

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 라영심 소유물건(2025타경71616)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: IS-2025-05-8002

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.

인사이트감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김태영

감정평가액	이억구천삼백구십사만삼천원정 (₩293,943,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	라영심 (2025타경71616)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.22 ~ 2025.05.26	2025.05.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	22,611	토지	22,611	13,000	293,943,000
		이	하	여	백	
	합계				₩293,943,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 청평면 청평리 소재 <청평유원지> 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

(소재지: 경기도 가평군 청평면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가(원/m ²)	비고
1	청평리 산6-17	임야	9,917	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	9,120	-
2	청평리 산6-19	임야	12,694	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	9,120	-

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.26일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.05.26일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용이 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.1.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지로서 공부(귀 제시목록, 임야대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성을 확인하였음.

본건 임야 상에 자생하는 입목은 일반적인 거래관행에 따라 임야에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매진행 및 입찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(소재지: 경기도 가평군 청평면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	청평리 산6-6	임야	17,851	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	8,950

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목,주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 가평군 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2025.01.01.~2025.03.31	0.243	2025년 3월 누계
2025.03.01.~2025.03.31	0.121	2025년 3월
2025.01.01.~2025.05.26	1.00462 (0.462%)	$(1 + 0.00243) * (1 + 0.00121 * 56/31) \approx 1.00462$

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

조 건	항 목
접근조건	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등
자연조건	일조, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	보조금·용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지(A)와 전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례기준) : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지 가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	청평리 00-00	임야	326	자연림	자연녹지	13,000	경매	2023.03.20
#2	청평리 산6-17,19 (본건)	임야	22,611	자연림	자연녹지	11,000	경매	2024.01.22
#3	호명리 산00-00	임야	992	자연림	자연녹지	15,000	공매	2023.08.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	거래가격 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점
#1	청평리 산00-00	임야	331	자연림	자연녹지	5,000,000 (토지)	15,105	2022.07.26
#2	청평리 000-00	임야	1,933	자연림	자연녹지	18,000,000 (토지)	9,311	2022.11.10

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내 소재하는 사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <평가전례#1>을 선정하였음.

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	거래가격 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점
#1	청평리 00-00	임야	326	자연림	자연녹지	13,000	경매	2023.03.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	13,000	1.02404	1.000	0.950	12,647
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	8,950	1.00462	-	-	8,991
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		12,647 / 8,991			1.406
시점수정치		경기도 가평군 녹지지역 (23.03.20~25.05.26):1.02404			
지역요인 비교치		평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)			
개별요인 비교치	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 평가전례#1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

비교표준지A는 평가전례#1과 비교하여, 자연조건(경사, 형상, 면적 등)에서 열세임.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 본건과 유사한 조건의 토지	9,000 ~ 15,000원/㎡ 내외	자연녹지지역 자연림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처:태인)

구분	용도	경기도		가평군		청평면	
		낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/임야	53.10	723	55.71	54	63.79	30
최근 6개월간 평균	토지/임야	47.46	326	51.23	19	35.22	12

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	1.40

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,950	1.00462	1.000	1.000	1.40	12,588	13,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	거래가격(원)	토지 단가(원/㎡)	거래시점
#1	청평리 산00-00	임야	331	자연림	자연녹지	5,000,000 (토지)	15,105	2022.07.26
#2	청평리 000-00	임야	1,933	자연림	자연녹지	18,000,000 (토지)	9,311	2022.11.10

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>을 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

(경기도 가평군 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
22.07.26 ~ 25.05.26	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00189 * 6/31) * (1 + 0.00226) * (1 + \\ & 0.00192) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00034) * (1 + \\ & 0.00022) * (1 + 0.00704) * (1 + 0.01260) * (1 + \\ & 0.00243) * (1 + 0.00121 * 56/31) \\ & \approx 1.03094 \end{aligned} $	-

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

조 건	항 목
접근조건	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등
자연조건	일조, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	보조금·용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810

기호(1) 토지는 거래사례#1과 비교하여, 접근조건(취락 및 편익시설접근성 등) 및 자연조건(면적, 경사 등)에서 열세임.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	15,105	1.000	1.03094	1.000	0.810	12,614	13,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	9,917	13,000	128,921,000	13,000	128,921,000
2	12,694	13,000	165,022,000	13,000	165,022,000

4.2 토지 시산가액검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	9,917	13,000	128,921,000	-
2	12,694	13,000	165,022,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	9,917	13,000	128,921,000	-
	2	12,694	13,000	165,022,000	-
합 계		22,611	-	293,943,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 청평면 청평리	산6-17	임야	자연녹지지역	9,917	9,917	13,000	128,921,000	
2	경기도 가평군 청평면 청평리	산6-19	임야	자연녹지지역	12,694	12,694	13,000	165,022,000	
합 계								₩293,943,000.-	
				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

본건은 경기도 가평군 청평면 청평리 소재 '청평유원지' 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 순수산림지대임.

