

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	이주왕 외 2명 소유물건 (2023타경5035)
감정서번호	231122-1-10

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.

JM감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
신정미

감정평가액	육십팔억삼천구백사십이만삼천원정(₩6,839,423,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이주왕 외 2명 (2023타경5035)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.01	2023.11.30 ~ 2023.12.01	2023.12.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,113	토지	11,113	-	6,839,423,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩6,839,423,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “관곡중학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원 경매(임의)목적에 의한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.12.01을 기준시점으로 결정하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023.11.30. ~ 2023.12.01일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 감정평가 방법

### 가. 평가방식

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

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

#### 2) 적용 평가방법

(1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(3) 시산가액 조정 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 대상물건의 확정

### 가. 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)
1	남양주시 호평동 422	답	93	건축 허가지, 법면, 도로 예정지 등	자연녹지	세로가	부정형 완경사	244,300
2	남양주시 호평동 422-4	임야	926		자연녹지		부정형 완경사	38,000
3	남양주시 호평동 422-5	임야	1,076		자연녹지		부정형 완경사	45,400
4	남양주시 호평동 422-6	임야	430		자연녹지		사다리 완경사	66,800
5	남양주시 호평동 422-7	임야	1,581		자연녹지		부정형 완경사	66,800
6	남양주시 호평동 422-8	임야	7,007		자연녹지		부정형 완경사	55,800

## 7. 기타 참고사항

가. 대상 토지는 일단의 건축허가를 득하고 토목공사중인 토지로서, 허가상 대지면적과 그 외 도로예정지 등(법면부지 포함)을 구분하여 평가하되, 허가지에 따라 토지 조성의 정도에 차이가 있어 토지조성도 등을 감안하여 평가하였고 허가사항 등은 건축 행정시스템 “세움터” 및 관할지자체 건축허가팀에 문의하였는 바 추후 건축사항 변경 등이 있을 수 있으니 경매집행 및 참여시 주의하시기 바랍니다.

나. 본건 토지 조성을 위한 축대 등은 본건의 부합물로 보아 본건 토지에 포함하여 평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

- 다. 본건 건축허가지 중 일부는 사용승낙서를 통하여 타인소유토지(호평동 420) 일부와 연계하여 개발(건축허가번호 9 ~ 11)하고 있으며, 채권자로부터 제출받은 구적도에 의하면 본건토지와 연계하여 건축허가시 포함된 호평동 420번지의 면적은 택지부분이 89㎡이며, 도로로 사용되는 부분이 157㎡으로 본건 건축허가상 대지면적(건축행정시스템 “세움터” 등 확인) 7,940㎡과 채권자로부터 제출받은 구적도상 택지면적 7,900㎡이 상이하여 채권자로부터 제출받은 구적도상 택지면적 7,900㎡을 기준하되, 타인소유토지부분 89㎡를 제외한 7,811㎡을 택지면적으로 하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 라. 채권자로부터 제출받은 협약서 및 구적도 등에 따르면 기호 6의 일부 (373㎡)는 호평동 420 소유자와 교환예정으로, 본건 채권기관에 담보제공시에도 교환면적을 제외하였으나, 본 경매평가시에는 귀제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서상 권리제한 등 추가사항이 없어 이를 구분하지 않고 기호 6 전체면적을 평가하되, 지상에 축대(주차장 등)가 소재하고 현황 인접토지(호평동 420)과 연결하여 축대 등을 조성하였고, 본건 건축허가사항, 구적도 등을 기준으로 판단컨대 타인소유로 판단되는 바, 제시외 물건으로 인한 제한받는 경우 토지단가를 토지평가명세표 비고란에 병기하였는 바 경매집행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위, 지형, 지물, 주위 토지이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요하니 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 바. 본건 토지는 건축허가를 득하고 토목공사중에 있는 토지로서, 경매참여자는 건축허가사항 등에 대하여는 관할관청에 재확인 하시기 바라며, 추후 건축허가사항변경 등에 따라 가격 차이 날 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 건축허가사항(건축행정시스템 “세움터” 확인)

## 1) 건축허가 1

건축구분	신축	허가번호	2011-건축과-신축허가-231
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-8		
대지면적(m <sup>2</sup> )	332	주용도	단독주택(단독주택)
건축면적(m <sup>2</sup> )	65.98m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	240.28

