

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 이영순의 상속인 강금석 외 2명
소유물건(2025타경73262)

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정서번호 : 해강070-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

해강감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 영 필

(인)

감정평가액	삼억구천사백사십만이천원정 (₩394,402,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 이영순의 상속인 강금석 외 2명 (2025타경73262)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.10	2025.10.02 ~2025.10.10	2025.10.10		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,691	토지	4,691	-	394,402,000
	합계					₩394,402,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 창수면 추동리 소재 “창수면사무소” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	창수면 추동리 43-1	2,033	답	계획관리	맹지	부정형 평지	36,600
2	창수면 추동리 40-1	2,479	답	계획관리	맹지	부정형 평지	36,600
3	창수면 추동리 46	179	답	계획관리	맹지	부정형 평지	39,400

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 후면 ‘토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표’ 참조.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 10일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 10월 2일 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가방식의 결정

(1) 토지평가방식

가. 주된 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 평가하였음.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 대상물건의 가격을 결정하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 참조하였음.

2) <기호 1>토지의 일부는 하천구역에 저촉되나 미미한 바 이에 구애없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 평가액 산정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 평가대상 토지와 비교성이 있다고 인정되는 아래의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2025년 1월 1일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	창수면 추동리 24-2	2,660	답	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	39,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

지역	용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기도 포천시	계획 관리	2025.01.01. ~ 2025.10.10.	1.099% (1.01099)	경기도 포천시 (25.01.01~25.10.10) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.970 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.099 (1 + 0.00970) * (1 + 0.00099 * 40/31) ≒ 1.01099

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 대체·경쟁관계가 성립하는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

* 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건 (환경조건)	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

기호	표준지 기호	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	A	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800	본건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세임.
2	A	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800	본건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세임.
3	A	0.80	1.00	1.02	1.00	1.00	0.816	본건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세이나 획지조건(면적 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하실고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} : \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 유사토지의 평가사례

(* 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
㉠	창수면 추동리 2*-*	전	2,761	계획 관리	시가 참고	80,000	2025-02-19	

4) 격차율 산정

후면 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- <표준지 A>에 대한 격차율 산정

대상 표준지	기 준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
A	평가사례②기준 표준지가격	80,000	1.00993	1.00	1.260	101,801	2.556
	기준시점의 표준지가격	39,400	1.01099	-	-	39,833	

① 사례의 선정

표준지와 근거리에 소재하며 인근 유사토지의 적정지가수준을 반영하고 있다고 판단되는 사례인 <평가사례 ②>를 선정하였음.

② 시점수정(지가변동률 : 포천시 계획관리지역)

적용대상	기 간	변동률(%)	시점수정치	비 고
평가사례②	2025.02.19. ~ 2025.10.10.	0.993%	1.00993	

③ 지역요인

표준지와 평가사례는 용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

④ 개별요인

개별요인	접근	자연(환경)	획지	행정적	기타	누 계
	1.20	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260
- 평가사례 대비 표준지는 접근조건(농로의 상태 등)과 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 시장가치를 산출함에 있어 반영되지 않은 제반 사항에 대한 보정으로서, 상기의 유사토지에 대한 감정평가사례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지가격 사이의 격차율과 인근지역의 매매동향, 정상적인 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

구 분	산정 격차율	결정 그 밖의 요인 보정치
<표준지 A>	2.556	2.55

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	39,400	1.01099	1.00	0.830	2.55	84,307	84,000	
2	A	39,400	1.01099	1.00	0.830	2.55	84,307	84,000	
3	A	39,400	1.01099	1.00	0.847	2.55	86,033	86,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

본건 토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 자가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

2. 거래사례의 선정

1) 선정기준

본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

2) 비교 거래사례 선정

(*자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	거래가액(원) 토지단가(원/m ²)	거래시점 (계약일자)	비고
㉠	창수면 추동리 1-*	전	계획 관리	1,027	115,000,000원 (111,976원/m ²)	2024-07-31	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.[1.00]

4. 시점수정(지가변동률)

해당 시군구	사례 기호	용도 지역	지가변동률 산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
포천시	㉑	계획 관리	2024.07.31. ~ 2025.10.10.	1.460% (1.01460)	경기도 포천시 (24.07.31~25.10.10) (계획관리) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.077 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.067 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.067 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.080 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.970 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.099 $(1 + 0.00077 * 1/31) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00970) * (1 + 0.00099 * 40/31)$ ≈ 1.01460

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대체로 대등한 수준임.[1.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

