

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 공필상 소유물건(2024타경2941)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: JDB240612-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도 경기북부지사

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
유영재

(주)감정평가법인 정도 경기북부지사 지사장 유영재 (서명또는인)

감정평가액	팔천일백만원정 (₩81,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	공필상 (2024타경2941)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.19	2024.06.13 ~ 2024.06.19	2024.06.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	828	토지	828	-	81,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩81,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김병철					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재 “가곡초등학교” 북측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 법원경매(의정부지방법원 남양주지원 제출용)목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 06월 19일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 06월 13일 ~ 2024년 06월 19일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 토지의 평가방법

1) 대상 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였음

2) 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타 참고 사항

가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 위치 및 경계 등은 지적도, 위성사진 및 관련 공부서류, 실지조사 등에 의거하여 개략적으로 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계확인은 측량이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행시 참조하시기 바람.

나. 대상 토지에 자생하는 단독효용가치 희박한 입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지에 입목을 포함하여 평가하였음.

다. 대상 토지 기호(1)은 토지대장상 [2021.11.10. 319-28번에서 분할]로 등재되어 있으며, 관할시청에 문의 결과, 기호(1)의 모지번인 [319-28번지]는 산지전용허가를 득한 것으로 탐문되나, 주변 개발행위를 포함하여, 구체적인 인허가 여부는 확인이 필요한 바, 경매 진행 시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	화도읍 가곡리 319-33	임야	168	보전 관리	토지 임야	맹지	부정형 완경사	51,300	-
2	화도읍 가곡리 319-35	임야	660	보전 관리	자연림	맹지	부정형 완경사	48,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상 토지 가격 산출근거

### III-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 비슷하며, 비교적 비교가능성이 있는 표준지를 선정함 (후첨 “상세위치도” 참조).

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가	비고
A	화도읍 가곡리 산38-5	임야	660	보전관리	자연림	맹지	부정형 완경사	48,000	-

※ 대상토지 토지이용계획 및 공법상 제한 상태

근거 법령	내용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	보전관리지역, 성장관리계획구역(자연형, 도시개발과 문의)
다른 법령에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[ 경기도 남양주시 보전관리지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.441	2024년 04월 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.116	2024년 04월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.06.19)	0.635 (1.00635)	$( 1 + 0.00441 ) * ( 1 + 0.00116 * 50/30 )$ $\approx 1.00635$

※ 2024년 05월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 2024년 04월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 3. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

가. ( 기호(1) / 비교표준지(A) )

<임야지대>

조 건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 토지의 이용상황 및 인근 토지의 환경 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치, 경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계		-	1.100	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. ( 기호(2) / 비교표준지(A) )

<임야지대>

조 건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교표준지	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치, 경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계		-	1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

### 2) 격차율 산정식

보정률 =	비교사례를 기준한 비교표준지가격 (비교사례 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
	기준시점의 비교표준지가격 (공시지가 × 지가변동률)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#1	화도읍 가곡리 31*~**	임야	보전관리	부정형·완경사	2022.02.23	40,400,000	48,000  (토지만 거래)
		439	자연림	맹지		92,027	
#2	화도읍 가곡리 33*	전	보전관리	부정형·완경사	2022.08.02	40,000,000	47,500  (토지만 거래)
		840	토지임야	맹지		47,619	
#3	화도읍 가곡리 34*~*, 34*~*	임야	보전관리, 농림지역	부정형·완경사	2023.05.16	210,000,000	47,100  (토지만 거래)
		2,566	토지임야	세로(가)		81,839	
#4	화도읍 가곡리 산3*~*	임야	보전관리, 농림지역	부정형·완경사	2023.05.09	45,000,000	32,100  (토지만 거래)
		1,498	토지임야	맹지		30,040	
#5	화도읍 가곡리 산6*~**	임야	보전관리	부정형·완경사	2023.03.10	175,000,000	33,100  (토지만 거래)
		4,808	토지임야	세로(가)		36,397	
#6	화도읍 가곡리 산6*~**	임야	보전관리, 농림지역	부정형·완경사	2022.08.25	250,000,000	33,100  (토지만 거래)
		4,990	토지임야	세로(가)		50,100	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#7	화도읍 가곡리 산13*~**	임야	보전관리	부정형·급경사	2021.12.02	150,000,000	23,700
		1,983	자연림	맹지		75,643	(토지만 거래)
#8	화도읍 가곡리 산5*~**, 산5*~**	임야	보전관리	사다리·완경사	2021.12.02	200,000,000	46,000
		2,244	자연림	맹지		89,126	(토지만 거래)
#9	화도읍 가곡리 산13*~**	임야	보전관리	부정형·급경사	2020.08.31	350,000,000	21,600
		3,747	자연림	맹지		93,408	(토지만 거래)
#10	화도읍 창현리 산5*	임야	보전관리	부정형·완경사	2023.06.30	80,000,000	38,600
		3,306 중 826.5	자연림	세로(불)		96,793	(토지만 거래)
#11	화도읍 답내리 산4*~*	임야	보전관리	부정형·완경사	2021.11.19	300,000,000	49,400
		3,306	자연림	맹지		90,744	(토지만 거래)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계(KAPAHUB) ]

