

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	서용범 소유물건(2024타경4473)
감정서번호	Y2024-08-05

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
이영

(인)

감정평가액	칠천구백칠십팔만오천팔백사십원정(₩79,785,840.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서용범 (2024타경4473)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.29	2024.08.29	2024.08.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	36 13,719x--- 630 이	토지	783.94 여	- 백	79,785,840
	합계					₩79,785,840
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적의 감정평가건으로서 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 답내리 소재 “답내초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	답내리 65	전	3,008 중 36/630 171.88	전 (휴경지)	생산 관리	부정형 평지	113,100
2	답내리 산52	임	10,711 중 36/630 612.06	자연림	농림 지역	부정형 완경사	6,180

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 대상 토지의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 29일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 08월 29일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분(서용범 소유부분)에 대한 위치특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 사정하였습니다.
- 2) 본건 기호 2 지상에는 별첨 지적 및 건물개황도 및 사진용지에서와 같이 제시외 분묘 4기와 제시외 납골단(석재 가족 납골기단)1기가 소재하나, 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하되, 동 제시외 분묘 등으로 토지가격이 제한받는 경우의 단가를 평가명세표 비교란에 표기하였습니다.
- 3) 본건 기호 2지상에 소재하는 지상입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

대상토지에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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.

(2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	답내리 59-1	전	1,339	전	생산 관리	세로 (가)	부정형 완경사	195,100
B	답내리 산69-1	임	8,250	자연림	농림 지역	맹지	부정형 완경사	6,250

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[3] 시점수정

(경기도 남양주시 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.163	2024년 07월 까지의 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.156	2024년 07월분
2024.01.01 ~ 2024.08.29	1.311 (1.01311배)	$(1+0.01163) \times (1+0.00156 \times 29/31)$ ≒ 1.01311

(경기도 남양주시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.094	2024년 07월 까지의 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.151	2024년 07월분
2024.01.01 ~ 2024.08.29	1.237 (1.01237배)	$(1+0.01094) \times (1+0.00151 \times 29/31)$ ≒ 1.01237

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 07월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

[4] 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 근거리에 위치하고 있으므로, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교(농경지대)

조 건	비 교 항 목
가로조건	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락과의 접근성, 교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	인근환경, 위험 및 혐오시설 등, 관개배수, 자연환경, 수행의 위험성 등
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등, 토지의 이용상황, 장애의 정도 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등, 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(5)-1 개별요인 비교(임야지대)

조 건	비 교 항 목
가로조건	접근도로 상태, 임도의 상태
접근조건	인근 취락과의 접근성, 교통시설과의 접근성 등, 반출의 용이성 등
환경조건	인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등, 토지의 이용상황, 임상 등
행정적조건	용도지역, 지구, 국, 도립공원, 보안림, 사방지 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치의 결정(1/A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 1	
가로 조건	접근도로의 상태 농로의 상태	폭, 배치, 구조 등	1.00	0.93	도로 등에서 열세함
		도로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 교통시설과의 접근성	1.00	1.05	인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
		인근 취락과의 거리 및 편의성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	인근, 자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	0.95	인근환경 등에서 열세함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	1.07	본건이 형상, 경사도 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지의 이용상황	토지의 이용상황			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	지구, 지역, 도시계획사항 등	1.00	1.00	대등함
		기타 규제의 정도)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.993	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-1 개별요인 비교치의 결정(2/B)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 B	기호 2	
가로 조건	접근도로의 상태	폭, 배치,구조 등	1.00	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치,폭 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성,편의성	인근 교통시설과의 접근성	1.00	1.10	교통시설, 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근 취락과의거리 및 편의성			
	반출의 용이성	반출의 용이성, 접근성 등			
환경 조건	인근, 자연환경	일조,통풍 등	1.00	1.00	대등함
		토양,토질의 양부			
획지 조건	규모,형상 등	면적, 형상	1.00	1.10	본건이 형상 등에서 우세함
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지			
	토지의 이용상황	토지의 이용상황 등			
	임상 등	조림,자연림,수종, 수령 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국도립공원 보안림,사방지 등의 규제	1.00	1.00	대등함
		기타 규제(고압선,분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	1.210	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	답내리 21-8	전	357.75 (지분)	생산관리 (전)	331,935	118,750	실거래 자료	2022.10.24
		건물	-					
#2	답내리 산16	임	16,959	농림지역 (자연림)	12,087	205,000	실거래 자료	2022.10.17
		건물	-					
#3	답내리 207-1	전	142.5 (지분)	생산관리 (허가지)	528,298	75,282	실거래 자료	2024.06.28
		건물	-					
#4	답내리 20-11	전	186	생산관리 (전)	215,053	40,000	실거래 자료	2021.12.27
		건물	-					
#5	답내리 산62	임	9,620	농림지역 (자연림)	9,074	87,300	실거래 자료	2024.07.29
		건물	-					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#6	답내리 산26-11	임	6,459	농림지역 (자연림)	27,000	174,393,000	경매
		건물	-				2024.02.01
#7	답내리 60-5	전	156	생산관리 (전)	293,000	45,708,000	담보
		건물	-				2020.05.15
#8	답내리 산73-1	임	2,182	농림지역 (자연림)	21,000	45,822,000	가사소송
		건물	-				2021.03.25
#9	답내리 62-3	답	427	생산관리 (답)	192,000	81,984,000	담보
		건물	-				2021.02.08
#10	답내리 207-1외	전	991	생산관리 (허가지)	658,000	652,078,000	담보
		건물	-				2024.07.02

