

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	주식회사 아이팩토리 소유물건(2024타경3487)
감정서번호	Y2024-07-05

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.

이영감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	팔억육천일십팔만삼천원정 (₩860,183,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 아이팩토리 (2024타경3487)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.23	2024.07.22 ~ 2024.07.23	2024.07.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	505,990 110,380x----- 1,103,800 이	토지	50,599 여	- 백	860,183,000
	합계					₩860,183,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 본 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 조안면 삼봉리 소재 “남양주종합촬영소” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)이며, 대상물건의 개요는 다음과 같습니다.

#### (1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 개별지가(원/㎡)
1	삼봉리 산9-12	임	110,380 중 50,599	자연림	농림지역 계획관리 보전관리	부정형 급경사	6,520

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 대상토지의 가격조사 완료일인 2024년 07월 23일입니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 07월 22일 ~ 23일 이며, 그 내용은 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였습니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

본 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분(주식회사 아이팩토리 지분)에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 평균한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 사정하였습니다.
- 2) 본건 토지는 3개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역, 보전관리지역)에 속하는 토지이나, 대부분 농림지역내의 토지로서 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 하여 평가하되, 보전관리지역 부분을 감안하여 평가하였습니다.
- 3) 본건에 소재하는 지상입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출근거

#### (1) 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 다음의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	삼봉리 9-23	임	12,893	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	2,260

## (3) 시점수정

(경기도 남양주시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.798	2024년 05월 까지의 누계
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.119	2024년 05월분
2024.01.01 ~ 2024.07.23	1.003 (1.01003배)	$(1+0.00798) \times (1+0.00119 \times 53/31)$ ≒ 1.01003

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 05월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

## (4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (5) 개별요인 비교

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	대상지	
접근 조건	임도의 상태, 취락 및 교통시설 과의 접근성 등	도로의 상태 등	1.00	1.07	대상토지는 비교표준지 대비 접근성에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
자연 조건	자연환경	일조, 지질 등	1.00	0.90	규모, 형상 등에서 열세함
		인근 토지의 이용상황 등			
	획지상태	방위, 면적, 경사도, 형상 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 오수처리장 고압선, 화장장 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	세부 용도지역	1.00	1.03	일부 용도지역 (보전관리지역) 에서 우세함
		용도지구, 사방지 연접제한, 기타제한 등			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
누 계			1.00	0.992	

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (6) 그 밖의 요인의 보정

#### (가) 인근 매매사례

「출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료」

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	삼봉리 산9-116	임	1,652.75 (지분)	농림지역 (자연림)	21,176	35,000	실거래 자료	2022.12.27
		건물	-					
#2	삼봉리 산21-221	임	463	농림지역 (자연림)	29,635	13,721	실거래 자료	2024.03.22
		건물	-					
#3	삼봉리 산54	임	2,261	농림지역 (자연림)	27,226	61,560	실거래 자료	2023.09.05
		건물	-					
#4	삼봉리 산9-137	임	1,652.53 (지분)	농림지역 (자연림)	30,256	50,000	실거래 자료	2023.08.24
		건물	-					

#### (나) 인근 평가사례

「출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB」

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
							가격시점
#5	삼봉리 산9-12	임	50,599	농림지역 계획관리, 보전관리 (자연림)	16,000	809,584,000	공매
							2023.06.23
#6	삼봉리 산4-1	임	2,418	농림지역 (자연림)	26,100	63,109,800	보상
							2023.11.22
#7	삼봉리 산9-183	임	991.04 (지분)	농림지역 (자연림)	18,000	17,838,824	공매
							2023.01.27
#8	삼봉리 산9-161	임	1,654	농림지역 (자연림)	16,000	26,464,000	공매
							2020.04.19

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (다) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 농림지역내 토지	형상 및 위치에 따라 16,000 ~ 18,000원/㎡ 내외
-------------------	-----------------------------------

## (라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

### ㉠ 비교사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	삼봉리 산9-116	임	1,652.75 (지분)	농림지역 (자연림)	21,176	35,000	실거래 자료	2022.12.27
		건물	-					

※ 표준지 인근에 소재하여 물적 유사성이 높은 매매사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

### ㉡ 사정보정

특별한 보정요인 없습니다. (1.00)

### ㉢ 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	비 고
#1	2022.12.27~ 2024.07.23	1.903 (1.01903)	남양주시 농림지역

### ㉣ 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 개별요인(A/#1)

구분	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교표준지 A	#1	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80
검토 의견	비교표준지A는 사례#1 대비, 제조건 유사하나, 접근조건(접근성 등)에서 열세함.					

