

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김병은 소유물건(2023타경113519)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태완

감정평가서번호: 경인2023-10-02



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.

경인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최 권 옥

(인)

감정평가액	구억구백팔십팔만팔천원정 (₩909,888,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병은 (2023타경113519)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.10.19	2023.10.17 ~ 2023.10.19	2023.10.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,754 이	토지 하	4,154 여	- 백	909,888,000
	합계					₩909,888,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 서울특별시 강북구 우이동 소재 “우이공원유원지” 북측 인근에 위치하는 토지 (우이동 산80)와 1필지로서, 이에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관련평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가합니다.

나. 본건은 토지로서, 토지가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.10.19.로 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2023.10.17.에서 2023.10.19.에 실시합니다.

7. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(토지대장, 토지이용계획확인서, 토지 등기사항전부증명서)를 참조합니다.

나. 대상 물건의 위치는 실지 조사, 항공사진 및 지적도 등에 의거 확인하였으며, 인접 토지와 의 경계가 불명확한 바 정확한 사실관계는 측량이 필요한 것으로 보이므로 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 기호1,2는 임야이나, 현황 일부 “상업나지” 상태인 바, 개략적인 면적을 산정하여 사정 평가하였습니다.

라. 기호1,2 토지에 소재하는 수목은 토지의 거래관행에 따라 토지평가액에 포함하여 평가하였습니다.

II. 대상부동산의 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	도로교통	형상지세	2023년 개별지가 (원/m ²)
1	우이동 산80	임야	3,723	자연녹지 개발제한	세로(가)	사다리 완경사	34,600
2	우이동 296-3	임야	431	자연녹지 개발제한	세로(가)	사다리 완경사	549,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 감정평가 방법의 적용

"감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용합니다.

나. 비교표준지의 선정

(1) 선정이유

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

(2) 비교 표준지 공시지가

(서울특별시 강북구)

(공시기준일 : 2023.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	우이동 산1-23	임야	28,502	자연림	자연녹지 개발제한	세로(가)	부정형 환경사	34,000
B	우이동 296	임야	93	상업용	자연녹지 개발제한	세로(가)	사다리 환경사	832,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

(서울특별시 강북구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.08.31	-0.679	(1-0.00679) x (1-0.00059 x 49/31) ≒ 0.99228
2023.08.01 ~ 2023.08.31	-0.059	
2023.01.01 ~ 2023.10.19	-0.772	

※ 2023년 09월 이후는 지가변동률 미고시인 바, 2023년 08월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

기호1(자연림), 기호2(자연림)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 규제 및 조장 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호1(상업나지), 기호2(상업나지)

조 건	항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과 교통시설과의 접근성 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경(인근 토지의 이용상황 및 적합성), 자연환경(지반, 지질)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1(자연립)	A	1.20	1.00	1.00	1.00	1.20
2(자연립)	A	1.20	1.00	1.00	1.00	1.20

기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차 율
1(상업나지)	B	1.00	0.90	0.90	0.86	1.00	1.00	0.697
2(상업나지)	B	1.00	0.90	0.90	0.86	1.00	1.00	0.697

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.19.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누 16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	서울특별시 강북구 우이동 산1-○				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도				거래시점
	토지	자연녹지 개발제한	임야	529	57,000	1,300,000,000
자연림		2022.03.15				
토지단가		80,000,000 / 529 ≒ @151,000				
토지특성		부정형, 완경사, 세로(가)				
거래 사례 #2	소재지	서울특별시 강북구 우이동 산79-○				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도				거래시점
	토지	자연녹지 개발제한	임야	574	782,300	80,000,000
상업용		2022.03.15				
토지단가		1,038,000,000 / 574 ≒ @1,808,000				
토지특성		부정형, 완경사, 세로(가)				

(3) 평가사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
1	우이동 산7○	임야	2,570.83	자연녹지 개발제한	49,300	126,741,919	경매
							21.03.02
2	우이동 산6-○	임야	2,326	자연녹지 개발제한	1,160,000	2,698,160,000	조세
							22.12.13

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 인근 유사토지의 지가수준

본건 기호1,2 인근 자연림	본건 인근 토지는 위치 등에 따라 @90,000 ~ @100,000원/m ² 수준인 것으로 조사됩니다.
본건 기호1,2 인근 상업나지	본건 인근 토지는 위치 등에 따라 @240,000 ~ @300,000원/m ² 수준인 것으로 조사됩니다.

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선택

상기 사례 중 비교표준지A의 경우 용도지역 및 이용상황 등이 유사하며 지리적으로 인접한 평가사례#1을, 비교표준지B의 경우 용도지역 및 이용상황 등이 유사하며 지리적으로 인접한 평가사례#2를 채택합니다.

(나) 사례기준 표준지 가격

표준지 기호	사례기호	사례가격 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)
A	#1	49,300	1.01200	1.00	1.20	59,870
B	#2	1,160,000	0.99213	1.00	1.367	1,573,240

1) 시점수정 : 사례#1 - 서울특별시 강북구 녹지지역 지가변동률(2021.03.02.~2023.10.19.)

