

감정평가서

건명	민석호 소유물건(2024타경5742)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	L2024-11-03

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.

법천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이건세

(인)

감정평가액	삼억이백오십육만원정(W302,560,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민석호 (2024타경5742)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.14	2024.11.13 ~ 2024.11.14	2024.11.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 15,128x- 2 이	토지	7,564 하 여	40,000 백	302,560,000
	합계					W302,560,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 진건읍 송능리 소재 “남양주장례식장” 남동측 근거리에 소재하는 부동산(임야)입니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 개별지가 (원/㎡)
1	남양주시 진건읍 송능리 산11-1	임야	7,564 (15128중 2분의 1 민석호 지분)	임야	농림지역	맹지	부정형 급경사	11,300

(2) 기준시점의 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 14일로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2024년 11월 13일부터 11월 14일까지이며 그 내용은 사전자료 수집, 공부발급, 현장조사 등임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 공유지분에 대한 평가로서 해당지분(민석호 지분)에 대한 위치확인이 불가능하여 전체 토지에 대한 평균단가를 기준으로 하되, 지분비율에 의거 면적사정 하였습니다.
- 2) 본건 비교사례(평가) 기호 #4 토지는 두 개가 용도지역(농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하나 대부분 농림지역으로서 생산관리지역 부분이 극히 미미하여 평가는 농림지역을 기준하였음.
- 3) 본건 지상에 식생하는 지상 입목은 경제적 가치가 미미하므로 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없음.

II. 토지가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법

1. 토지의 감정평가방법의 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 비교표준지의 선정

평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	진건읍 송능리 산11-2	임야	13,223	자연림	농림지역	맹지	부정형/ 급경사	11,300

3. 시점수정

(경기도 남양주시)

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.14	1.510%(1.01510)	농림지역

* 2024년 10월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 비교표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(비교치: 1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(임야지대)

조 건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡
임상 등	토지의 이용상황 등	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
		조장의 정도 및 국도립병원, 보안림, 사방지 지정등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.93 (0.927)
검토 의견	기호 1은 비교표준지 A대비 접근조건(취락 및 교통시설과의 접근성)에서 열세, 획지조건(형상)에서 우세함							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

(자료출처:실거래자료)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#1	진건읍 송능리 산11-*	임야	6,227/7,880	농림지역 (자연림)	25,052	156,000	2020.12.15
		-	-				
#2	오남읍 오남리 산125-*	임야	3,306	"	81,669	270,000	2023.11.10
		-	-				
#3	"산143-*	임야	2,429.75	"	90,544	220,000	2022.08.17
		-	-				

(2) 인근 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
#4	진건읍 송능리 산50-*	임야	8,819.75	농림지역 생산관리	30,000	시가참고	2024.04.24
#5	"산50-*	"	26,459.5	농림지역 생산관리 자연녹지	30,000	"	2024.04.24

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건과 유사한 조건의 주변 임야	위치 및 형상에 따라 35,000원 ~ 45,000원/㎡ 내외 수준
----------------------	---------------------------------------

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교(평가)사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (원/㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가가격 (천원)	자료 출처	가격시점
		건물						
#4	진건읍 송능리 산50-*	임야	8,819.75	농림지역 생산관리 (자연림)	30,000	264,592	한국감정 평가사협회	2024.04.24

인근의 매매 및 평가사례중 대상 토지와 위치적·물적 유사성이 인정되고 최근 시장 동향을 적절히 반영하고 있다고 판단되는 상기 평가사례 기호#4를 비교사례로 선정하였음.

