

# 감정평가서

건명	주식회사 지혜 소유물건(2023타경80452)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	L2023-09-03

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.

법천감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 건 세

(인)

감정평가액	팔억팔천이백구십사만팔천일백팔십오원정 (₩882,948,185.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 지혜 (2023타경80452)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.09.21	2023.09.20 ~ 2023.09.21	2023.09.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	13,607,986 <sup>529</sup> ----- 6,930	토지	1,038,762.57	850	882,948,185
		이	하	여	백	
합 계					₩882,948,185	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 가. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가로서 대상물건은 강원특별자치도 철원군 근남면 마현리 소재 “말고개” 북동측 원거리 원남면 주파리 민간인통제구역내에 소재하는 부동산(토지)이며, 대상물건의 개요는 다음과 같습니다.

#### (1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2023.01.01 개별지가 (원/㎡)
1	철원군 원남면 주파리 산132	임야	1,038,762.57 (13607986 중 주식회사 지혜 지분)	자연림	농림지역 자연환경보전지역	부정형 급경사	480

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 대상토지의 가격조사 완료일인 2023년 09월 21일입니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본 감정평가의 실지조사 기간은 2023년 09월 20일부터 21일까지이며, 그 내용은 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

본 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 다. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 민간인 출입이 전면 통제되는 지역으로 지적도면, 위성지도 등을 이용하여 개략적인 위치 등을 확인하고 비무장지대 내 토지의 일반적인 상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 유의 바랍니다.
- 2) 본건 토지는 공유지분에 대한 평가로서 해당지분(주식회사 지혜 지분)에 대한 위치확인이 불가능한 바 전체 토지에 대한 평균단가를 기준으로 하되, 지분비율에 의거 면적사정 하였습니다.
- 3) 본건 토지는 두 개의 용도지역(농림지역, 자연환경보전지역)에 걸쳐 소재하나 대부분 농림지역으로 자연환경보전지역이 본건 토지에 미치는 영향이 미미하여 평가는 농림지역을 기준하였습니다.
- 4) 본건은 민간인 출입 통제구역내의 토지로서 사진촬영(위성사진 첨부)이 금지되어 있어 현장사진은 비 첨부 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출근거

#### (1) 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지 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 비슷하며 지리적으로 가까운 다음의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	원남면 주파리 산64	임야	73,598	토지 임야	농림지역	맹지	부정형/ 급경사	442

#### (3) 시점수정

(강원특별자치도 철원군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.09.21	0.088%(1.00088)	-

※2023년 08월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2023년 07월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## (5) 개별요인 비교

### (가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성,
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반축지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (나) 개별요인 비교치의 결정

구분	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
기호 1	A	1.00	0.70	1.00	1.00	0.70
검토의견	표준지 A 대비 자연조건(면적, 형상, 경사 등)에서 열세임					

## (6) 그 밖의 요인의 보정

### (가) 인근 매매사례

「출처 : 한국감정원 KAIS 실거래자료」

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	자료 출처	거래시점
#1	원남면 주파리 산13*	임	12,107.8	농림지역 자연환경 (자연림)	83	1,000	실거래 자료	2022.08.25
#2	" 산131-*	임	165,290	"	91	15,000	"	2021.05.17

### (나) 인근 평가사례

「출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB」

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가가액 (원)	평가목적
							가격시점
#3	근남면 마현리 산54-*	임	648,892	농림지역 생산관리	3,400	2,178,376,600	경매 2023.09.12
#4	근동면 방통리 산3**	임	5,115	농림지역	1,900	9,718,000	경매 2022.06.12
#5	원남면 주파리 13**	임	1,316,629	농림지역	670	882,141,430	민사소송 2022.02.28

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (다) 인근 유사토지의 지가수준

가격 수준	위치 및 개별요인에 따라 800 ~ 900원/㎡ 내외
-------	-------------------------------

## (라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

### ㉠ 비교사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (단위:천원)	자료 출처	가격시점
#3	근남면 마현리 산54-*	임	640,699	농림지역 생산관리	3,400	2,178,376	한국감정평가사협회	2023.09.12

※ 대상토지와 지리적으로 근접하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 평가사례 기호 #3을 비교사례로 선정하였으며, 비교사례 기호 #3은 두개의 용도지역(농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하나 극히 일부만 생산관리지역이며 거의 대부분 농림지역이므로 농림지역을 기준하였습니다.

### ㉡ 사정보정

정상적인 평가사례로서 특별한 보정요인 없습니다. (1.00)

### ㉢ 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	비 고
#3	2023.09.12 ~ 2023.09.21	-0.007 (0.99993)	강원특별자치도 철원군 농림지역

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인

사례물건은 대상물건 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

㉕ 개별요인(기호 1/사례 #3)

기호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1	#3	0.5	0.5	1.00	1.00	0.25
검토의견	본건 기호 1은 사례 #3 대비 접근조건(인근취락과의 접근성) 및 자연조건(표고, 지세, 경사 등)에서 열세합니다.					

