

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종식 소유물건(2025타경72198)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: 으뜸25-05-03

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.

으뜸감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이창상

감정평가액	칠억오천이백이십삼만원정 (₩752,230,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종식 (2025타경72198)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.23	2025.05.19 ~ 2025.05.23	2025.05.23	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,710	토지	2,710	-	752,230,000
		이	하	여	백	
	합계					₩752,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 양주시 남면 신산리 소재 “남면초등학교” 서북 측 근거리에 위치한 부동산(토지)으로 의정부지방법원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계 법령과 제반 규칙을 준수하고 감정평가에 관한 이론에 의거 감정평가 하였음.
- (2) 감정평가 대상토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 의해 대상물건마다 개별로 감정평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의해 「공시지가 기준법」으로 평가액을 산정하되 인근 토지의 거래사례, 감정평가 선례, 지가 수준 등을 검토하여 합리적이고 시장성에 적절한 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가 기준시점

감정평가 대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 23일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

감정평가 대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상토지의 개요

기 호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2025.01.01기준 개별지가(원/m ²)	비 고
(1)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-2	990	전	전	자연녹지지역	맹지	부정형 평지	109,800	-
(2)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-9	1,652	전	전	자연녹지지역	중로 한면	부정형 평지	165,500	-
(3)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-6	68	전	전	자연녹지지역	맹지	세장형 평지	109,800	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출 근거

1. 공시지가기준법의 개요

「공시지가 기준법」이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 공시지가 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

2. 비교 공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의해 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 있는 표준지 중 지리적으로 감정평가 대상토지와 인접하여 있는 표준지를 선정함.

비교 공시지가 표준지

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 양주시 남면 매곡리 82-5	2,037	전	전	자연녹지지역	중로 한면	부정형 평지	157,700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점 수정

지가변동률

[경기도 양주시 자연녹지지역]

기	간	지가변동률(%)	비	고
2025. 01. 01. ~ 2025. 03. 31.		0.267		
2025. 03. 01. ~ 2025. 03. 31.		0.149		
2025. 01. 01. ~ 2025. 05. 23.		0.522	$(1 + 0.00267) \times (1 + 0.00149 \times 53/31)$ ≈ 1.00522	

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

※ 생산자물가지수는 지가 반영을 적절히 하지 못한다고 판단되어 배제하고 지가변동률을 시점 수정 치로 결정함.

4. 지역요인

평가대상 토지와 비교 공시지가 표준지는 동일 지역 내에 서로 근접되어 위치하여 동등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상토지 기호(1), (3)토지(매곡리 62-2, 62-6)와 비교 공시지가 표준지(매곡리 82-5)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 접면도로가 열세임
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형획지		
		맹지		
		방위		
	접면도로 상태	고저		
		경사지		
각지				
2면획지				
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	감정평가 대상토지는 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 치)			0.80	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상토지 기호(2)토지(매곡리 62-9)와 비교 공시지가 표준지(매곡리 82-5)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형획지		
		맹지		
		방위		
	접면도로 상태	고저		
		경사지		
각지				
2면획지				
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	감정평가 대상토지는 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 치)			1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 인근지역 및 동일 수급권 내 유사부동산의 평가 사례, 거래사례, 정상적인 지가 수준 등과 비교 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 토지 산정가격의 객관성과 적정성을 유지하기 위함.

(2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991. 12. 28.), 대법원 판례 [1998. 09. 10 선고 92두16700] 등을 참작하였음.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 사례기준 비교 표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지 가격}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 인근지역 내 유사부동산의 거래 사례

[자료 출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	비 고
#A	2022.05.11	경기도 양주시 남면 매곡리 64-*	1,570	전	자연 녹지 지역	전	세로 (불)	232,927	365,696,100	-
#B	2022.05.11	경기도 양주시 남면 매곡리 66-*	336	대	자연 녹지 지역	-	-	232,902	512,196,300	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 인근지역 내 유사부동산 평가 선례

[자료 출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS]

기 호	평가 목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	선례단가 (원/㎡)	비고
#1	협의 보상	2024.01.15	경기도 양주시 남면 매곡리 82-**	94	임야	-	자연 녹지 지역	-	358,000	-
#2	법원 경매	2024.11.28	경기도 양주시 남면 매곡리 68-**	702	대	단독 주택	자연 녹지 지역	중로 한면	495,000	-
#3	담보	2024.12.05	경기도 양주시 남면 매곡리 84-*	284	전	전	자연 녹지 지역	맹지	200,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(#A)가 공시지가 표준지 토지와 유사하여 이를 선정하여 비교하기로 함.

