

감정평가서

건명	최정우 소유물건(2025타경71286)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	이레-2502-008

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이보령

이보령 

(인)

감정평가액	사억이천일백일십사만삼천구백원정(₩421,143,900.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최정우 (2025타경71286)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.03 ~ 2025.03.14	2025.03.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,781	토지	3,781	-	421,143,900
		이	하	여	백	
	합계				₩421,143,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 구암리 및 가평군 가평읍 산유리에 소재한 토지에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.14.임.

4. 감정평가방법

토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며 정확한 지적경계 및 이용상황 등의 확인을 위하여는 별도의 측량 등에 의하여야 함.
- 2) 본건 토지상에 소재하는 소유자 미상의 수목은 거래 관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 일괄 평가하였음.
- 3) 본건은 경매 목적의 감정평가로 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	화도읍 구암리 245-4	전	624	전	계획관리	세로(가)	사다리 환경사	239,100
B	가평읍 산유리 415	전	264	전	생산관리	세로(불)	부정형 환경사	28,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

(남양주시 계획관리)

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.281	
누 계 (25.01.01~25.03.14)	0.663 (1.00663)	(1 + 0.00281) * (1 + 0.00281 * 42/31)

(가평균 생산관리)

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.033	
누 계 (25.01.01~25.03.14)	0.078 (1.00078)	(1 + 0.00033) * (1 + 0.00033 * 42/31)

*조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인

가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태 등
행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

기호(1)-표준지(A)

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.86	접근도로의 상태 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.96	형상 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대체로 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
누계			0.826	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호(2)-표준지(B)

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.96	접근도로의 상태 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.94	고저 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대체로 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
누계			0.902	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호(3)-표준지(B)

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.96	접근도로의 상태 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.94	고저 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대체로 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
누계			0.902	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	목적	시점	단가 (원/㎡)	비고
(ㄱ)	화도읍 구암리 23*	답	계획관리지역	시가참고	2024.09.19	@398,000	
(ㄴ)	가평읍 산유리 41*	전	생산관리지역	담보	2023.02.15	@71,000	
(ㄷ)	화도읍 구암리 214-*	답	계획관리지역	담보	2024.04.16	@448,000	
(ㄹ)	가평읍 산유리 40*	답	생산관리지역	담보	2024.06.17	@65,000	

* 상기 평가사례 중 본건 및 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황이 유사한 사례로서 공히 비교성이 있는 사례(ㄱ), (ㄴ)을 선정하여 표준지와 비교하고자 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격

기준시점 당시 비교표준지 가격

ㄴ. 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례(ㄱ)기준 표준지(A)가격	398,000	1.01289	1.000	1.040	419,255	1.7419	
가격시점 표준지가격	239,100	1.00663	-	-	240,685		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 남양주시 (24.09.19~25.03.14) (계획관리)					
		$(1 + 0.00194 * 12/30) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00281 * 42/31)$ ≈ 1.01289					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계
	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.040
-가로조건: 가로의 계통 등에서 우세함. -접근조건: 대체로 대등함. -환경조건: 대체로 대등함. -획지조건: 형상 등 획지조건에서 우세함. -행정조건: 대체로 대등함. -기타조건: 대체로 대등함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율		
사례(ㄴ)기준 표준지(B)가격	71,000	1.01360	1.000	0.951	68,439	2.3911		
가격시점 표준지가격	28,600	1.00078	-	-	28,622			
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 가평군 (23.02.15~25.03.14) (생산관리) $(1 + 0.00018 * 14/28) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00778) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00033 * 42/31)$ ≈ 1.01360						
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).						
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계
	$\begin{matrix} 0.97 & 1.00 & 1.00 & 0.98 & 1.00 & 1.00 & 0.951 \end{matrix}$							
-가로조건: 가로의 계통 등에서 열세함. -접근조건: 대체로 대등함. -환경조건: 대체로 대등함. -획지조건: 획지조건에서 열세함. -행정조건: 대체로 대등함. -기타조건: 대체로 대등함.								

