

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	이주왕 소유물건(2024타경85663)
감정서번호	지일2024-11-06

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.

지일감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재유

감정평가액	일십칠억육천일백팔십삼만원정(₩1,761,830,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이주왕 (2024타경85663)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.27	2024.11.26 ~ 2024.11.27	2024.11.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	25,169	토지	25,169	70,000	1,761,830,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,761,830,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 가. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 호평동에 소재하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	2024.01.01 개별지가 (원/㎡)
1	남양주시 호평동	산62	25,169	임야	자연녹지	자연림	70,200

### 3. 감정평가 기준 및 방법

- (1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.
- (2) 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 대상토지와 유사한 이용가치가 있다고 판단되는 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 평가하였음.
- (3) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

## **4. 그 밖의 사항**

- (1) 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.11.27임.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2024.11.27이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.
- (3) 본건 지상에는 별첨 사진용지에서와 같이 제시외 분묘 4기가 소재하나, 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하되, 동 제시외 분묘로 인하여 토지가격이 제한받는 경우의 단가를 평가명세표 비교란에 표기하였음.
- (4) 본건 지상에 소재하는 지상입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- (5) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음.

## **나. 토지가격 산출근거**

### **1. 감정평가 방법의 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 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	남양주시 호평동 산72-2	10,572	임	자연녹지	자연림	맹지	사다리완경사	34,200

## 3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.27	2.807 (1.02807배)	남양주시 녹지지역

## 4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

(대상지 1 : 표준지 가)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	인근역 및 인근취락과의 접근성	1.00	1.17	대상지가 도로상태 등에서 우세함
		임도의 배치, 폭, 구조			
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍	1.00	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
획지 조건	표고, 방위 등	표고, 방위	1.00	0.85	대상지가 형상, 경사도 등에서 열세함
		경사도, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	이용상황	이용상황			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
누 계			1.000	0.995	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

산 식 : 
$$\frac{\text{사례기준 기준시점 비교표준지가격} = \text{사례가격} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격} = \text{공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

### (2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

#### (가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	호평동 산72-2*	임	자연녹지	자연림	60,714	2022.12.02
②	호평동 산45-3*	임	자연녹지	자연림	138,100	2022.05.09
③	호평동 산72-7*	임	자연녹지	자연림	41,169	2020.07.15

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	호평동 산71-*	임	자연녹지	허가지	298,000	담보	2019.01.28
㉡	호평동 산56-3*	임	자연녹지	자연림	101,000	보상	2020.6.19
㉢	호평동 산42-*	임	자연녹지	자연림	84,000	소송	2021.11.22

(3) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례를 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였음.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
가	㉠	1

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 가 : 사례 ① (2024.11.27 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	60,714	1.00	1.05361	1.00	1.100	70,365	2.001
표준지 가격	34,200	-	1.02807	-	-	35,159	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 (지가변동률 : 남양주시 녹지지역, 2022.12.02 ~ 2024.11.27 : 1.05361 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)							
개별 요인 비교	접근조건	표준지가 교통시설 등과의 접근성 등에서 우세함					1.10
	자연(환경) 조건	대등함					1.00
	획지조건	표준지가 형상은 열세하나, 경사도 등에서 우세함					1.00
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						1.100

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지 기호	격차율	보정치
가	2.001	2.00

### 7. 시산가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	34,200	1.02807	1.00	0.995	2.00	69,968	<b>70,000</b>

### 8. 시산가액의 합리성 검토

위의 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 공시지가기준법에서 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정하여 ‘그 밖의 요인 보정’을 하였으므로 사실상 다른 감정평가 방법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교 과정은 생략하였음

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 9. 감정평가액

기호	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	25,169	70,000	1,761,830,000

### 다. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

기호	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	25,169	70,000	1,761,830,000
합계	25,169		1,761,830,000

#### 2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 결정함.

# 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	산62	임야	자연녹지지역	25,169	25,169	70,000	1,761,830,000	제시외분묘 감안단가 68,800원/㎡
<b>합 계</b>								<b>₩1,761,830,000.-</b>	
				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 호평동 소재 "판곡중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 임야가 대부분이며 일부 개발중인 전원주택지, 농경지, 묘지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 전반적인 교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 남측 하단부는 완경사지, 중상단 부분은 급경사지이며, 자연림 및 일부 묘지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 7 ~ 8 미터의 포장도로(남측 인근에 개발중인 전원주택 단지 내 도로)가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(일반형), 상대보호구역(판곡고등학교), 상대보호구역(판곡중학교), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 성장관리권역.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에는 별첨 사진용지에서와 같이 제시외 분묘 4기가 소재함.