기호	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	단 가 (원/㎡)	평가당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	가격시점	이용상황	도로교통		
ㄱ	화도읍 가곡리 34*	답	공매	보전관리	부정형·완경사	38,000	47,500
		836	2022.12.02	자연림	맹지		
ㄴ	화도읍 마석우리 산*~**	임야	공매	보전관리	사다리·완경사	47,000	26,600
		165	2023.11.15	자연림	맹지		
ㄷ	화도읍 금남리 산5*~***	임야	법원경매	보전관리	사다리·급경사	59,000	28,000
		1,114	2023.03.22	자연림	맹지		
ㄹ	화도읍 답내리 2*	임야	법원경매	보전관리	부정형·완경사	155,000	70,400
		714	2024.04.12	자연림 외	세로(불)		
ㅁ	수동면 지둔리 산*~*	임야	법원경매	보전관리	부정형·완경사	73,000	20,000
		1,573	2022.02.25	자연림	맹지		
ㅂ	수동면 지둔리 산4*~**	임야	법원경매	보전관리	사다리·급경사	79,000	12,500
		740 중 370	2022.07.10	자연림	맹지		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 대상물건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 거래사례 기호<#1>을 비교사례로 선정함.

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#1	화도읍 가곡리 31*~**	임야	보전관리	부정형·완경사	2022.02.23	40,400,000	48,000
		439	자연림	맹지		92,027	(토지만 거래)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 격차율의 산정 :

(1) 표준지<A> / 비교사례<#1>

표준지기호	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	#1	92,027	1.04373 ※1	1.000 ※2	1.000 ※3	96,051	1.988
기준시점 비교표준지가격	A	48,000	1.00635	-	-	48,305	

※1 시점수정치

기 간	변동률(%)	비 고
2022.02.23 ~ 2024.06.19	4.373 (1.04373)	경기도 남양주시 보전관리지역

※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(A)의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

※3 개별요인(표준지<A> / 비교사례<#1>)

개별요인	격차율	비 고
접근조건	1.00	대체로 유사함.
자연조건	1.00	대체로 유사함.
행정적조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
격차율	1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지		비교사례		격차율	그 밖의 요인 보정치
기호	용도지역	기호	용도지역		
A	보전관리	#1	보전관리	1.988	<b>1.98</b>
그 밖의 요인 결정의견		상기의 평가선례와 거래사례 실거래가 가격수준, 비교표준지의 위치 등 제반조건을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상기와 같이 결정함			

## 6. 토지단가 산정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	48,000	1.00635	1.000	1.100	1.98	105,208	<b>105,000</b>
2	A	48,000	1.00635	1.000	1.000	1.98	95,644	<b>96,000</b>

※ 적용단가는 유효숫자 세자리를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례 또는 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 기호(#10)를 비교사례로 선정하였음.

[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#10	화도읍 창현리 산5*	임야	보전관리	부정형·완경사	2023.06.30	80,000,000	38,600
		3,306 중 826.5	자연림	세로(불)		96,793	(토지만 거래)

### 2. 사정보정

□ 사정보정이란 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 의미함.

