

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 신동한 소유물건(2024타경86871)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : AA-241220-02



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



공정한가치평가, 당신을 향한 +a

알파감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 미 화

(인)

감정평가액	삼천사백오십이만팔천육백팔십원정(₩34,528,680.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	신동한 (2024타경86871)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.02	2024.12.30 ~2025.01.02	2025.01.03	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	746x6/21	토지	213.14	162,000	34,528,680
	합계					₩34,528,680
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 설악면 미사리 소재 '미사리 보건진료소' 남측에 소재한 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가대상 부동산의 개요

기호	소재지	공부면적 (㎡)	대상면적 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	2024 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	미사리 307-1	746	213.14	전	전(휴경지)	계획관리	62,400	신동한 지분 전부

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.02.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 가격조사기간 2024.12.30. ~ 2025.01.02.까지  
귀 제시목록에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

(현장조사일 : 2024.12.30.)

## 6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였으며,  
별도의 감정평가조건은 없음.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 지적도 등 공부자료, 위성사진, 현장 목측 등을 기준하였음. 본건의 지적경계 등이 불분명하여, 정확한 경계 등의 확인은 측량 등을 요하는 바 경매 참여시 유의하시기 바람.
- 본건 토지는 수인 소유의 부동산 중 공유지분(매각지분 갑구 순위번호 8번 21분의 6 신동한 지분 전부)이 평가대상으로서 공유지분별 위치가 특정되지 않은 바, 전체면적을 기준으로 평가한 후 지분비율에 의거하여 산정하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가 기준법을 적용하여 평가하였음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 인근지역 내 유사한 이용가치를 지니는 표준지 공시지가를 기준으로 그 공시기준일부터 기준시점까지의 자가변동률, 생산자물가상승률, 그 밖에 본건 토지의 위치, 지목, 형상, 환경, 이용상황 등의 가격형성 제요인과 인근지역 내 전반적인 지가 수준, 유사토지의 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.
- (2) 본건 토지 평가시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액(공시지가기준법)과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

#### 1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 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 방법임.

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 「감정평가실무기준」 600-1.5.2.1 에 의거하여 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정함.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서, 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 본건 평가에 적용할 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	미사리 587-2	2,093	답	답	계획관리	맹지	부정형 평지	48,500

## 3. 시점수정치의 산정

### (1) 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수
비교표준지 공시기준일 당시 (적용 : 2023년 12월) 지수	117.56
대상물건의 기준시점 현황 (적용 : 2024년 11월) 지수	119.11
생산자물가 상승률 : 기준시점 지수 / 표준지공시기준시점 지수	119.11 / 117.56 ≈ 1.01318

※ 기준시점 현재 발표된 지수를 기준함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	지가변동률	비 고
2024.01.01. ~ 2025.01.02.	경기도 가평군 계획관리지역	1.444% (1.01444배)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.287 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.141 $( 1 + 0.01287 ) * ( 1 + 0.00141 * 33/30 )$ ≒ 1.01444

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2024년 11월 지가변동률을 연장적용함.  
(이하동일)

## (3) 시점수정치의 결정

본건 평가에 적용할 시점수정치를 산정함에 있어 생산자물가상승률은 일반재화의 전국적인 평균적 변동을 나타내고 있어 국지적인 지가변동을 반영하기에는 다소 미흡한 바, 지역적인 지가변동의 특성을 반영하고 있다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

## 4. 지역요인 비교치의 산정

대상토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교치의 산정

### (1) 개별요인 비교항목

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

### (2) 개별요인 격차율

기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.20	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	1.134
본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세하나, 농로의 폭, 포장 등 가로조건에서, 인근취락, 교통시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 각각 우세하여 종합적으로 우세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207판결)에서 일부 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

### (2) 적용 사례의 선정

#### ① 인근지역의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	평가면적 (㎡)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	미사리 122-○	885	계획관리	전	166,000	2023.05.25.	법원 경매
B	미사리 11○	302	계획관리	답	106,000	2023.05.19.	법원 경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
C	미사리 387-1○	154	계획관리	전	35,440,000	230,129	2023.02.23.
D	미사리 285-○	169	계획관리	전	26,100,000	154,437	2022.03.31.
	해당 토지 및 미사리 283-○(전), 미사리 28○(임야), 미사리 284-○(전), 미사리 285-○(전), 미사리 284-○(전) 총 5필 일괄거래이며, 위 거래금액은 해당 토지만의 거래신고금액을 기준함.						

