

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장동조 소유물건(2025타경70927)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: SA20252-0204

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.

성균감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
고 성 균

(인)

감정평가액	오천사백육만오천원정(₩54,065,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장동조 (2025타경70927)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.25	2025.02.20 ~ 2025.02.25	2025.02.25	
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	983	토지	983	55,000	54,065,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩54,065,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 가평군 가평읍 개곡리 소재 '개곡2리 마을회관' 동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부 지방법원 남양주지원의 경매를 목적으로 한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위 규정에 따라, 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 대상토지상의 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

나. 대상토지의 위치확인은 항공사진, 주위의 지형지물 및 현장조사 등을 통하여 확인하였으며, 대상토지 인접필지는 연속되는 dlaadi 등으로서 인접필지와의 지적경계가 불분명하오니 정확한 위치 및 경계확인은 별도의 측량을 요함.

다. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시 목록 등에 의거하였음.

라. 대상토지는 토지이용계획확인서상 계획관리지역과 농림지역에 속하나 농림지역에 속한 면적이 극히 미미하여 계획관리지역을 기준으로 평가하였음

### 5. 대상물건의 개요

[경기도 가평균 가평읍]

명령서 번호	소재지 지 번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1	개곡리 산148-4	983	983	임야	계획관리지역 농림지역	10,700	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 현장조사완료일인 2025년 2월 25일로 하였음
- 나. 대상물건에 대한 조사기간은 2025년 02월 20일 ~ 2025년 02월 25일 이며, 실지조사(2025년 02월 25일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	개곡리 산157	3,174	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	13,900

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 지가변동률이 미고시된 경우 직전 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였음.

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치 (배)	비 고
경기도 가평군 '계획관리지역'	2025.01.01.~2025.02.25	0.199	1.00199	2024년 12월 지가변동률 : 0.110% 1+0.00110×56/31 ≒ 1.00199

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	취락과의 접근성 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	경사 등에서 열세함.
	지세	표고		
		방위		
		경사		
		경사명의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.665	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 감정평가전례 및 거래사례

##### 가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지 지 번	지목	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
①	개곡리 산****-	임	계획관리	담보	2022.09.30	85,000	
②	개곡리 산****-	임	계획관리	담보	2022.07.27	44,000	
③	두밀리 산***	임	계획관리	담보	2023.11.10	51,000	

##### 나) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
가	두밀리 산***	임	계획관리	1,653	100,000,000	약 60,496	2024.07.17
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 100,000,000원/1,653㎡≒60,496원/㎡						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	평가사례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

##### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
평가사례 ①	경기도 가평군 '계획관리지역'	2022.09.30~2025.02.25	2.472	1.02472	

##### (3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	취락과의 접근성 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	경사 등에서 열세함.
	지세	표고		
		방위		
		경사		
		경사명의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.665	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	85,000	1.02472	1.000	0.665	57,922

### (6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례 ① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{57,922}{13,900 \times 1.00199} \approx 4.159$$

### 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	4.15

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	13,900	1.00199	1.000	0.950	4.15	54,910	55,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 가. 거래사례 선정

##### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 가)
비교사례 선정의견	인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

##### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
가	두밀리 산***	임	계획관리	1,653	100,000,000	약 60,496	2024.07.17
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 100,000,000원/1,653㎡≒60,496원/㎡						

#### 나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 가)	경기도 가평군 '계획관리지역'	2024.07.17~2025.02.25	0.855	1.00855	

### 라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사려가)	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	취락과의 접근성 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세	표고		
		방위		
		경사		
		경사명의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.900	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1	가)	60,496	1.000	1.00855	1.000	0.900	54,912	55,000	-

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	55,000	55,000	55,000

#### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

##### 1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

##### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산148-4	983	983	55,000	54,065,000	-
합 계		983	983	-	54,065,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	54,065,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	54,065,000	-

끝.