기호	거래 사례 기호	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	㉠	0.80	1.00	0.96	1.00	1.00	0.768	본건이 접근조건(농로의 상태 등)과 획지 조건(형상 및 경사 등)에서 열세임.
2	㉡	0.80	1.00	0.96	1.00	1.00	0.768	본건이 접근조건(농로의 상태 등)과 획지 조건(형상 및 경사 등)에서 열세임.
2	㉢	0.80	1.00	0.98	1.00	1.00	0.784	본건이 접근조건(농로의 상태 등)과 획지 조건(형상 및 경사 등)에서 열세임.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래 사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	㉠	111,977	1.00	1.01460	1.00	0.768	87,254	87,000	
2	㉡	111,977	1.00	1.01460	1.00	0.768	87,254	87,000	
3	㉢	111,977	1.00	1.01460	1.00	0.784	89,072	89,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	84,000원/㎡	87,000원/㎡	
2	84,000원/㎡	87,000원/㎡	
3	86,000원/㎡	89,000원/㎡	

2. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액 결정의견

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있음.
- 3) 본 평가에서는 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 유지하고 있는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지감정평가액 결정

기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	평가금액(원)	비 고
1	2,033m ²	84,000원/m ²	170,772,000원	
2	2,479m ²	84,000원/m ²	208,236,000원	
3	179m ²	86,000원/m ²	15,394,000원	
합 계			394,402,000원	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 포천시 창수면 추동리	43-1	답	계획관리지역	2,033	2,033	84,000	170,772,000	
2	경기도 포천시 창수면 추동리	40-1	답	계획관리지역	2,479	2,479	84,000	208,236,000	
3	경기도 포천시 창수면 추동리	46	답	계획관리지역	179	179	86,000	15,394,000	
합 계								₩394,402,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 포천시 창수면 추동리 소재 "창수면사무소" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 농가주택 등이 혼재하는 농촌지역임.

(2) 교통상황

본건의 인근까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류소가 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 2 : 부정형의 토지로서 자체 지반은 대체로 평탄하며 답으로 이용중임.

기호 3 : 부정형의 토지로서 답 및 일부는 전 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 <기호 1>토지의 남측 및 북측과 접하고 <기호 2>토지의 남측에 접하며 <기호 3>토지의 북측에 접하는 지목이 도로인 <추동리 44-3>(국유지)토지는 현재 도로가 아니며 본건 토지들은 인접지를 통해 출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1(추동리 43-1) : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 성장관리권역(수도권정비계획법), 하천구역(2022-11-08)(추동천)<하천법>, 토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))

기호 2(추동리 40-1) : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 성장관리권역(수도권정비계획법), 토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

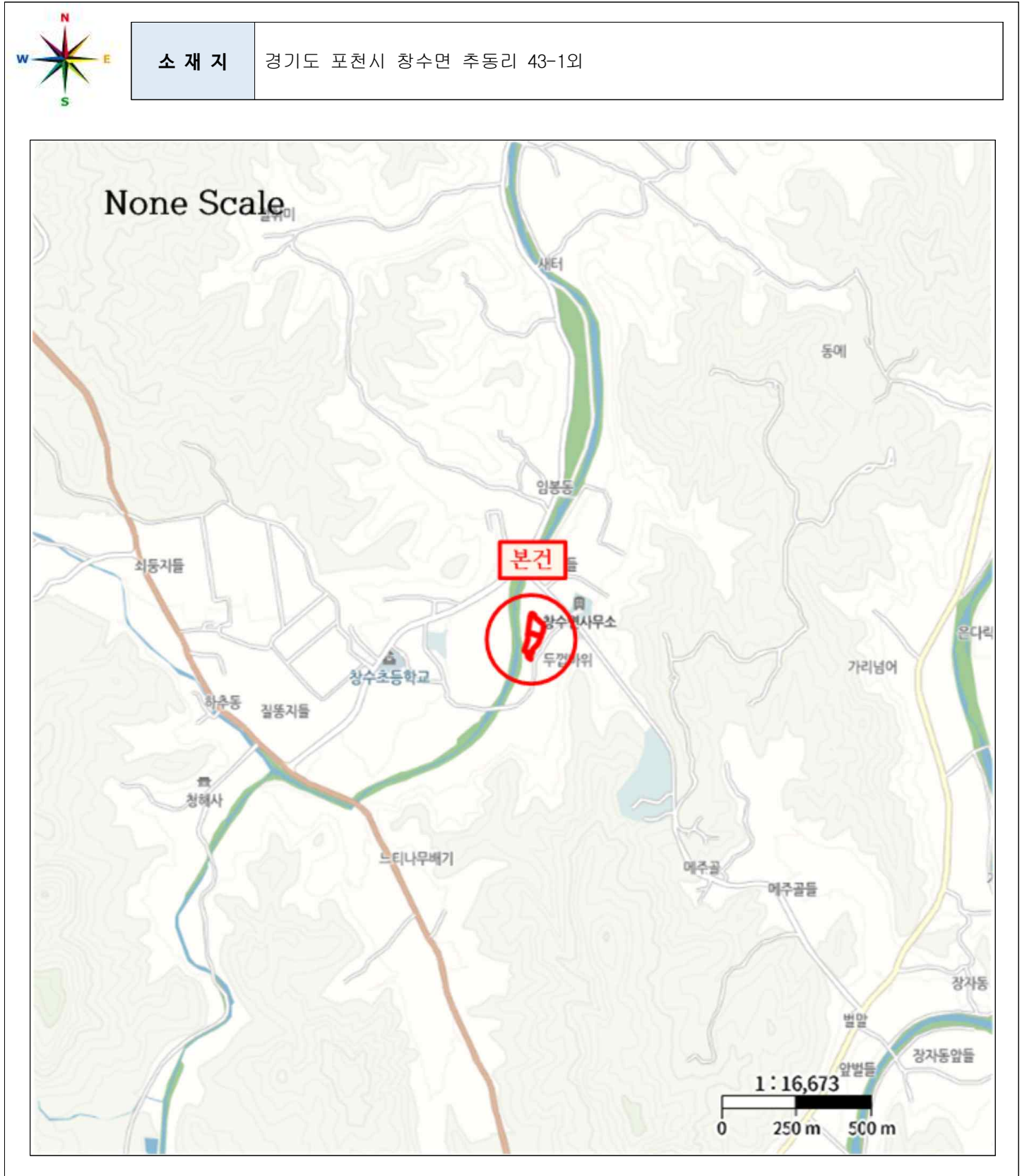
기호 3(추동리 46) : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육 제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치 제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 토지거래계약에관한허가구역 ((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제 2025-2452호,문의1533-2200))