□ 상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 당해 지역 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[ 경기도 남양주시 보전관리지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.06.01 ~ 2023.06.30	0.140	23년 06월분
2023.07.01 ~ 2023.07.31	0.070	23년 07월분
2023.08.01 ~ 2023.08.31	0.087	23년 08월분
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.009	23년 09월분
2023.10.01 ~ 2023.10.31	0.044	23년 10월분
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.094	23년 11월분
2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.122	23년 12월분
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.441	24년 4월 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.116	24년 04월분
누 계 2023.06.30.~ 2024.06.19	1.069 (1.01069)	$( 1 + 0.00140 * 1/30 ) * ( 1 + 0.00070 ) * ( 1 + 0.00087 ) * ( 1 + 0.00009 ) * ( 1 + 0.00044 ) * ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00122 ) * ( 1 + 0.00441 ) * ( 1 + 0.00116 * 50/30 )$ $\approx 1.01069$

※ 2024년 05월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 2024년 04월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 4. 지역요인 비교

대상 토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

가. ( 기호(1) / 비교사례(#10) )

<임야지대>

조 건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	0.85	대상토지는 비교사례 대비 임도의 폭, 인근 교통시설(고속도로)의 접근성 등에서 열세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	대상토지는 비교사례 대비 경사, 토지의 이용상황, 인근 토지의 환경 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치, 경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계		-	1.020	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. [ 기호(2) / 비교사례(#10) ]

<임야지대>

조 건	항 목	세 항 목	대상토지/ 비교사례	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	0.85	대상토지는 비교사례 대비 임도의 폭, 인근 교통시설(고속도로)의 접근성 등에서 열세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	대상토지는 비교사례 대비 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치, 경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계		-	0.935	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#10	96,794	1.000	1.01069	1.000	1.020	99,785	100,000
2	#10	96,794	1.000	1.01069	1.000	0.935	91,470	91,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-3. 인근 유사부동산의 가격수준 및 경매통계자료 검토

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

평가대상토지 및 비교표준지와 비교가능성이 큰 인근지역 또는 동일수급권 안 유사지역에 있는 실거래자료를 검토한 결과, 대상토지와 유사한 보전관리지역 '임야'의 가격수준은 @70,000 ~ 100,000원/㎡ 내외수준으로 파악되었음.

(토지의 이용상태, 토지면적, 도로접면 등에 따라 다소 차이가 있음)

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
보전관리	임야	소로한면	@70,000 ~ 100,000원/㎡ 내외	-

### 2. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원경매정보사이트 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
경기도 남양주시	최근1년 (2023.06~2024.05)	대지	35	79.1
		임야	22.1	45.3
		전답	31.2	62.6
		경용	50	70.9
		소계	26.7	60.4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-4. 시산가액의 조정 및 결정

### 1. 시산가액(단가)의 비교

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가 (원/㎡)
1	105,000	100,000
2	96,000	91,000

### 2. 토지평가액(단가)의 결정

평가목적, 대상 토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

기호	소재지	지목	평가금액(원/㎡)	비고
1	화도읍 가곡리 319-33	임야	105,000	-
2	화도읍 가곡리 319-35	임야	96,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	면 적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	168	168	105,000	17,640,000	-
2	660	660	96,000	63,360,000	-
합 계	828	828	-	81,000,000	-

### 2. 감정평가액의 결정의견

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

# 토지 감정평가 명세표

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 가곡리	319-33	임야	보전관리지역	168	168	105,000	17,640,000	
2	경기도 남양주시 화도읍 가곡리	319-35	임야	보전관리지역	660	660	96,000	63,360,000	
<b>합 계</b>								<b>₩81,000,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재 "가곡초등학교" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 마을주변 야산지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나 운행 빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 완경사 토지로서, 토지임야임.  
 기호(2): 부정형의 완경사 토지로서, 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(2): 공히 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) 공히:  
 보전관리지역, 성장관리계획구역(자연형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

