

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	장기훈 소유물건(2024타경86307)
감정서번호	K2024-12-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

칠칠감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
곽건영

(인)

감정평가액	이십일억구천칠백팔십육만구천원정(₩2,197,869,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	장기훈 (2024타경86307)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.07	2025.01.06 ~ 2025.01.07	2025.01.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,733	토지	13,733	-	2,197,869,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,197,869,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건과 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

이 감정평가는 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 가평군 설악면 사릉리 소재 “용문천 노인회관” 남서측 근거리에 위치하는 부동산 (토지)으로서 대상토지의 개요는 다음과 같습니다.

대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	살악면 사릉리 산62-1	임	9,393	허가지	자연녹지	부정형 급경사	13,100
2	살악면 사릉리 산62-11	임	3,838	자연림	자연녹지	부정형 완경사	미산정
	살악면 사릉리 산62-12	임	502	도로 등	자연녹지	부정형 완경사	미산정
합계			13,733				

2. 기준가치 및 감정평가조건

대상토지에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다. 여기서 시장가치 또는 시가는 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말합니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

이 감정평가의 기준시점은 대상토지의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 07일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 01월 06일 ~ 07일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 대상토지 기호 1은 다음과 같이 2023년 03월 30일 가평군으로부터 주택신축을 위한 허가를 얻어 토목공사를 진행하다가 중단된 토지로서 대지조성의 정도 등을 고려하여 평가하였는 바, 동 토지와 관련한 인허가 세부사항은 해당부서에 별도의 확인을 요합니다.

〈기호 1 토지 인허가 사항 : 출처 : 세움터〉

허가 신고번호 : 2023-건축과-신축허가-27, 허가구분 : 신축허가

허가 신고일자 : 2023-03-30, 대지면적 : 9,393㎡, 건축면적 : 825.72㎡,

건축연면적 : 1,391.25㎡, 주용도 : 단독주택, 착공구분 : 미착공

- 2) 대상토지 기호 2,3 지상에 소재하는 입목 등은 경제적 가치가 미미한 활잡목 등으로서 임야의 거래관행을 참작하여 해당 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 3) 대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록과 지적공부 등을 기준으로 하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

(가) 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 인근 지가균형과 감정평가의 적정성을 유지하기 위한 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

(나) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 가까운 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 공시지가(원/㎡)
A	사릉리 산53	임	1,660	조림	자연녹지	세각(가)	부정형 완경사	13,600

(다) 시점수정

(경기도 가평군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2025.01.07	1.305 (1.01305배)	$(1+0.01177) \times (1+0.0010 \times 38/30)$ ≒ 1.01305

※ 다만 2024년 12월 이후의 변동률은 2024년 11월의 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있는 바, 지역요인은 동일합니다.(비교치 : 1.00)

(마) 개별요인 비교

비교표준지(A)를 기준으로 기호 1의 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지A	기호 1	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조	1.00	1.10	도로의 폭 등에서 우세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근교통시설과 거리와 접근성			
	입목의 반출용이성	반출의 용이성 및 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질, 일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
		토양, 토질의 양주			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.15	조성의 정도 등에서 우세함
		방위, 형상			
	고저, 표고 등	고저, 표고, 경사의 위치, 굴곡			
	토지의 이용상황	토지의 이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장 정도, 국도립공원, 보안림	1.00	1.25	건축허가지로 행정적요인 우세함
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.581	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마)-1 개별요인 비교

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지A	기호 2,3	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조	1.00	1.10	도로의 폭 등에서 우세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근교통시설과 거리와 접근성			
	입목의 반출용이성	반출의 용이성 및 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질, 일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
		토양, 토질의 양주			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.10	형상, 지세 등에서 우세함
		방위, 형상			
	고저, 표고 등	고저, 표고, 경사의 위치, 굴곡			
	토지의 이용상황	토지의 이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장 정도, 국도립공원, 보안림	1.00	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.210	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례기 호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 근거	거래시점 (사용승인)
		건물						
#1	사릉리 산63-*	임	4,528	자연녹지 (허가지)	196,554	890,000	실거래 자료	2022.06.17
		건물	-					
#2	사릉리 산99-*	임	8,908	자연녹지 (조림)	167,175	1,489,200	실거래 자료	2024.01.02
		건물	-					
#3	사릉리 산36-*	임	8,459	자연녹지 (조림)	213,252	1,803,900	실거래 자료	2024.01.18
		건물	-					
#4	사릉리 산22-*	임	9,095	자연녹지 (조림)	208,905	1,900,000	실거래 자료	2024.11.12
		건물	-					
#5	사릉리 665-6*	임	1,718	자연녹지 (자연림)	145,518	250,000	실거래 자료	2024.10.07
		건물	-					