## 2) 건축허가 2

건축구분	신축	허가번호	2020-도시건축과-신축허가-8
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-8, 422-4, 422-5, 422-7		
대지면적(m <sup>2</sup> )	3,211	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	593.4m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	1,598.4

## 3) 건축허가 3

건축구분	신축	허가번호	2020-도시건축과-신축허가-10
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-8		
대지면적(m <sup>2</sup> )	914	주용도	제2종근린생활시설
건축면적(m <sup>2</sup> )	177.42m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	563.46m <sup>2</sup>

## 4) 건축허가 4

건축구분	신축	허가번호	2020-도시건축과-신축허가-11
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-7		
대지면적(m <sup>2</sup> )	298	주용도	제1종근린생활시설
건축면적(m <sup>2</sup> )	59.19m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	167.4m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 건축허가 5

건축구분	신축	허가번호	2020-도시건축과-신축허가-12
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-7		
대지면적(m <sup>2</sup> )	497	주용도	제1종근린생활시설
건축면적(m <sup>2</sup> )	65.82m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	110.28m <sup>2</sup>

## 6) 건축허가 6

건축구분	신축	허가번호	2020-도시건축과-신축허가-13
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-6		
대지면적(m <sup>2</sup> )	428	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	59.34m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	179.73m <sup>2</sup>

## 7) 건축허가 7

건축구분	신축	허가번호	2022-도시건축과-신축허가-11
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422, 422-8		
대지면적(m <sup>2</sup> )	522	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	101.62m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	314.21m <sup>2</sup>

## 8) 건축허가 8

건축구분	신축	허가번호	2022-도시건축과-신축허가-12
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422, 422-8		
대지면적(m <sup>2</sup> )	617	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	101.62m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	307.44m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 9) 건축허가 9

건축구분	신축	허가번호	2022-도시건축과-신축허가-14
대지위치	경기도 남양주시 호평동 422-8, 420, 422-4		
대지면적(m <sup>2</sup> )	420	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	65.86m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	206.25m <sup>2</sup>

