

감정평가서

건명	문덕천 소유물건(2024타경83186)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	UI241014-03-002

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.

(주)유앤아이감정평가법인 북부지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조채윤

(주)유엔아이감정평가법인 북부지사 지사장 조채윤 (서명또는인)

감정평가액	오억오천육백일십이만팔천원정 (₩556,128,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문덕천 (2024타경83186)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.22	2024.10.14 ~ 2024.10.22	2024.10.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,428	토지	1,428	-	556,128,000
		이	하	여	백	
합계					₩556,128,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 고은옥					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 진건읍 배양리 소재 “배양저수지” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.22.로 함.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 따라 실지조사기간은 2024.10.14.~ 2024.10.22.임.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 탐문조사, 목측 등을 통하여 판단하였으며, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 지상에 분묘 10기가 소재하여 이를 감안할 경우 감정평가액을 비교란에 병기하였는 바 경매 진행시 참고바라며, 잡목 및 수풀등으로 덮여있어 확인되지 않은 부분이 있을 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- 본건 토지 지상에 자생하는 입목 등은 거래 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2) 경계상에 철거 및 이동 용이한 울타리 등이 소재하나 정확한 지적 경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

“공시지가 기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

나. 대상 토지 개요

기호	소재지	지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상, 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	진건읍 배양리	42	전	350	자연녹지, 개발제한	부정형 완경사	153,500
2	진건읍 배양리	42-1	전	331	자연녹지, 개발제한	부정형 완경사	153,500
3	진건읍 배양리	55	전	747	자연녹지, 개발제한	부정형 완경사	153,500

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	진건읍 배양리 44	답	3,603	전	자연녹지, 개발제한	세로(불)	부정형 평지	168,500

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 상기 표준지를 선정함.

라. 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.22.) - 경기도 남양주시

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	변동률(%)	비 고
	녹지지역	
2024.01.01 ~ 2024.09.30	2.360	2024년 09월 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.290	2024년 09월 지가변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.10.22.)	2.578% (1.02578)	$(1 + 0.02360) * (1 + 0.00290 * 22/30)$ ≒ 1.02578

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월인 9월 지가변동율을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(농경지대)

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기 호	비교 표준지	가 로 조건	접 근 조건	자 연 조건	획 지 조건	행정적 조건	기 타 조건	격 차율
1	가	-	0.90	0.92	0.98	1.00	1.00	0.811
2	가	-	0.90	0.92	0.98	1.00	1.00	0.811
3	가	-	0.90	0.92	0.92	1.00	1.00	0.762
산정의견		기호(1,2) : 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근토지의 이용상황), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함. 기호(3) : 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근토지의 이용상황), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세함.						

사. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두 6067, 1993.9.10. 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

(2) 인근 평가사례

[출처: 한국 감정평가사협회 KAPA HUB]

기 호	소재지	지 목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적
						기준시점
#1	진건읍 배양리 6-○	전	327.75	자연녹지, 개발제한	435,000	공매
						2024.05.09
#2	진건읍 배양리 233-○	답	508	자연녹지, 개발제한	427,000	법원경매
						2023.10.23
#3	진건읍 배양리 53-○	답	1,454	자연녹지, 개발제한	480,000	담보
						2024.08.02

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 그밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하여 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례#1을 선정하였음.

2) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치의 산정

a. 산식

$$\text{보정률} = \frac{\begin{array}{c} \text{사례 기준 표준지 가격} \\ \text{(사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)} \text{ or} \\ \text{(거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{기준시점 당시 표준지 가격} \\ \text{(비교표준지} \times \text{지가변동률)} \end{array}}$$

b. 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 1)	지역요인 2)	개별요인 3)	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
비교사례	435,000	1.01640	1.00	1.124	496,959	2.875	2.87
표준지 가	168,500	1.02578	1.00	-	172,844		
시점수정1):	(경기도 남양주시 녹지지역, 2024.05.09 ~ 2024.10.22) : 1.640 %						
지역요인2):	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인3):	비교표지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등) 우세, 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(경작의 편부, 경사도 등) 우세, 종합적으로 우세함.						
가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	
-	1.04	1.06	1.02	1.00	1.00	1.124	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지가 속해 있는 인근지역 내 정상적인 거래가능 가격수준, 표준지공시지가의 시세 반영정도 등 제반조건을 고려해 본 결과 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 187% (2.87) 상향 보정함.

아. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의 요인								
기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	168,500	1.02578	1.00	0.811	2.87	402,306	402,000	-
2	168,500	1.02578	1.00	0.811	2.87	402,306	402,000	-
3	168,500	1.02578	1.00	0.762	2.87	377,999	378,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

가. 비교거래사례의 선정

(1) 선정

인근지역 내의 거래사례 중 대상 토지와 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위 환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 ㄱ 을 선정함.

(2) 인근지역내 거래사례

출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점	비 고
ㄱ	진건읍 배양리 240-○외	답	1,736	자연녹지, 개발제한	486,751	845,000,000	2022-04-26	토지만의 거래사례
ㄴ	진건읍 배양리 ○	전	1,534	자연녹지, 개발제한	415,906	638,000,000	2022-11-26	토지만의 거래사례
ㄷ	진건읍 배양리 80-○○	답	1,041	자연녹지, 개발제한	386,647	402,500,000	2024-03-20	토지만의 거래사례
ㄹ	진건읍 배양리 140-○	답	1,226	자연녹지, 개발제한	489,396	600,000,000	2023-04-27	토지만의 거래사례

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교거래사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정(경기도 남양주시)

사례 기호	용도지역	기간	지가변동률
ㄱ	녹지지역	2022.04.26 ~ 2024.10.22	1.07655

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월인 09월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨.(1.00)

마. 개별요인 비교

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	ㄱ	-	0.84	0.92	1.00	1.00	1.00	0.773
2	ㄱ	-	0.84	0.92	1.00	1.00	1.00	0.773
2	ㄱ	-	0.84	0.92	0.94	1.00	1.00	0.726

바. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

대상 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	486,751	1.00	1.07655	1.00	0.773	405,061	405,000	-
2	486,751	1.00	1.07655	1.00	0.773	405,061	405,000	-
3	486,751	1.00	1.07655	1.00	0.726	380,433	380,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가격

기호	공시지가기준법 단가(원/㎡)	거래사례비교법 단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	402,000	405,000	402,000
2	402,000	405,000	402,000
3	378,000	380,000	378,000

나. 토지가격 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의해 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가격에 의거 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적(㎡)		결정단가 (공시지가기준법, 원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	350	350	402,000	140,700,000	-
2	331	331	402,000	133,062,000	-
3	747	747	378,000	282,366,000	-
총계				556,128,000	

(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 진건읍 배양리	42	전	자연녹지지역, 개발제한구역	350	350	402,000	140,700,000	분묘소재 감안금액 : 128,700,000
2	경기도 남양주시 진건읍 배양리	42-1	전	자연녹지지역, 개발제한구역	331	331	402,000	133,062,000	
3	경기도 남양주시 진건읍 배양리	55	전	자연녹지지역, 개발제한구역	747	747	378,000	282,366,000	분묘소재 감안금액 : 274,366,000
합 계								₩556,128,000.-	
				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 남양주시 진건읍 배양리 소재 "배양저수지" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 농경지, 임야, 농가주택, 소규모 공장 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 어려우며, 본건 근거리 노선버스정류장이 소재하나 운행빈도 및 위치 등 제반 대중 교통상황은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 인접 통행로 대비 완경사의 부정형 토지로 현황 일부 전 및 목전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 공히 지적도 상 지목 "도로"에 접하지 않으며 인접필지(지목 "구거")를 통하여 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 공히 자연녹지지역, 개발제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-13 재지정_경기도 공고 제2024-329호)임.