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

선정 사례를 기준으로 한 기타요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 상향 조정함. (1.74/ 2.39)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	239,100	1.00663	1.000	0.826	1.74	345,922	345,900
(2)	28,600	1.00078	1.000	0.902	2.39	61,703	61,700
(3)	28,600	1.00078	1.000	0.902	2.39	61,703	61,700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

본건 인근지역내의 정상적인 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 중 하기 사례를 선정하여 본건과 비교함.

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	시점	금액	토지단가 (원/㎡)
A	화도읍 구암리 21* 외	전	1382	계획관리	2023.11.06	550,000,000	@397,974
B	가평읍 산유리 407-*	답	133	생산관리	2024.08.28	8,300,000	@62,406

2) 사정보정

매매사례는 본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례이고 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 별도의 사정보정 요인을 포착치는 아니함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

적용	기간	지가 변동률	비고	적용
매매 사례 (A)	2023.11.06. ~2025.03.14	1.01418	$\begin{aligned} & (1 + 0.00281 * 25/30) * (1 + \\ & 0.00349) * (1 + 0.02630) * (1 \\ & + 0.00281) * (1 + 0.00281 * \\ & 42/31) \\ & \approx 1.03914 \end{aligned}$	남양주시 계획관리
매매 사례 (B)	2024.08.28. ~2025.03.14	1.00326	$\begin{aligned} & (1 + 0.00027 * 4/31) * (1 + \\ & 0.00071) * (1 + 0.00062) * (1 \\ & + 0.00075) * (1 + 0.00036) * (\\ & 1 + 0.00033) * (1 + 0.00033 * \\ & 42/31) \\ & \approx 1.00326 \end{aligned}$	가평균 생산관리

*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
매매사례(A) -본건(1)	0.86	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.843
	가로조건: 접면도로의 상대 등에서 열세함. 접근조건: 교통시설 등과의 접근성에서 열세함. 환경조건: 대체로 대등함. 획지조건: 대체로 대등함. 행정적조건: 대체로 대등함.						
매매사례(B) -본건(2)	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	가로조건: 대체로 대등함. 접근조건: 대체로 대등함. 환경조건: 대체로 대등함. 획지조건: 열세함. 행정적조건: 대체로 대등함.						
매매사례(B) -본건(3)	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	가로조건: 대체로 대등함. 접근조건: 대체로 대등함. 환경조건: 대체로 대등함. 획지조건: 열세함. 행정적조건: 대체로 대등함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	397,974	1.000	1.03914	1.000	0.843	348,623	348,600
(2)	62,406	1.000	1.00326	1.000	0.980	61,357	61,400
(3)	62,406	1.000	1.00326	1.000	0.980	61,357	61,400

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액은 제반 법령 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등에 의거 적정하게 평가되었으며, 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 공시지가 기준법에 의한 가격으로 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	239,100	1.00663	1.000	0.826	1.74	345,922	345,900
(2)	28,600	1.00078	1.000	0.902	2.39	61,703	61,700
(3)	28,600	1.00078	1.000	0.902	2.39	61,703	61,700

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 남양주시 화도읍 구암리	232-6	전	계획관리지역	661	661	345,900	228,639,900	
2	경기도 가평군 가평읍 산유리	410	전	생산관리지역	783	783	61,700	48,311,100	
3	경기도 가평군 가평읍 산유리	439	전	생산관리지역	2,337	2,337	61,700	144,192,900	
합 계								₩421,143,900.-	
				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

기호(1): 본건은 경기도 남양주시 화도읍 구암리 소재 ‘구암3리마을회관’ 남서측 인근에 위치하며, 인근은 농경지, 주택, 펜션 등으로 형성되어 있음.

기호(2),(3): 본건은 경기도 가평군 가평읍 산유리 소재 ‘산유리보건진료소’ 남서측 인근에 위치하며, 인근은 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1): 간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리 및 노선수 등으로 보아 교통상황은 대체로 보통시 됨.