# 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)

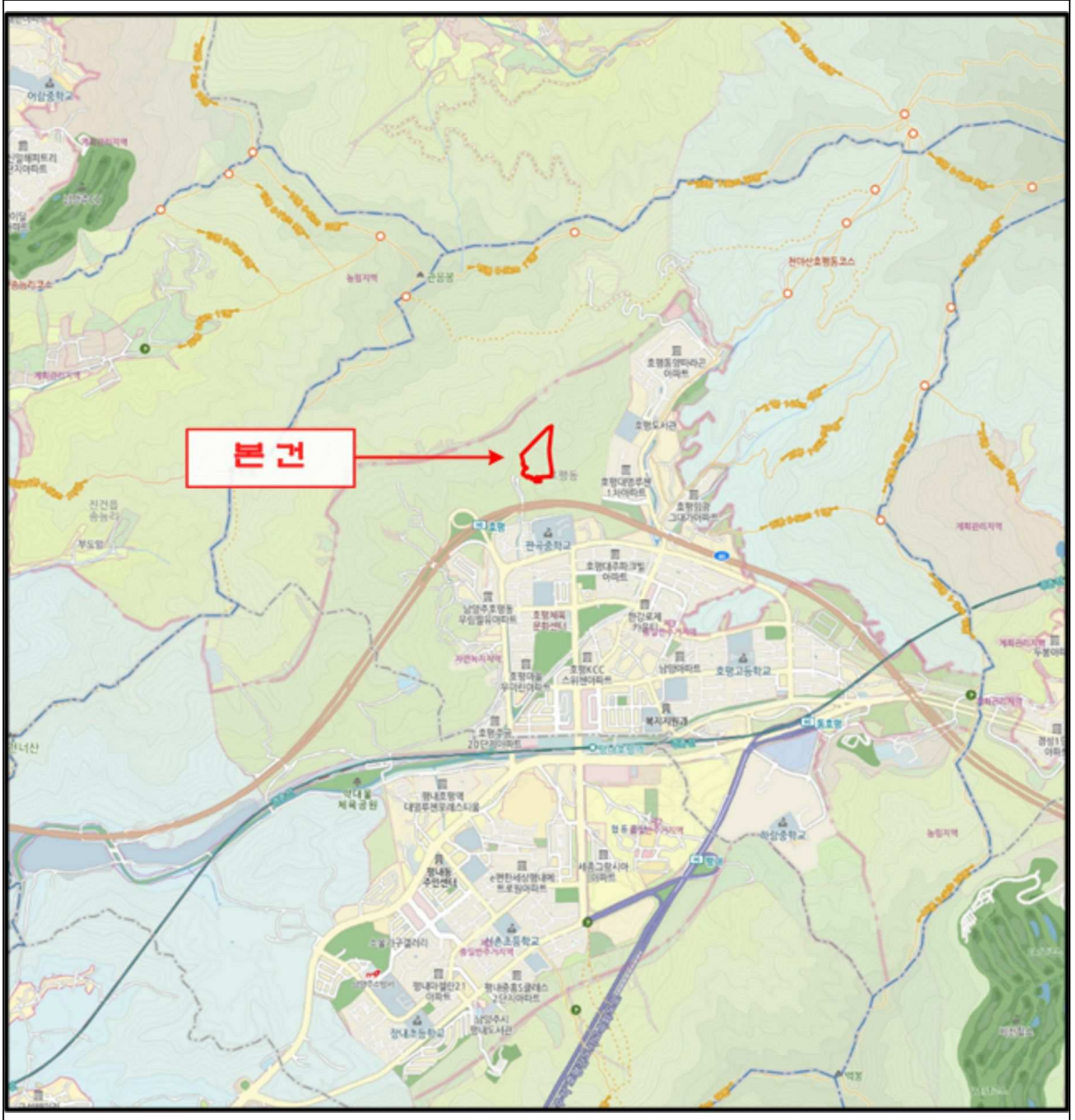
임대관계 : 미상

기 타 : -

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 호평동 산62
-----	------------------