--

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

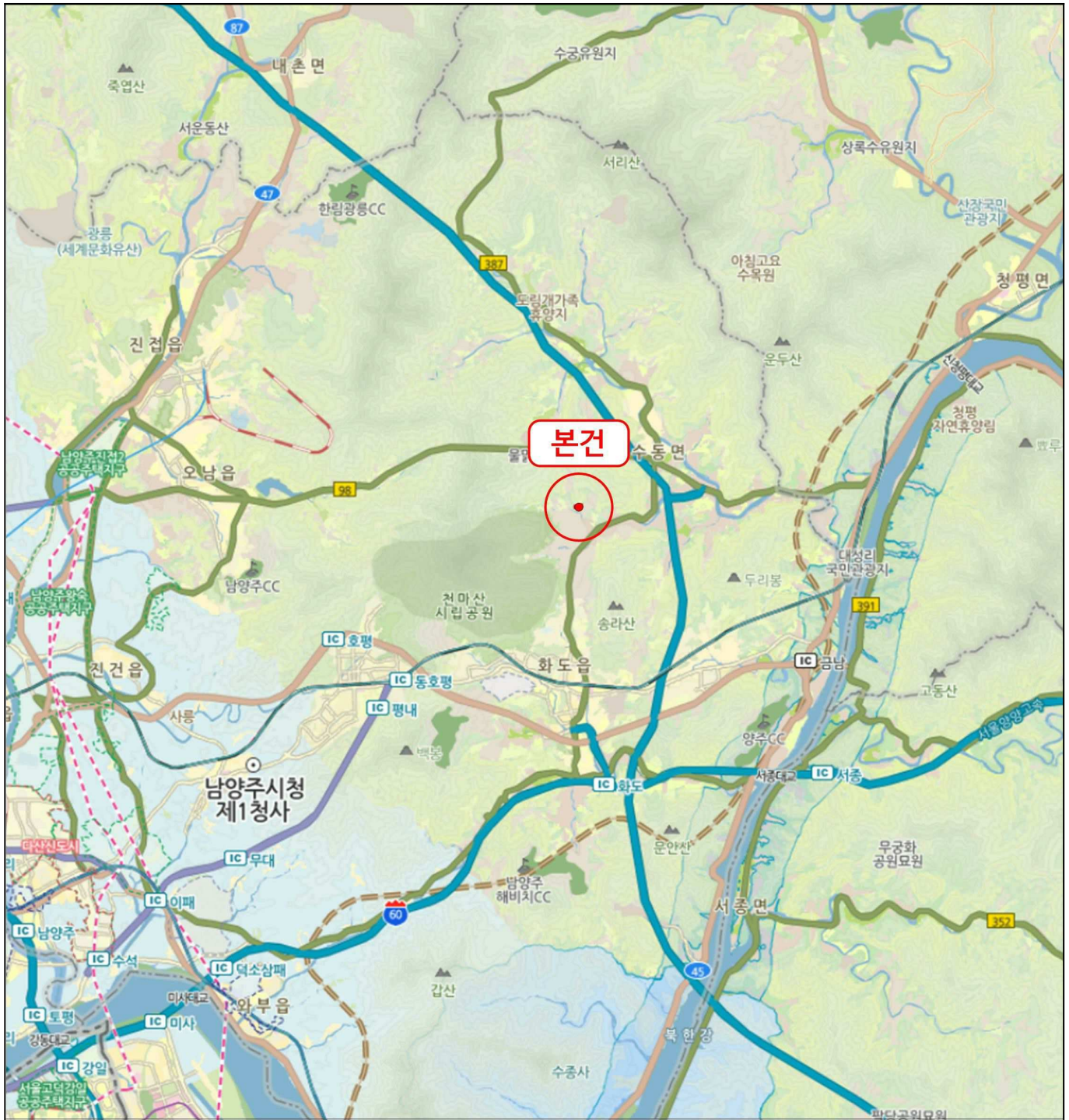
1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타: --

