

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정철호 외 6명 소유물건(2024타경78122)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬

감정서번호 : 상록 2406-7



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.

상록감정평가사사무소

TEL. 070-4318-0381

FAX. 070-4319-0381

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 태 교

(인)

감정평가액	팔억오천사백칠십사만사천원정(₩854,744,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정철호 외 6명 (2024타경78122)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.01	2024.06.28 ~2024.08.01	2024.07.03		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,420	토지	2,420	-	854,744,000
	합계					₩854,744,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 가평읍 마장리 소재 “마장초등학교” 남서측 근거리에 위치하는 토지에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

다. 감정평가 방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

라. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.07.01일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 6월 28일부터 2024년 7월 1일까지이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

바. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록 및 토지 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준하였으며, 대상물건의 지적공부 등을 이용하여 목적에 의하여 개략적인 위치 및 이용상황을 조사하여 감정평가 하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 측량 등 전문적인 실사가 수반되어야 할 것으로 사료되니 업무에 참조하시기 바랍니다.
2. 본건 토지 기호(4)는 공유지분 토지로 각 지분의 위치를 특정할 수 없는 바, 전체를 기준으로 한 단가에 지분에 해당하는 면적을 적용하여 평가하였음.
3. 본건 지상에 자생하는 입목은 토지에 포함하여 거래되는 일반 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인과 개별요인의 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상토지의 현황(개별공시지가 정보 등)>

(2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	마장리 717-1	답	329	답	계획관리지역	세로(가)	사다리 평지	63,600	김경근
2	마장리 717-17	답	326	답	계획관리지역	세각(가)	사다리 평지	63,600	
3	마장리 717-18	답	332	답	계획관리지역	세각(가)	사다리 평지	63,600	
4	마장리 717-19	도로	374	도로	계획관리지역	세로(가)	부정형 평지	18,100	정철호 신동민 박인숙 정근호 장동익 이주하 김경근
5	마장리 717-20	답	359	답	계획관리지역	세각(가)	사다리 평지	63,600	신동민
6	미장리 717-21	답	342	답	계획관리지역	세각(가)	사다리 평지	63,600	
7	마장리 717-23	답	358	답	계획관리지역	세로(가)	사다리 평지	64,900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경등이 같거나 유사한 인근지역 내에 소재하는 표준지중 비교 대상표준지를 다음과 같이 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	마장리	723-2	답	995	전기타 (야적장)	계획관리	소로한면	부정형 평지	137,600

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

구분	기간	지가변동율(%)	비고
경기도 가평균 (계획관리)	2024.01.01. ~ 2024.05.31	0.502	
	2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.138	
	누계 (2024.01.01. ~ 2024.07.01)	0.641 (1.00641배)	$(1+0.00502) \times (1+0.00138 \times 31/31) \approx 1.00641$

※2024.6월 이후의 지가변동율이 미고시되어 2024년 5월분의 변동율을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인의 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.
(1.00)

4. 개별요인의 비교치의 산정

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각형지, 자루형획지, 맹지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	방위, 고저, 경사지
		각지, 2면획지, 3면획지
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,7,3,5	가	0.90	1.00	0.98	1.02	1.00	1.00	0.900
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전체적인 개별요인 비교치에서 열세함.						
2,6	가	0.85	1.00	0.98	1.02	1.00	1.00	0.850
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전체적인 개별요인 비교치에서 열세함.						
4	가	0.90	1.00	0.98	1.02	0.33	1.00	0.296
		본건은 현황'도로'임						

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 인근지역의 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	형상/지세/ 도로교통	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	마장리 725-*	전	계획관리	사다리/완경사 /소로한면	430,000	담보	2023.11.22
B	마장리 725-*	전	계획관리	사다리/완경사 /맹지	400,000	시가참고	2023.04.11
C	마장리 723-*	답	계획관리	부정형/평지 /소로한면	386,000	담보	2022.10.28

(2) 인근지역의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	거래 면적 (㎡)	용도 지역	형상/지세/ 도로교통	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
D	마장리 710-*	답	991	계획관리	부정형/평지 /소로한면	450,000,000	454,087	2023.09.07	접도구역 저축
E	마장리 931-*	전	281	계획관리	사다리/평지 /세로(가)	111,000,000	395,018	2023.03.11	

(3) 사례선정 및 이유

대상토지와 용도지역 · 이용상황 등이 동일 또는 유사한 평가사례 중 본건과 지리적으로 가까워 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 평가사례를 선정함.

