매 당사자간의 정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다(1.00).

㉣ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#1)

기호		접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례						
A	#1	1.12	1.06	1.05	1.00	1.00	1.247
		비교표준지(A)는 비교사례 #1과 비교할 때, 접근조건(도로, 접근성등) 및 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.					

㉕ 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	133,663	1.00	1.01684	1.00	1.247	169,484	1.551 (1.55)
	107,500	1.00	1.01611	1.00	1.00	109,231	

㉖ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례대비 단가격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A(대상토지1,2)에 대하여 약 55% 만큼의 상향 보정률을 적용함이 타당하다고 판단하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치 : 기호 1,2 : 1.55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	107,500	1.01611	1.00	0.864	1.55	146,283	146,000

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 거래사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하여 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교과정을 생략하였습니다.

2. 감정평가액 및 결정의견

(1) 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1	801.75	146,000	117,055,500	지분평가
	기호 2	445.5	146,000	65,043,000	지분평가
합계		1,247.25		182,098,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 인근 지가와 균형이 반영될 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액이 시산가액의 합리성 검토를 통하여 그 적정성이 인정되므로 전 (1)항과 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 포천시 가산면 마전리	626-3	답	농림지역	1 3,207x- 4	801.75	146,000	117,055,500	현황 전 매각지분 4분의1 이명자 지분전부
2	경기도 포천시 가산면 마전리	628	전	농림지역	1 1,782x- 4	445.5	146,000	65,043,000	매각지분 4분의1 이명자 지분전부
합 계								₩182,098,500.-	
				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 포천시 군내면 유교리 소재 "유교리교차로" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 자연취락, 소규모 공장, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 불가하나 동측 인근까지는 접근가능 하며 대중교통 여건은 버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 다소 불편시 됨,

(3) 형태 및 이용상태

2필지 공히 부정형의 토지로서 평탄하며 인접지와 함께 비닐하우스(시설채소 재배용)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2 : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한구역), 가축사육제한구역(전부제한구역), 농업진흥구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

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 지상에는 별첨 사진용지에서와 같이 인접지와 함께 제시외 비닐하우스 수동이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 기호 1의 공부상 지목은 "답"이나, 현황 "전"으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

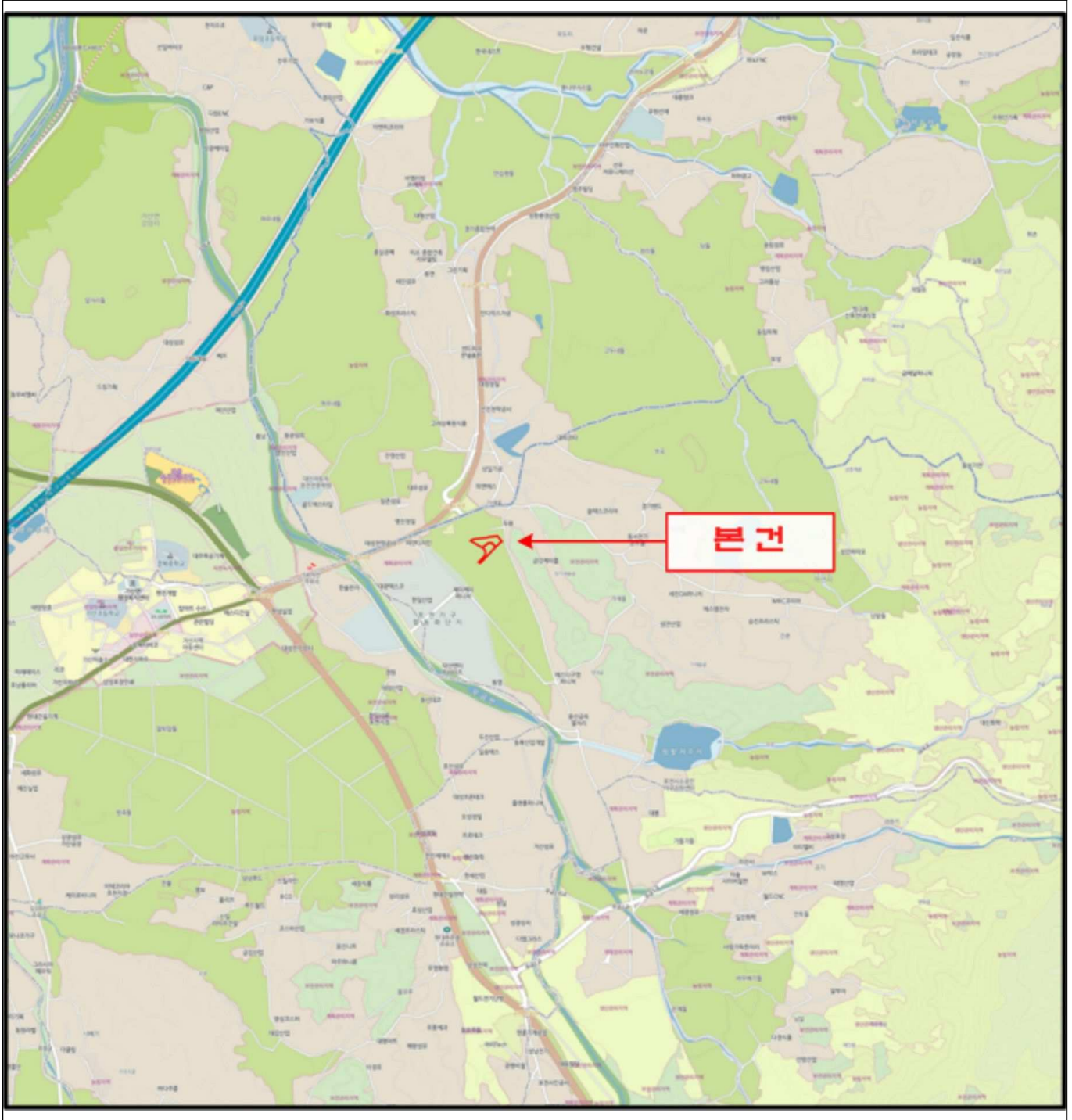
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

