

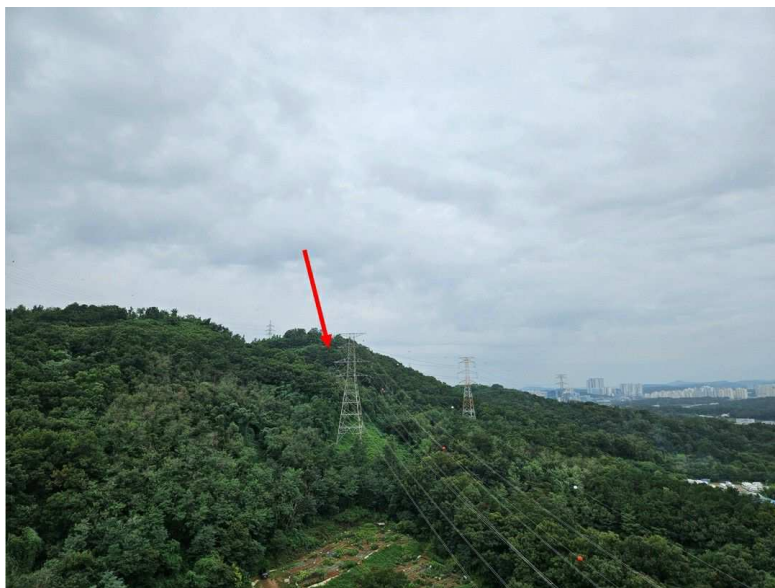
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양철우 소유물건(2024타경79599)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식(경매6계)

감정평가서번호: 20240909-046LA



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.



테라감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이현표

(인)

감정평가액	이십이억삼천일백육십만원정(₩2,231,600,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양철우 (2024타경79599)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.13	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부()의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	22,316 이	토지	22,316 하 여	100,000 백	2,231,600,000
	합계					₩2,231,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동초등학교" 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형 상	개별지가 (원/㎡)
1	용두동 62-1	임야	22,316	자연림 등	개발제한 자연녹지	사다리형 완경사	23,100

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 13일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024년 09월 13일 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 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.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 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.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하 되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 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 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지상 자생하는 입목은 임지와 함께 거래되는 관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건은 지적 및 현황 맹지로서 경사 및 고저 등으로 차량 및 도보로의 출입이 불가능한 바, 본건 최인근에서 사진촬영 및 현장조사 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 지상 일부 위성지도 등으로 확인시 참호, 교통호 또는 철조망 등이 소재하는 것으로 추정되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 임야로서 분묘(봉분)는 위성지도 및 통상적인 육안관찰로 발견하지 못하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

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

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
A	용두동 73-5	임야	5,950	개발제한 자연녹지	자연림	세로(불)	부정형 완경사	33,000

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

표준지 #A	기호 1
--------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 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.

[경기도 고양시 덕양구 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	1.440	2024년 07월 누계
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.218	2024년 07월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.09.13.)	1.754% (1.01754)	$(1 + 0.01440) * (1 + 0.00218 * 44/31)$ ≈ 1.01754

※ 2024년 8월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2024년 7월의 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

임야지대		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
	본건은 비교표준지(A) 대비 접근도로의 상태 등 가로조건에서 열세, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 지세 등 획지조건에서 열세하여 전반적인 개별요인은 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

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

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 산정방법

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 감정평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 인근지역 지가수준

구 분	지가수준(원/m ²)	비 고
유사토지	개발제한구역, 자연녹지지역 본건 유사토지 60,000원~120,000원/m ² 내외 수준임.	--

다) 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	토지면적 (m ²)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m ²)	감정평가목적	기준시점
#1	용두동 산00-00	임야	2,975	개발제한 자연녹지 (자연림 등)	87,000	법원경매	2023.06.15
#2	화전동 산00-00	임야	17,455 중 330	개발제한 자연녹지 (자연림)	128,000	법원경매	2021.10.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 지목	토지면적 (㎡)	도로 교통	용도지역 (이용상황)	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	용두동 00-00	임야	4,113	세로(불)	개발제한 자연녹지 (자연림)	600,000,000	145,878	2022.04.19.
나	용두동 00-00	임야	27,001	소로한면	개발제한 자연녹지 (자연림)	4,461,200,000	165,223	2023.12.13.

마) 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

인근지역내 감정평가전례 중 비교표준지와 용도지역 및 지목, 실제 이용상황, 주위환경 등 제반 가격형성요인상 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례를 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례로 선정함.

표준지 #A	사례 가
--------	------

바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[표준지 #A / 사례 #1]

구분	비교 사례	토지단가 (원/㎡) ^{*1}	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
					가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계		
사례기준 표준지 평가	가	145,878	1.05286 ^{*2}	1.00 ^{*3}	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900 ^{*3}	138,230	4.116 (138,230 / 33,579)
표준지 시점수정	A	33,000	1.01754									33,579	

*1 사정보정: 정상적인 거래사례로 사정보정은 필요치 않음.

*2 시점수정(경기도 고양시 덕양구 녹지지역의 지가변동률, 2022.04.19.~2024.09.13.): 5.286%

*3 지역요인: 표준지(A)는 사례와 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등시 됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*3 개별요인	가로조건	유사함.
	접근조건	유사함.
	환경조건	형상, 경사 등에서 열세함.
	획지조건	유사함.
	행정조건	유사함.
	기타조건	유사함.

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지가수준 및 최근의 지역동향, 가격변동 추이, 경매통계분석 등을 참작하고 감정평가목적 등을 감안하여 유사 감정평가전례를 기준으로 산출된 격차율을 그 밖의 요인 보정치로 결정하였음.