## ③ 거래사례 및 평가사례의 선정

대상토지 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 유사한 거래사례 및 감정평가사례 등을 고려할 때 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	사례	비 고
가	B	계획관리지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 그 밖의 요인보정치의 산정

### ① 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{평가사례 (거래사례)} \\
 \hline
 \text{공시지가}
 \end{array}
 =
 \frac{\text{사례 기준 기준시점 표준지가격 (적용사례 \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 기준 표준지 공시지가 (공시지가 \times \text{시점수정})}
 }
 \times
 \text{그밖의요인 보정치}$$

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례#B	106,000	-	1.01930	1.000	1.323	142,945	2.905
표준지(가)	48,500	-	1.01444	-	-	49,200	-

구분	산정 내역						
사정보정	상기 사례는 감정평가 된 사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됨.(-)						
시점수정	2023.05.19. ~ 2025.01.02. 경기도 가평군 계획관리지역 (1.01930)						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인 (비교표준지 /사례)	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.15	1.00	1.15	1.00	1.00	1.323
비교표준지는 인근취락, 교통시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건, 형상 및 고저 등 획지조건에서 각각 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 그밖의 요인 보정치 결정

인근의 호가수준, 유사평가사례, 지가수준 및 지가변동추이 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
가	2.90	계획관리지역

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	48,500	1.01444	1.000	1.134	2.90	161,800	162,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리로 결정함. (이하 동일함)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 2. 비교거래사례의 선정

평가 대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 아래 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
C	미사리 387-1○	154	계획관리	전	35,440,000	230,129	2023.02.23.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정 보정은 필요하지 않다고 판단됨. (1.000)

### 4. 시점수정치의 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	지가변동률	비 고
2023.02.23. ~ 2025.01.02.	경기도 가평군 계획관리지역	2.071%  (1.02071배)	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.011 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.045 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.062 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.050 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.053 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.046 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.057 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.054 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.060 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.078 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.109 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.287 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.141  $(1 + 0.00011 * 6/28) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.01287) * (1 + 0.00141 * 33/30) \approx 1.02071$

### 5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목 (8 page 참조)

(2) 개별요인 격차율

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	C	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
본건은 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.								

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 사례가격단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	230,129	1.000	1.02071	1.000	0.700	164,426	164,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 사항

### 1. 인근 토지 등 법원경매 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

대상기간: 최근1년	경기		가평균		설악면	
	낙찰가율 (%)	낙찰가 평균(%)	낙찰가율 (%)	낙찰가 평균(%)	낙찰가율 (%)	낙찰가 평균(%)
전	70.99	66.78	55.57	58.42	57.40	60.63
답	66.58	67.27	56.67	57.19	70.61	70.61

### 2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

2022년 ~ 2024년 실거래신고가격 기준 가평균 설악면 미사리 계획관리지역 내 농경지의 경우  
도로 및 위치 등에 따라 상이하나, 약 50,000원/㎡ ~ 230,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	162,000	164,000

### 2. 시산가액의 합리성 검토

감정평가사례와 거래사례가격, 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 「공시지가기준법」에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역 내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 합리성이 지지되고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조 등의 규정에 따라 「공시지가기준법」에 의한 가액으로 감정평가액을 결정함.

### 3. 토지 감정평가액의 결정

기호	소재지	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비고
		공부(㎡)	사정(㎡)			
1	미사리 307-1	746×6/21	213.14	162,000	34,528,680	신동한 지분 전부
합 계				-	34,528,680	-

-끝-

## (토지)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 가평군 설악면 미사리	307-1	전	계획관리지역	6 746x-- 21	213.14	162,000	34,528,680	[매각지분 갑구8번 신동한 지분 전부]
합 계				이	하	여	백	₩34,528,680.-	

# (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 가평군 설악면 미사리 소재 '미사리 보건진료소' 남측에 소재하며, 인근은 자연림, 농경지, 숙박시설, 농가주택 등이 소재하며 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 원거리에 버스정류장 등이 소재하나 제반대중교통사정은 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

서측 하향 완경사지에 위치하며 인접필지와 단차를 두고 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 현황 전 (휴경지) 등임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 현황 2차선 포장도로와 인접하여 있으며, 지적공부상 본건 동측에 접하는 토지는 지목 도로 이나 현황 경사지 등으로 목측됨.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 상대보호구역(미원초등학교장락분교), 자연보전권역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