㉖ 격차율 산정(기호 1/사례 #3)

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준	3,400	1.00	0.99993	1.00	0.25	849	2.75
비교표준지 기준	442	1.00	1.00088	1.00	0.70	309	

㉗ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준 및 매매사례와 평가선례 등을 고려할 때 비교표준지 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 아래와 같이 보정하였습니다.

(기호 1 : 2.75)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (7) 토지 시산가액 결정

구분	표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 1	442	1.00088	1.00	0.70	2.75	851	850

## (8) 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건의 감정평가는 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 적정한 평가사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

## (9) 토지의 평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	1,038,762.57	850	882,948,185	주식회사 지혜 지분
합계	1,038,762.57	-	882,948,185	-

## 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 결정 합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	1,038,762.57	850	882,948,185	-
합계	1,038,762.57	-	882,948,185	-

### 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.

# 토지건물감정평가명세표

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	강원특별자치도 철원군 원남면 주파리	산 132	임야	농림지역 자연환경 보전지역	13,607,986 *529/6930	1,038,762.5 7	850	882,948,185	주식회사지혜 지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩882,948,185.-</b>	
				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 강원특별자치도 철원군 근남면 마현리 소재 "말고개" 북동측 원거리 민간인 통제구역내에 위치하며 부근은 순수산림지대이며 북측 일부는 군부대 등이 소재함

## (2) 교통상황

민간인 통제구역내에 위치하며, 일반인의 차량 접근이 불가능한 산간오지로서 제반 교통여건은 불편한지역임

## (3) 형태 및 이용상태

급경사지인 부정형의 자연림 임야임

## (4) 인접 도로상태

민간인 통제구역내의 토지로서 군사도로 등을 통한 접근은 가능하나 민간인 통제구역이므로 일반인의 통행이 제한됨

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 자연환경보전지역, 통제보호구역(민통선이북:10km), 군사격장(대형) 소음대책구역 제1종구역(제3종구역), 공익용산지, 임업용산지.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 :미상

