

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 문선희 소유물건(2025타경70521)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현

감정서번호 : AA-250123-02



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	일억오천이십만원정(₩150,200,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	문선희 (2025타경70521)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.04	2025.01.31 ~2025.02.04	2025.02.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,850	토지	1,850	-	150,200,000
	합계					₩150,200,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 청평면 호명리 소재 '관공선선착장' 남동측 인근에 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 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	2024 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	호명리 산132-72	1,150	임야	자연림	자연녹지	12,700	본건 표준지
2	호명리 산132-82	700	임야	자연림	자연녹지	9,600	-

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.04.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 가격조사기간 2025.01.31. ~ 2025.02.04.까지
귀 제시목록에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

(현장조사일 : 2025.02.03.)

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 및 인접토지 경계 등에 자생하는 수목, 활·잡목 등은 경제적 가치가 미미하며, 토지와 함께 거래되는 시장관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 지상에 육안으로 관찰되는 분묘, 건축물 등은 없는 것으로 조사되나, 급경사, 잡목 등으로 인하여 근거리에서 관찰한 결과이므로 경매참여시 유의하시기 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 : 2025.01.01]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	호명리 산132-72	1,150	임야	자연림	자연녹지	세로(가)	사다리완경사	12,500

※ 본건(기호1)이 비교표준지임.

3. 시점수정치의 산정

(1) 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수
비교표준지 공시기준일 당시 (적용 : 2024년 12월) 지수	119.51
대상물건의 기준시점 현황 (적용 : 2024년 12월) 지수	119.51
생산자물가 상승률 : 기준시점 지수 / 표준지공시기준시점 지수	119.51 / 119.51 ≈ 1.00000

※ 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
2025.01.01. ~ 2025.02.04.	경기도 가평군 녹지지역	0.093% (1.00093배)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.082 (1 + 0.00082 * 35/31) ≒ 1.00093

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2024년 12월 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
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황 등	토지이용상황 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
		조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건이 비교표준지임.						
2	가	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
		본건은 비교표준지 대비 임도의 상태 등 가로조건에서 열세함.						

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	호명리 산141-○	2,483	자연녹지	임야	92,000	2024.05.29.	법원 경매
B	호명리 산22-1○	1,587	자연녹지	임야	95,000	2023.07.24.	민사 소송

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
C	호명리 산133-5○	992	자연녹지	임야	70,000,000	70,565	2024.09.25.
D	호명리 산46-○	242	자연녹지	임야	25,621,750	105,875	2023.11.08.

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	A	자연녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인보정치의 산정

① 산식

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

② 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례#A	92,000	-	1.00794	1.000	0.950	88,094	7.041
표준지(가)	12,500	-	1.00093	-	-	12,512	-

구분	산정 내역						
사정보정	상기 사례는 감정평가 된 사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됨.(-)						
시점수정	2024.05.29. ~ 2025.02.04. 경기도 가평군 녹지지역 (1.00794)						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인 (비교표준지 /사례)	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 인근취락, 교통시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 열세함.							

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	7.04	자연녹지지역

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	12,500	1.00093	1.000	1.000	7.04	88,082	88,000
2	12,500	1.00093	1.000	0.800	7.04	70,465	70,000

※ 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	호명리 산133-50	992	자연녹지	임야	70,000,000	70,565	2024.09.25.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 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
2024.09.25. ~ 2025.02.04.	경기도 가평군 자연녹지지역	0.351% (1.00351배)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.132 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.050 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.100 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.082 $(1 + 0.00132 * 6/30) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00082 * 35/31) \approx 1.00351$

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	1.20	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.260
		본건은 사례대비 임도의 상태 등 가로조건에서 우세하며, 주요교통시설, 취락과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 우세함.						
2	C	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		본건은 사례대비 주요교통시설, 취락과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 우세함.						

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	70,565	1.000	1.00351	1.000	1.260	89,224	89,000
2	70,565	1.000	1.00351	1.000	1.050	74,353	74,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 사항

1. 인근 토지 등 법원경매 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

대상기간: 최근1년	경기		가평균		청평면	
	낙찰가율 (%)	낙찰가 평균(%)	낙찰가율 (%)	낙찰가 평균(%)	낙찰가율 (%)	낙찰가 평균(%)
임야	54.08	58.33	53.79	40.58	59.99	39.91

2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

2022년 ~ 2024년 실거래신고가격 기준 가평균 청평면 호명리, 청평리 자연녹지지역 내 자연림의 경우

도로 및 위치 등에 따라 상이하나, 약 30,000원/㎡ ~ 100,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	88,000	89,000
2	70,000	74,000

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	호명리 산132-72	1,150	1,150	88,000	101,200,000	-
2	호명리 산132-82	700	700	70,000	49,000,000	-
합 계				-	150,200,000	-