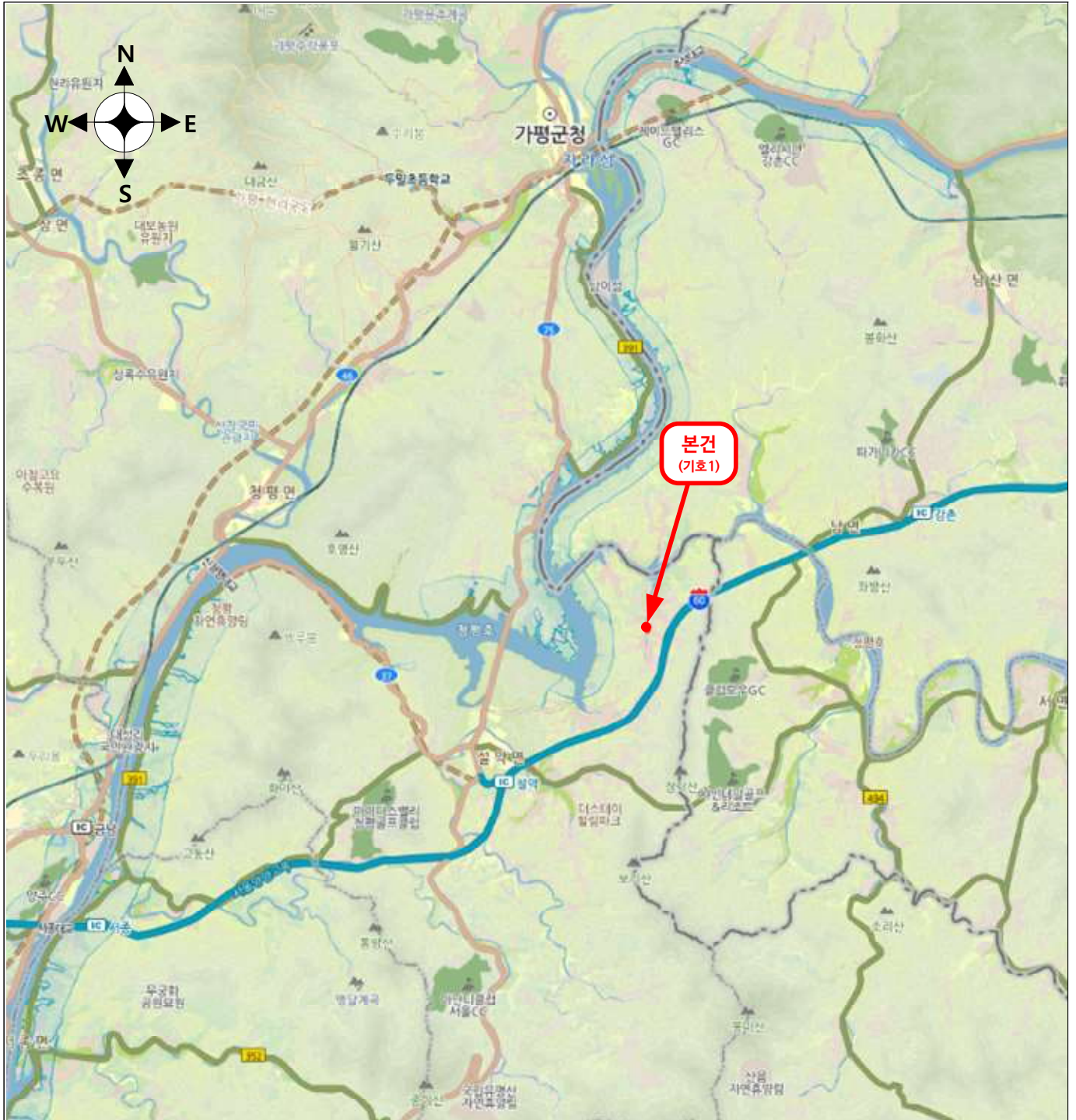
- 임대관계는 미상임.