(2) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지(건물) 단가(원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#6	사릉리 산63-*	임	4,591	자연녹지 (허가지)	183,000	840,153,000	경매
		건물	-				2024.05.27
#7	사릉리 산62-*	임	13,733	자연녹지 (자연림)	146,380	2,010,304,000	담보
		건물	-				2024.01.02
#8	사릉리 665-6*	임	562	자연녹지 (주거나지)	268,000	150,616,000	담보
		건물	-				2023.11.07
#9	사릉리 산39-1*	임	1,342.393	자연녹지 (자연림)	98,000	131,554,514	공매
		건물	-				2021.07.06
#10	사릉리 산38-*	임	9,868	자연녹지 (자연림)	167,000	1,647,956,000	소송
		건물	-				2023.01.18

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 소로변 허가지	위치에 따라 160,000 ~ 180,000원/㎡ 내외
본건 주변 소로변 자연림	위치에 따라 100,000 ~ 130,000원/㎡ 내외

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 비교사례의 선정

비교표준지 (A)의 인근지역 안에 소재하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 매매사례 기호 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

㉡ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2022.06.17 ~ 2025.01.07	2.938 (1.02938)	가평균 녹지지역

㉢ 사정보정

별도의 사정보정요인은 없는 것으로 판단됩니다(1.00).

㉣ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다(1.00).

㉤ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#1)

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례							
A	#1	0.90	1.00	1.00	0.80	0.75	1.00	0.540
		비교표준지(A)는 비교사례 #1과 비교할 때, 가로조건(도로 등)과 획지조건(형상, 조성의 정도 등) 및 행정적조건(인허가 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율(#1/A)

비교사례 / 비교표준지	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#1 / A	196,554	1.00	1.02938	1.00	0.540	109,258	7.930 (≒7.93)
	13,600	-	1.01305	-	-	13,777	

㉟ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례 대비 단가격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A에 대하여 약 693% 만큼의 상향 보정률을 적용함이 타당하다고 판단하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치 : 비교표준지 A : 7.93)

(사) 토지 감정평가시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	13,600	1.01305	1.00	1.581	7.93	172,733	173,000
2,3	13,600	1.01305	1.00	1.210	7.93	132,199	132,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가시산가액의 조정 검토

대상토지의 인근지역 지가균형을 반영하기 위하여 인근의 적정한 실거래사례를 선정하여 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 감정평가시산가액의 합리성이 인정되므로 또 다른 방법에 의한 시산가액의 산정 및 합리성 검증절차는 이를 생략하였습니다.

다. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1	9,393	173,000	1,624,989,000	a 허가지
	기호 2	3,838	132,000	506,616,000	자연녹지
	기호 3	502	132,000	66,264,000	자연녹지
합계		13,733		2,197,869,000	

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 인근 지가와 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 앞 1항과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정합니다. 끝.

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 가평군 설악면 사릉리	산62-1	임야	자연녹지지역	9,393	9,393	173,000	1,624,989,000	허가지 현황 잡종지상태
2	경기도 가평군 설악면 사릉리	산62-11	임야	자연녹지지역	3,838	3,838	132,000	506,616,000	
3	경기도 가평군 설악면 사릉리	산62-12	임야	자연녹지지역	502	502	132,000	66,264,000	
합 계								₩2,197,869,000.-	
				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

대상토지는 경기도 가평군 설악면 사릉리 소재 "용문천 노인회관" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 전원주택, 펜션, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진입은 가능하나, 대중교통 여건은 버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

3필지 공히 부정형의 토지로서 남동향의 경사지이며, 기호 1은 허가를 득한 후 토목공사가 진행하다가 중단된 토지이며, 기호 2는 활잡목이 소재하는 자연림 상태, 기호 3 토지는 기호 1 토지의 진입로 등으로 이용중인 토지임.