㉡ 사정보정

인근 지가 수준 등을 참고한 바 특별한 사정요인은 없습니다(1.00)

㉢ 시점 수정

기 간	지가변동률	비 고
2024.04.04 ~ 2024.11.14	0.881%(1.00881)	남양주시 농림지역

㉣ 지역요인

사례물건은 대상물건의 인근지역에 위치 지역요인 동일 합니다(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 개별요인(대상토지/비교(평가)사례)

기호	비교사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#4	1.00	0.95	1.00	1.40	1.00	1.00	1.33
검토 의견	기호 1은 비교사례 기호 #4대비 접근조건(취락 및 교통시설과의 접근성)에서 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저, 표고 등)에서 우세임							

㉡ 격차율산정(1/#4)

기호	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	비교사례 기준	30,000	1.00	1.00881	1.00	1.33	40,251
	비교표준지 기준	11,300	1.00	1.01510	1.00	0.93	10,667

구분	비교사례기준	비교표준지기준 (원/㎡)	산식	격차율
1	40,251	10,667	40,251/10,667	3.77 (3.773)

㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 물건의 비교(평가)사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 인근 지가수준 등을 참작하되, 평가목적에 고려하여 대상물건 평가시 적용할 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 하였음.(그 밖의 요인 보정치 기호1: 3.77)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,300	1.00	1.01510	1.00	0.93	3.77	40,217	40,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	7,564	40,000	302,560,000	민석호 지분
합계	7,564	-	302,560,000	-

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 거래사례, 평가전례 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 대상토지에 대한 감정평가액을 결정합니다.

토지건물감정평가명세표

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 진건읍 송능리	산11-1	임야	농림지역	1 15,128x- 2	7,564	40,000	302,560,000	민석호 지분
합 계								₩302,560,000.-	
				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

대상 토지는 경기도 남양주시 진건읍 송능리 소재 "남양주장례식장" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 임야가 주를 이루고 남측 근거리로 소규모 공장이 산재하는 야산지대임

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 불가능하며 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통여건은 다소 불편시됨

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 남향 급경사지로서 자연림 임야임

(4) 인접 도로상태

맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 배출시설설치제한지역, 임업용산지(보전산지), 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-13 재지정_경기도공고 제2024-329호)