## 10) 건축허가 10

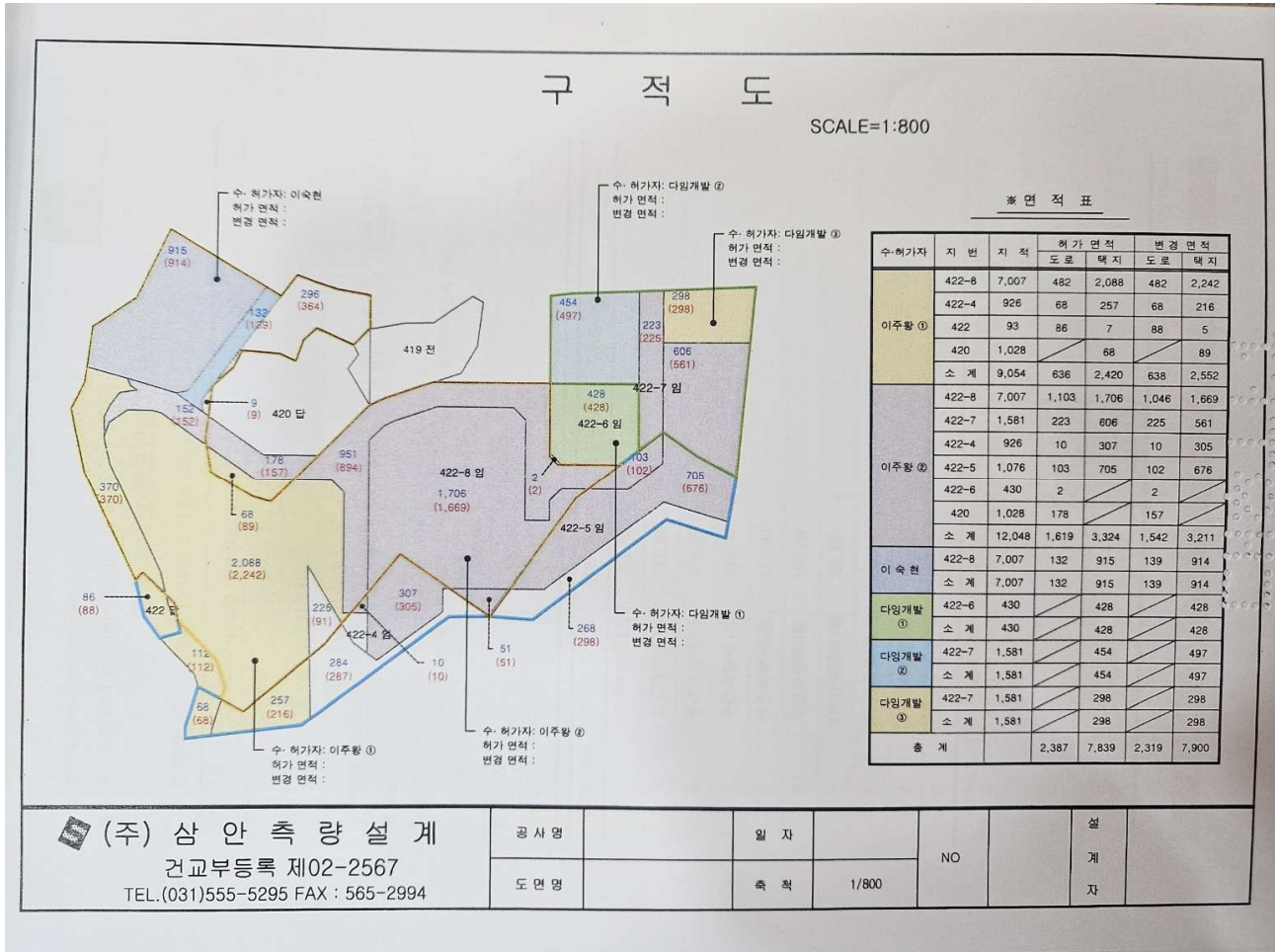
건축구분	신축	허가번호	2022-도시건축과-신축허가-15
대지위치	경기도 남양주시 호평동 420, 422-8		
대지면적(m <sup>2</sup> )	330	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	65.98m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	200.96m <sup>2</sup>

## 11) 건축허가 11

건축구분	신축	허가번호	2022-도시건축과-신축허가-16
대지위치	경기도 남양주시 호평동 420, 422-8		
대지면적(m <sup>2</sup> )	371	주용도	단독주택
건축면적(m <sup>2</sup> )	71.14m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	265.1m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 구적도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가격 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후 대상 토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남양주시 호평동 585	전	364	전	자연 녹지	세로가	부정형 완경사	267,400	-

##### 2) 비교표준지 선정 사유

본건은 건축허가를 득하고 토목공사중에 있는 토지로서 본건 지목은 임야, 답이나 현 황을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재 하는 표준지중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

기 간	남양주시 변동률(%)	비 고
	녹지지역	
2023.01.01 ~ 2023.10.31	1.845	2023년 10월 누계치
2023.10.01 ~ 2023.10.31	0.243	2023년 10월분
2023.01.01.~ 2023.12.01	2.092 (1.02092)	$(1 + 0.01845) * (1 + 0.00243 * 31/31)$ = 1.02092

※ 2023년 11월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2023년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100=1.000)

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분		
조건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가의 거리 및 편의성

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		
조건	항 목	세항목
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	자연환경	지반, 지질 등
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형 획지, 맹지
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	각지, 2면획지, 3면획지
		용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준 지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
건축허가지 (이주왕1 및 교환예정 부지)	A	0.98	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.294
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하나, 획지조건(건축허가지로 토지조성의 정도 등 고려시 우세), 행정조건(건축허가를 득함 등)에서 우세임.						
건축허가지 (이주왕2)	A	0.98	1.00	1.00	1.15	1.20	1.00	1.352
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하나, 획지조건(건축허가지로 토지조성의 정도 등 고려시 우세), 행정조건(건축허가를 득함 등)에서 우세임.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건축허가 (이숙현)	A	0.98	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	1.411
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하나, 획지조건(건축허가지로 토지조성의 정도 등 고려시 우세), 행정조건(건축허가를 득함 등)에서 우세임.						
건축허가 (다임개발 1)	A	0.98	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	1.411
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하나, 획지조건(건축허가지로 토지조성의 정도 등 고려시 우세), 행정조건(건축허가를 득함 등)에서 우세임.						
건축허가 (다임개발 2)	A	0.98	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	1.411
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하나, 획지조건(건축허가지로 토지조성의 정도 등 고려시 우세), 행정조건(건축허가를 득함 등)에서 우세임.						
건축허가 (다임개발 3)	A	0.98	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	1.411
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 열세하나, 획지조건(건축허가지로 토지조성의 정도 등 고려시 우세), 행정조건(건축허가를 득함 등)에서 우세임.						
도로 예정지, 법면부지	A	0.98	1.00	1.00	1.10	1.20	0.33	0.427
	의견	본건은 도로예정지 및 법면부지 등으로서 토지이용상의 제한의 정도 등을 고려하여 행정요인에서 건축허가 대비 1/3을 적용하였음.						