(다) 인근 유사토지의 지가수준

본건 기호 1주변 유사조건의 토지	위치에 따라 300,000 ~ 350,000원/㎡ 내외
본건 기호 2주변 유사조건의 토지	위치에 따라 30,000 ~ 40,000원/㎡ 내외

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교 사례의 선정

비교표준지와 용도지역이 같고 인근에 소재하여 물적 유사성이 높은 매매사례 기호 #1 및 평가사례 기호 #6을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	답내리 21-8	전	357.75	생산관리 (전)	331,935	118,750	실거래 자료	2022.10.24
		건물	-					

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#6	답내리 산26-11	임	6,459	농림지역 (자연림)	27,000	174,393,000	경매
		건물	-				2024.02.01

㉡ 사정보정

매매 당사자간의 정상적인 거래 및 적절한 평가로서 별도의 보정요인은 없습니다.(1.00)

㉢ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2022.10.24 ~ 2024.08.29	2.906 (1.02906)	남양주시 생산관리지역
#6	2024.02.01 ~ 2024.08.29	1.014 (1.01014)	남양주시 농림지역

㉣ 사례의 지역요인

사례물건은 대상물건 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인의 비교(비교표준지 A/사례 #1)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	사례 #1	표준지 A	
가로 조건	접근도로의 상태 농로의 상태	폭, 배치, 구조 등	1.00	1.05	도로의 폭 구조 등에서 우세함
		도로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 교통시설과의 접근성	1.00	1.05	인근 교통시설 취락과의 접근성 등에서 우수함
		인근 취락과의 거리 및 편의성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	인근, 자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대등함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	0.90	비교표준지가 형상 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지의 이용상황	토지의 이용상황			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	지구, 지역, 도시계획사항 등	1.00	1.00	대등함
		기타 규제의 정도)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.992	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠-1 개별요인의 비교(비교표준지 B/사례 #6)

개 별 요 인 비 교			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세항목	사례 #6	표준지 B	
가로 조건	접근도로의 상태	폭, 배치, 구조 등	1.00	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 편의성	인근 교통시설과의 접근성	1.00	1.05	교통시설, 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근 취락과의거리 및 편의성			
	반출의 용이성	반출의 용이성, 접근성 등			
환경 조건	인근, 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.05	비교표준지가 인근환경 등에서 우세함
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	토지의 이용상황	토지의 이용상황 등			
	임상 등	조림, 자연림, 수종, 수령 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국도립공원 보안림, 사방지 등의 규제	1.00	1.00	대등함
		기타 규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	1.103	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㊸ 매매사례대비 표준지 격차율 산정(A/#1)

구분		단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출 격차율
A/#1	비교사례 기준	331,935	1.00	1.02906	1.00	0.992	338,848	1.714 (1.71)
	비교표준지 기준	195,100	-	1.01311	-	-	197,657	

㊸-1 매매사례대비 표준지 격차율 산정(B/#6)

구분		단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산출 격차율
B/#6	비교사례 기준	27,000	1.00	1.01014	1.00	1.103	30,082	4.754 (4.75)
	비교표준지 기준	6,250	-	1.01237	-	-	6,327	

㊸ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 가격수준 및 매매사례와 평가선례 등을 고려할 때 비교표준지 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 위 비교사례대비 격차율 산정 결과에 따라 그밖의 요인으로 기호 1은 71%(1.71), 기호 2는 375%(4.75)의 상향보정률을 적용하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치, 기호 1 : 1.71, 기호 2 : 4.75)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 토지 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	195,100	1.01311	1.00	0.993	1.71	335,628	336,000
2	6,250	1.01237	1.00	1.210	4.75	36,366	36,000

(8) 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 사례와 평가선례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것으로 다른 감정평가 산정과정을 생략하였습니다.

