

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	이찬희 소유물건(2025타경71872)
감정서번호	2506-1-006

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.

성진감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이창재

감정평가액	이천삼백칠십구만육천원정 (₩23,796,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이찬희 (2025타경71872)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.03	2025.07.03	2025.07.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		661		661	36,000	23,796,000
		이	하	여	백	
	합계					₩23,796,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 가평군 상면 덕현리 소재 “내시골” 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

3. 평가 대상

명령서 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상및 지세	2025년 개별공시 지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 가평군 상면 덕현리	산63-127	661	임야	자연림	자연녹지	사다리 급경사	12,100	-

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 본건 평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점 및 실지조사 등

- 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.03을 기준시점으로 함.
- 본건 임지상에 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지와 일괄평가하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 공시지가기준법 등에 의한 평가

(가) 평가 개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(나) 토지평가액 산출근거

(1) 비교 표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정함.

(경기도 가평군)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 및 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/㎡)
가	상면 덕현리	산63-124	1,652	임야	자영림	자연녹지	부정형 급경사	맹지	12,100

(2) 시점수정

생산자물가상승률을 적용하는 경우도 있으나 이는 전국의 모든 재화를 대상으로 하는 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하므로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
경기도 가평군 녹지지역	2025.01.01. ~ 2025.05.31	0.443	2025년 5월까지
	2025.05.01. ~ 2025.05.31	0.072	2025년 5월
	누 계 (2025.01.01.~2025.07.03)	0.520 (1.00520)	(1 + 0.00443) * (1 + 0.00072 * 33/31)

※ 미고시 변동률은 2025년 5월 지가변동률을 연장 적용하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 지역요인 비교(1.00)

본건과 표준지는 인근지역 내에 소재하여 별도의 지역격차 없음.

(4) 개별요인 비교

가) 비교 항목

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 개별요인 비교치

대상 토지 (기호)	비교 표준지 (기호)	비교 내역				개별 요인 비교치	비고
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	제반 조건 대등함.

(5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 7.10선고 98두 6067, 1993. 9.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 인근지 유사 물건의 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지 번	평가목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	용도 지역	지목	이용상황
A	상 면 덕현리	산○○ -○○○	경매	2024.03.19	37,000	자연녹지	임야	자연림
B	상 면 덕현리	산○○	경매	2024.06.10	37,000	자연녹지	임야	자연림
C	상 면 덕현리	산○○ -○	경매	2023.01.27	37,000	자연녹지	임야	자연림

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 인근지 유사물건의 거래사례

(자료출처 : KAIS)

기호	소재지	지번	용도 지역	지목	거래시점	거래 유형	단가 (원/㎡)
a	상 면 덕현리	산〇〇 -〇〇〇	자연녹지	임야	2023.05.09	토지	44,854
b	상 면 덕현리	산〇〇 -〇	자연녹지	임야	2022.10.25	토지	36,546
c	상 면 덕현리	산〇〇 -〇〇	자연녹지	임야	2025.01.10	토지	33,299

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 평가전례, 실거래사례, 거래가능가격 수준, 평가목적 등을 고려하여 3.00을 적용함.

(7) 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \times \text{그 밖의 요인보정치}$$

대상토지 일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	12,100	1.00520	1.000	1.000	3.00	36,488	36,000

(다) 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	661	36,000
			23,796,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법 등에 의한 평가

(가) 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 평가함.

(나) 토지평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례의 선정

가) 선정된 거래사례

기호	소재지	지번	용도 지역	지목	거래시점	거래 유형	단가 (원/㎡)
a	상 면 덕현리	산○○ -○○○	자연녹지	임야	2023.05.09	토지	44,854

나) 비교 사례의 선정 사유

상기 사례는 가격형성 제 요인면에서 동일 또는 유사하여 선정함.

(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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례 a (경기도 가평군 녹지지역)	23.05.09~ 25.07.03	2.358 (1.02358)	$(1 + 0.00092 * 23/31) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.01260) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00072 * 33/31)$

(4) 지역요인 비교(1.00)

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 별도의 지역격차 없음.

(5) 개별요인 비교

대상 토지 (기호)	사례 (기호)	비교 내역				개별 요인 비교치	비고
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	a	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810	본건이 접근, 자연조건에서 열세함.

