

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한영일 외 1명
소유물건(2024타경86727)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: LYH24122601

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.

이용희감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이용희

감정평가액	이억오천사백오십육만이천원정 (₩254,562,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한영일 외 1명 (2024타경86727)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 27	2024. 12. 26 ~ 2024. 12. 27	2024. 12. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,306	토지	3,306	77,000	254,562,000
		이	하	여	백	
합계					₩254,562,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 금남리 소재 '금선사' 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 평가로서, 의정부 지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

2.1. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 27일입니다.

2.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 부동산은 2024년 12월 27일에 현장을 방문하여 대상물건의 확인 및 가격수준파악 등 실지조사를 실시하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건 등

3.1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3.2. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

4.1. 본건 토지상에 소재하는 입목은 일반적인 거래관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였으며, 남동측 및 북서측으로 임도가 통과하는 바, 경계확정을 위해서는 경계측량을 요할 수 있으므로 경매진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

4.2. 본건의 소재지, 지번, 면적, 현황 등은 귀 의뢰목록 및 관련공부에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

1.2. 감정평가 관련 법령 등의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가해야 한다.

1.3. 본건의 평가방법

1.3.1. 토지의 평가방법

- ① 본건 토지의 평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 감정평가액의 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\boxed{\text{공시지가기준법에 의한 시산가액}} = \boxed{\text{비교표준지 공시지가}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비교}} \times \boxed{\text{개별요인 비교}} \times \boxed{\text{그 밖의 요인 보정}}$$

1.1. 비교 표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반 가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	금남리 산56-67	3,950	임	자연림	농림지역	세로(불)	사다리 완경사	7,040

1.2. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	계산식
가	경기도 남양주시 (2024.01.01 ~ 2024.12.27)	농림지역	1.734% (1.01734)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.606 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.140 $(1 + 0.01606) * (1 + 0.00140 * 27/30)$ ≈ 1.01734

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

1.3. 지역요인의 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인으로서, 지역요인의 비교는 평가대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 표준지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것입니다.

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

1.4. 개별요인의 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 개별요인의 비교는 대상물건의 가치에 구체적으로 영향을 미치는 요인에 대하여 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ (표준지(가) : 본건 기호(1))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		결 정 의 견
			표준지 (가)	평가대상 토지(1)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	0.98	본건은 비교표준지 대비 접근성 등 다소 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 자연조건 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
인근토지 등	인근토지의 이용상황 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적 조건 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타요인 대체로 유사함.
		기타			

격차율 산정 : $0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.980$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.5. 그 밖의 요인 보정

1.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

1.5.2. 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 또는 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#①	금남리 산5*~***	임	1,815	농림지역	자연림	2021.11.11	120,000,000	66,116
			-			-		
#②	금남리 산5*~***	임	1,120	농림지역	자연림	2022.05.23	94,000,000	83,929
			-			-		
#③	삼봉리 산9~***	임	3,306	농림지역	자연림	2022.05.25	170,000,000	51,422
			-			-		

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

※ 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 *표 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#㉠	금남리 산5*~***	임	1,322.2	농림지역	자연림	76,000	2023.10.19	경매
#㉡	금남리 산5*~***	임	890	농림지역	자연림	52,000	2024.10.30	시가참고
#㉢	금남리 산5*~***	임	7,562	농림지역	자연림	58,000	2024.09.30	시가참고
#㉣	금남리 산5*~***	임	661	농림지역	자연림	48,000	2020.07.15	경매

※ 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 *표 처리하였음.

다) 격차율 산정방식

- 표준지의 공시지가를 기준한 기준시점 현재 표준지의 가격과 사례를 기준한 기준시점 현재 표준지의 가격과의 격차율을 기준으로 하여 산정합니다.