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상 토지와 비교 표준지의 지역요인 및 개별요인 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28) 및 대법원 관례(01두3808,2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

## 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율(기준시점)} = \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 공시지가}}{\text{비교표준지 공시지가}}$$

### 나) 사례자료

[자료출처 : 한국감정평가사협회, KAIS ]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	선정여부
				이용상황			
가	담보	2023.05.08	호평동 5***-**	자연녹지	전	560,000	선정
				전			
나	담보	2023.05.03	호평동 5***-**	자연녹지	임	805,000	-
				주거나지			
다	담보	2023.05.09	호평동 5***-**	자연녹지	대	922,000	-
				주거용			
라	경매	2021.04.02	호평동 산***-*	자연녹지	임	1,090,000	-
				허가지(건축중)			
마	담보	2023.03.28	호평동 5***-**	자연녹지	답	1,280,000	-
				건축신고지			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	가	560,000	1.01468	1.000	0.983	558,561	2.046
비교표준지 공시지가	A	267,400	1.02092	1.00	1.000	272,994	
<b>*1)선정사유</b>	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 개별요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.						
<b>*2)시점수정</b>	남양주시 녹지지역 (2023.05.08. ~ 2023.12.01)						1.01468
<b>*3)지역요인</b>	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
<b>*4)개별요인</b>	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
	1.15	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.983
<b>의견</b>	표준지는 사례대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등)에서 우세하나 접근조건(인근 교통시설 및 각종 편의시설 등과의 접근성), 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 열세임.						

## 라) 그 밖의 요인 보정치 결정

### (1) 인근 유사토지 호가수준

구분	호가수준(위치, 지세, 접근성 등에 따라 가격차등 있음)
본건 인근 자연녹지지역내 대지	1,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준임.
본건 인근 자연녹지지역내 건축허가지	850,000 ~ 950,000원/m <sup>2</sup> 수준임.
본건 인근 세로변 농지	550,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 유사부동산의 낙찰가율 통계 ( KAIS 태인, 최근 1년 기준)

지역	용도	낙찰가율(%)
남양주시	대지	86.22
	전	79.42
	임야	42.12

## (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.04

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
건축허가지 (이주왕1 및 교환예정부지)	267,400	1.02092	1.000	1.294	2.04	720,639	721,000
건축허가지 (이주왕2)	267,400	1.02092	1.000	1.352	2.04	752,939	753,000
건축허가지 (이숙현)	267,400	1.02092	1.000	1.411	2.04	785,797	786,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건축허가지 (다임개발1)	267,400	1.02092	1.000	1.411	2.04	785,797	786,000
건축허가지 (다임개발2)	267,400	1.02092	1.000	1.411	2.04	785,797	786,000
건축허가지 (다임개발3)	267,400	1.02092	1.000	1.411	2.04	785,797	786,000
도로예정지 등	267,400	1.02092	1.000	0.427	2.04	237,800	238,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
건축 허가지 (이주왕1)	2,463	721,000	1,775,823,000	건축허가득하고 토목공사중인 토지
건축 허가지 (이주왕2)	3,211	753,000	2,417,883,000	
건축 허가지 (이숙현)	914	786,000	718,404,000	
건축 허가지 (다임개발 1)	428	786,000	336,408,000	
건축 허가지 (다임개발 2)	497	786,000	390,642,000	
건축 허가지 (다임개발 3)	298	786,000	234,228,000	
교환 예정지	373	721,000	268,933,000	인접필지와 연계하여 제시외축대(주차 장 등)등 소재
도로 예정지 및 법면	2,929	238,000	697,102,000	
합계	11,113		6,839,423,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 나. 거래사례 선정

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능하고 중개거래된 하기 거래사례(가)를 비교사례로 선정 하였습니다.