(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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

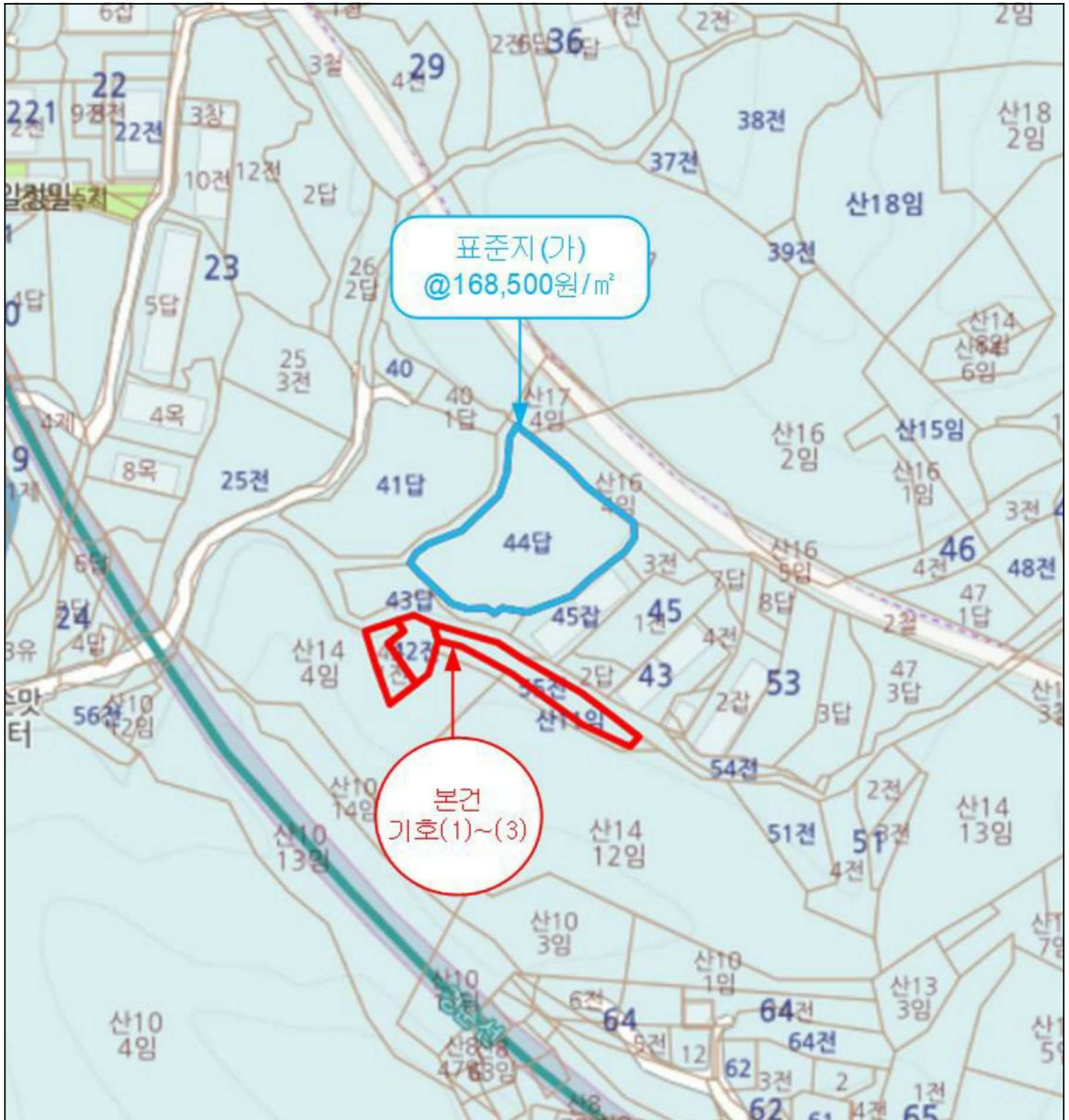
- 기타참고사항 :

본건 기호(1,3) 지상위 분묘 10기가 소재하니 경매 참여시 유의하시기 바람.