사례#2 - 서울특별시 강북구 녹지지역 지가변동률(2022.12.13.~2023.10.19.)

2) 지역요인 : 상호 대등합니다.(1.00)

3) 개별요인

구분	접근	자연	행정	기타	누계
표준지A/ 평가사례1	1.20	1.00	1.00	1.00	1.20

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
표준지B/ 평가사례2	1.00	1.10	1.10	1.15	1.00	1.00	1.367

(다) 표준지의 기준시점 현재가격

표준지 기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
A	34,000	0.99228	33,737
B	832,300	0.99213	825,750

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	사례기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점현재 표준지가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	59,870	33,737	1.77	1.77
B	1,573,240	825,750	1.90	1.90

(6) 그 밖의 요인의 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 기호1(자연림), 기호2(자연림)는 77%, 기호1(상업나지), 기호2(상업나지)는 90% 상향 보정합니다.[기호1(자연림), 기호2(자연림)-1.77, 기호1(상업나지), 기호2(상업나지) - 1.90]

사. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1(자연림)	34,000	0.99228	1.00	1.20	1.77	71,658	72,000
1(상업나지)	832,300	0.99228	1.00	0.697	1.90	1,093,705	1,090,000
2(자연림)	34,000	0.99228	1.00	1.20	1.77	71,658	72,000
2(상업나지)	832,300	0.99228	1.00	0.697	1.90	1,093,705	1,090,000

(2) 공시지가기준법을 기준한 시산가액

기호	단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	72,000	3,223	232,056,000	자연림
	1,090,000	500	545,000,000	상업나지
2	72,000	331	23,832,000	자연림
	1,090,000	100	109,000,000	상업나지

2. 거래사례 비교법

가. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액입니다.

(1) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	서울특별시 강북구 우이동 산1-0				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도				
	토지	자연녹지	임야	529	57,000	1,300,000,000
		개발제한				자연림
	토지단가	80,000,000 / 529 ≒ @151,000				
	토지특성	부정형, 완경사, 세로(가)				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거래 사례 #2	소재지	서울특별시 강북구 우이동 산79-0				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도				거래시점
	토지	자연녹지 개발제한	임야	574	782,300	80,000,000
상업용		2022.03.15				
토지단가	1,038,000,000 / 574 ≒ @1,808,000					
토지특성	부정형, 완경사, 세로(가)					

▶ 위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한 사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #1, 2를 비교 사례로 선정합니다.

(2) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

(3) 시점수정

사례#1,2(서울특별시 강북구 녹지지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.03.15. ~ 2023.10.19.	0.99507	2022.03.01.~2022.03.31.:0.045, 2022.04.01.~2022.04.30.:0.132 2022.05.01.~2022.06.30.:0.180, 2022.06.01.~2022.06.30.:0.063 2022.07.01.~2022.07.31.:0.040, 2022.08.01.~2022.08.31.:0.015 2022.09.01.~2022.09.30.:0.000, 2022.10.01.~2022.10.31.:0.000 2022.11.01.~2022.11.30.: -0.149, 2022.12.01.~2022.12.31.: -0.025 2023.01.01.~2023.08.31.: -0.679, 2023.08.01.~2023.08.31.: -0.059 $(1 + 0.00045 * 17/31) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00000) * (1 - 0.00149) * (1 - 0.00025) * (1 - 0.00679) * (1 - 0.00059 * 49/31) \approx 0.99507$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 2023년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2023년 08월 지가변동률을 연장적용합니다.

(4) 지역요인 비교

평가 대상 토지는 비교사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1(자연림)	#1	0.90	0.60	1.00	1.00	0.54
2(자연림)	#1	0.90	0.60	1.00	1.00	0.54

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1(상업나지)	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	0.60
2(상업나지)	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	0.60

(6) 토지 단가 산정

기호	비교사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1(자연림)	151,000	1.00	0.99507	1.00	0.54	81,138	81,000
1(상업나지)	1,808,000	1.00	0.99507	1.00	0.60	1,079,451	1,080,000
2(자연림)	151,000	1.00	0.99507	1.00	0.54	81,138	81,000
2(상업나지)	1,808,000	1.00	0.99507	1.00	0.60	1,079,451	1,080,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 거래사례 비교법을 기준한 시산가액

기호	단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	81,000	49.6	4,017,600	자연림
	1,080,000	214.8	231,984,000	상업나지
2	81,000	110	8,910,000	자연림
	1,080,000	110	118,800,000	상업나지

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	94,000	90,000	자연림
	94,000	90,000	상업나지
2	261,000	254,000	자연림
	270,000	264,000	상업나지

나. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정합니다.