기호(2),(3): 간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리 및 노선수 등으로 보아 교통상황은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 완경사 지대에 위치한 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로, 목전 등의 상태임.

기호(2),(3): 완경사 지대에 위치한 부정형의 토지로, 임야 하단부에 위치한 목전 등의 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 맹지임.

기호(2),(3): 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의) 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,

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) | |

공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>,
 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

기호(2): 생산관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

기호(3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개
 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

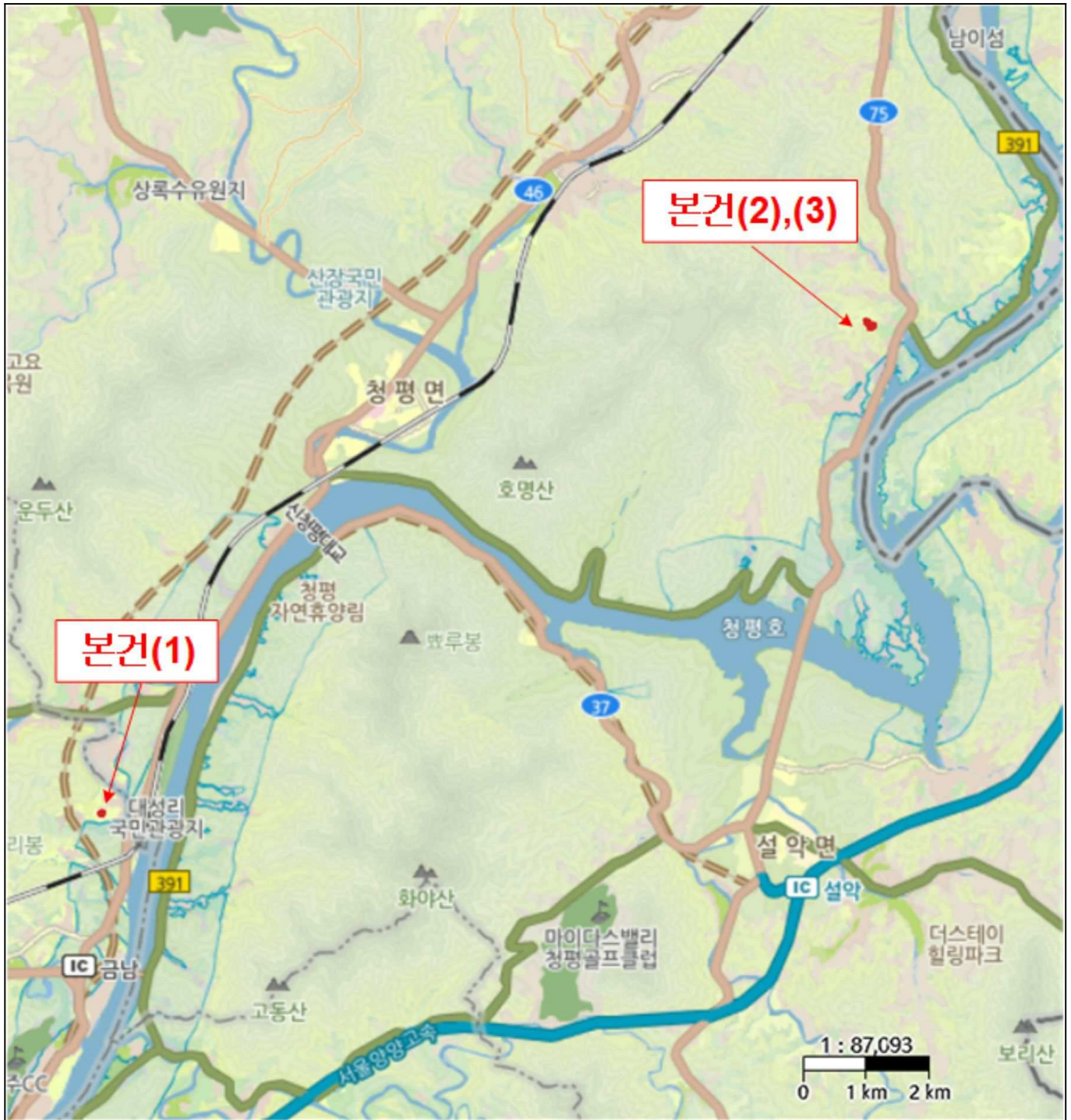
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