(4) 인접 도로상태

남동측 일부로 폭 약 7~8 미터의 옹벽 2차선 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 자연녹지지역(2022-11-07), 소로3류(폭 8m 미만)(2022-07-11)(접합),
가축사육제한구역(2023-12-08)(모든축종 사육제한), 가축사육제한구역(2023-12-08)
(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한), 배출시설설치제한지역, 준보전산지,
자연보전권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(2권역).

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) | |

기호2,3: 자연녹지지역(2022-11-07), 소로3류(폭 8m 미만)(2022-07-11)(접합),
 가축사육제한구역(2023-12-08)(모든축종 사육제한), 배출시설설치제한지역,
 준보전산지, 자연보전권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별
 대책지역(2권역).

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 기호 1,3의 공부상 지목은 "임야"이나, 기호 1은 허가를 득하여 토목공사를
 진행중인 현황 잡종지 상태의 토지이며, 기호 3은 기호 1 토지의 진입로 등(일부 법면지)
 으로 이용 중임.

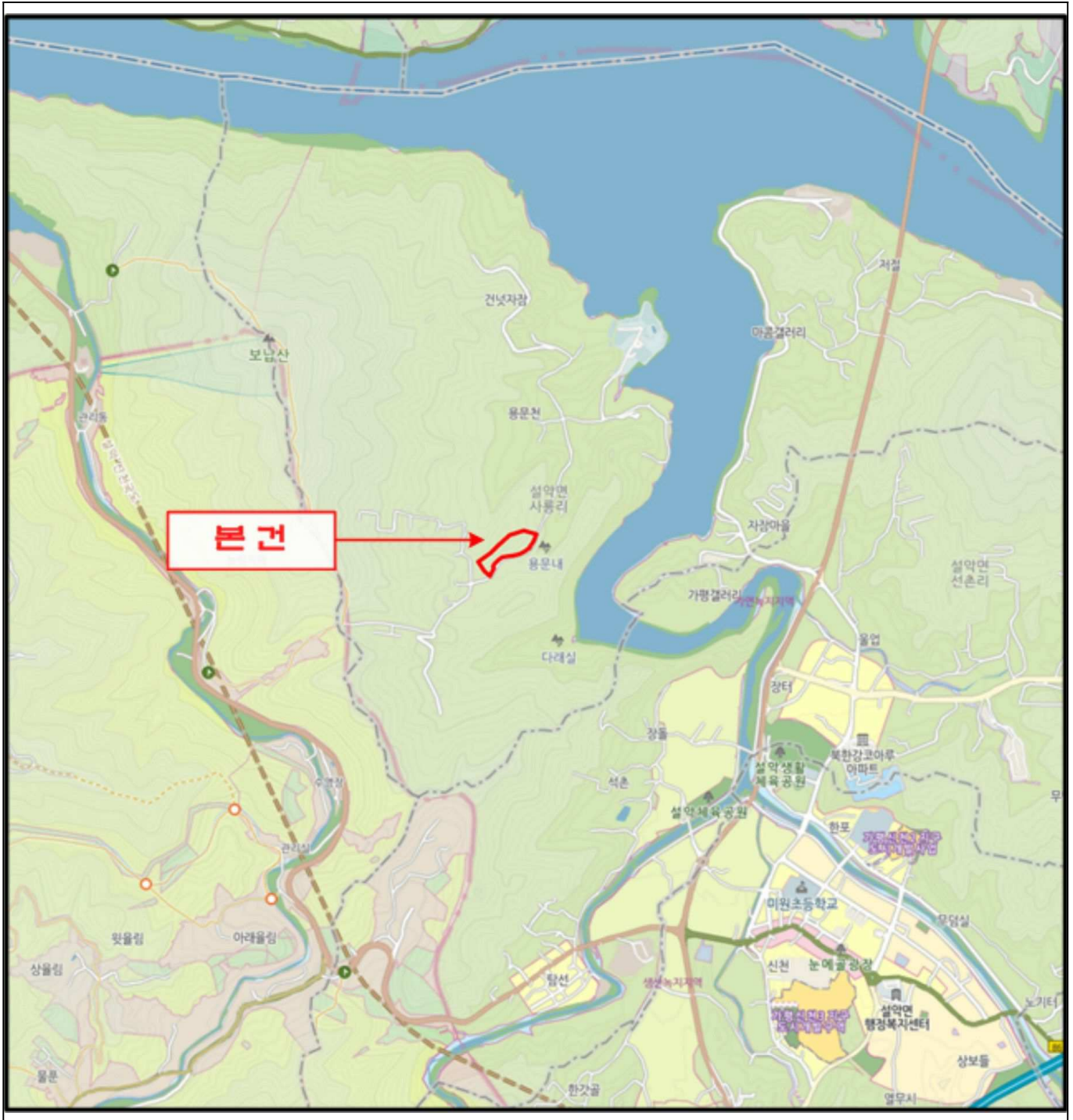
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
 기 타 : -