- 보정치 산정 방식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례 기준 표준지 평가가격 *주1)}}{\text{표준지 공시지가 시점수정 *주2)}$$

* 주1) 사례 기준 표준지 평가가격 = 사례단가 × 시점수정 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치

* 주2) 표준지 공시지가 시점수정 = 표준지의 공시지가 × 시점수정

라) 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	가	평가사례 #㉠

마) 기준시점의 비교사례를 기준한 표준지 가격과 표준지가격의 격차율 산정

■ 표준지 가

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①÷②)
		공시지가(원/㎡)					
#㉠	① 사례기준 표준지 공시지가	76,000	1.01951	1.00	1.010	78,258	10.927
가	② 기준시점의 표준지 공시지가	7,040	1.01734	—	—	7,162	

사례기준 표준지 공시지가 산출근거	사정보정	상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않은 것으로 판단됨.						
	시점수정	경기도 남양주시 (2023.10.19~2024.12.27) 농림지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(임도의 상태 등) 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		—	1.01	1.00	—	1.00	1.00	1.010

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	가	10.93

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	7,040	1.01734	1.00	0.980	10.93	76,716	77,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2.1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	거래사례 #①

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#①	금남리 산5*-***	임	1,815	농림지역	자연림	2021.11.11	120,000,000	66,116
			-			-		

※ 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 *표 처리하였음.

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결 정 의 견	본 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비 교 사 례	시 · 군 · 구	용도 지역	산 정 기 간	지가변동률 (시점수정치)	비고
#①	경기도 남양주시	농림지역	2021.11.11~2024.12.27	5.633% (1.05633)	-

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

2.4. 지역요인 비교

지역요인의 비교는 평가대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 거래사례가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것입니다.

결 정 의 견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 개별요인의 비교

■ (거래사례 ① : 본건 기호(1))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		결 정 의 견
			거래사례 (①)	평가대상 토지(1)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 임도의 배치, 폭, 구조 등 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 자연조건 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
인근토지 등	인근토지의 이용상황 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 행정적 조건 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타조건 대체로 유사함.
		기타			

격차율 산정 : 1.10 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#①	66,116	1.00	1.05633	1.00	1.100	76,824	77,000

IV 토지 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

1.1. 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	77,000	77,000	77,000

1.2. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 유사하게 산정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고, 인근 감정평가사례 및 인근 부동산 탐문조사 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	면 적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	3,306	77,000	254,562,000

2. 감정평가 가액의 결정의견

본건 토지의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정에 의거 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 적정하게 감정평가액을 결정하였습니다.

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 화도읍 금남리	산 56-110	임야	농림지역	3306	3,306	77,000	254,562,000	
								₩254,562,000.-	
				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

본건은 경기도 남양주시 화도읍 금남리 소재 '금선사' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 임야 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

동측 근거리의 국도인 북한강로를 통과하는 노선버스의 이용이 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형상으로서 남측 하향 완경사 내지 급경사의 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지로서, 남동측 및 북서측으로 비포장 임도를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책 지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