# 토지건물 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 가평읍 계곡리	산148-4	임야	계획관리지역 농림지역	983	983	55,000	54,065,000	
<b>합 계</b>								<b>₩54,065,000.-</b>	
				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

대상물건은 경기도 가평군 가평읍 개곡리 소재 '개곡2리 마을회관' 동측 원거리에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

대상 물건 서측 근거리에 노선버스 정류장이 소재하나 대중교통 여건은 다소 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사지로서 임야상태임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

-

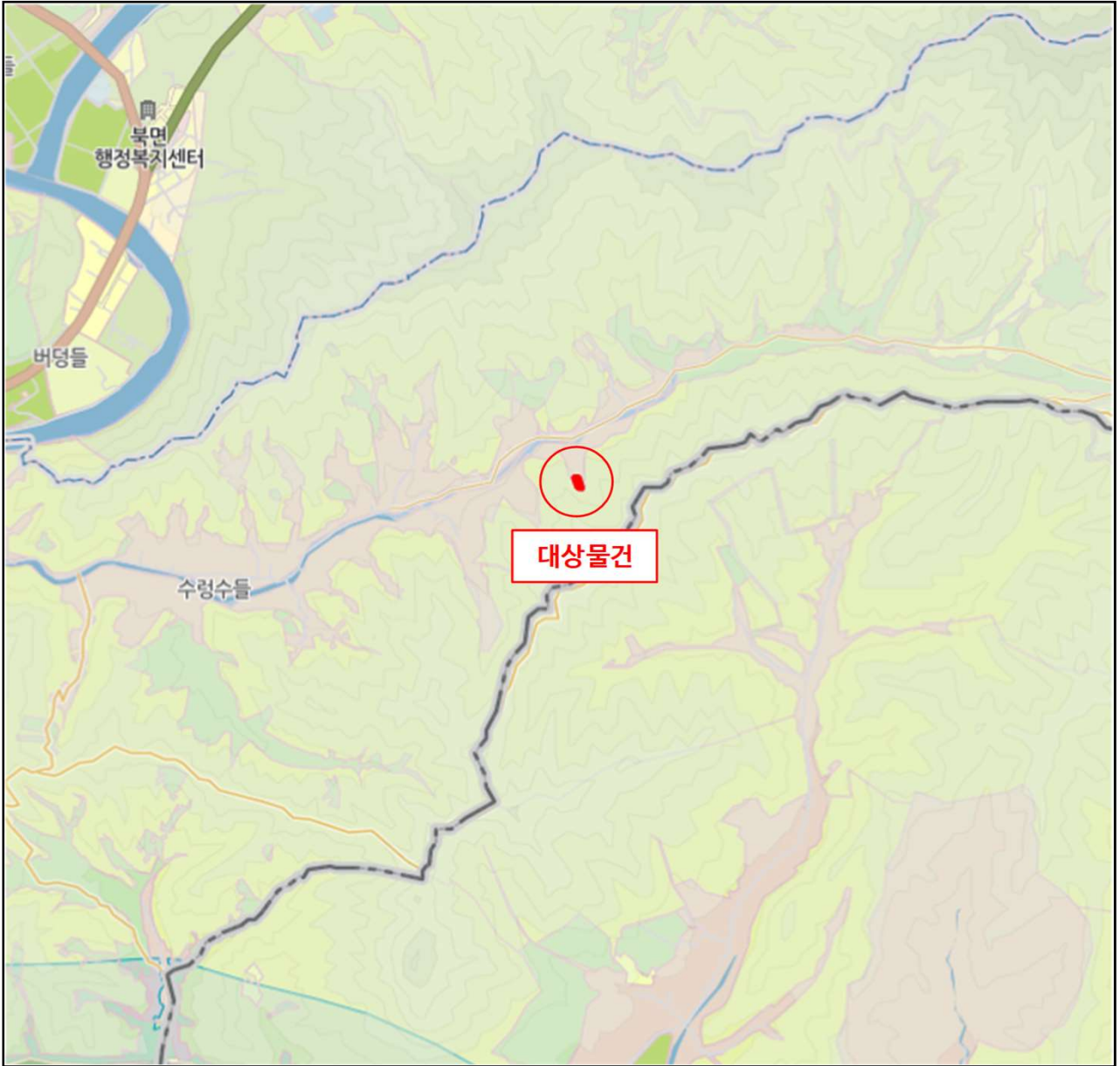
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