# 광역 위치도



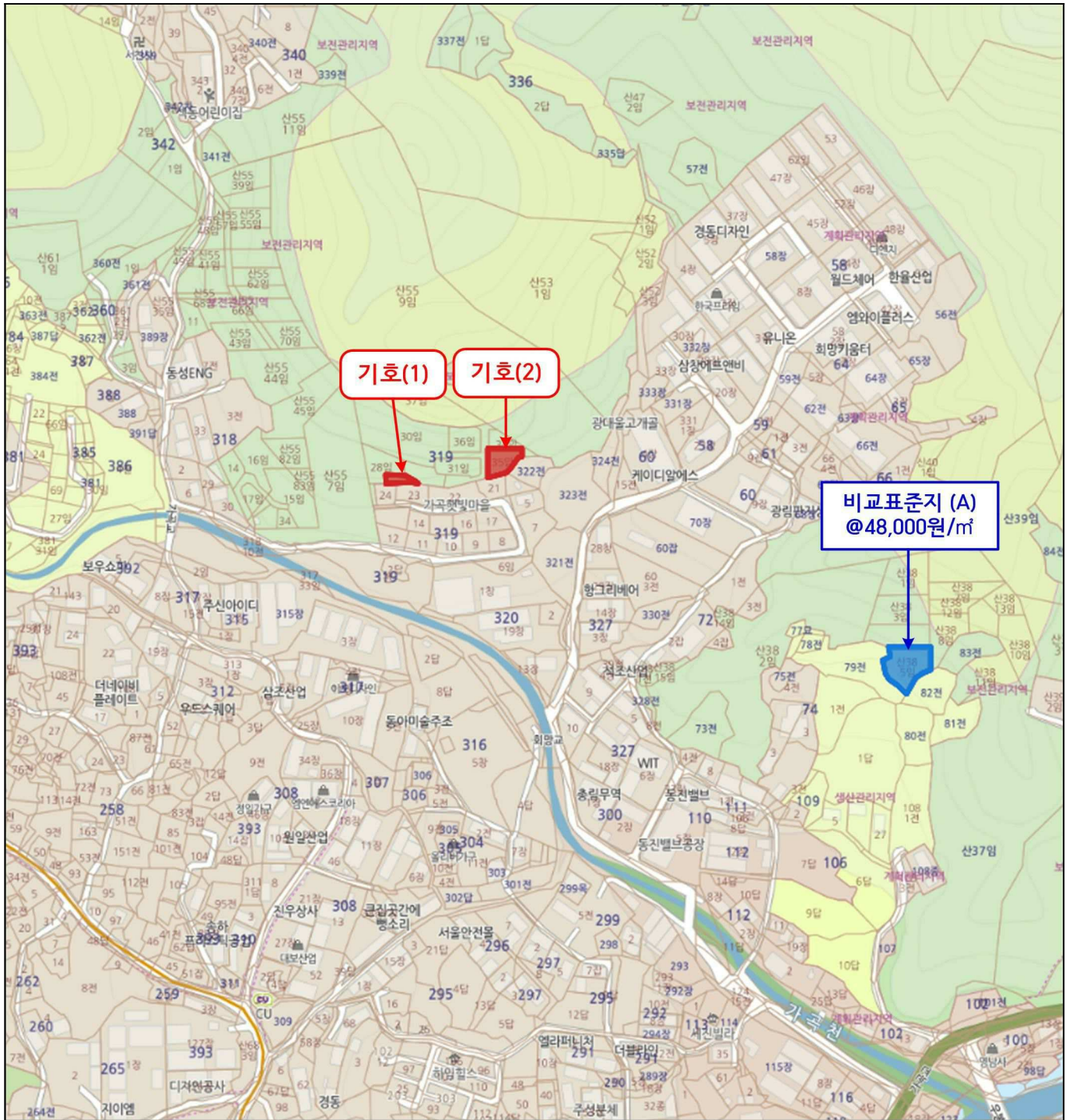
소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 319-33 외 1필지
-----	-------------------------------