### ㉡ 격차율 산정(A/#1)

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
거래사례 기준	21,176	1.00	1.01903	1.00	0.80	17,263	7.564 (7.56)
비교표준지 기준	2,260	-	1.01003	-	-	2,282	

### ㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준 및 매매사례와 평가사례 등을 고려할 때 비교표준지 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 656%(7.56)상향 보정하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치 : 7.56)

### (7) 시산단가 결정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	2,260	1.01003	1.00	0.992	7.56	17,118	17,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (8) 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
기호 1	50,599	17,000	860,183,000	지분평가
합계	50,599		860,183,000	

### (9) 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정하여, 시산가액 비교 및 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액 산정 후의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 적절한 실거래 사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 산정과정을 생략하였습니다.

## III. 감정평가액 결정 및 검토의견

### 1. 토지의 평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
기호 1	50,599	17,000	860,183,000	지분평가
합계	50,599		860,183,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 시산가액의 조정 검토

대상토지에 관한 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액이 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 적용하고자 합니다.

# 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 남양주시 조안면 삼봉리	산9-12	임야	농림지역 계획관리지역 보전관리지역	505,990 110,380 ----- 1,103,800	50,599	17,000	860,183,000	주식회사 아이팩토리 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩860,183,000.-</b>	
				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 남양주시 조안면 삼봉리 소재 "남양주종합촬영소" 북측 인근에 위치하며, 주위는 임야가 주를 이루는 산림지대로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 불가하나, 남측 인근까지는 접근가능 하며 45번 국도가 근거리에 소재 하여 대중교통의 이용이 가능한 등 전반적인 교통상태는보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 남동측 일부는 남향의 완만한 경사지이나 대부분 남향의 급경사를 이루고 있으며 잡목이 소재하는 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 개발진흥지구, 지구단위계획구역 (영화종합촬영소(관광휴양형)), 배출시설설치제한지역, 임업용산지(보전산지), 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 공장설립제한지역, 수질보전 특별대책지역(1권역).