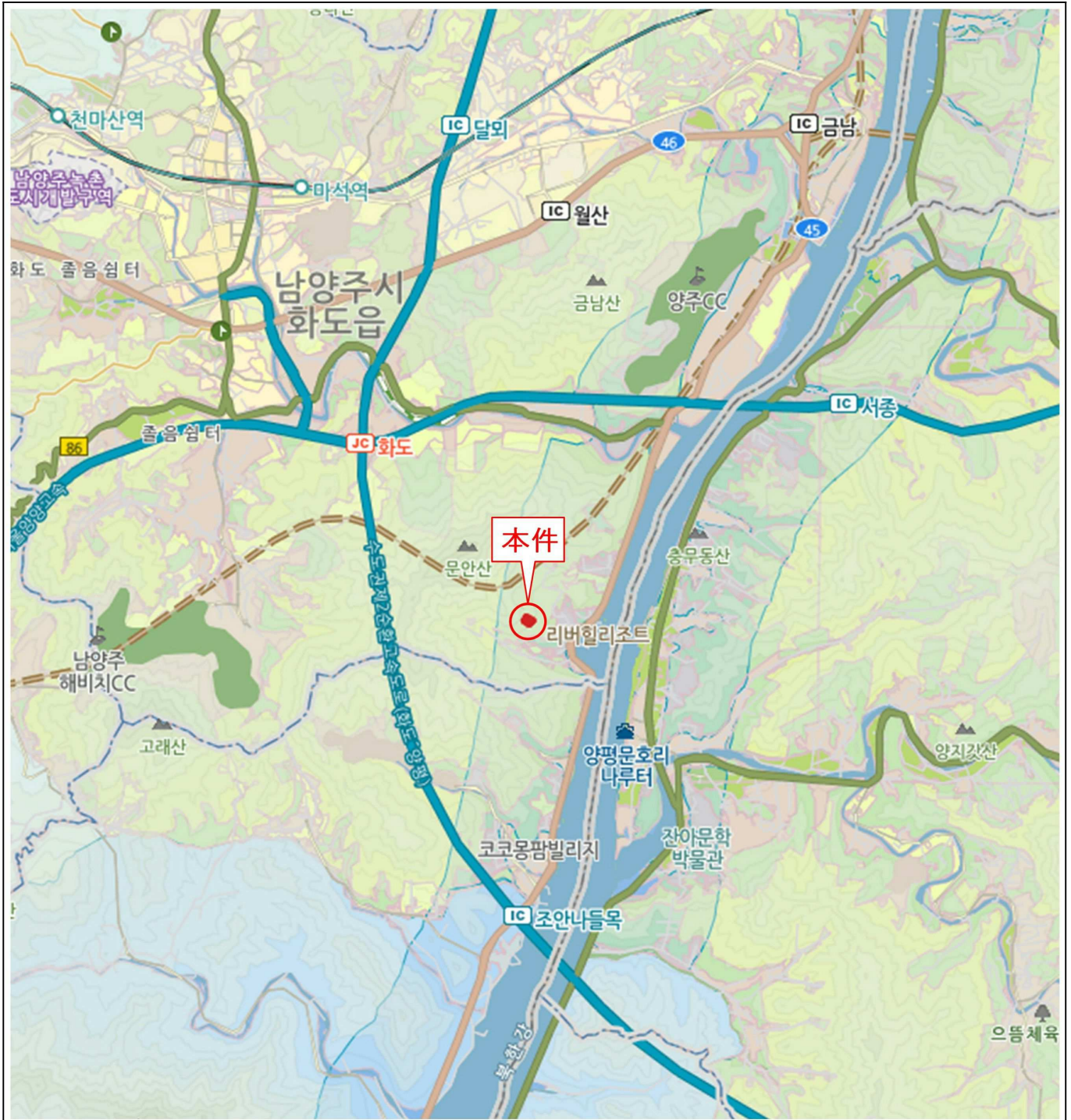
임대관계 : 미상임.