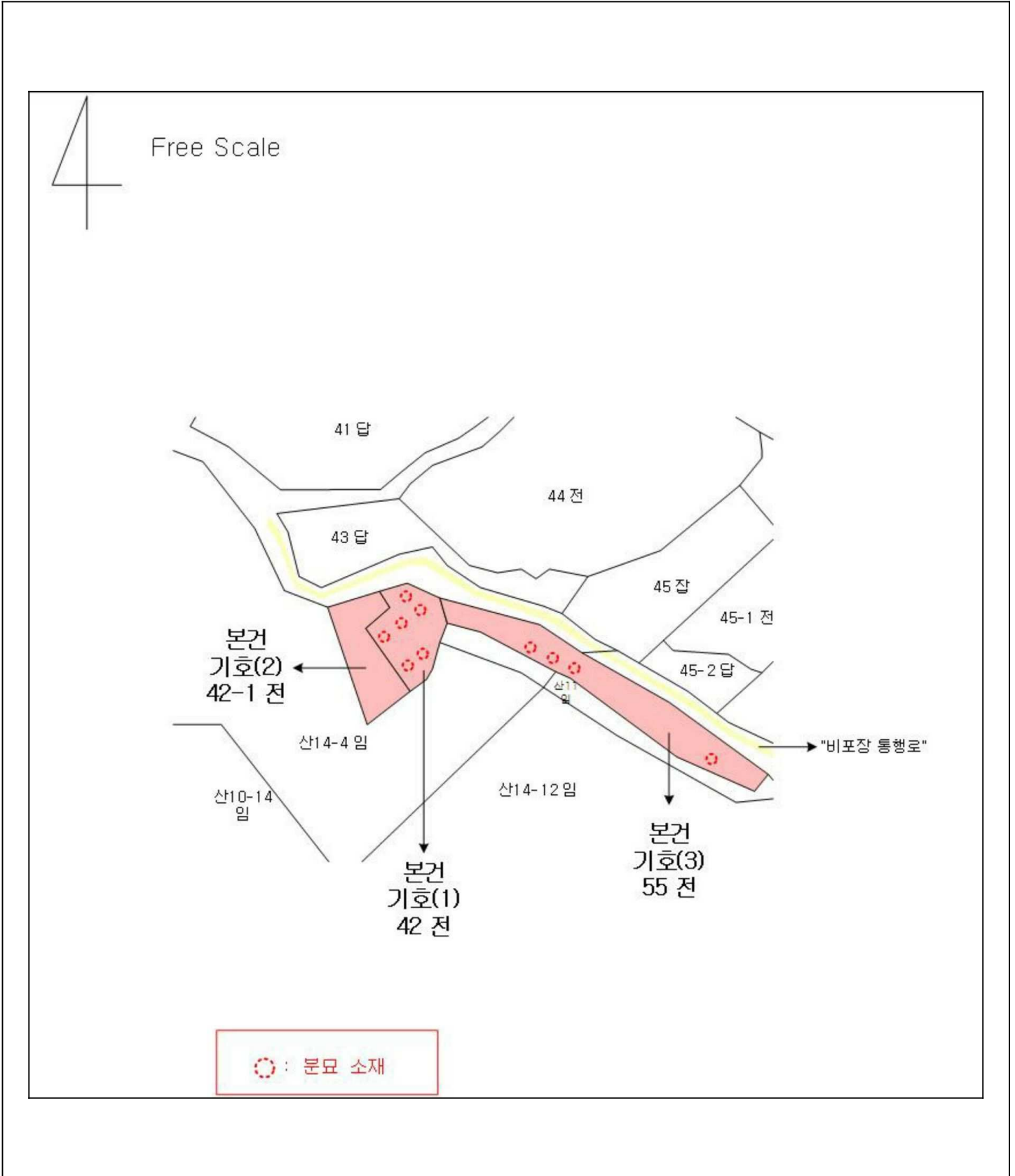
상세 위치도



소재지 경기도 남양주시 진건읍 배양리 42 외



지 적 도







(1)



(3)



(3)



(3)



(2)



(2)