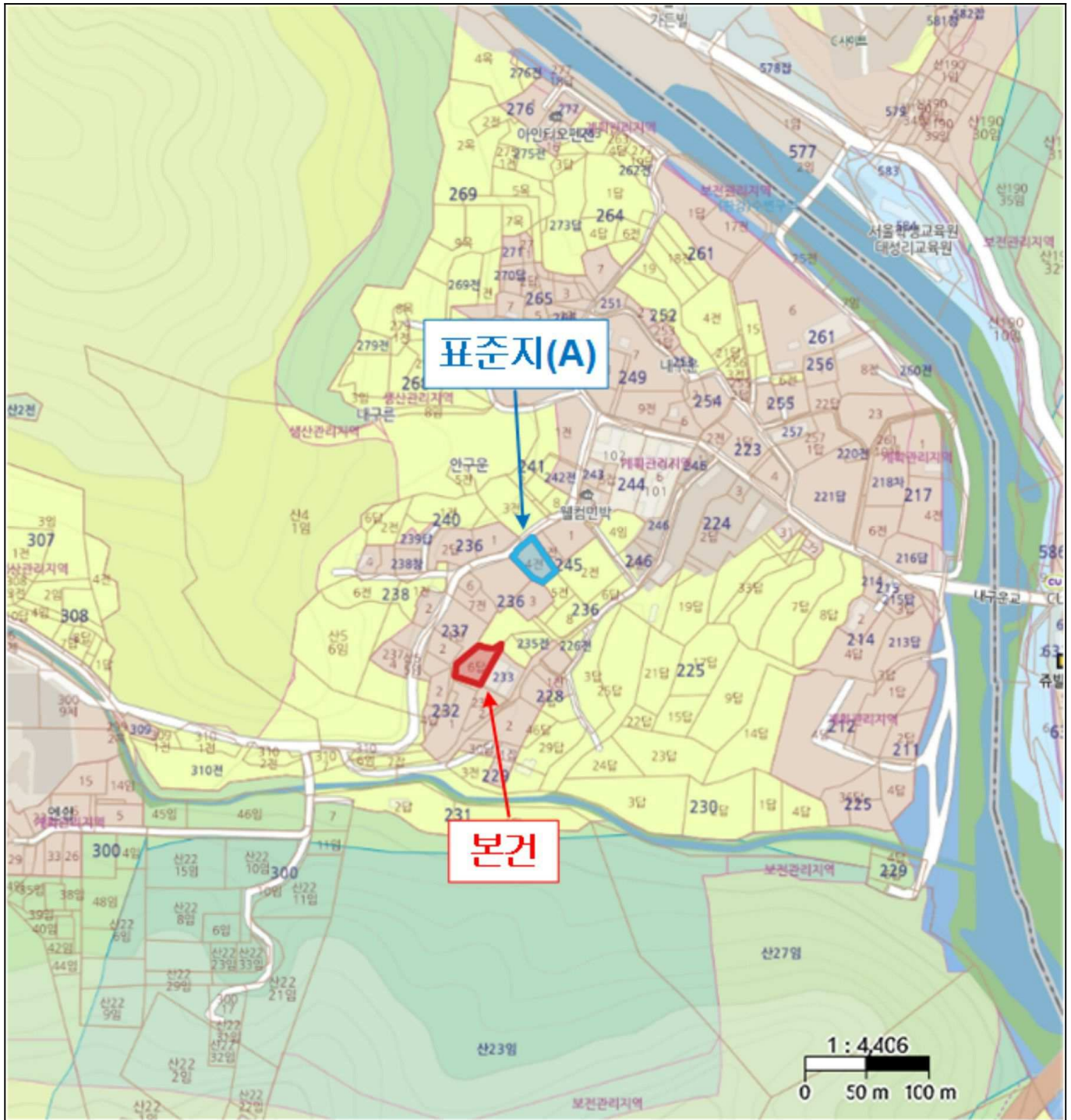
소재지	경기도 남양주시 화도읍 구암리 232-6 외
-----	--------------------------