(2) 교통상황

본건은 차량 진출입이 불가하고, 북서측 근거리에 청평역(경춘선)과 버스정류장이 소재하며 배차간격 운행빈도 등을 고려시 대중교통상황은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 급경사지 사다리유사 토지로 현황 '자연림'상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)(2) 지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

(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) | |

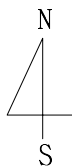
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

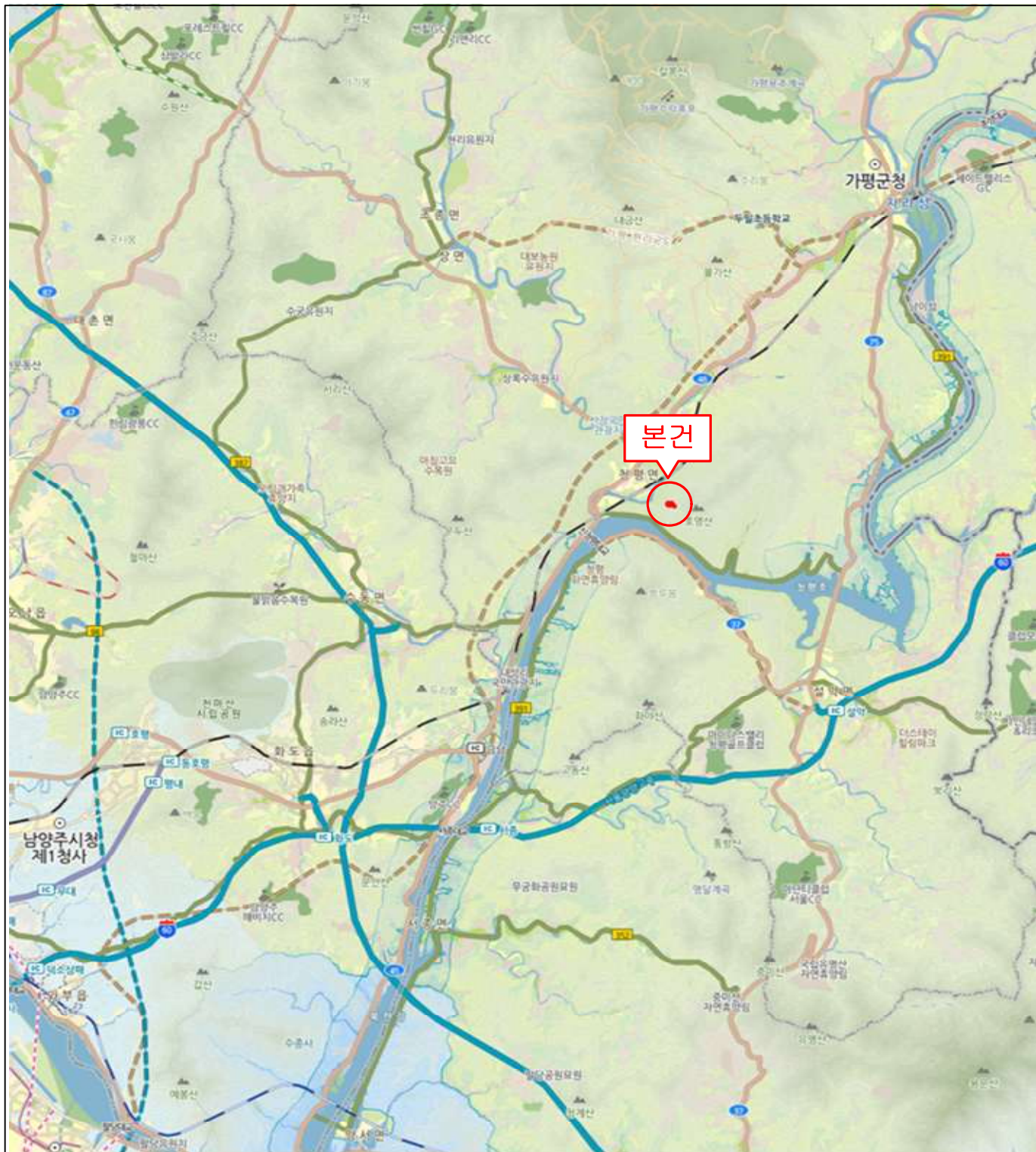
임대관계 미상임.