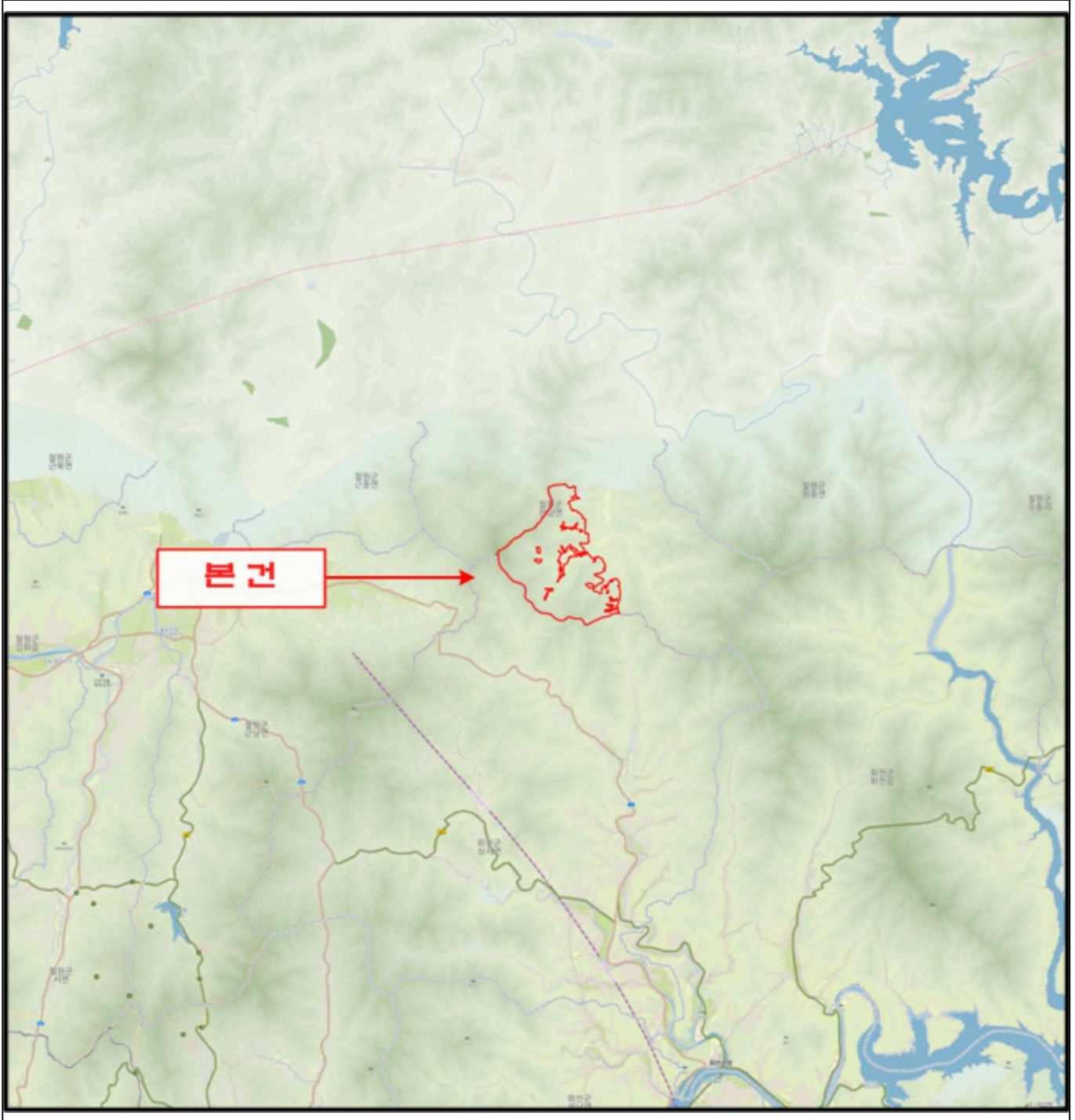
기 타 :-

# 광역위치도



소재지

강원특별자치도 철원군 원남면 주파리 산132

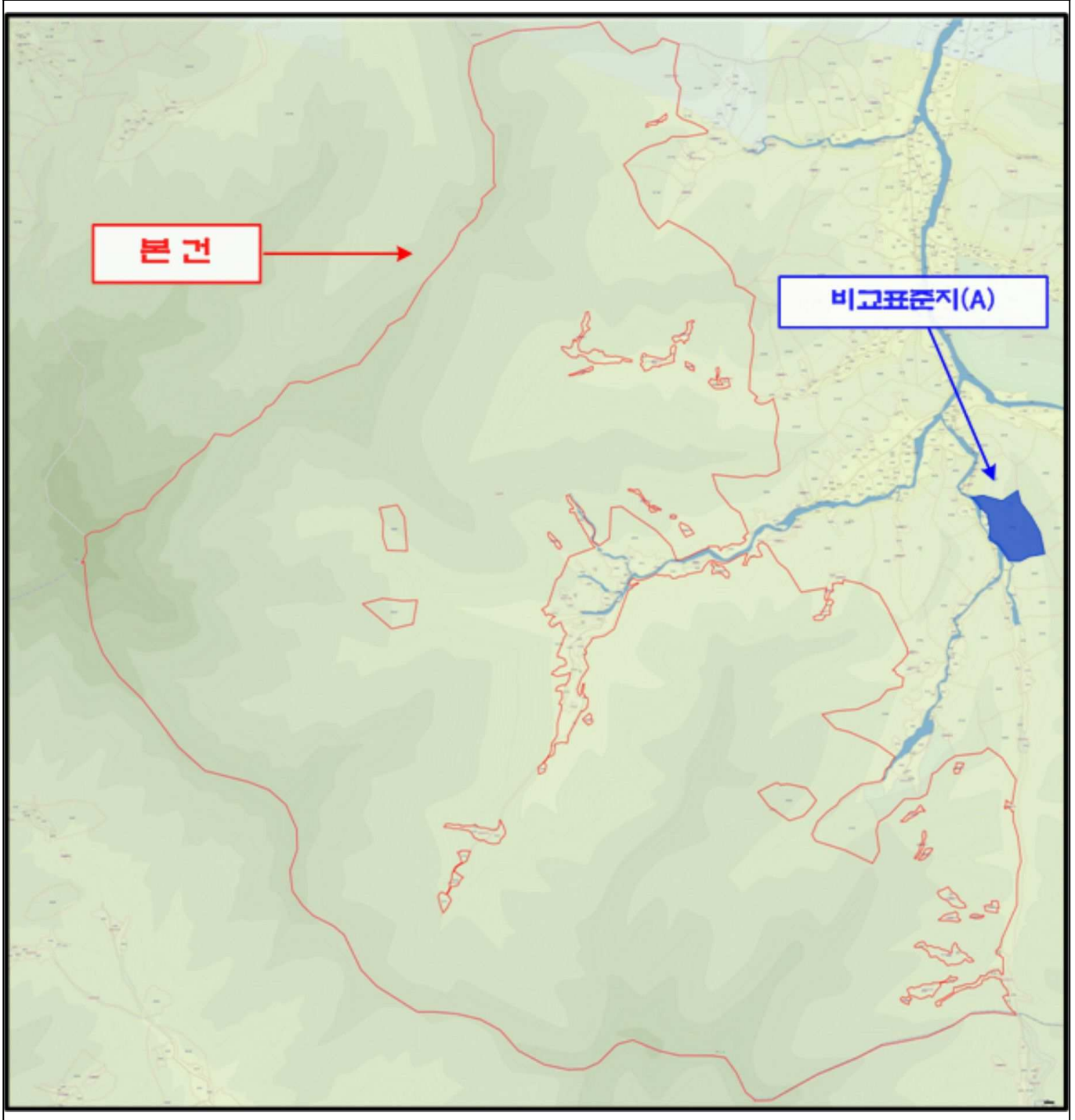


# 위 치 도



소 재 지

강원특별자치도 철원군 원남면 주파리 산132



# 지 적 도