위치도



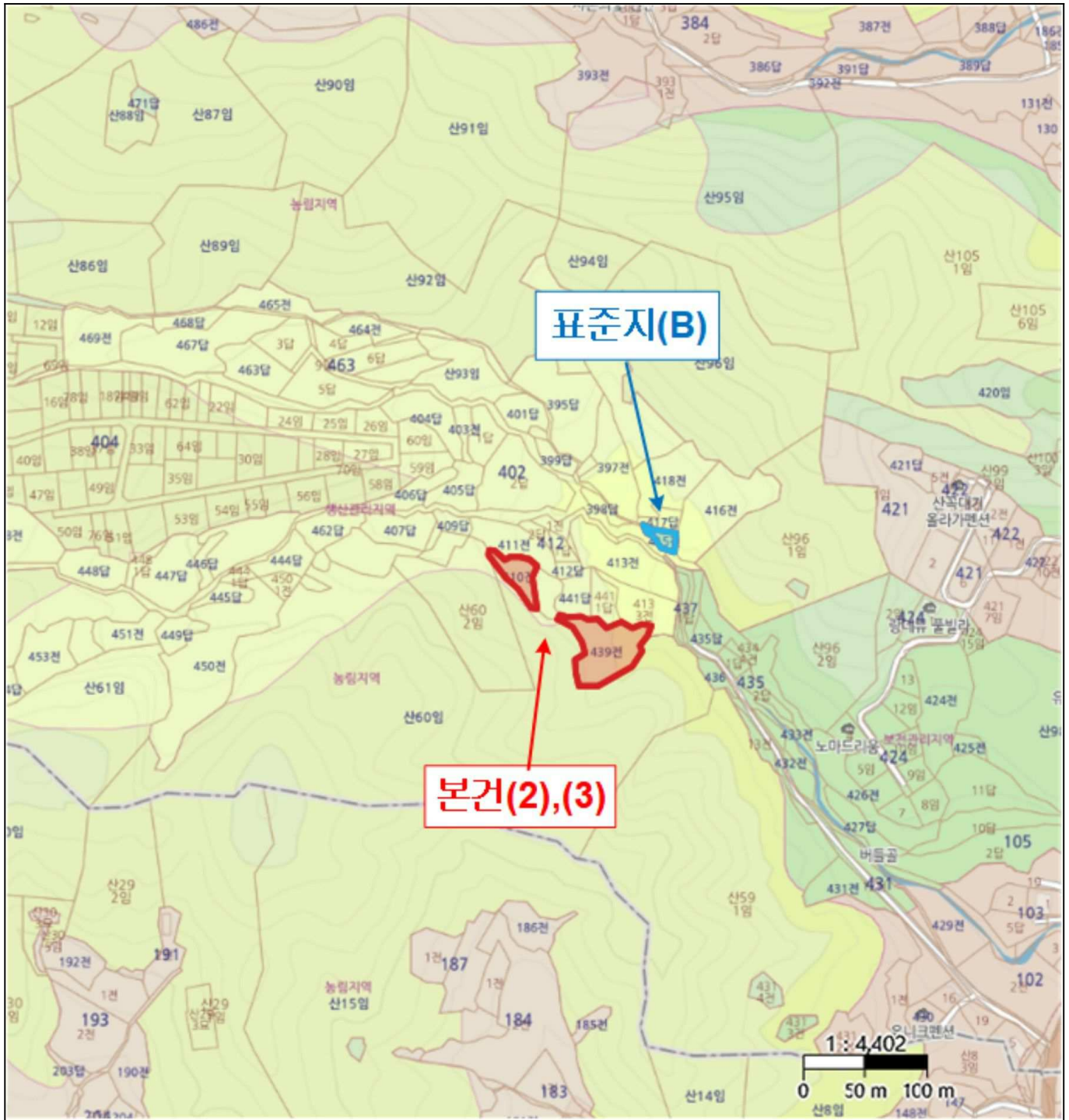
소재지	경기도 남양주시 화도읍 구암리 232-6
-----	------------------------