-

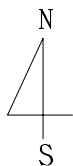
광역위치도



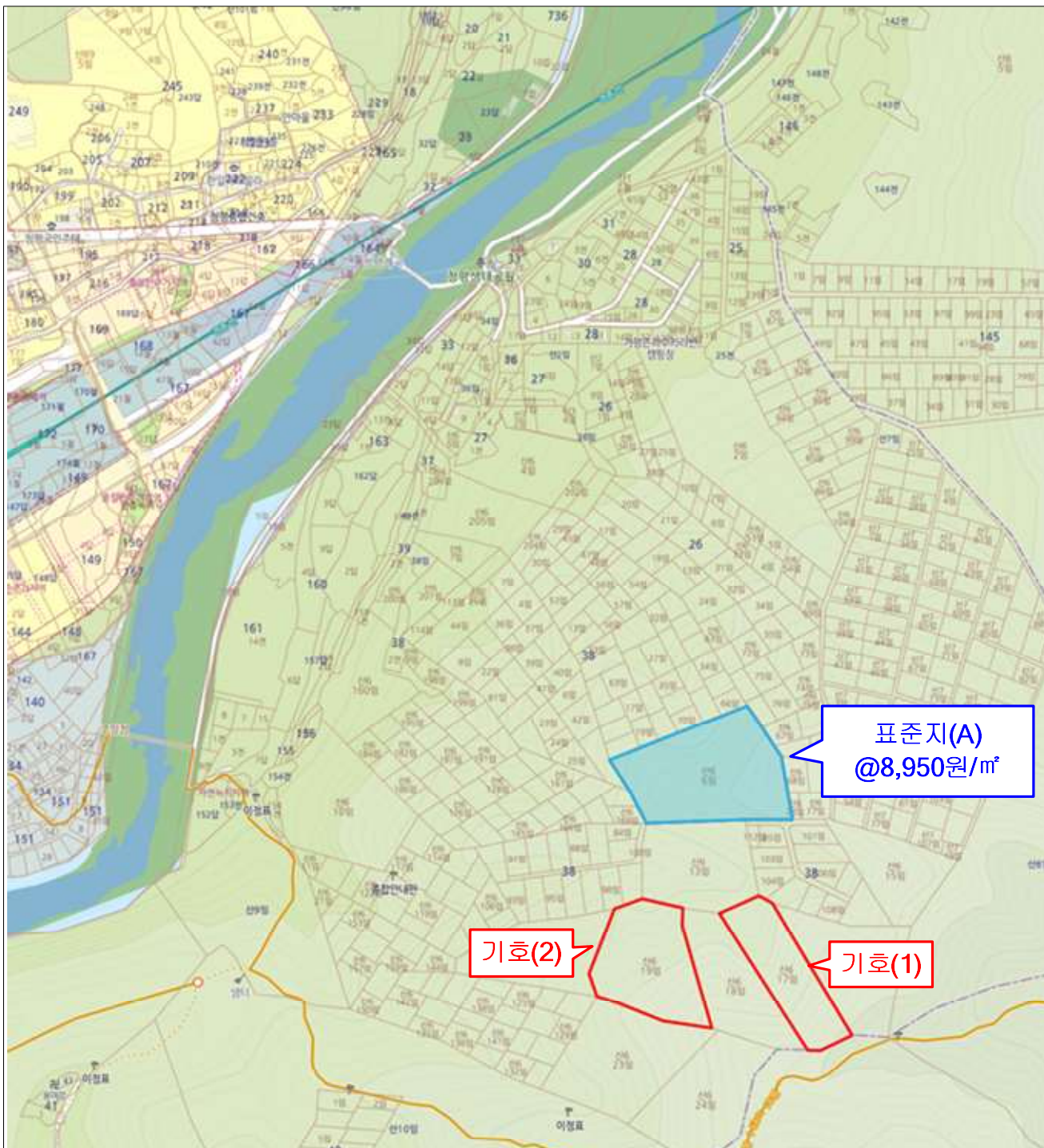
소재지	경기도 가평군 청평면 청평리 산6-17, 산6-19
-----	------------------------------



상세위치도

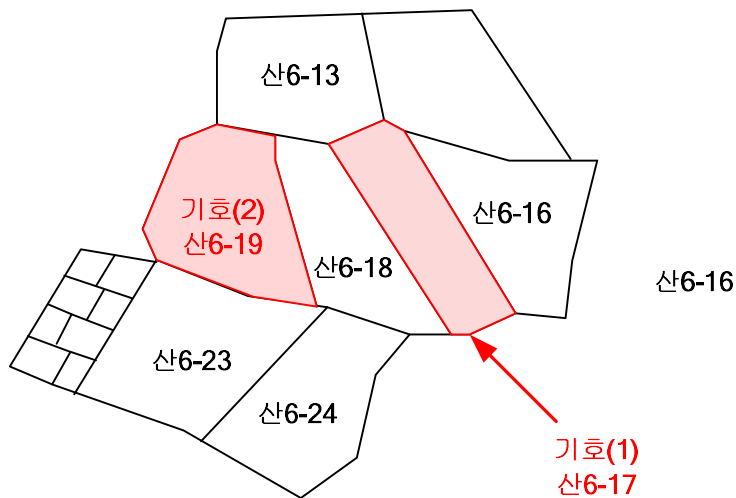
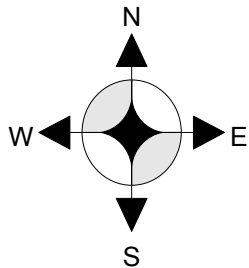


소재지	경기도 가평군 청평면 청평리 산6-17,산6-19
-----	-----------------------------



지 적 개 황 도

S = 1 : 6,000



< 경기도 가평군 청평면 청평리 산6-17, 산6-19 >

사 진 용 지



인근전경



본건전경



본건전경