-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 청평면 호명리	산132-72	임야	자연녹지지역	1,150	1,150	88,000	101,200,000	
2	동소	산132-82	임야	자연녹지지역	700	700	70,000	49,000,000	
합 계								₩150,200,000.-	
				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 청평면 호명리 소재 '관공선선착장' 남동측 인근에 소재한 부동산으로서, 인근은 자연림, 단독주택, 청평호변 근린생활시설 등이 혼재하며 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장 등이 소재하나, 이동거리 및 운행빈도 등을 고려할 때 제반 대중교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 및 기호2 공히 대체로 남측 하향 급경사의 부정형 토지로 현황 자연림 등임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

기호2 : 지적상 맹지이며, 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 및 기호2 공히 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-03-07), 수질보전특별대책지역(2권역)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(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) | |

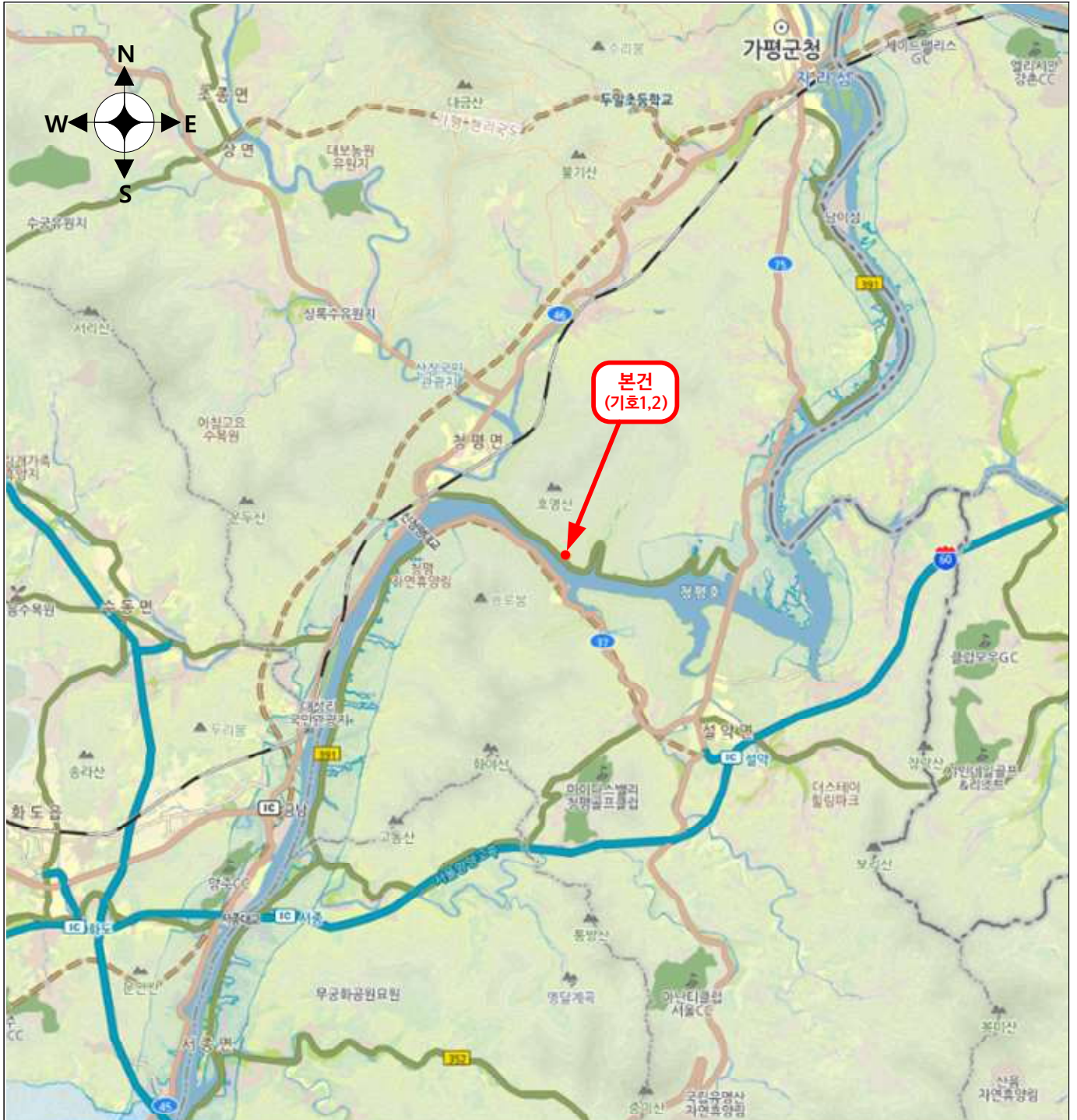
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기호1, 기호2 공히 위성사진 및 육안 관찰되는 분묘는 없는 것으로 조사되나, 급경사 등으로 도보접근이 불가하여 실지조사가 어려운 상태로, 기타 관찰되지 않은 평장묘, 구축물 등이 있을 수 있으므로 입찰시 유의하시기 바랍니다. (후첨 지적개황도 및 사진용지 등 참고)