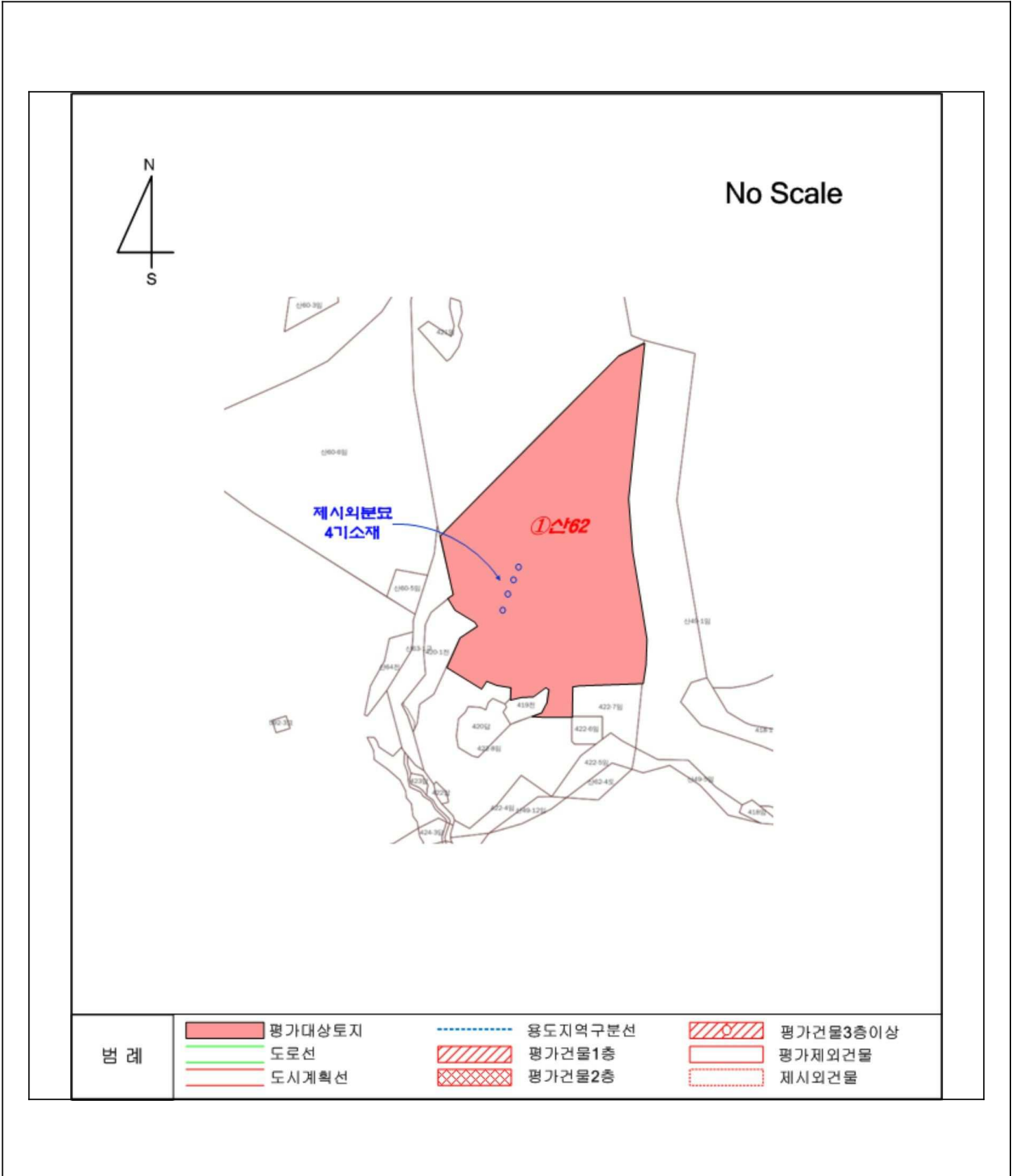
# 위치도



소재지 경기도 남양주시 호평동 산62



# 지 적 도



# 사 진 용 지



주변 전경



본건 및 주변

# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



본건 내



본건 내

# 사 진 용 지



본건 남측 도로



본건 남서측 인근 도로

# 사 진 용 지



제시외 분묘



제시외 분묘