# 상세위치도 1



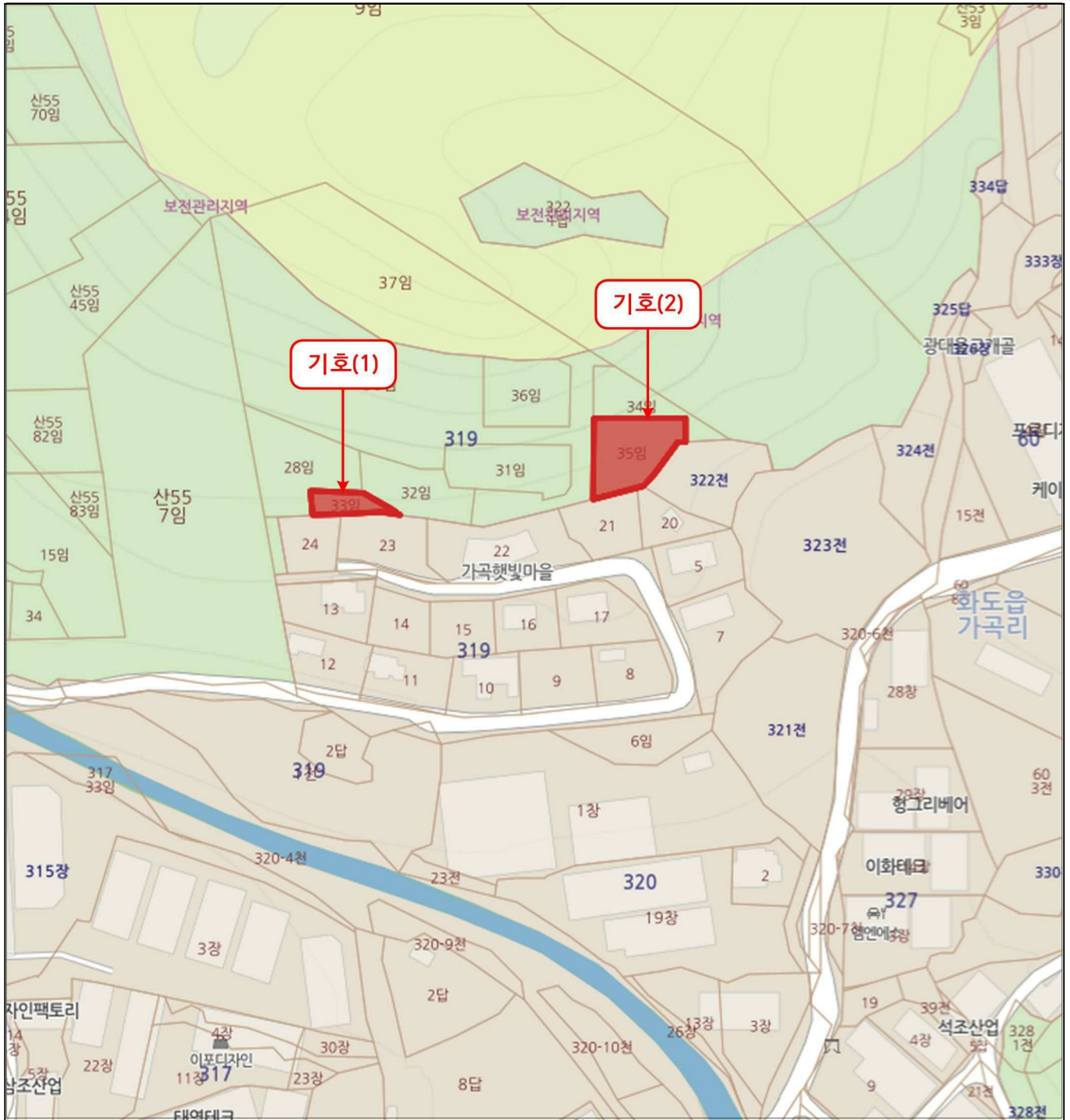
소재지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 319-33 외 1필지



