

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배원경 외 1명
소유물건(2025타경72003)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: k20250411-006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

고려감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
고 봉 규 (인)

감정평가액	칠억이백삼십구만팔천삼백구십원정(₩702,398,390.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	배원경 외 1명 (2025타경72003)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.19	2025.04.11 ~ 2025.04.19	2025.04.19		
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	744.58	토지	744.58	백	602,398,390
	제시외 수목	이	제시외 수목	약 1,000주		100,000,000
합 계		하	여		₩702,398,390	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 가산면 마산리 및 경기도 양주시 백석읍 홍죽리에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준이 되는 가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 19일로 함.

4. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 기호(1) 토지 지상에 소재하는 소나무 등 약 1,000주의 제시외수목 등이 소재하나 이에 구매 없이 토지를 평가하였으며, 소나무 등 약 1,000주의 제시외수목 등은 평가하였는 바 업무 진행시 참고바람.

라. 본건 토지는 지분에 대한 평가로서, 지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 평가하되, 지분비율에 따라 평가액을 배분하였으니 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 평가방법의 구분

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

- 1) 본건 토지의 평가는 공시지가기준법을 기준으로 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지가격 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	마산리 425-5	답	1,154	전	2종일주	세로 (가)	부정형 평 지	240,300
B	홍죽리 189	대	312	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리 평 지	302,800
C	홍죽리 193-8	전	3,206	전	계획관리	세로 (가)	사다리 평 지	236,600

② 비교표준지의 선정 및 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 <기호 A, B, C> 를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동 추이를 적정하게 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

시점수정

경기도 포천시 (25.01.01~25.04.17) (주거)

$$(1 + 0.00096) * (1 + 0.00038 * 50/28) \approx 1.00164$$

경기도 양주시 (25.01.01~25.04.17) (계획관리)

$$(1 + 0.00123) * (1 + 0.00075 * 50/28) \approx 1.00257$$

-기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 고시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있는 바, 제반 가격형성요인은 대체로 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교(대상토지/비교표준지)

① 개별요인 항목(예시)

농경지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

주택지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위 고저 (경사지 등)
	접면도로 상대	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황 토양오염	토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

평가대상 토지의 용도지역·지구·구역 및 실제 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따른 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 "조건단위"별 격차율을 곱함.

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등)에서 열세함.								
2	B	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	0.770
표준지(B) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.								
3	C	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
표준지(C) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.								
4	C	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.70	0.630
표준지(C) 대비 획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.								
5	B	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	0.810
표준지(B) 대비 획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 5호과 대법원 판례(대법원 1993.06.22. 선고 92누 19521, 대법원 1998.07.10. 선고 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538. 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 실거래가

(출처: 한국부동산원)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)
실거래가 1	마산리 ○	답	200	2종일주	2024.07.23	1,200,000
실거래가 2	홍죽리 ○	잡종지	68	계획관리	2022.06.03	441,176

③ 비교사례의 선정

본건 토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인 등이 유사한 사례인 <실거래가 1, 2>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 시점수정(지가변동률)

시점수정

경기도 포천시 (24.07.23~25.04.19) (주거)

$$(1 + 0.00066 * 9/31) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00038 * 50/28) \approx 1.00432$$

경기도 양주시 (22.06.03~25.04.19) (계획관리)

$$(1 + 0.00293 * 28/30) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00833) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00075 * 50/28) \approx 1.02577$$

⑤ 지역요인 비교

본건 토지, 비교표준지, 실거래가는 인근지역에 소재하고 있는 바, 제반 가격형성요인은 대체로 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 개별요인 비교(비교표준지/비교사례)

표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	1	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
비교사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(주위환경 등)에서 열세함.								
B	2	1.10	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.155
비교사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적 조건(지목 등)에서 우세함.								
C	2	1.10	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.001
비교사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하며, 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑦ 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례(1) 기준 표준지가격	1,200,000	1.000	1.00432	1.000	0.810	976,199	4.06
표준지(A) 현재가격	240,300	1.000	1.00164	1.000	1.000	240,694	
비교사례(2) 기준 표준지가격	441,176	1.000	1.02577	1.000	1.155	522,689	1.72
표준지(B) 현재가격	302,800	1.000	1.00257	1.000	1.000	303,578	
비교사례(2) 기준 표준지가격	441,176	1.000	1.02577	1.000	1.001	452,997	1.91
표준지(C) 현재가격	236,600	1.000	1.00257	1.000	1.000	237,208	

⑧ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건에 적용할 그 밖의 요인치를 상기와 같이 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	240,300	1.00164	1.000	0.950	4.06	928,357	928,000
2	302,800	1.00257	1.000	0.770	1.72	402,058	402,000
3	236,600	1.00257	1.000	0.855	1.91	387,372	387,000
4	236,600	1.00257	1.000	0.630	1.91	285,432	285,000
5	302,800	1.00257	1.000	0.810	1.72	422,945	423,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)
실거래가 1	마산리 ○	답	200	2종일주	2024.07.23	1,200,000
실거래가 2	홍죽리 ○	잡종지	68	계획관리	2022.06.03	441,176

② 비교거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 물적 유사성 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 <실거래가 1, 2>을 비교거래사례로 선정함.