기 타 : -

광역위치도



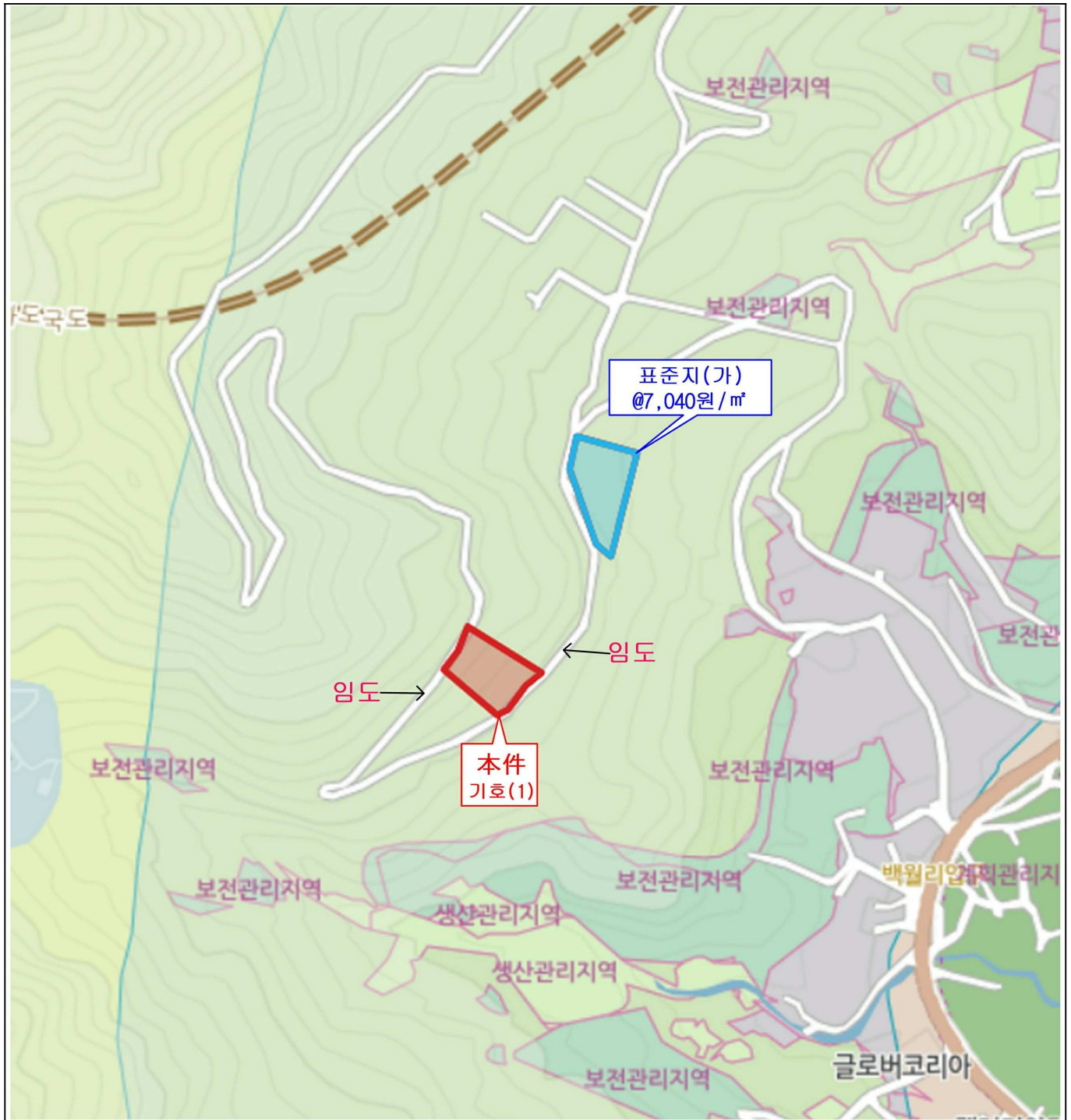
소재지 경기도 남양주시 화도읍 금남리 산56-110



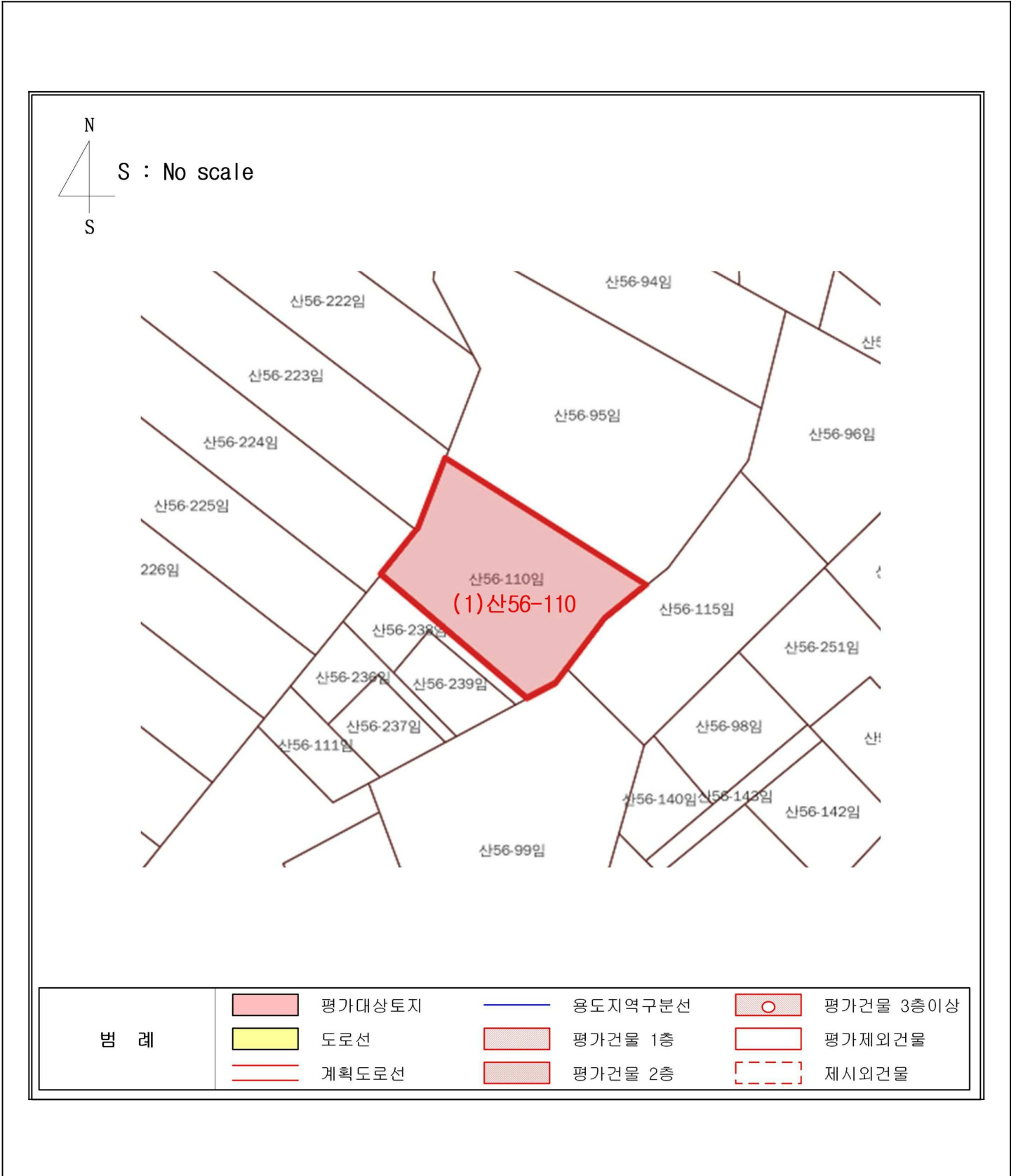
위치도



소재지	경기도 남양주시 화도읍 금남리 산56-110