(9) 토지평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	171.88	336,000	57,751,680
기호 2	612.06	36,000	22,034,160
합계	783.94		79,785,840

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 시산가액의 조정 검토

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

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	171.88	336,000	57,751,680
기호 2	612.06	36,000	22,034,160
합계	783.94		79,785,840

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상 토지의 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 답내리	65	전	생산관리지역	36 3,008x--- 630	171.88	336,000	57,751,680	매각지분 630분의36 서용범 지분전부
2	경기도 남양주시 화도읍 답내리	산52	임야	농림지역	36 10,711x--- 630	612.06	36,000	22,034,160	매각지분 630분의36 서용범 지분전부 제시외분묘 감안단가 32,400원/㎡
합 계								₩79,785,840.-	
				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 화도읍 답내리 소재 "답내초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 자연취락, 물류창고, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호 1은 남측 도로에 근접하나 맹지로서 인접한 103-3, 답을 통하여 출입하고 있으며, 기호 2는 불가하며, 대중교통 여건은 버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 평탄하며 전(휴경지)으로 이용중임.
기호 2 : 부정형의 토지로서 남향의 경사이며 활잡목이 소재하는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 남동측 인근으로 폭 약 5~6미터의 포장도로가 개설되어 있으나, 103-3, 답을 이용하여 출입가능하며, 기호 2는 맹지 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 생산관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역).
기호 2 : 농림지역, 배출시설설치제한지역, 임업용산지(보전산지), 자연보전권역, 공장설립제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역).

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

본건 기호 2 지상에는 별첨 지적 및 건물 개황도 및 사진용지 예서와 같이 제시외 분묘 4기와 제시외 납골단(석재 가족납골기단) 1기가 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

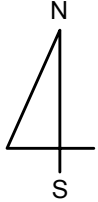
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