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

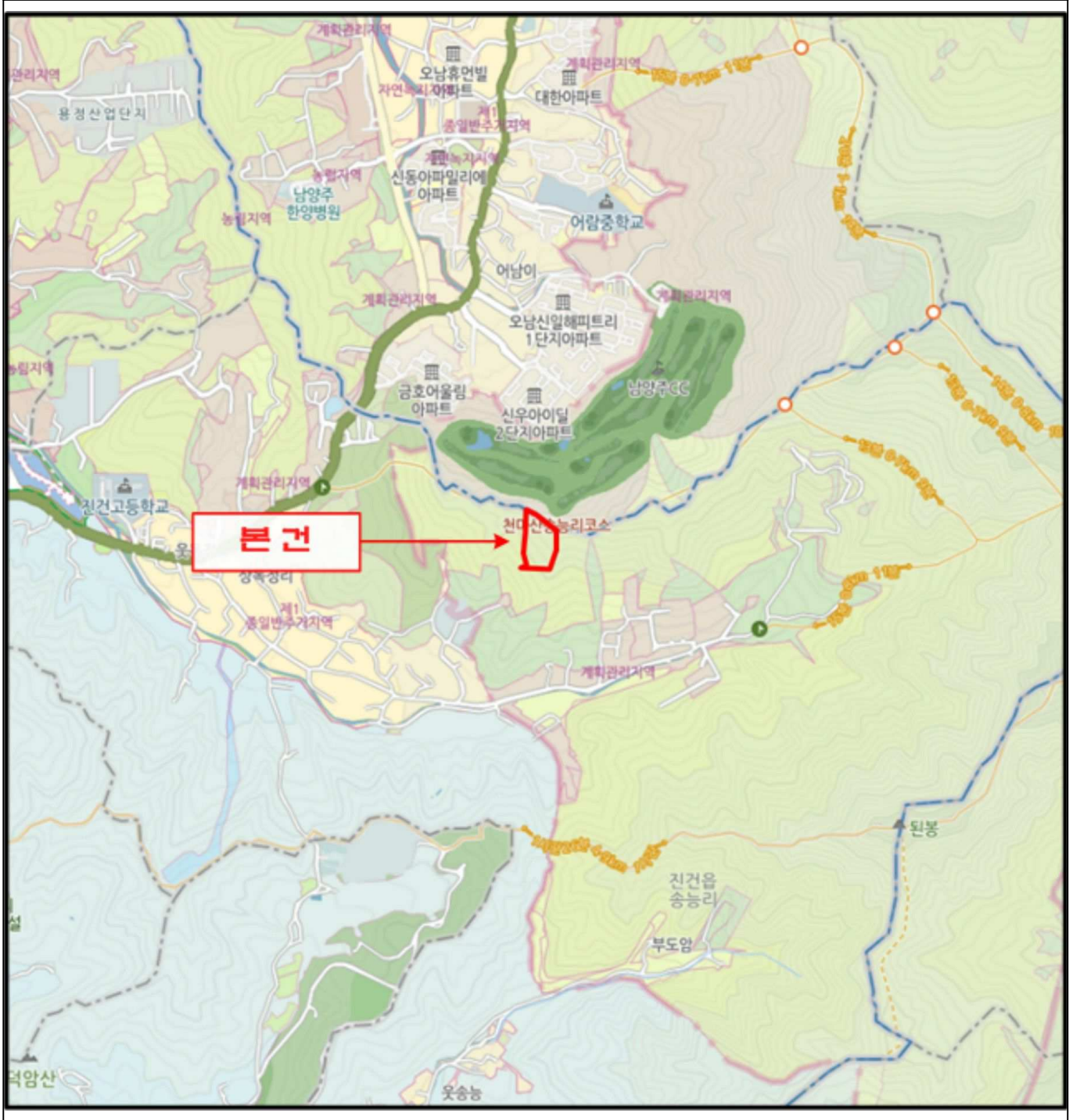
임대관계 : 미상

기 타 : -