(6) 토지단가 결정

$$\text{산식} = \text{거래사례 단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$$

대상토지 일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	44,854	1.000	1.02358	1.000	0.810	37,188	37,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	661	37,000	24,457,000

4. 그 밖의 사항: 없음.

라. 평가액 결정에 관한 의견

1. 각 방법에 의한 시산가격

공시지가기준법 등	거래사례비교법 등
23,796,000	24,457,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정 : 23,796,000원

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 상면 덕현리	산63 -127	임야	자연녹지지역	661	661	36,000	23,796,000	
합 계								₩23,796,000.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 가평군 상면 덕현리 소재 "내시골" 북측 인근에 위치하며, 부근은 펜션, 농경지, 임야 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 어려우며, 노선버스정류장까지의 거리 등을 감안하면 대중교통상황은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

급경사 장방형으로 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

-

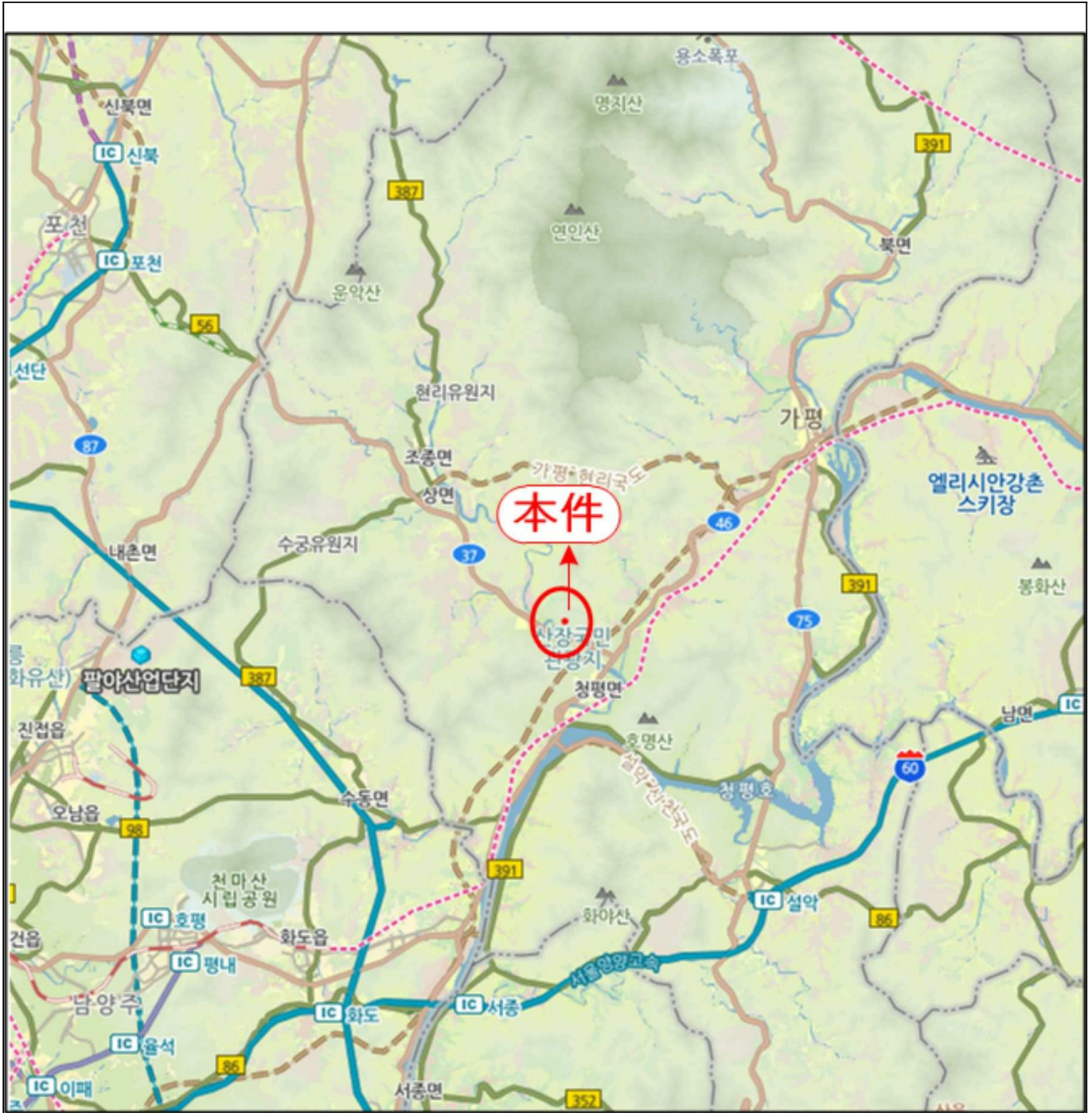
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