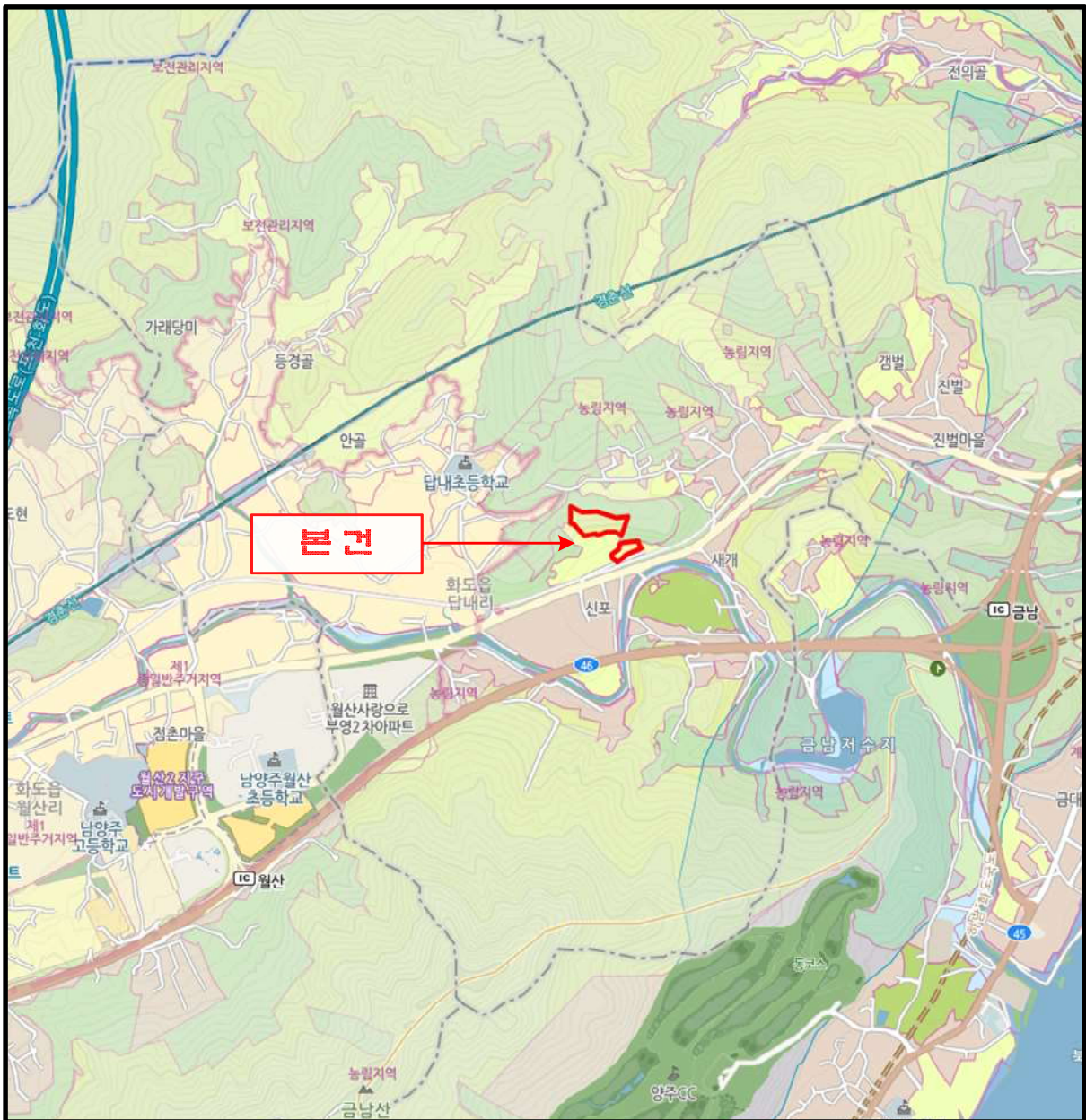
기 타 : -

위 치 도

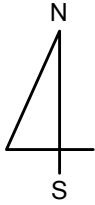


소재지

경기도 남양주시 화도읍 답내리 65 외

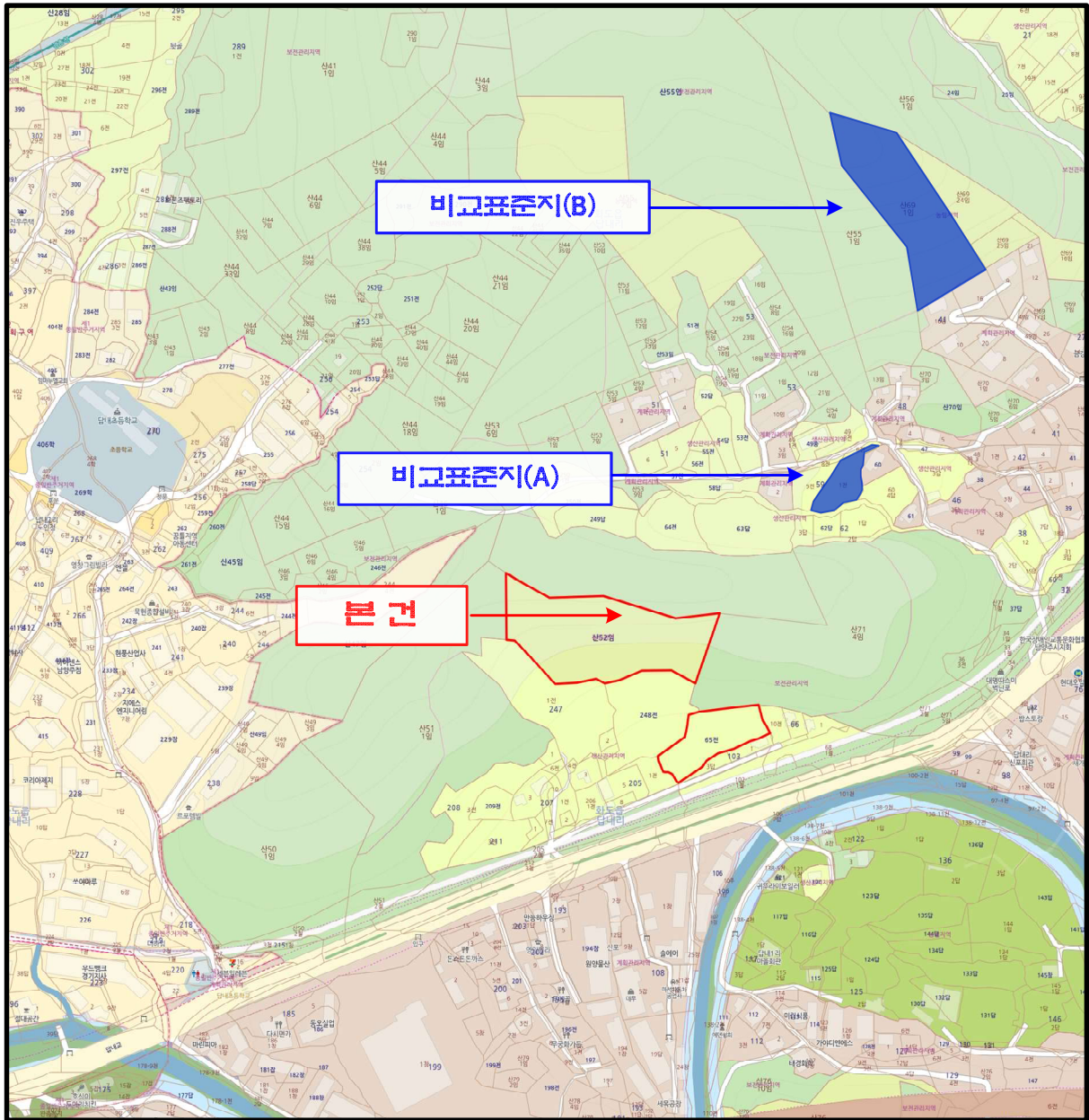


위 치 도



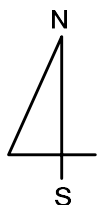
소재지

경기도 남양주시 화도읍 답내리 65 외



지적 및 건물개황도

No Scale

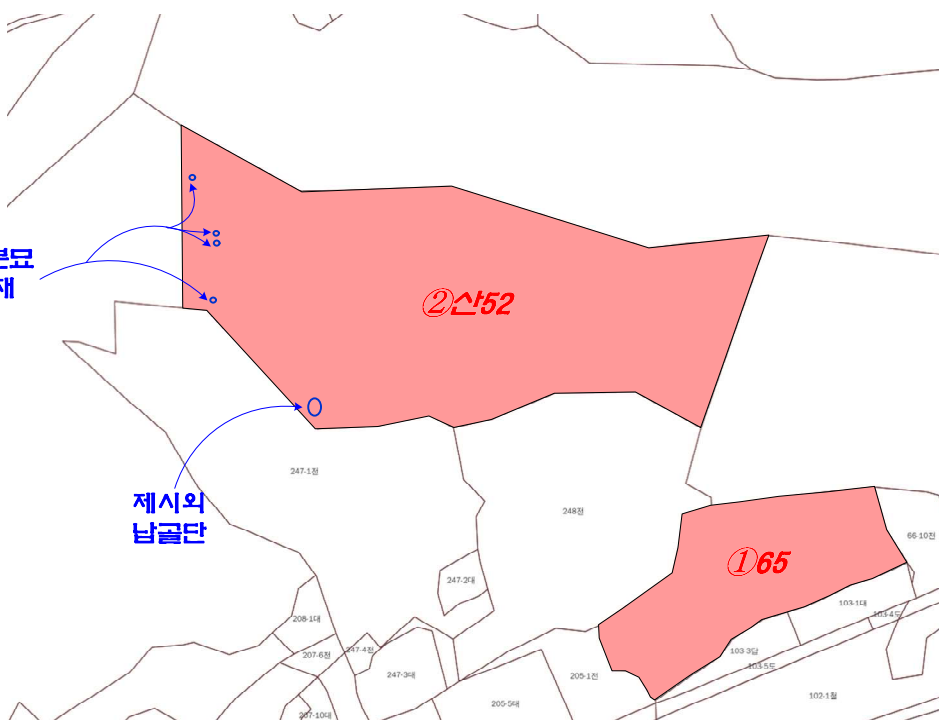










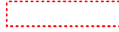
제시외분묘
4기소재

제시외
남골단

②산52

①65



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

사 진 용 지



주변 전경



주변 전경

사 진 용 지



본건 및 주변



기호 1 토지 내

사 진 용 지



기호 2 토지



기호 2 토지

사 진 용 지



제시외 분묘(무연고 묘)



제시외 분묘



제시외 분묘(무연고 묘)



제시외 납골기단