광역위치도



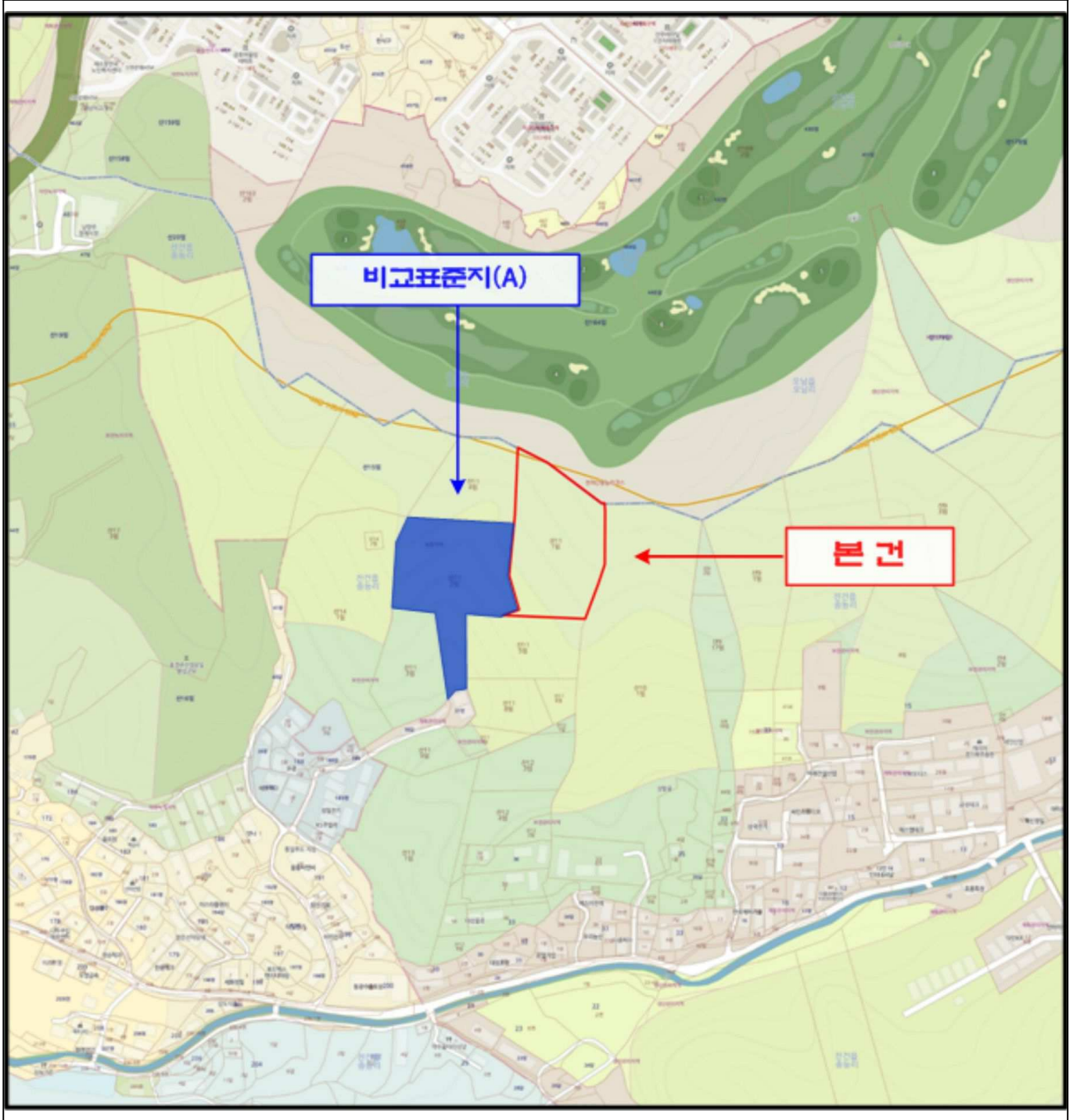
소재지	경기도 남양주시 진건읍 송능리 산11-1
-----	------------------------