-----	--------------------------



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 전경



남동측 임도 전경

사 진 용 지



본건 전경

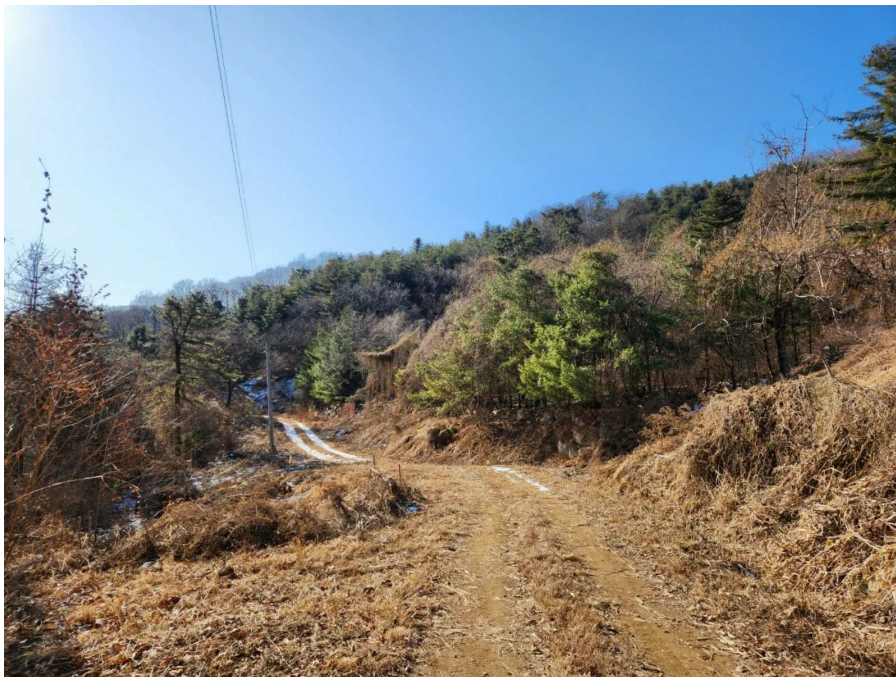


본건 전경

사 진 용 지



북서측 임도 전경



주위 전경