표준지 기호	선정사례 기호	비고
가	A	평가사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례기준 표준지가격

표준지 기호	사례 기호	토 지 단 가 (원/㎡)	※1 시점수정	※2 지역요인	※3 개별요인	산정단가 (원/㎡)
가	A	430,000	1.00774	1.00	1.03	446,328

※1 시점수정

사례기호	기 간	시점수정치(%)	비 고
A	2023.11.22.~ 2024.07.01	0.774(1.00774배)	경기도 가평균 (계획관리)

※2 지역요인

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)

※3 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 합계
가	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03
		표준지는 사례(A)대비 획지조건(경사도에서 우세함)에서 우세하며 전체적인 개별요인 비교치에서 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
가	137,600	1.00641	-	-	138,482

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	①평가사례 기준 표준지가격(원/㎡)	②기준시점 당시 표준지가격(원/㎡)	격차율 (①/②)
가	446,328	138,482	3.223

(5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 인근 유사 부동산의 가격수준 및 매매사례, 평가전례, 보정율 산출치등을 감안, 평가의 적정성을 기하고 가격 기준시점 현재의 호가수준과 적정가격 수준을 반영하여 감정평가에 관한 규칙 제14조 ②항 5호의 규정에 의거 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

표준지기호	보정치 결정
가	3.22

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,7,3,5	137,600	1.00641	1.00	0.900	3.22	401,320	401,000
2,6	137,600	1.00641	1.00	0.850	3.22	379,025	379,000
4	137,600	1.00641	1.00	0.296	3.22	131,989	131,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한규칙」 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례 중 본건과 비교 가능성이 높다고 판단되는 최근에 거래된 아래의 거래사례를 선정함.

기호	소재지	지목	거래 면적 (㎡)	용도 지역	형상/지세/ 도로교통	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
D	마장리 710-*	답	991	계획관리	부정형/평지 /소로한면	450,000,000	454,087	2023.09.07	접도구역 저축

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시점수정

기호	기 간	시점수정치(%)	비 고
D	2023.09.07.~ 2024.07.01	1.00933	경기도 가평균 (계획관리)

3. 지역요인의 비교치의 산정

본건 토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.
(1.00)

4. 개별요인 비교치의 산정

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,7,3,5	D	0.90	1.00	0.98	1.02	1.01	1.00	0.909
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(행정상의규제정도 등)에서 우세하며 전체적인 개별요인 비교치에서 열세함.						
2,6	D	0.85	1.00	0.98	1.00	1.01	1.00	0.841
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(행정상의규제정도 등)에서 우세하며 전체적인 개별요인 비교치에서 열세함.						
4	D	0.90	1.00	0.98	1.02	0.33	1.00	0.296
		본건은 현황'도로'임						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 토지단가 산정

기호	사례(E)단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,7,3,5	454,087	1.00933	1.00	0.909	416,616	417,000
2,6	454,087	1.00933	1.00	0.841	385,450	385,000
4	454,087	1.00933	1.00	0.296	135,663.	135,000

다. 시산가액의 조정 및 토지단가의 결정

1. 평가방법별 시산가액

기 호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	401,000	417,000
2	379,000	385,000
3	401,000	417,000
4	131,000	135,000
5	401,000	417,000
6	379,000	385,000
7	401,000	417,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시산가액의 조정 및 토지단가의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상기와 같이 각각 산정되었는 바 평가선례 등을 고려하여 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액으로 토지단가를 결정하였음.

기 호	공시지가기준법 (원/m ²)
1	401,000
2	379,000
3	401,000
4	131,000
5	401,000
6	379,000
7	401,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

공시지가기준법으로 산정한 토지의 시산가액과 위 매매사례 가격을 기준한 거래사례 비교법으로 산출한 가격을 대비할 경우 그 합리성이 인정되고, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력의 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격이므로 본건의 평가목적에 고려하여 공시지가기준법을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	마장리 717-1	답	329	401,000	131,929,000	김경근
2	마장리 717-17	답	326	379,000	123,554,000	김경근
3	마장리 717-18	답	332	401,000	133,132,000	김경근
4	마장리 717-19	도로	374	131,000	48,994,000	정철호 374분의 38 신동민 374분의 106 박인숙 374분의 30 정근호 374분의 33 장동익 374분의 33 이주하 374분의 34 김경근 374분의 100
5	마장리 717-20	답	359	401,000	143,959,000	신동민
6	마장리 717-21	답	342	379,000	129,618,000	신동민
7	마장리 717-23	답	358	401,000	143,558,000	신동민
합 계					854,744,000	