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

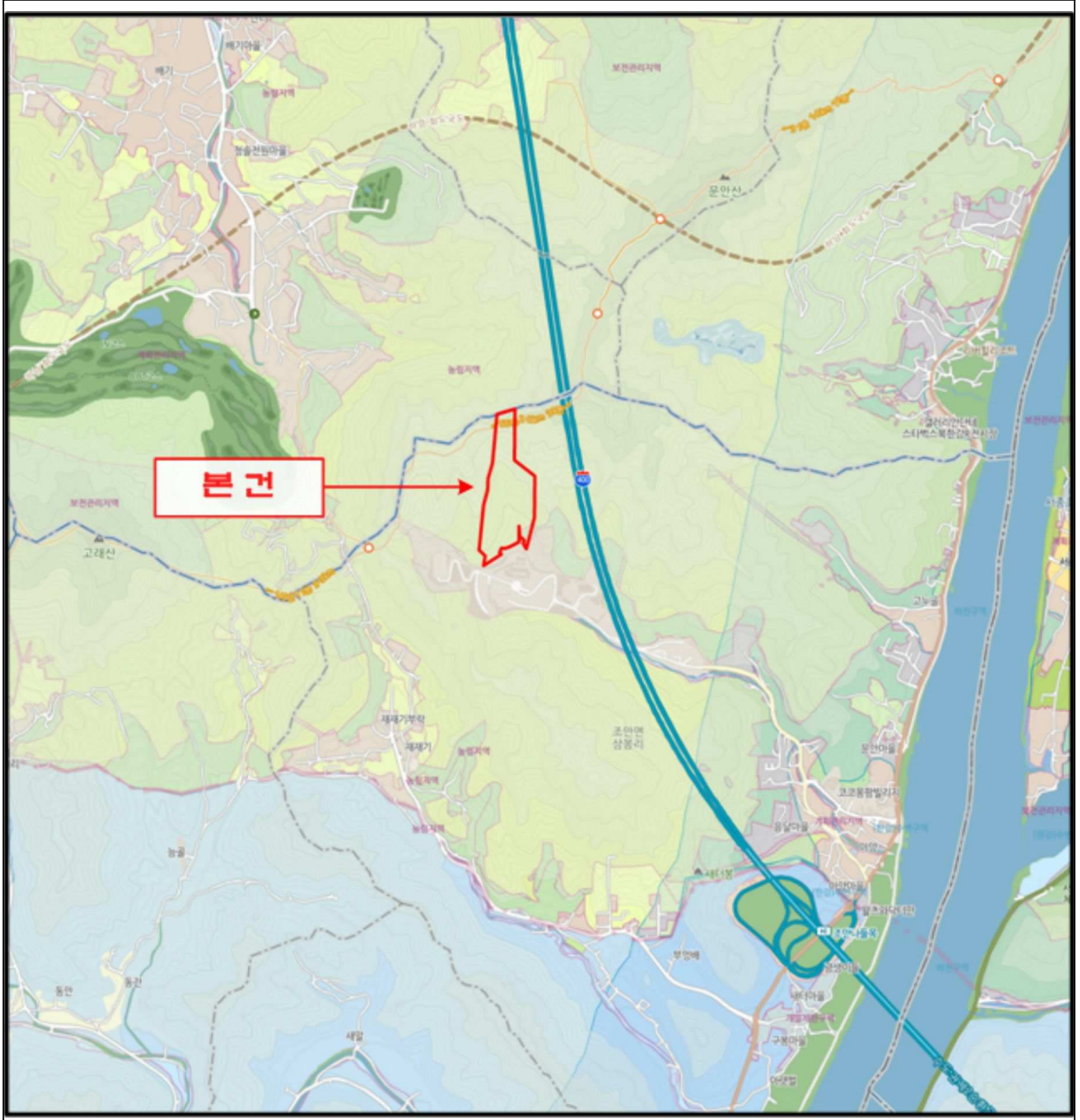
기 타 : -

# 광역위치도



소재지

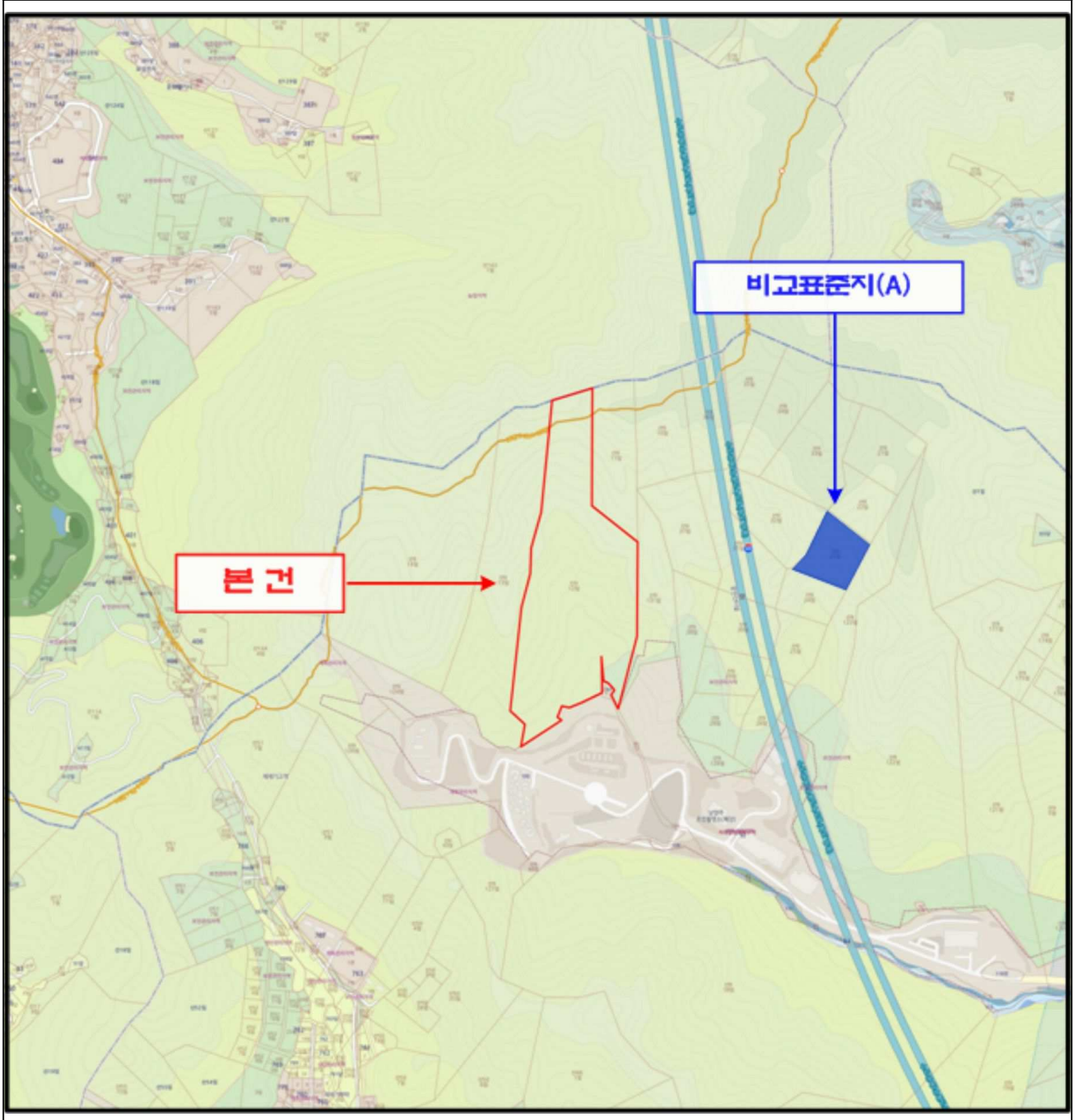
경기도 남양주시 조안면 삼봉리 산9-12



# 위치도



소재지 경기도 남양주시 조안면 삼봉리 산9-12



# 지 적 도