(6) 제시목록 외의 물건
없음.

(7) 공부와의 차이
기호 3 : 공부상 지목은 답이나 일부는 현황 전임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
미상임.

광역 위치도

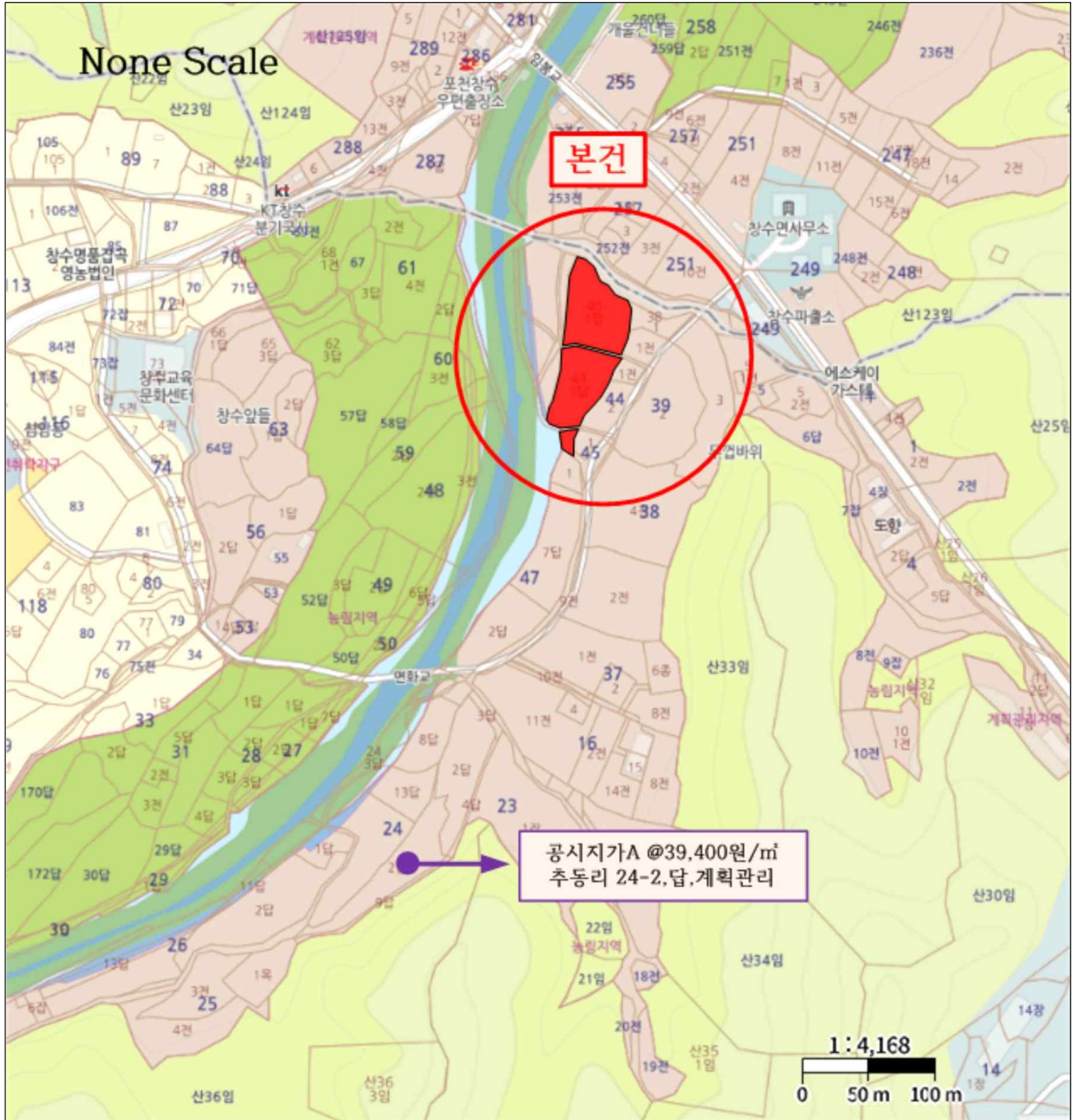


소재지	경기도 포천시 창수면 추동리 43-1외
-----	-----------------------

위 치 도