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 가평군 가평읍 마장리	717-1	답	계획관리지역	329	329	401,000	131,929,000	
2.	경기도 가평군 가평읍 마장리	717-17	답	계획관리지역	326	326	379,000	123,554,000	
3.	경기도 가평군 가평읍 마장리	717-18	답	계획관리지역	332	332	401,000	133,132,000	
4.	경기도 가평군 가평읍 마장리	717-19	도로	계획관리지역	374	374	131,000	48,994,000	소유자 정철호 신동민 박인숙 정근호 장동익 이주하 김경근
5.	경기도 가평군 가평읍 마장리	717-20	답	계획관리지역	359	359	401,000	143,959,000	
6.	경기도 가평군 가평읍 마장리	717-21	답	계획관리지역	342	342	379,000	129,618,000	
7.	경기도 가평군 가평읍 마장리	717-23	답	계획관리지역	358	358	401,000	143,558,000	
합 계								₩854,744,000.-	
				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 가평군 가평읍 마장리 소재 "마장초등학교" 남서측 근거리에 위치하며 인근은 단독주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,3,5,6,7) = 평탄한 사다리형의 토지로 지목 '답'이며 현황 '답기타'임.

기호(4) = 평탄한 부정형의 토지로 지목 '도로'이며 '현황 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 [1] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 〈추가기재〉건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호 [2] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉

기호 [3] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉

기호 [4] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉

기호 [5] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉

기호 [6] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉

기호 [7] = 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건
없음.

(7) 공부와의 차이
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 : 미상임
기 타 : - .

광역 위치도



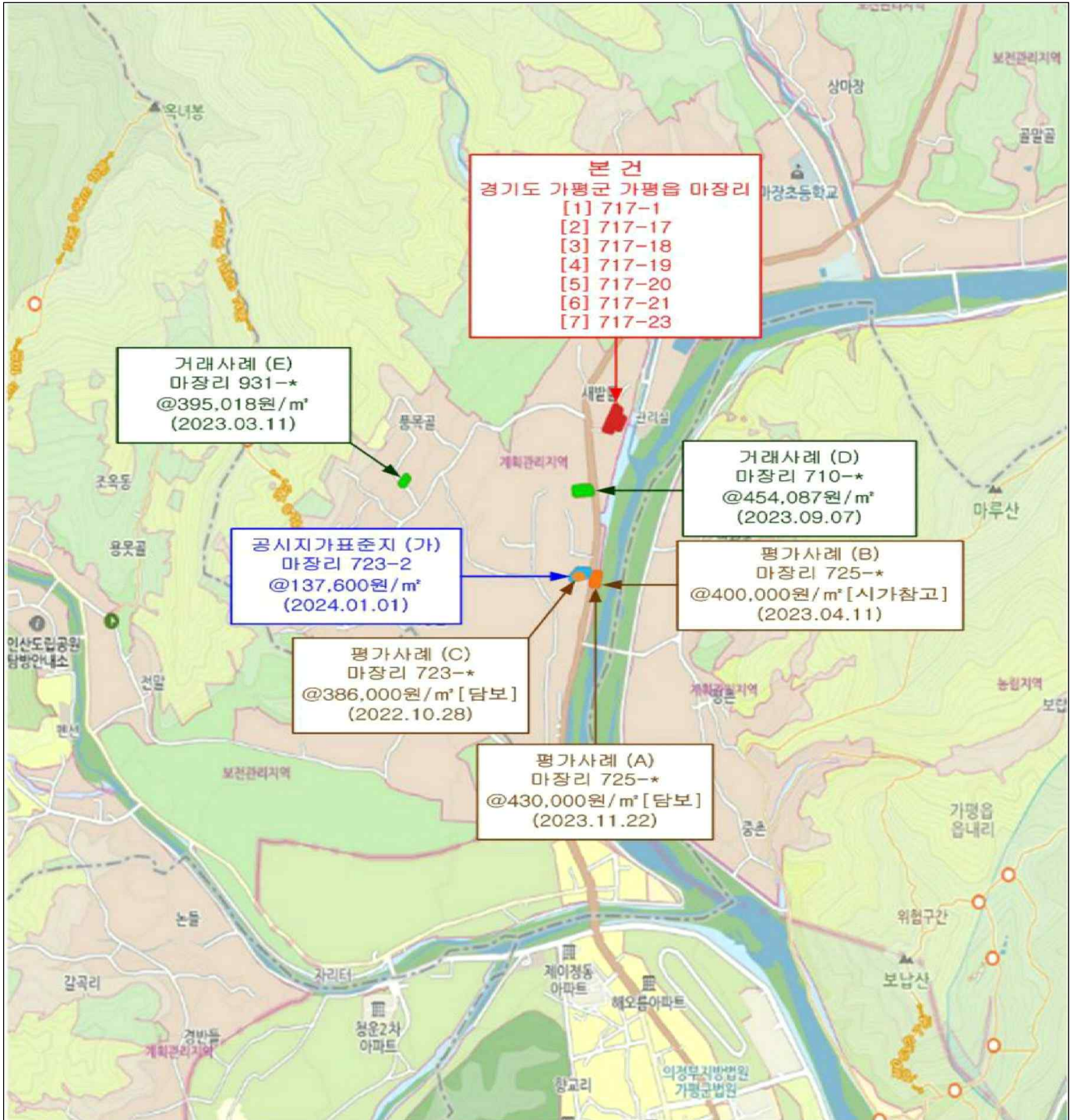
소재지	경기도 가평군 가평읍 마장리 717-1 외
-----	-------------------------