- 본건 토지는 수인 소유의 부동산 중 공유지분(매각지분 갑구 순위번호 8번 21분의 6 신동한 지분 전부)이 평가대상으로서 공유지분별 위치가 특정되지 않은 바, 전체면적을 기준으로 평가한 후 지분비율에 의거하여 산정하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도

소재지

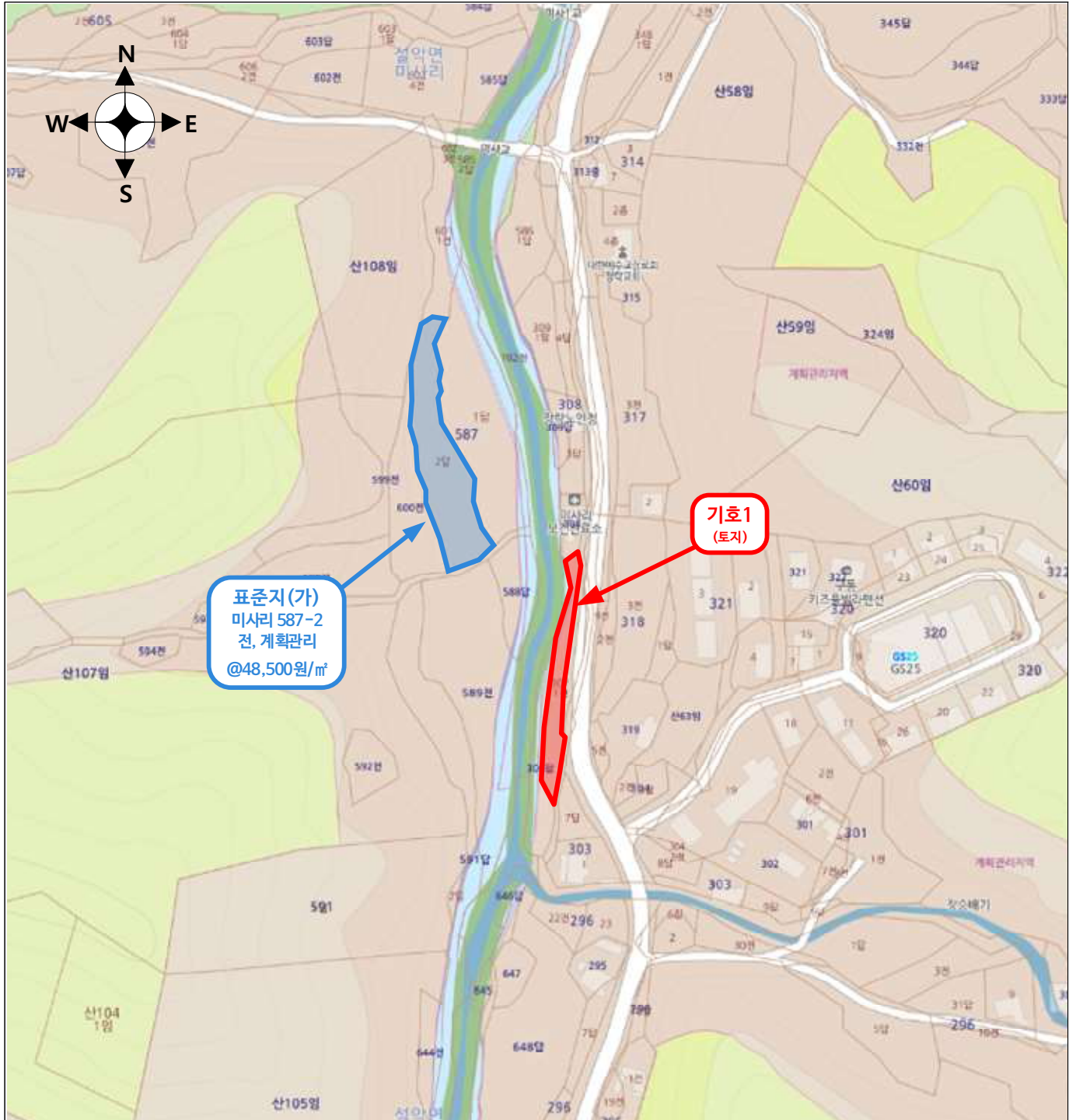
경기도 가평군 설악면 미사리 307-1



# 상세위치도

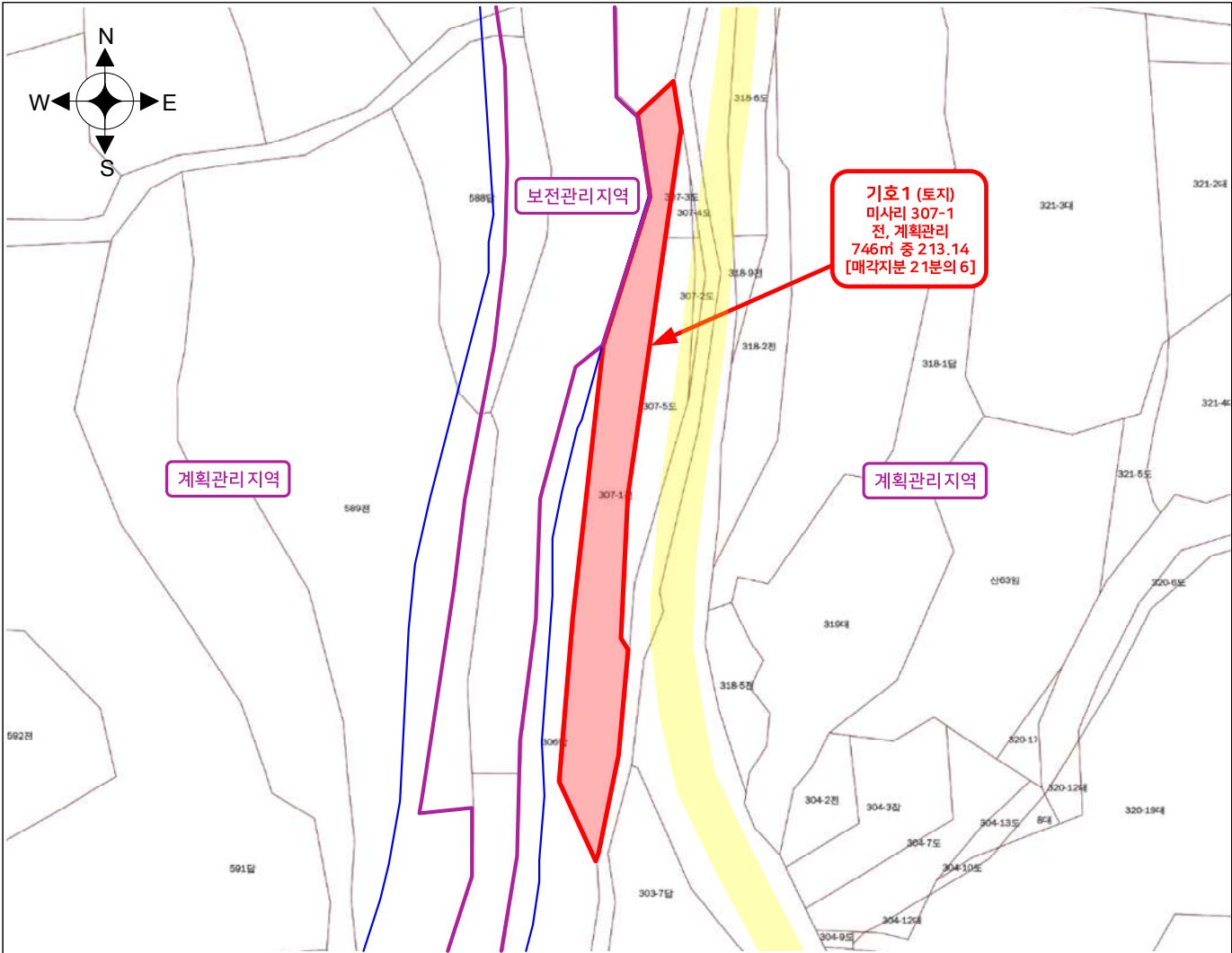
소재지

경기도 가평군 설악면 미사리 307-1



# 지 적 개 황 도

소재지 경기도 가평군 설악면 미사리 307-1



※ 본 지적개황도는 참고를 위하여 개략적으로 표시한 것으로, 실제와 상이할 수 있으며 인접 토지와의 경계, 도로 등의 정확한 위치확인으 측량을 요하는 바 관련업무 및 입찰시 유의 바람.

범례		평가대상토지		평가건물2층		소하천예정지
		도로		평가건물3층이상		하천구역
		평가건물1층		제시외건물		용도지역구분선

# 사 진 용 지



본건 및 인근전경



본건 및 인근전경