[자료출처 : KAIS]

기호	거래상태	거래시점	소재지	용도지역	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				이용상황				
㉠	중개 거래	2022.01.25	호평동 5**-**	자연녹지	임	507	1,053,254	선정
				주거나지				
㉡	중개 거래	2022.10.10	호평동 5**-**	자연녹지	임	317	1,198,000	-
				주거나지				
㉢	직거래	2023.07.20	호평동 4**-**	자연녹지	임	110 (지분 거래)	554,545	-
				건축허가지				
㉣	직거래	2022.06.25	호평동 5**	자연녹지	전	1,091	605,004	-
				전				

### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로서 판단됩니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시점수정 (남양주시 녹지지역)

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

거래 사례	기간	지가변동률 (%)	비고
㉠	2022.01.25.~ 2023.12.01	6.160% (1.06160)	$(1 + 0.00517 * 7/31) * (1 + 0.00410) * (1 + 0.00448) * (1 + 0.00390) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00413) * (1 + 0.00378) * (1 + 0.00442) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00241) * (1 + 0.00241) * (1 + 0.01845) * (1 + 0.00243 * 31/31)$ $\approx 1.06160$

※ 2023년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2023년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

## 마. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 바. 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
건축허가지 (이주왕1 및 교환예정지)	㉠	0.97	1.00	1.00	0.67	1.00	1.00	0.650
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등), 획지조건(형상, 면적, 조성의 상태 등)에서 열세임.						
건축허가지 (이주왕2)	㉠	0.97	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.679
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등), 획지조건(형상, 면적, 조성의 상태 등)에서 열세임.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건축허가지 (이숙현, 다임개발1~ 3)	㉠	0.97	1.00	1.00	0.73	1.00	1.00	0.708
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(도로의 폭, 포장상태 등), 획지조건(형상, 면적, 조성의 상태 등)에서 열세임.						
(도로 예정지, 법면부지)	㉠	0.97	1.00	1.00	0.67	0.33	1.00	0.214
	의견	본건은 도로예정지 및 법면부지 등으로서 토지이용상의 제한의 정도 등을 고려하여 행정요인에서 건축허가지 대비 1/3을 적용하였음.						

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
건축 허가지 (이주왕1 및 교환예정지)	1,053,254	1.000	1.06160	1.000	0.650	726,787	727,000
건축 허가지 (이주왕2)	1,053,254	1.000	1.06160	1.000	0.679	759,213	759,000
건축 허가지 (이숙현)	1,053,254	1.000	1.06160	1.000	0.708	791,639	792,000
건축 허가지 (다임개발 1~3)	1,053,254	1.000	1.06160	1.000	0.708	791,639	792,000
도로예정지 및 법면	1,053,254	1.000	1.06160	1.000	0.214	239,281	239,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
건축 허가지 (이주왕1)	2,463	727,000	1,790,601,000	건축허가득하고 토목공사중인 토지
건축 허가지 (이주왕2)	3,211	759,000	2,437,149,000	
건축 허가지 (이숙현)	914	792,000	723,888,000	
건축 허가지 (다임개발 1)	428	792,000	338,976,000	
건축 허가지 (다임개발 2)	497	792,000	393,624,000	
건축 허가지 (다임개발 3)	298	792,000	236,016,000	
교환 예정지	373	727,000	271,171,000	인접필지와 연계하여 제시외측대(주차 장 등)등 소재
도로 예정지 및 법면	2,929	239,000	700,031,000	
합계	11,113		6,891,456,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 시산가액

구분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	6,839,423,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	6,891,456,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자 간의 정보불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본 건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정하였습니다.