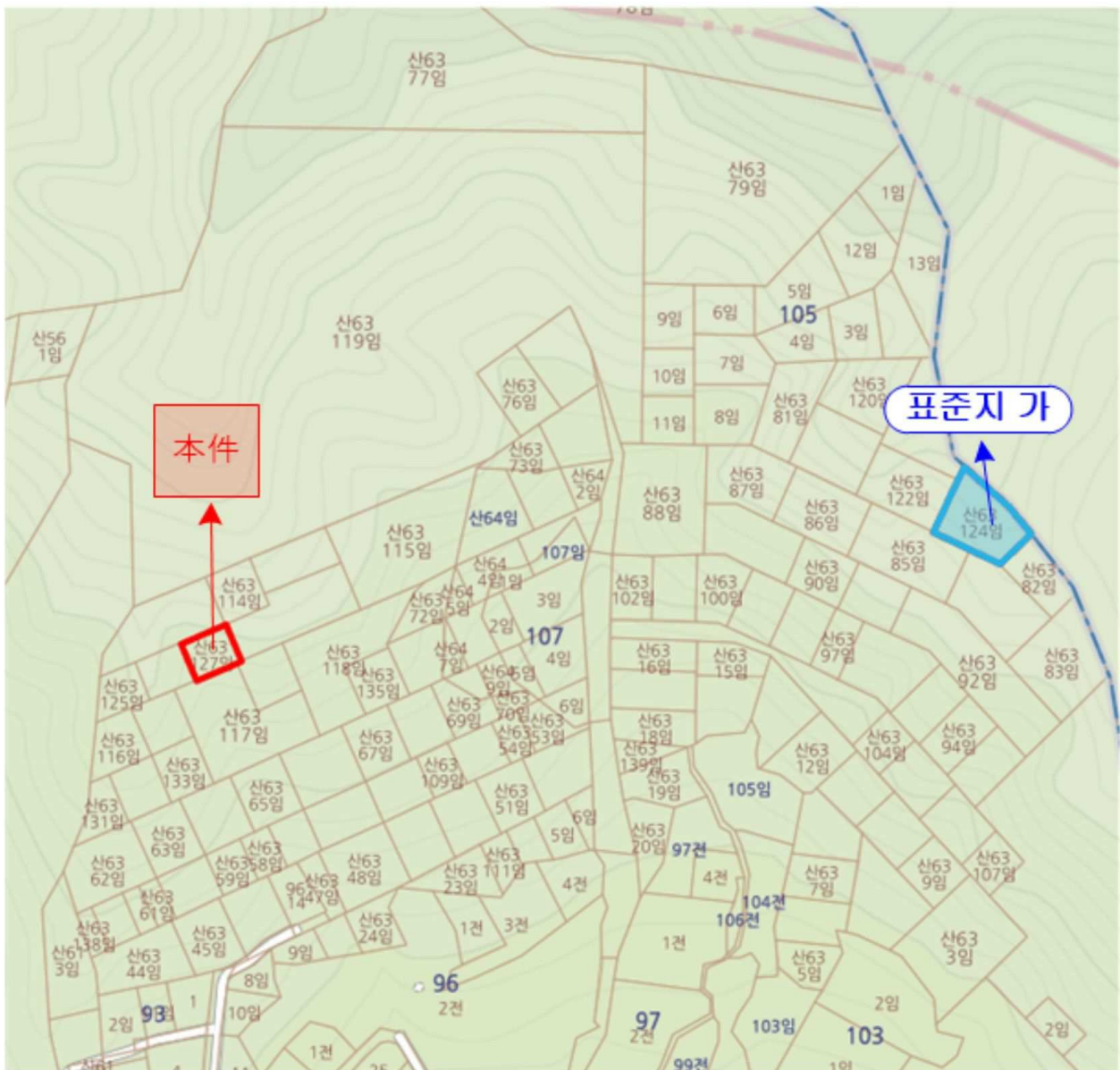
소재지	경기도 가평군 상면 덕현리 63-127
-----	-----------------------



위치도



소재지 경기도 가평군 상면 덕현리 63-127



지 적 도





1



2