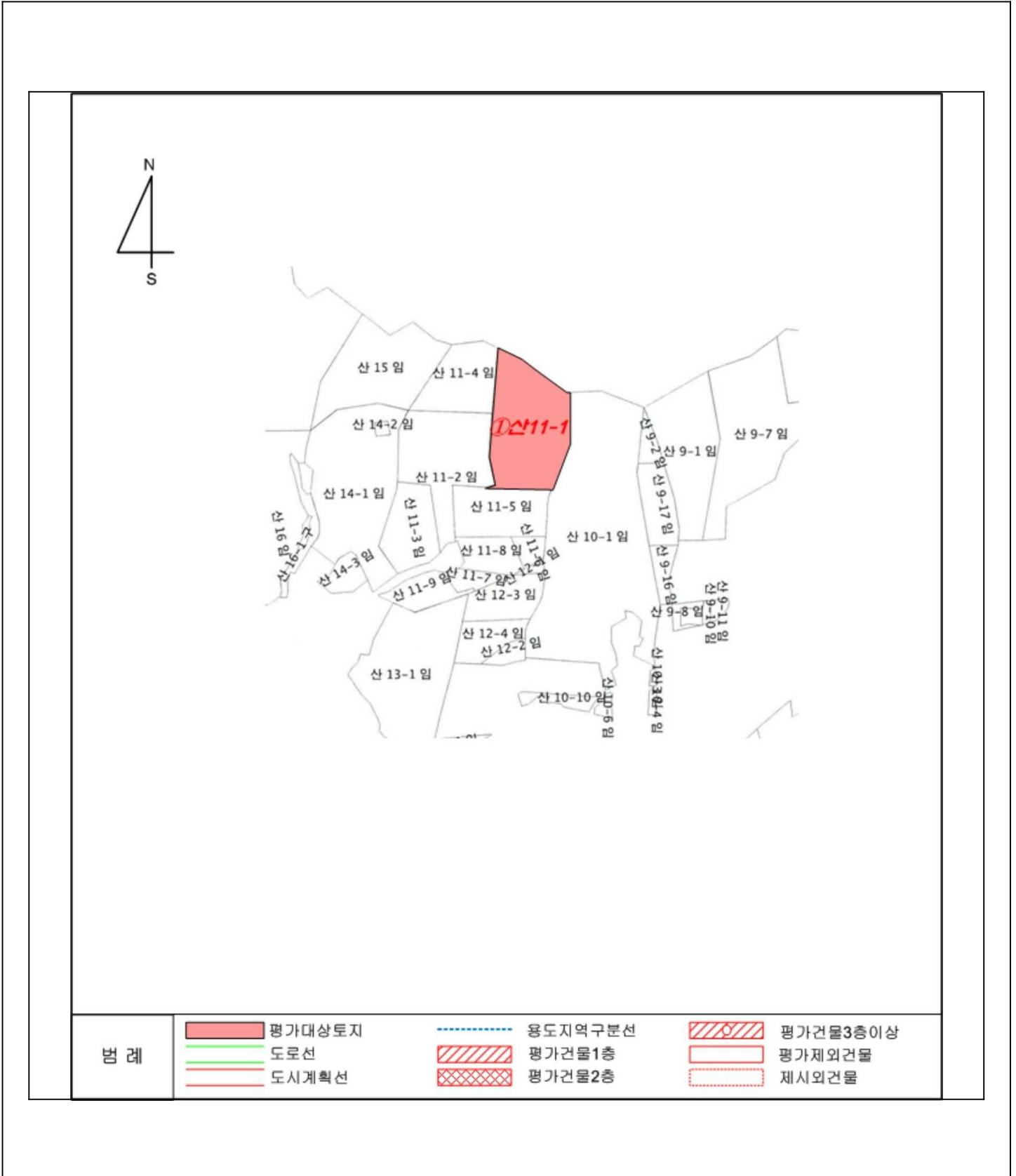
위치도



소재지 경기도 남양주시 진건읍 송능리 산11-1



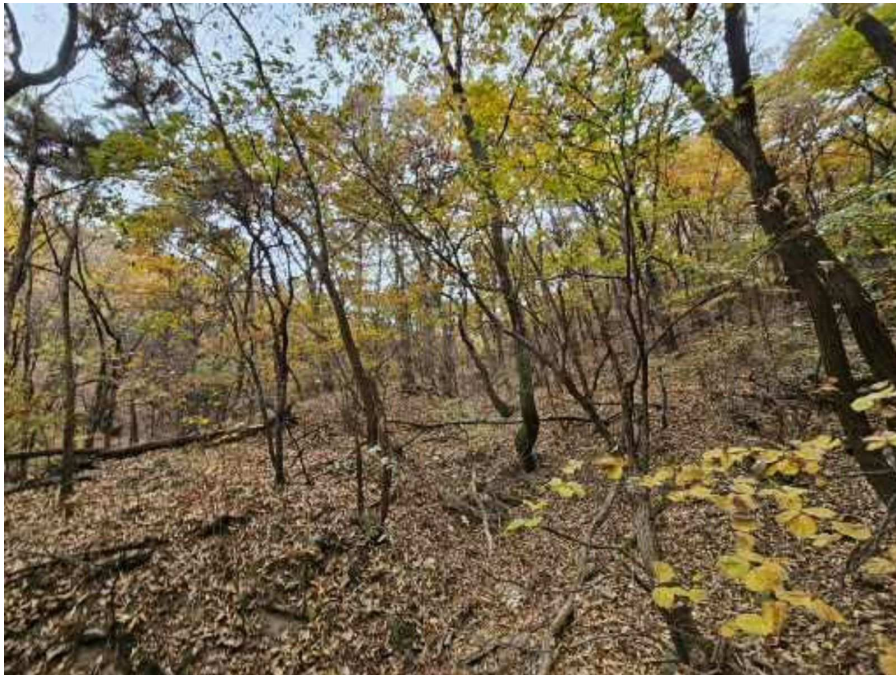
지 적 도



사 진 용 지



남측 원거리 촬영



남측 근거리 촬영