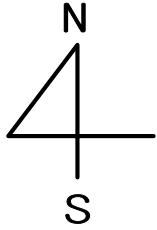
# 광역위치도



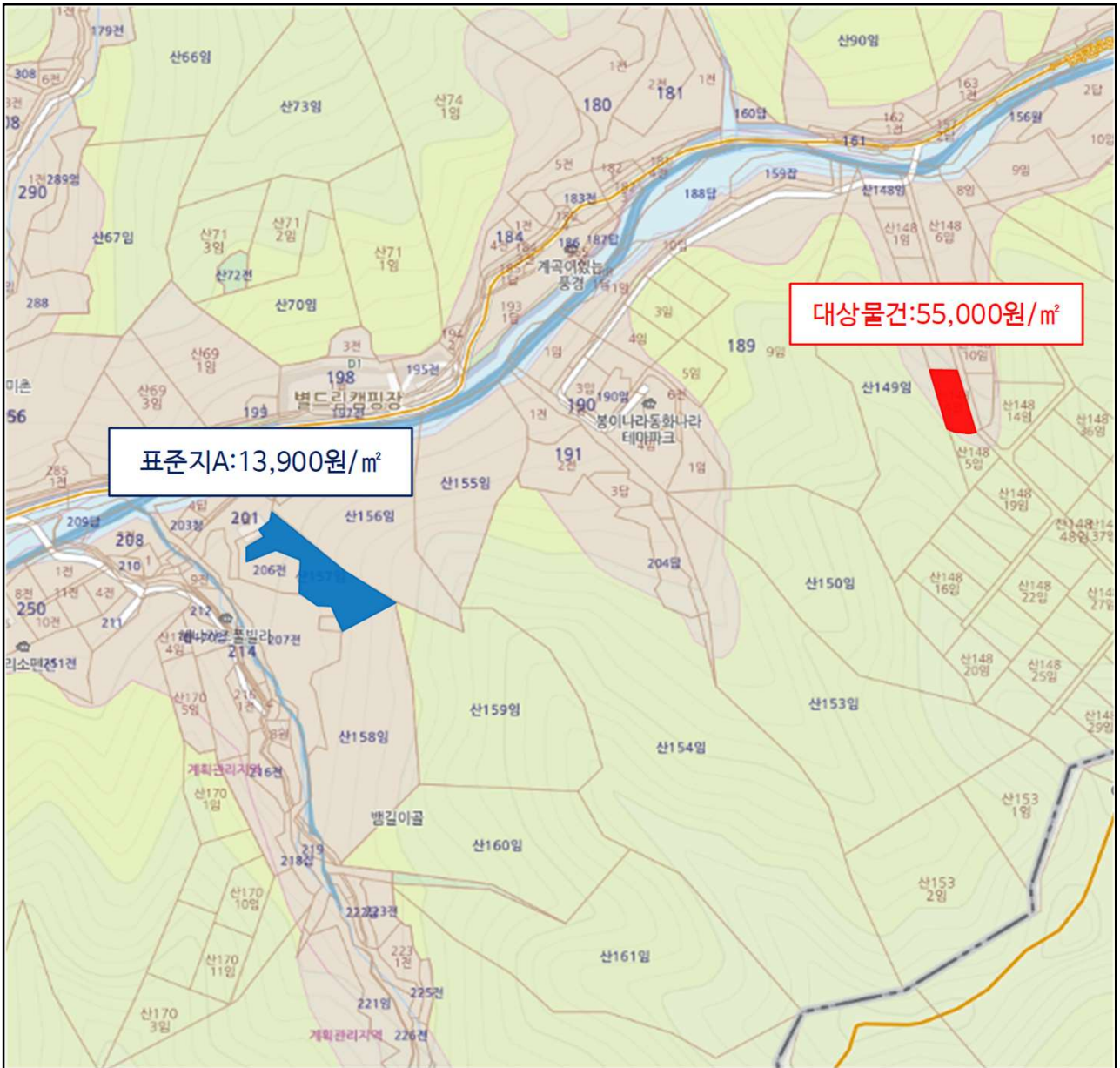
소재지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산148-4
-----	------------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 가평군 가평읍 개곡리 산148-4
-----	------------------------



# 지적개황도

촉척없음