구분	공시지가 표준지		거래사례	
	기호	소재지	기호	소재지
용도지역	(가)	경기도 양주시 남면 매곡리 82-5	#A	경기도 양주시 남면 매곡리 64-*

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 거래사례 기호(#A)토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	232,927	1.03222	1.00	1.00	1.284	308,714	1.947	1.90
시점수정 표준지가격	157,700	1.00522	-	-	-	158,523		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래인 것으로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2022.05.11. ~ 2025.05.23.			3.222% (1.03222)		경기도 양주시 녹지지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 표준지는 동일지역 내 서로 근접하여 위치하여 동등함. (1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
	1.20	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.284	
비교 공시지가 표준지가 거래사례보다 가로조건에서 가로의 폭, 계통 등이, 획지조건에서 형상 등이 우세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 거래사례, 평가 선례, 인근지역 지가 수준 등을 참작하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정함.

비교 표준지 기호(가)				그 밖의 요인 보정치	상승률(%)
소재지	지번	지목	용도지역		
경기도 양주시 남면 매곡리	82-5	전	자연녹지지역	1.90	90%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지단가 산출

토지 기호	소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-2	157,700	1.00522	1.00	0.80	1.90	240,955	241,000
(2)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-9	157,700	1.00522	1.00	1.00	1.90	301,194	301,000
(3)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-9	157,700	1.00522	1.00	0.80	1.90	240,955	241,000

* 적용단가는 산출단가의 백 원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 토지 감정평가액(시산가액) 산출

토지 기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-2	990	전	자연녹지지역	241,000	238,590,000	-
(2)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-9	1,652	전	자연녹지지역	301,000	497,252,000	-
(3)	경기도 양주시 남면 매곡리 62-6	68	전	자연녹지지역	241,000	16,388,000	-
	합 계	2,710				₩ 752,230,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 시산가액 산출 검토

- (1) 상기 토지 감정평가액은 인근지역 거래사례, 평가 선례, 인근 토지 지가 수준 등과 감정평가 대상토지의 제반 특성을 종합 고려하면 적절한 가격으로 판단되어 이를 감정평가액으로 결정하였음.
- (2) 「거래사례 비교법」에 의한 감정평가액 산출은 이 사건 감정평가 시 거래사례를 적용 그 밖의 요인을 산정하였으므로 생략하였음.

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 양주시 남면 매곡리	62-2	전	자연녹지지역	990	990	241,000	238,590,000	
2.	경기도 양주시 남면 매곡리	62-9	전	자연녹지지역	1,652	1,652	301,000	497,252,000	
3.	경기도 양주시 남면 매곡리	62-6	전	자연녹지지역	68	68	241,000	16,388,000	
합 계								₩752,230,000.-	
				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

감정평가 대상토지는 경기도 양주시 남면 신산리 소재 "남면초등학교" 서북 측 근거리에 위치하며, 주위는 주유소, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지방도변 상가지대로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

감정평가 대상토지까지 차량 출입 가능하며, 인근에 일반 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- ① 기호(1)토지(매곡리 62-2), 기호(2)토지(매곡리 62-9)

인접필지와 등고 평탄한 부정형의 토지로 "전"으로 이용 중임.

- ② 기호(3)토지(매곡리 62-6)

인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로 "전"으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

감정평가 대상토지 북동측으로 노폭 약 20m 정도의 종로에 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지감정평가요항표

기호(1)토지, 기호(2)토지, 기호(3)토지

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 기호(1)토지(매곡리 62-2), 기호(3)토지(62-6)

자연녹지지역, 성장관리계획구역(상업형, 남면25), 가축사육 제한구역(모든 축종 제한) {가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 비행안전구역(위탁지역은 비행안전구역내에서도 동일하게 적용되며 위탁지역 외의 신고대상 건축물은 협의바람){군사기지 및 군사시설 보호법}, 제한보호구역(위임지역10M){군사기지 및 군사시설 보호법}, 배출시설 설치제한지역(민원해결과에문의바랍니다){물환경보전법}, 성장관리권역{수도권정비계획법}.