기호	단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	94,000	3,223	302,962,000	자연림
	94,000	500	47,000,000	상업나지
2	261,000	331	86,391,000	자연림
	270,000	100	27,000,000	상업나지

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	72,000	3,223	232,056,000	자연림
	1,090,000	500	545,000,000	상업나지
2	72,000	331	23,832,000	자연림
	1,090,000	100	109,000,000	상업나지

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제21조 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지감정평가명세표

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	서울특별시 강북구 우이동	산80	임야		3,723	3,223	72,000	232,056,000	자연림 부분
						500	1,090,000	545,000,000	상업나지 부분
2	동소	296-3	임야		431	331	72,000	23,832,000	자연림 부분
						100	1,090,000	109,000,000	상업나지 부분
합 계								₩909,888,000.-	
				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 서울특별시 강북구 우이동 소재 "우이공원유원지" 북측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설 및 자연림 상태인 임대지대로서 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건 기호1,2까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호1,2는 부정형 완경사인 자연림 및 일부 상업나지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 기호1,2는 자동차로 접근 가능한 도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

우이동 산80
 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역, 대공방어협조구역(77-257m), 공익용산지, 보전산지, 과밀억제권역, 공원자연환경지구, 국립공원(북한산), 비오톱1등급(저축)

우이동 296-3
 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역, 대공방어협조구역(77-257m), 공익용산지, 보전산지, 과밀억제권역, 공원자연환경지구, 국립공원(북한산) 등입니다.

(자세한 사항은 후첨 토지이용계획확인원 참조)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

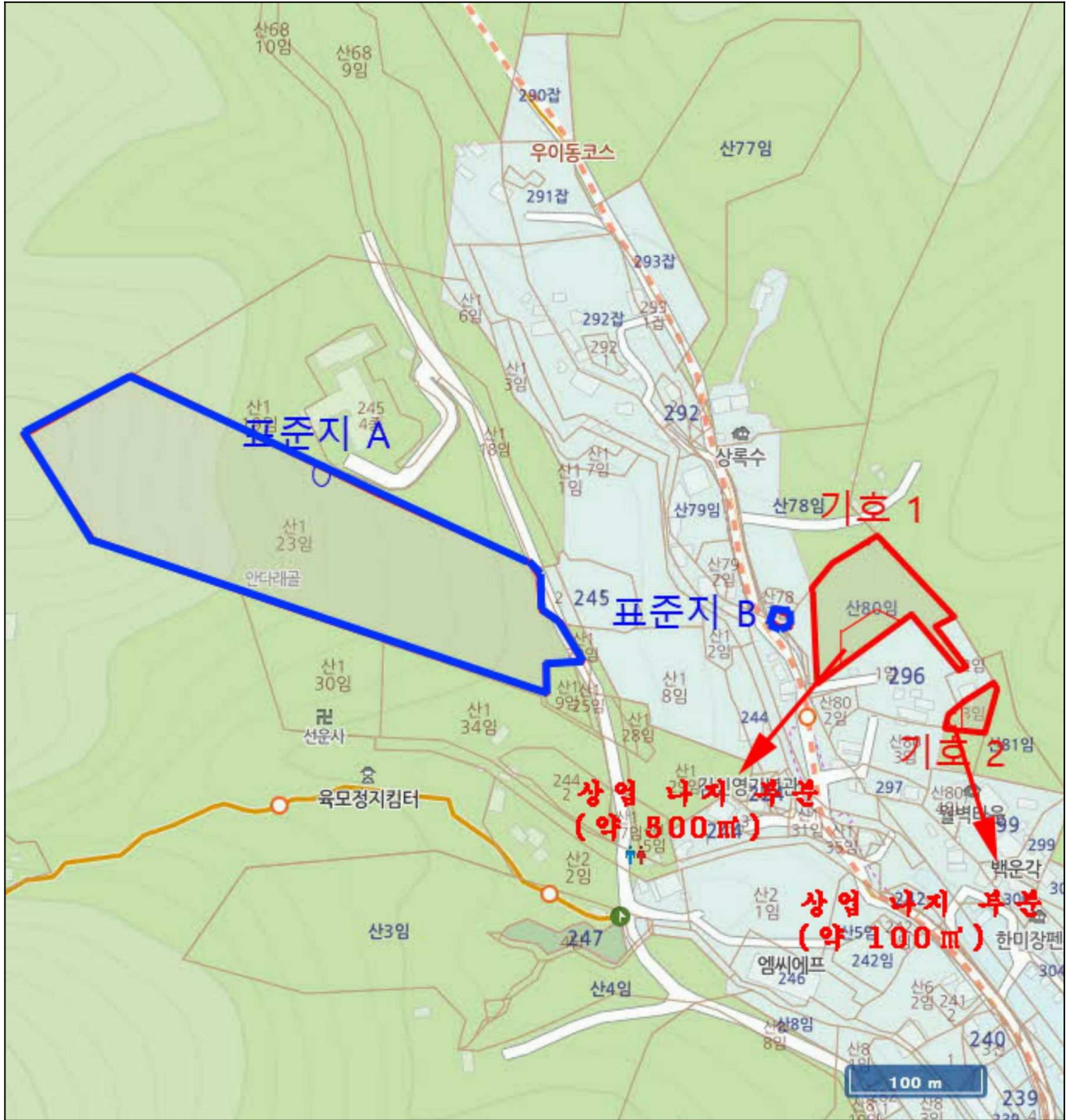
위 치 도



소재지	서울특별시 강북구 우이동 80외
-----	-------------------



지 적 도





1()



1()



2()



2()



A



B