2) 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 의미함. 상기 선정된 사례는 당사자간 특별한 사정 또는 동기는 없는 것으로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정(지가변동률)

시점수정

경기도 포천시 (24.07.23~25.04.19) (주거)

$$(1 + 0.00066 * 9/31) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00038 * 50/28) \approx 1.00432$$

경기도 양주시 (22.06.03~25.04.19) (계획관리)

$$(1 + 0.00293 * 28/30) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00833) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00075 * 50/28) \approx 1.02577$$

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하고 있는 바, 제반 가격형성요인은 대체로 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

기호	실거래가	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	1	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
실거래가(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(주위환경 등)에서 열세함.								
2	2	1.00	1.00	1.00	0.90	1.05	0.90	0.851
실거래가(2) 대비 획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등)에서 열세하며, 행정적 조건(행정상의 규제 등)에서 우세함.								
3	2	1.00	1.00	1.00	0.90	0.91	1.00	0.819
실거래가(2) 대비 획지조건(형상 등), 행정적 조건(행정상의 규제 등)에서 열세함.								
4	2	1.05	1.00	1.00	0.90	0.91	0.70	0.602
실거래가(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(행정상의 규제 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.								
5	2	1.05	1.00	1.00	0.90	1.05	0.90	0.893
실거래가(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적 조건(행정상의 규제 등)에서 우세하며, 획지 조건(형상 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,200,000	1.000	1.00432	1.000	0.810	976,199	976,000
2	441,176	1.000	1.02577	1.000	0.851	385,115	385,000
3	441,176	1.000	1.02577	1.000	0.819	370,634	371,000
4	441,176	1.000	1.02577	1.000	0.602	272,432	272,000
5	441,176	1.000	1.02577	1.000	0.893	404,122	404,000

(3) 토지단가 결정

본건은 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격이 상호 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가격이 시장성을 적절하게 지지하고 있음. 따라서 기본적인 토지평가방식인 공시지가기준법에 의한 시산가격을 토지의 감정평가금액으로 결정함.

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 마산리	415	답	제2종 일반주거지역	4 1,015x- 7	580	928,000	538,240,000	배원경 배원영 지분
2	경기도 양주시 백석읍 홍죽리	238-1	대	계획관리지역	4 50x- 7	28.57	402,000	11,485,140	배원경 배원영 지분
3	경기도 양주시 백석읍 홍죽리	179-2	답	계획관리지역	4 33x- 7	18.86	387,000	7,298,820	배원경 배원영 지분
4	경기도 양주시 백석읍 홍죽리	237-1	전	계획관리지역	4 53x- 7	30.29	285,000	8,632,650	배원경 배원영 지분
5	경기도 양주시 백석읍 홍죽리	238-2	대	계획관리지역	4 152x- 7	86.86	423,000	36,741,780	배원경 배원영 지분
(ㄱ)	경기도 포천시 가산면 마산리	415		소나무 등 제시외수목		약 1,000주		100,000,000	
합 계								₩702,398,390.-	
				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 포천시 가산면 마산리 및 경기도 양주시 백석읍 홍죽리에 위치하며, 기호(1) 주위는 주택 등이 소재하는 환경이며, 기호(2) ~ (5) 주위는 전, 답 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 부정형으로 전 등의 상태이며,
기호(2)은 부정형으로 나지 및 도로 등의 상태이며,
기호(3)은 부정형으로 나지 등의 상태이며,
기호(4)은 부정형으로 나지 및 도로 등의 상태이며,
기호(5)은 부정형으로 나지 및 도로 등의 상태임.

(4) 인접 도로상태

인접도로 및 인접토지를 통해 본건으로 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 계획관리지역 등임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

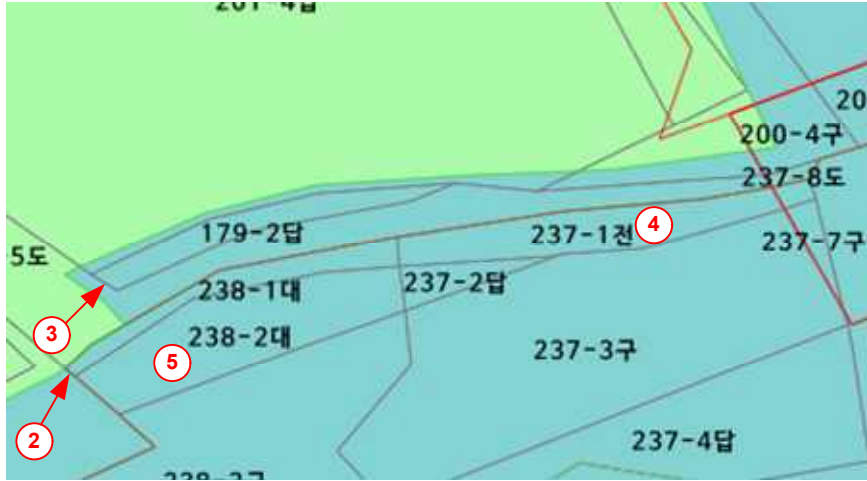
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



지적 개황도





(1)



(1)



(2)(3)(4)(5)



(2)(3)(4)(5)



(2)(3)(4)(5)



(2)(3)(4)(5)