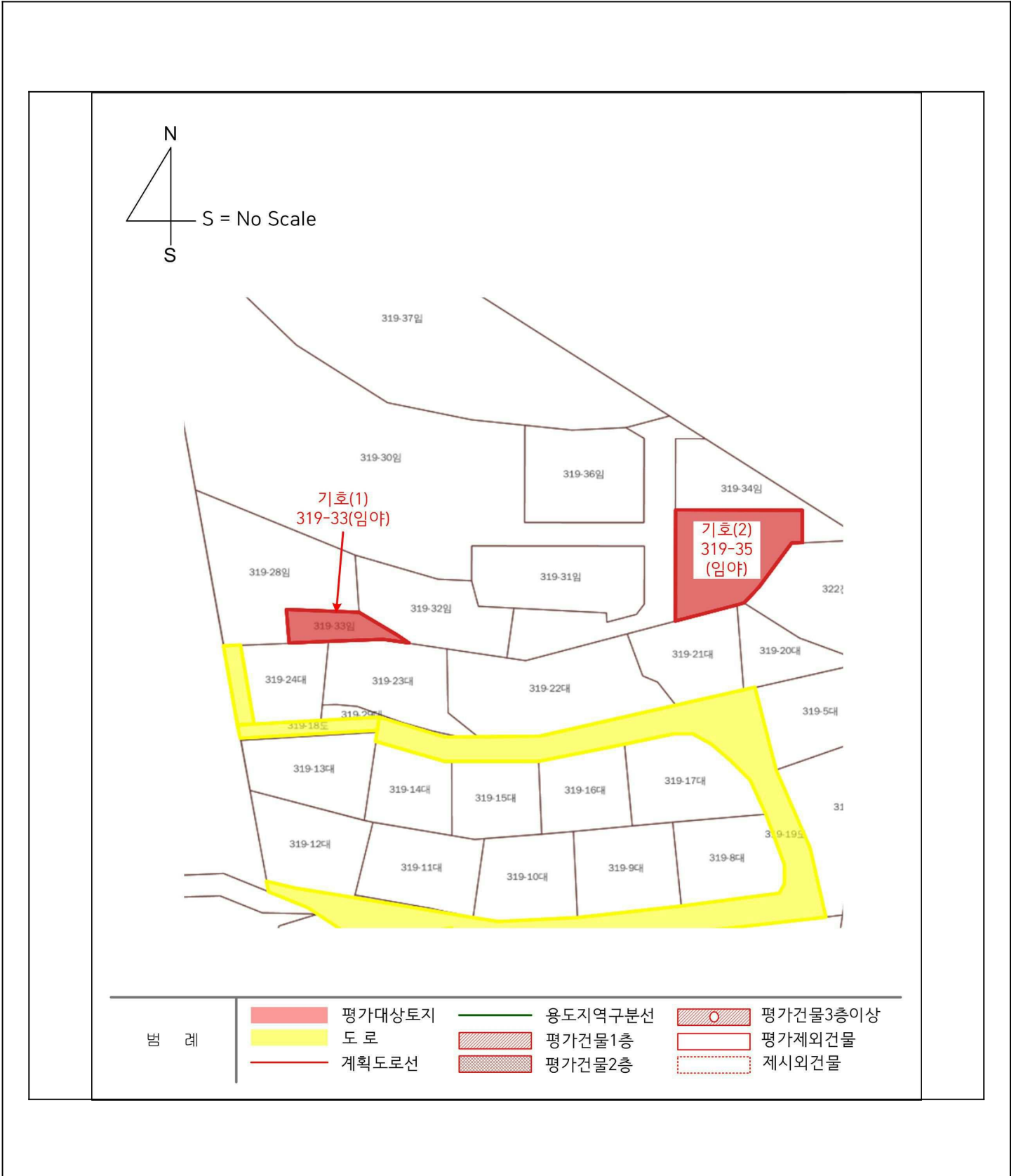
# 상세위치도 2



소재지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 319-33 외 1필지



# 지 적 개 황 도





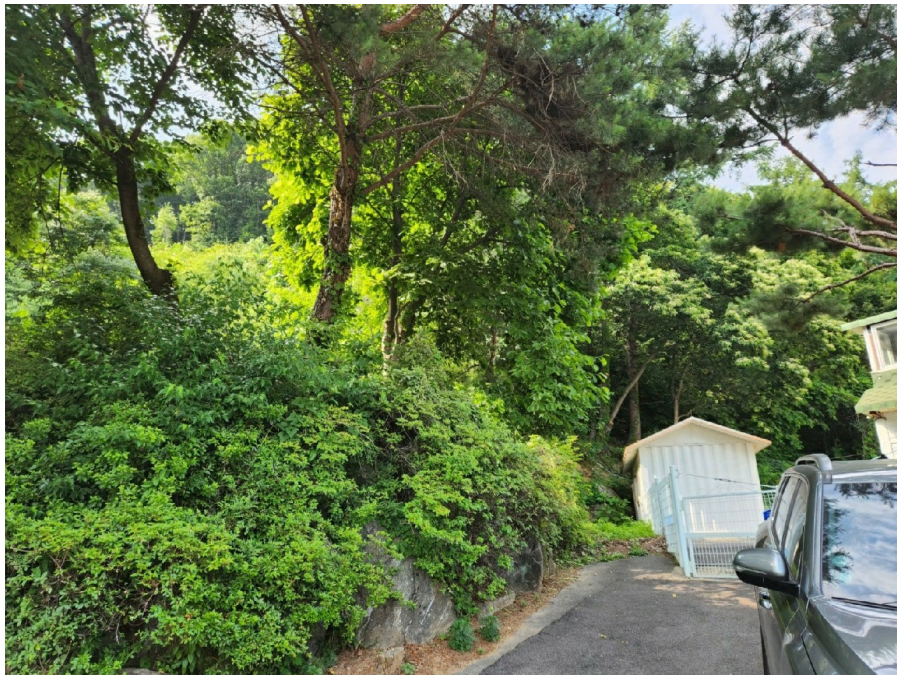
[ (1) ]