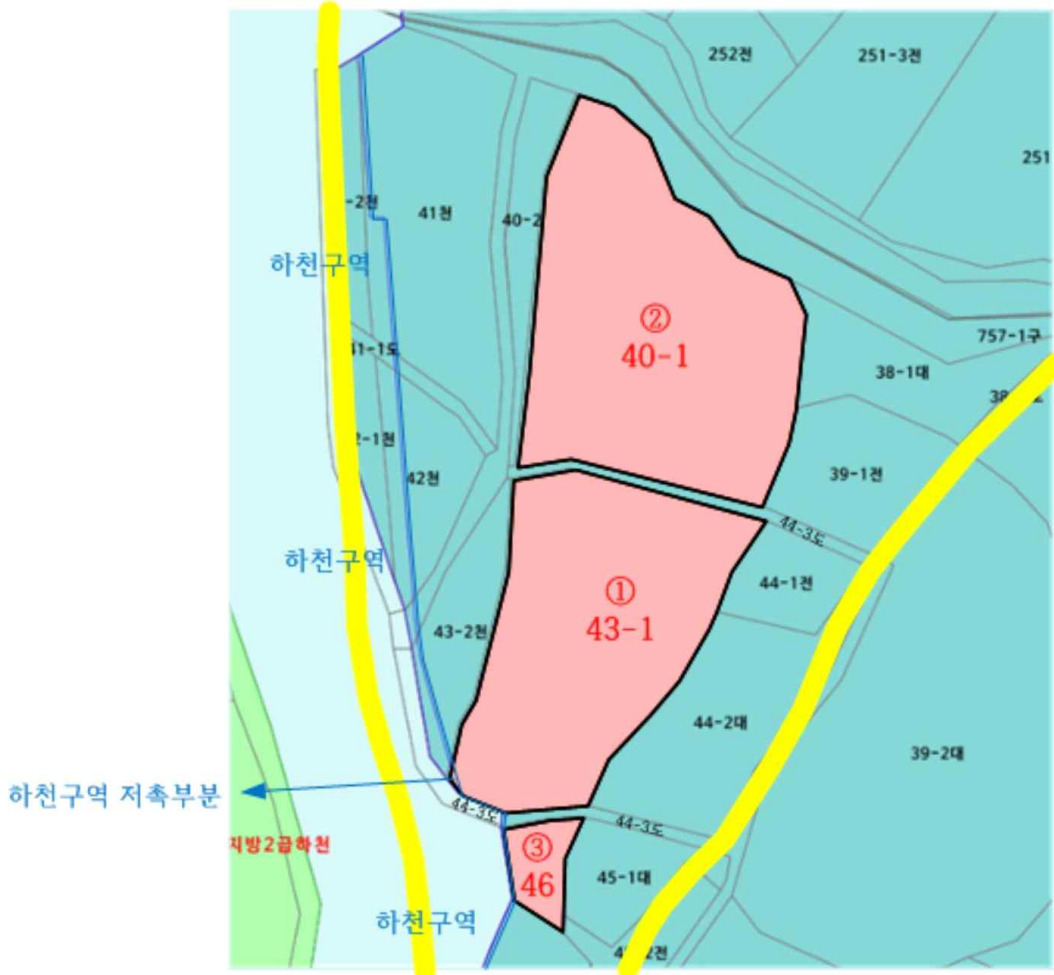


소재지 경기도 포천시 창수면 추동리 43-1외



지 적 도

None Scale



< 토지이용계획도 >

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

사 진 용 지



〈 기호 1, 2 〉 토지



〈 기호 1, 2 〉 토지

사 진 용 지



〈 기호 1, 3 〉 토지



〈 기호 3 〉 토지