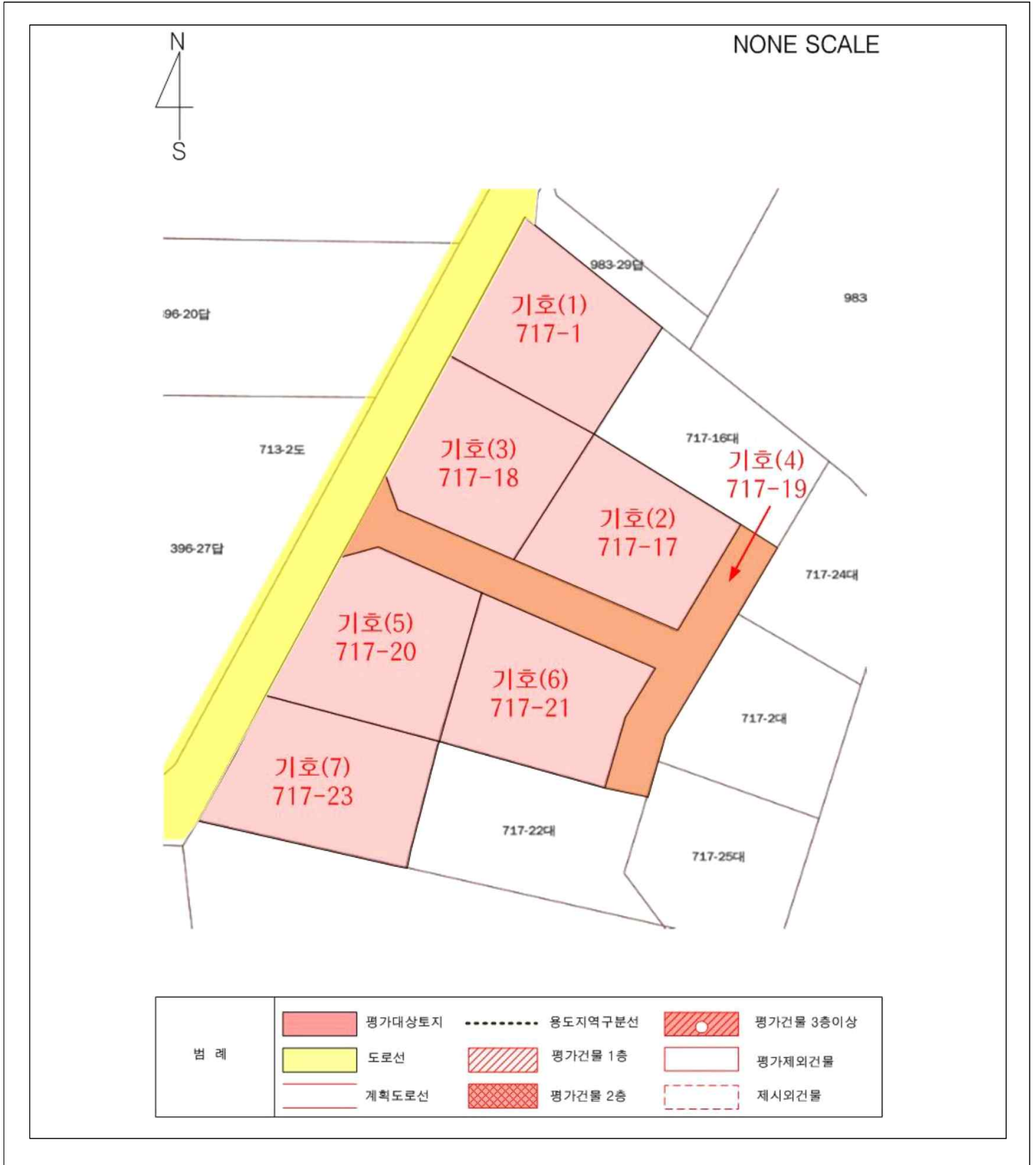
위 치 도



소 재 지	경기도 가평군 가평읍 마장리 717-1 외
-------	-------------------------



지 적 도



사 진 용 지



기호(1,2,3,4) 전경 - 남서측 촬영



기호(1,3) 전경 - 북측 촬영

사 진 용 지



기호(2,4,6) 전경 - 남동측 촬영



기호(4,5,6,7) - 북서측 촬영

사 진 용 지



기호(5,7) - 남서측 촬영



기호(6) - 동측 촬영