광역 위치도



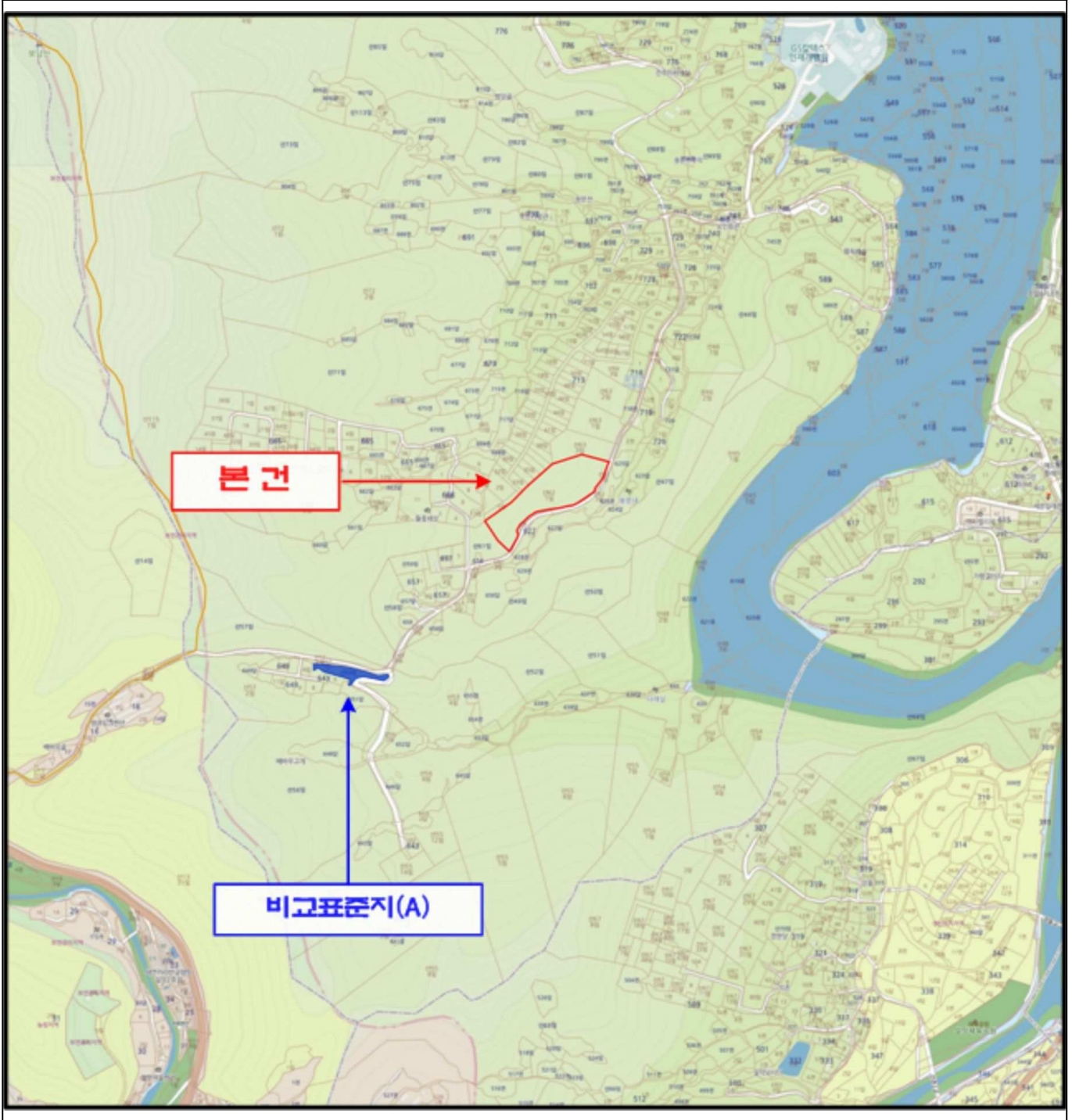
소재지	경기도 가평군 설악면 사릉리 산62-1외
-----	------------------------