기 호	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1~6	11,113	-	6,839,423,000	일단으로 건축허가지, 도로예정지, 법면 등
합계	11,113		6,839,423,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
건축 허가지 (이주왕1)	2,463	721,000	1,775,823,000	건축허가득하고 토목공사중인 토지
건축 허가지 (이주왕2)	3,211	753,000	2,417,883,000	
건축 허가지 (이숙현)	914	786,000	718,404,000	
건축 허가지 (다임개발 1)	428	786,000	336,408,000	
건축 허가지 (다임개발 2)	497	786,000	390,642,000	
건축 허가지 (다임개발 3)	298	786,000	234,228,000	
교환 예정지	373	721,000	268,933,000	인접필지와 연계하여 제외지축대(주차 장 등)등 소재
도로 예정지 및 법면	2,929	238,000	697,102,000	
합계	11,113		6,839,423,000	

### 2. 결정의견

본건 토지는 남양주시 호평동 소재 자연녹지지역내 단독주택 및 제1종 및 제2종근린생활 시설에 대한 건축허가를 득하고 토지조성중인 토지 및 제외지 등(도로예정지 및 법면부지 등)으로서 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하였음.

# 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 호평동	422	답	자연녹지지역	93	2,463	721,000	1,775,823,000	건축허가지1 토지조성중 (이주왕1)
2	경기도 남양주시 호평동	422-4	임야	자연녹지지역	926	3,211	753,000	2,417,883,000	건축허가지2 토지조성중 (이주왕2)
3	경기도 남양주시 호평동	422-5	임야	자연녹지지역	1,076	914	786,000	718,404,000	건축허가지3 토지조성중 (이숙현)
4	경기도 남양주시 호평동	422-6	임야	자연녹지지역	430	428	786,000	336,408,000	건축허가지4 토지조성중 (다임개발)
5	경기도 남양주시 호평동	422-7	임야	자연녹지지역	1,581	497	786,000	390,642,000	건축허가지5 토지조성중 (다임개발)
6	경기도 남양주시 호평동	422-8	임야	자연녹지지역	7,007	298	786,000	234,228,000	건축허가지6 토지조성중 (다임개발)
						373	721,000	268,933,000	건축허가지7 (제시외축대 등 소재) 제시외건물로 인하여 제한 제한받는경우 :@500,000
						2,929	238,000	697,102,000	도로예정지 법면부지 등
<b>합 계</b>								<b>₩6,839,423,000.-</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 호평동 소재 "판곡중학교" 북서측 인근에 소재하며, 46번국도 도로월편으로 호평택지지구내 아파트, 다세대주택 및 각종 근린생활시설이 소재하며, 본건 주위는 임야 및 농지에서 전원주택 등으로의 개발이 산발적으로 이뤄지는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 원활하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1~ 6토지는 부정형 및 사다리형의 완경사지로서, 단독주택, 제1종 및 제2종근린생활시설에 대한 건축허가를 득하고 토지조성중에 있음.

## (4) 인접 도로상태

본건 개발지 서측으로 폭 약 3~4미터의 포장도로에 접하며, 단지내 도로예정지를 통하여 진출입함,

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 ~ 6 공히 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 상대보호구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역  
기호 2 ~ 6은 준보전산지임.

# 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 단독주택 및 근린생활시설에 대한 건축허가를 득하고 토지조성중에 있는 토지로서, 토지조성을 위한 축대 등은 토지의 부합물로 토지에 포함 평가하였으며, 본건 기호 6 일부 교환예정지에 소유자 미확인 제시외축대(주차장 등)가 소재함.

## (7) 공부와의 차이

본건 공부상 지목은 '답' 및 '임야'이나 건축허가를 득하고 토지조성중에 있음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건 토지는 건축허가를 득하고 토지조성중에 있는 토지로서, 경매참여자는 건축허가 사항 등에 대하여는 관할관청에 재확인 하시기 바람.

-본건 건축허가사항상 타인소유토지(호평동 420) 일부에 대하여 인접토지와 연계하여 택지로 건축허가를 득하였고, 일부 도로예정지로 사용중이며, 채권자가 제출한 구적도, 사용승낙서, 협약서상 본건 기호 6 일부(373㎡)는 호평동 420 소유자와 교환예정으로, 본건 채권기관에 담보제공시에도 교환면적을 제외하였으나, 본 경매평가시에는 귀제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서상 권리제한 등 추가사항이 없어 이를 구분하지 않고 기호 6 전체면적을 평가하였음.