위치도



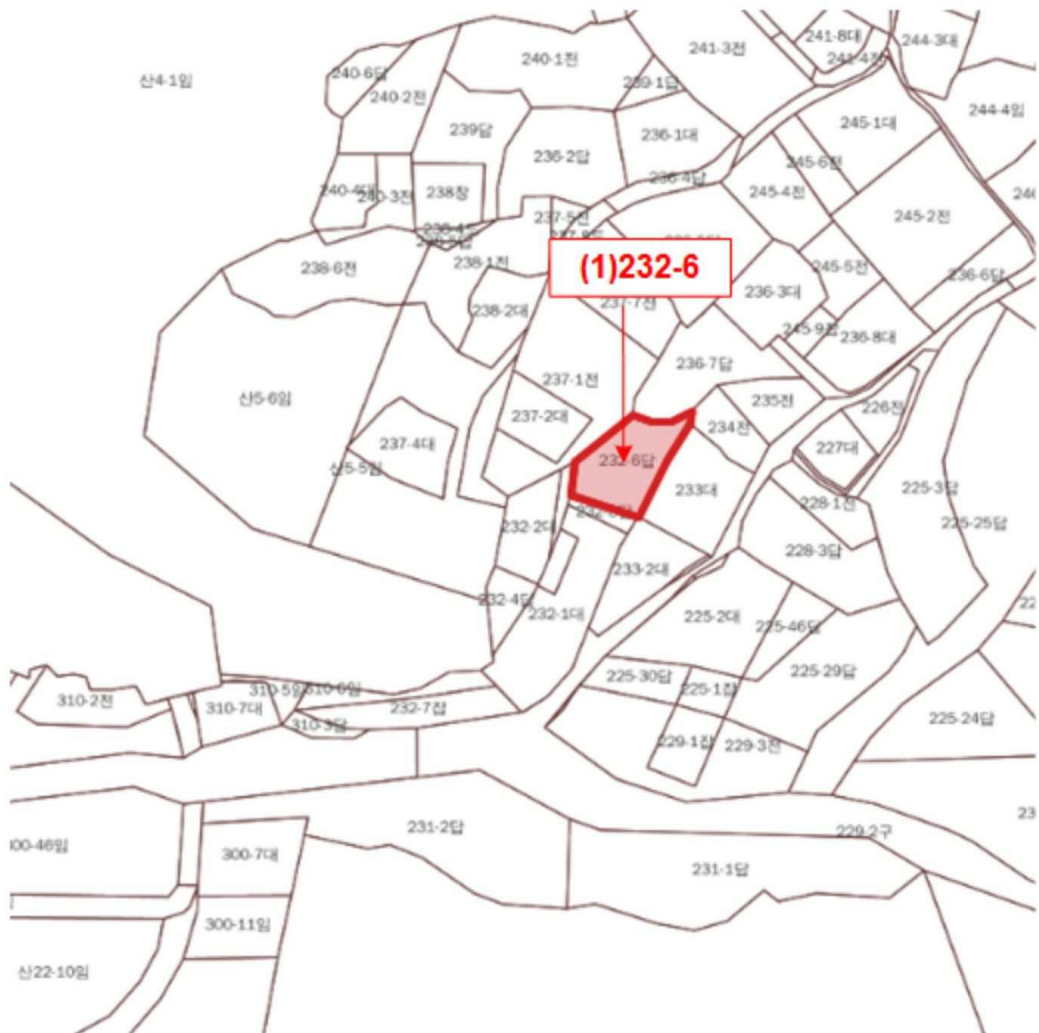
소재지 경기도 가평군 가평읍 산유리 410 외



지 적 도



No Scale





(1)



(1)



(2)



(3)