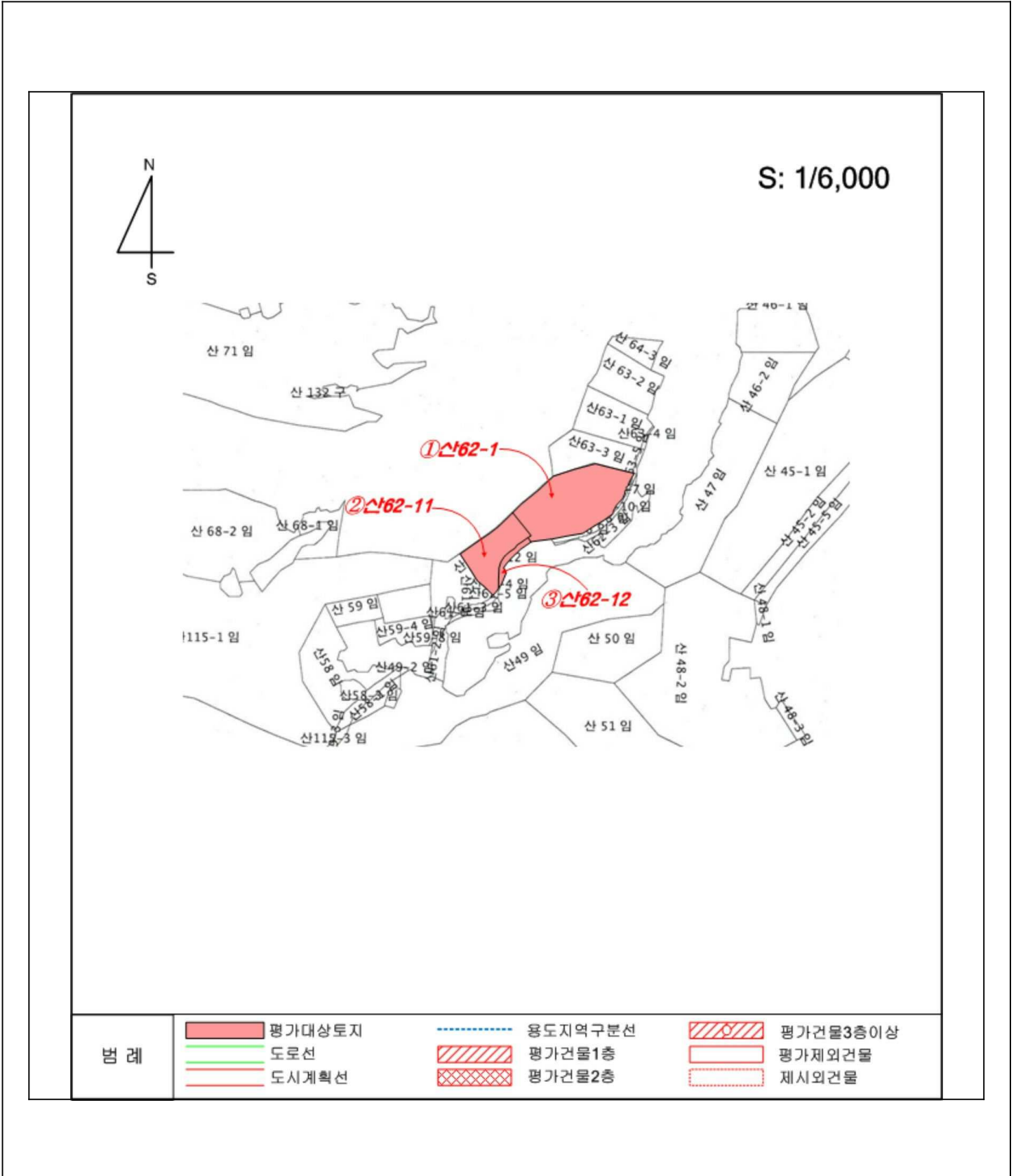
위치도



소재지 경기도 가평군 설악면 사릉리 산62-1외



지 적 도







1



1 ()



1 ()



2 3



2



2



3