# 광역위치도



소재지 경기도 남양주시 호평동 422외



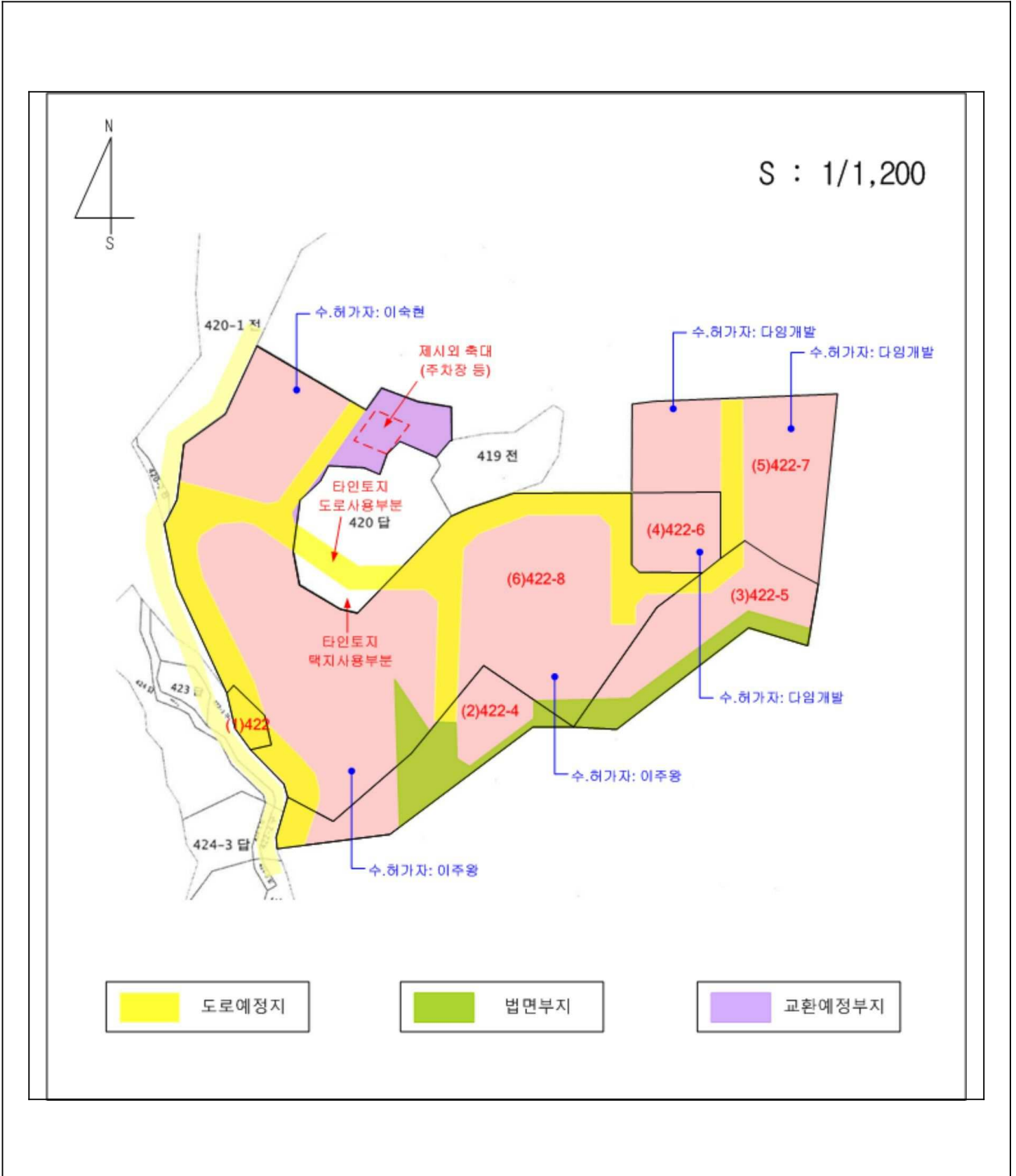
# 위치도



소재지 경기도 남양주시 호평동 422외



# 지 적 도





1



2



3



4



5



6



5



4



3



3



6



6



4-5



6



6



6( )