② 기호(2)토지(매곡리 62-9)

자연녹지지역, 성장관리계획구역(상업형, 남면25), 가축사육 제한구역(모든 축종 제한) {가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 비행안전구역(위탁지역은 비행안전구역내에서도 동일하게 적용되며 위탁지역 외의 신고대상 건축물은 협의바람){군사기지 및 군사시설 보호법}, 제한보호구역(위임지역10M){군사기지 및 군사시설 보호법}, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역{군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해 보상에 관한 법률}, 배출시설설제한지역(민원해결과에 문의 바랍니다){물환경보전법}, 성장관리권역{수도권정비계획법}.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.

② 기타 : -.

위치도



소재지	경기도 양주시 남면 매곡리 62-2외
-----	----------------------



위치도



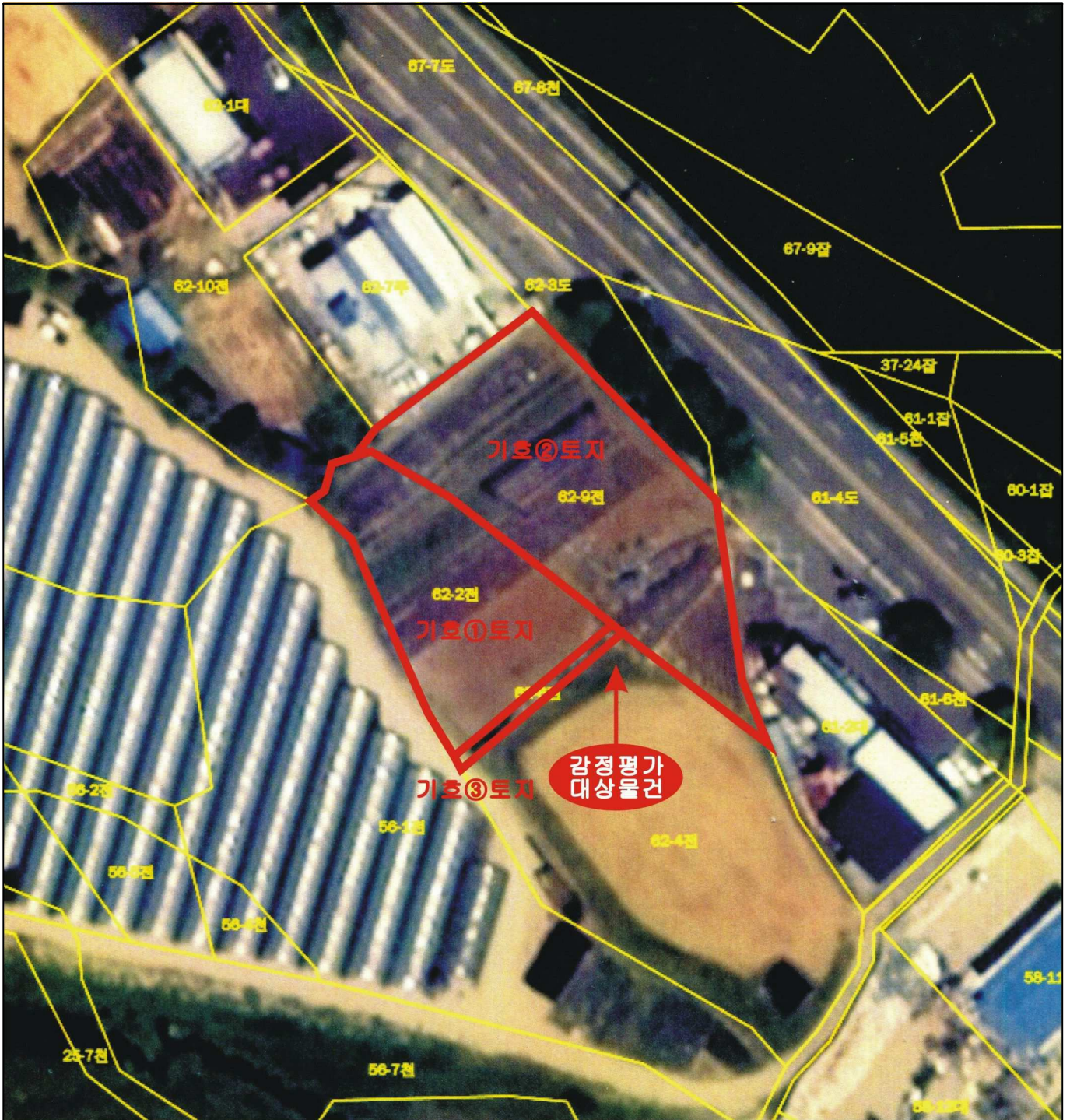
소재지 경기도 양주시 남면 매곡리 62-2외



위치도



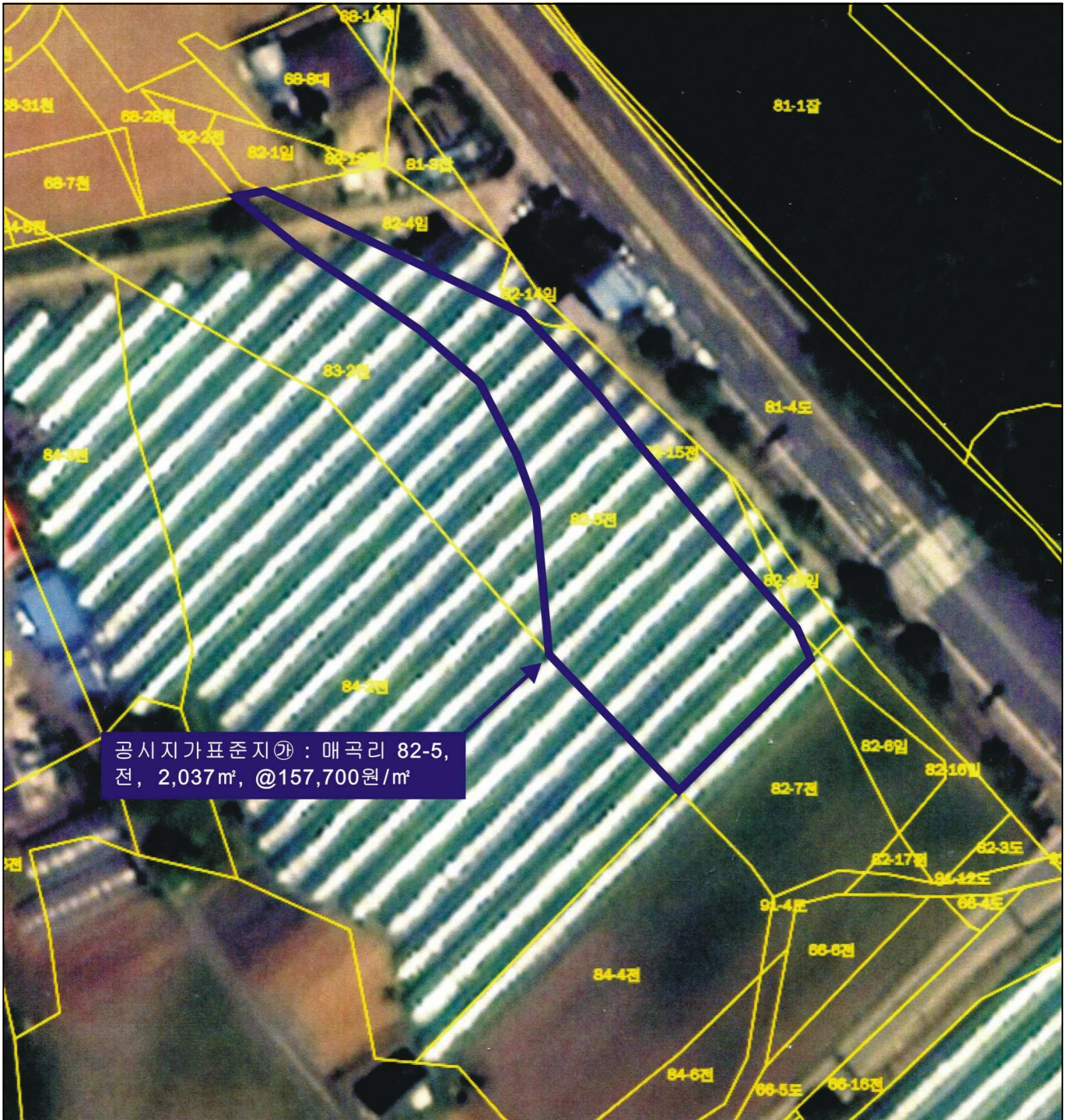
소재지 경기도 양주시 남면 매곡리 62-2외



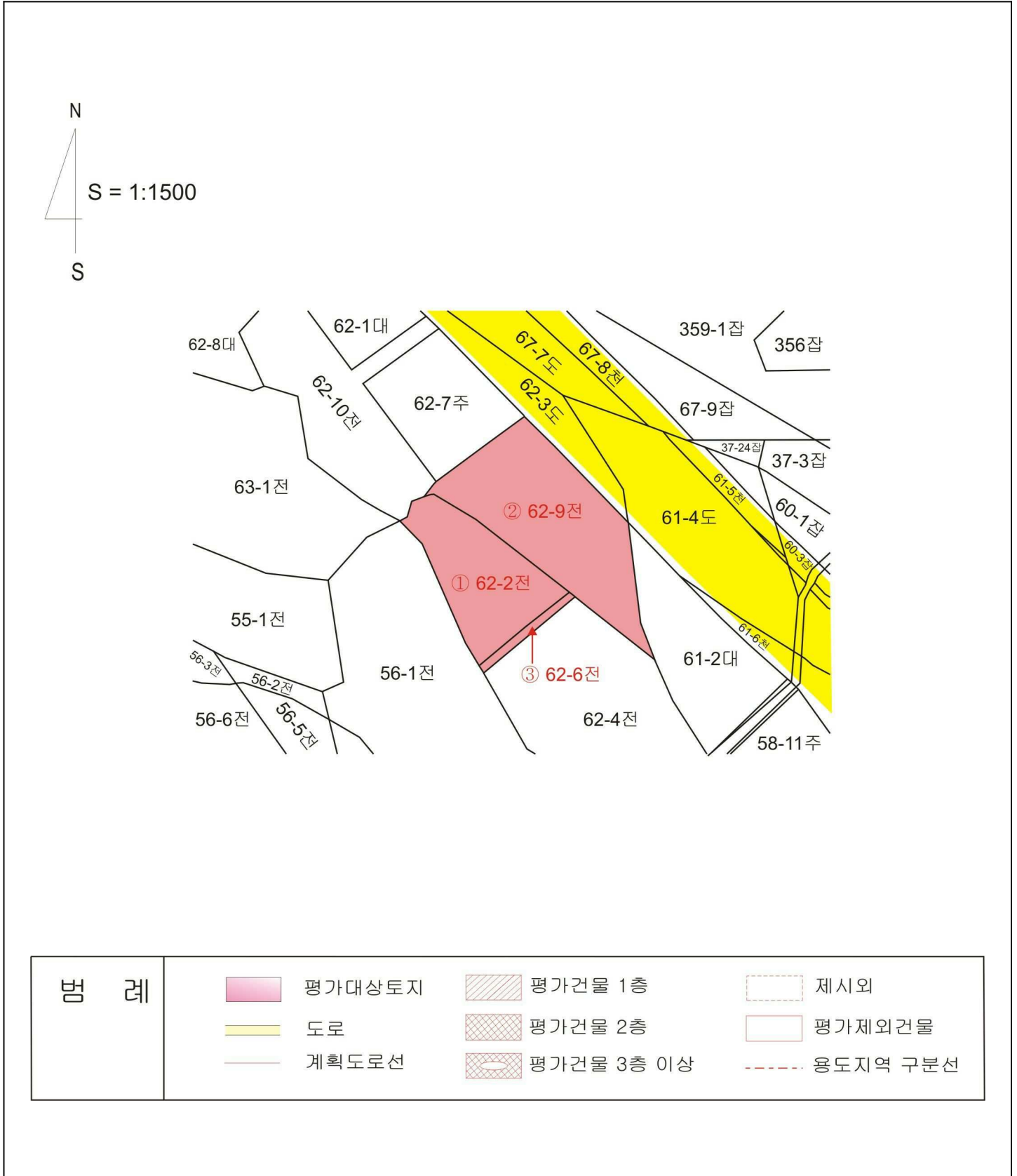
위치도



소재지 경기도 양주시 남면 매곡리 62-2외



지 적 도









(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(2)