광역 위치도

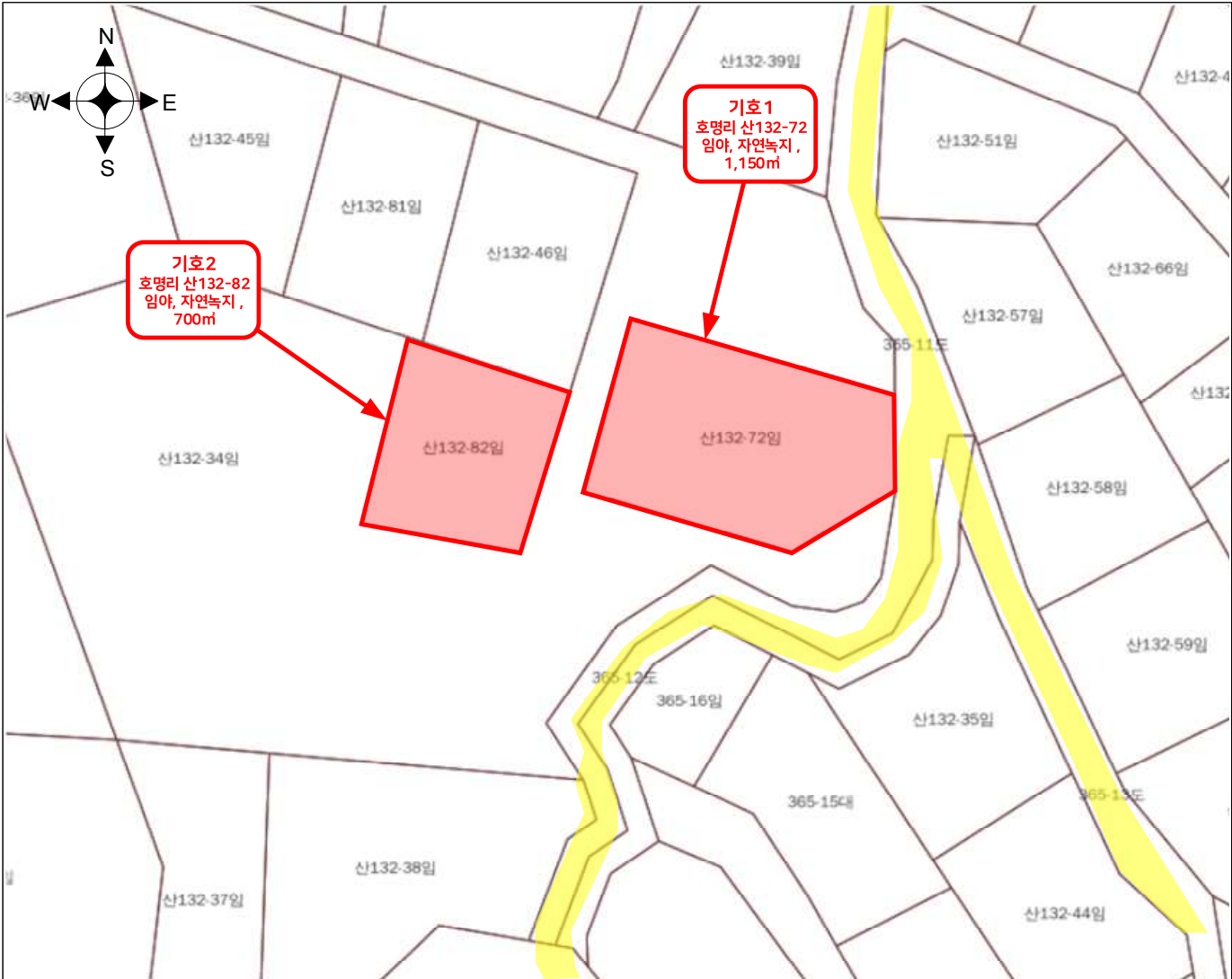
소재지

경기도 가평군 청평면 호명리 산132-72, 산132-82



지 적 개 황 도

소재지: 경기도 가평군 청평면 호명리 산132-72, 산132-82



※ 본 지적개황도는 참고를 위하여 개략적으로 표시한 것이므로 인접 토지와 의 경계, 도로 등의 정확한 위치확인은 측량을 요하는 바 관련업무시 유의 바람.

범례		평가대상토지		평가건물2층		소하천
		현황 도로 등		평가건물3층이상		하천구역
		평가건물1층		제시외건물		용도지역구분선

사 진 용 지



본건 및 인근전경



본건 및 인근전경

사 진 용 지



본건 및 인근전경



본건 및 인근전경