,그 밖의 요인 보정치	비교표준지(A)	4.10
--------------	----------	------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	33,000	1.01754	1.000	0.729	4.10	100,363	100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

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

2) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 지목	토지면적 (㎡)	도로 교통	용도지역 (이용상황)	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	용두동 00-00	임야	4,113	세로(불)	개발제한 자연녹지 (자연림)	600,000,000	145,878	2022.04.19.
나	용두동 00-00	임야	27,001	소로한면	개발제한 자연녹지 (자연림)	4,461,200,000	165,223	2023.12.13.

3) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 비교사례로 선정함.

거래사례 나	기호 1
--------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 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).

다. 시점수정

대 상	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래사례 나	2023.12.13.~2024.09.13	1.842% [1.01842배]	녹지지역

라. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 상호 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

마. 개별요인 비교

기호	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	나	0.75	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.608
본건은 거래사례 대비 접근도로의 상태 등 가로조건에서 열세, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사 등 획지조건에서 열세하여 전반적인 개별요인은 열세함.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	비교사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	나	165,223	1.000	1.01842	1.000	0.608	102,305	102,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

가. 토지 시산가액

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
기호 1	100,000	102,000	100,000

나. 시산가액의 검토 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호 1	22,316	100,000	2,231,600,000	-
감정평가액(합계)			-	<u>₩2,231,600,000.-</u>	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 결정된 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 고양시 덕양구 용두동	62-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	22,316	22,316	100,000	2,231,600,000	
합 계								₩2,231,600,000.-	
					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 고양시 덕양구 향동동 소재 '향동초등학교' 북서측 근거리에 위치하며 부근은 자연림이 소재하는 임야지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근은 불가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적 및 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역

가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역300m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역500m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,

비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m

위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도8m

위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산지<산지관리법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역

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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 용두동 62-1
------------	----------------------



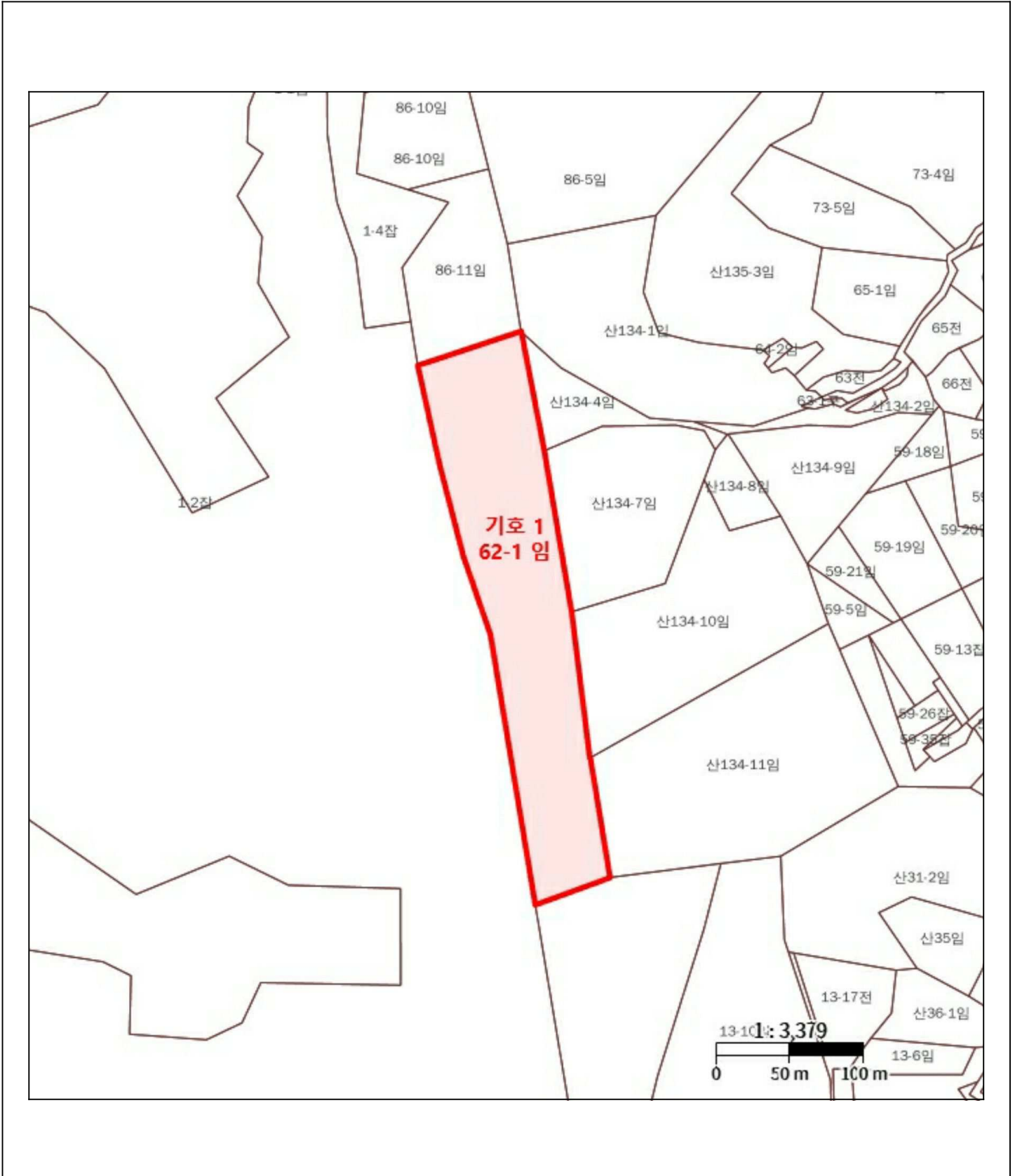
위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 용두동 62-1
------------	----------------------



지 적 도





()



()



()



()