광역위치도



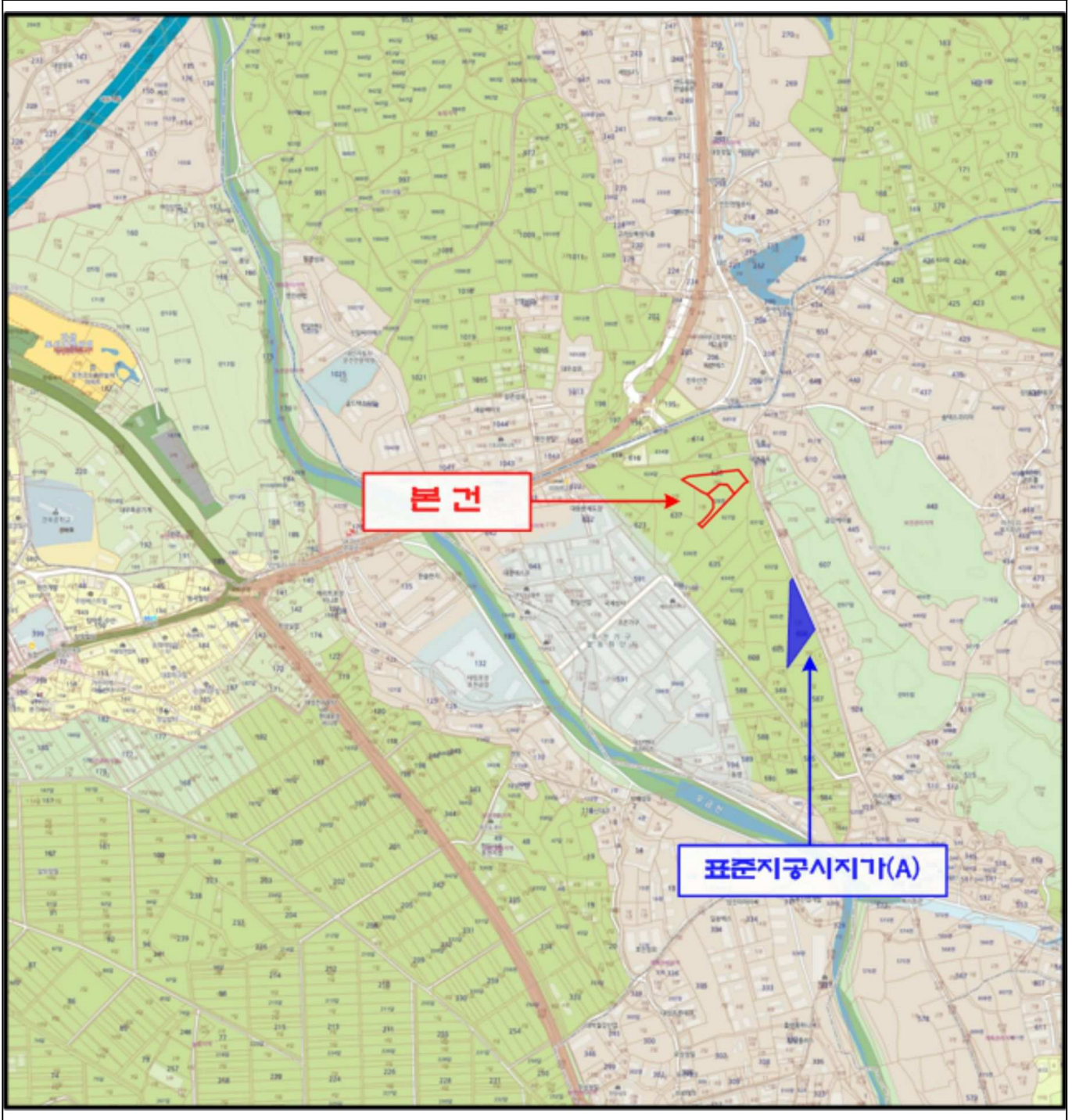
소재지 경기도 포천시 가산면 마전리 626-3외



위치도



소재지 경기도 포천시 가산면 마전리 626-3외



지 적 도