[ (1) ]



[ (1) ]



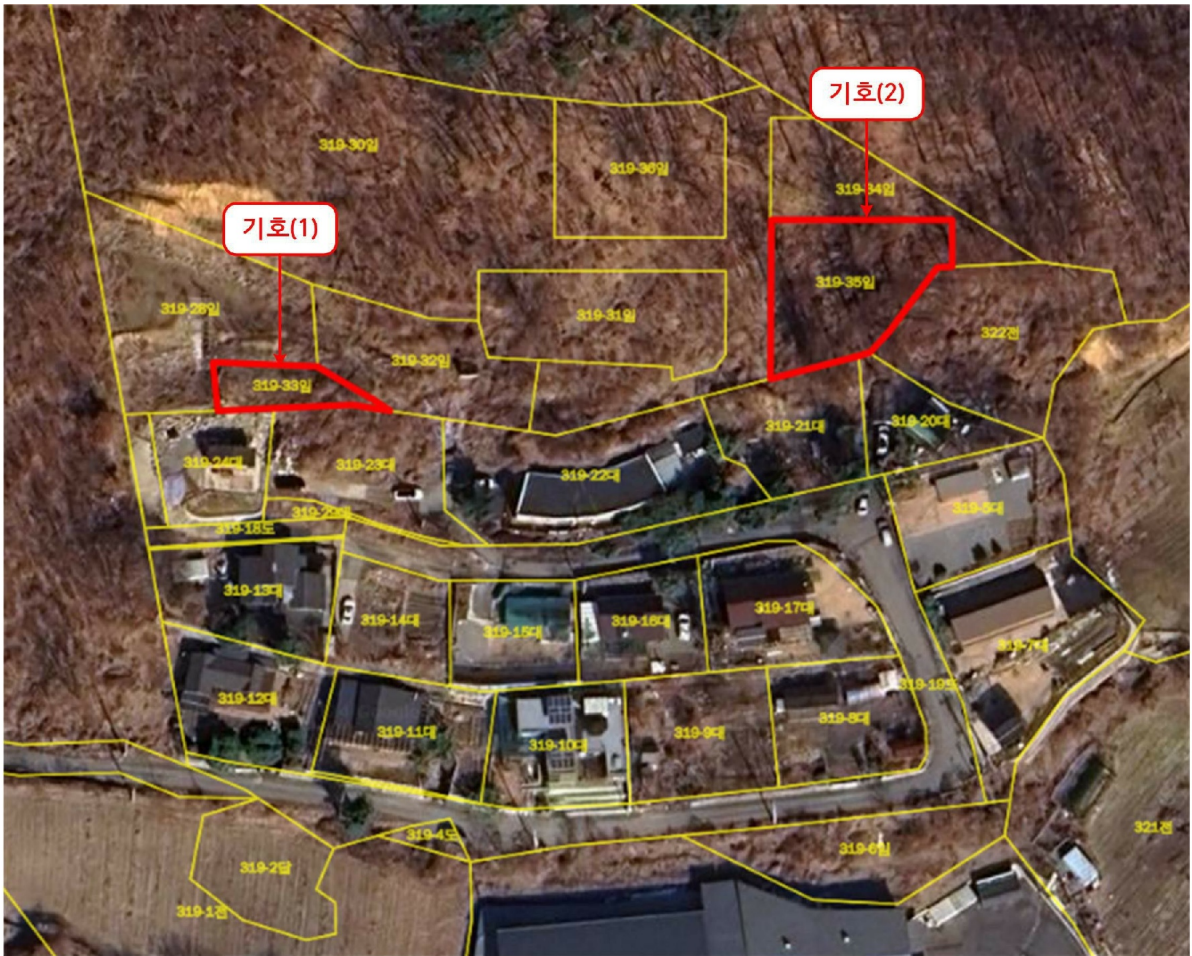
[ (2) ]



[ (2) ]



[ (2) ]



[ ( ) ]