

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤한영 소유물건(2024타경82916)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 허찬

감정평가서번호: 2410-1-001

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.

스마트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김동훈

감정평가액	삼천삼백오십일만구천칠백팔십원정(₩33,519,780.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤한영 (2024타경82916)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.08	2024.10.08	2024.10.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 302x- 3 이	토지	100.66 하 여	333,000 백	33,519,780
	합계					₩33,519,780
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 소재 "마석1C" 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2024년 10월 08일 임.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일자인 2024년 10월 08일로 함.

5. 감정평가 근거 및 방법 적용

가. 감정평가 근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

나. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 이 있음.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 감정평가 방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지 기호 1,2는 윤한영외 2인의 공유토지로서, 각 공유자별 위치가 특정되어있지 아니한바, 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 지분비율에 의거 면적사정하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지는 지적도 및 개략적인 목측에 의하여 위치 확인하였으며, 인접토지와 의 경계가 불분명하여 정확한 위치는 별도의 지적측량이 필요한바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건의 소재지, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[경기도 남양주시 화도읍]

(2024.01.01기준)

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	도로 접면	이용 상황	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	녹촌리 128-15	임야	112	37.33	세로(가)	도로 등	계획관리	169,600
2	녹촌리 128-5	임야	190	63.33	세로(가)	도로 등	계획관리	56,900
합 계			302	100.66				-

* 사정면적 (소수점 셋째자리에서 반올림)

기호(1),(2): 공부면적 x 1/3(매각지분 3분의1 율한영 지분전부)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지의 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 선정함.

[경기도 남양주시 화도읍]

(2024.01.01기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상 지세	도로 접면	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	녹촌리 128-26	대	496	단독주택	세장형 완경사	세로(가)	계획관리	335,800

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비고
경기도 남양주시	계획 관리	2024.01.01 ~ 2024.10.08	2.211% (1.02211)	$(1 + 0.01878) * (1 + 0.00267 * 38/31)$ = 1.02211

※ 2024년 9월 이후의 자가변동률이 미 고시되어 직전 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항목	
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등	
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호 1,2 / 비교표준지 A			
비교목	격차율	비교요인	비고
가로조건	1.01	가로의 폭 및 계통의 연속성 등 제반 가로조건에서 우세함.	-
접근조건	1.00	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
환경조건	1.00	인근 환경 등 제반 환경조건에서 대등시됨.	-
획지조건	0.50	형상, 이용상황 등 제반 획지조건에서 열세함.	-
행정적조건	0.80	지목 등 제반 행정적조건에서 열세함.	-
기타조건	1.00	제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격차율계	0.404		

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가사례

[경기도 남양주시 화도읍]

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가목적	용도지역	토지특성
평가사례 1	녹촌리 128-*	대	496	2024-08-06	689,000	담보	계획관리	세로(가) 부정형 완경사
평가사례 2	녹촌리 128-**	대	518	2024-01-26	663,000	담보	계획관리	세로(가) 가장형 완경사

※ 상기 평가전례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

3) 인근 거래사례

[경기도 남양주시 화도읍]

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB 등]

구분	거래시점	소재지	용도지역	토지	계약면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
			이용상황	건물			
거래 사례 1	2023.09.13	녹촌리 1**	계획관리	대	701	1,141,227	455,700
			공업용	-	-	-	

* 거래금액: 800,000,000원(토지만의 거래사례)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리	2.40

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1,2	335,800	1.02211	1.00	0.404	2.40	332,791	333,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#1	37.33	333,000	12,430,890	윤한영 지분전부
#2	63.33	333,000	21,088,890	
합 계	100.66		33,519,780	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[경기도 남양주시 화도읍]

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB 등]

구분	거래시점	소재지	용도지역	토지	계약면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
			이용상황	건물			
거래 사례 1	2023.09.13	녹촌리 1**	계획관리	대	701	1,141,227	455,700
			공업용	-	-	-	

* 거래금액: 800,000,000원(토지만의 거래사례)

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 상기의 《거래사례 1》을 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	기간	시점수정치	비고
#1	2023.09.13 ~ 2024.10.08	3.070% (1.03070배)	경기도 남양주시 계획관리

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

바. 개별요인 비교

기호 1,2 / 거래사례 #1			
비교 항목	격차율	비교요인	비고
가로 조건	1.00	가로계통의 연속성 등 제반 가로조건에서 대등시됨.	-
접근 조건	0.85	인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등 제반 접근조건에서 열세함.	-
환경 조건	0.88	인근 환경 등 제반 환경조건에서 열세함.	-
획지 조건	0.50	형상, 이용상황 등 제반 획지조건에서 열세함.	-
행정적 조건	0.80	지목 등 제반 행정적조건에서 열세함.	-
기타 조건	1.00	제반 기타조건에서 대등시됨.	-
격차 율 계	0.299		

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1,2	1,141,227	1.00	1.03070	1.00	0.299	351,703	352,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#1	37.33	352,000	13,140,160	윤한영 지분전부
#2	63.33	352,000	22,292,160	
합계	100.66		35,432,320	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
#1,2	33,519,780	35,432,320	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#1	37.33	333,000	12,430,890	공시지가기준법
#2	63.33	333,000	21,088,890	
합 계	100.66		33,519,780	

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가사례, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구분	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지(기호1,2)	100.66	333,000	33,519,780	윤한영 지분전부

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 녹촌리	128-15	임야	계획관리지역	1 112x- 3	37.33	333,000	12,430,890	매각지분 3분의1 윤한영 지분전부
2	동 소	128-5	임야	계획관리지역	1 190x- 3	63.33	333,000	21,088,890	매각지분 3분의1 윤한영 지분전부
합 계								₩33,519,780.-	
				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 녹촌리 소재 "마석IC" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택, 창고 및 공장, 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2 : 인접지 대비 부정형 완경사 토지로서, 도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2 : 노폭 약5~6미터 내외의 도로(본건) 등으로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 공히 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의), 배출시설설치 제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

기호1,2 : 공부상 지목은 임야이나, 현황 도로 등으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도

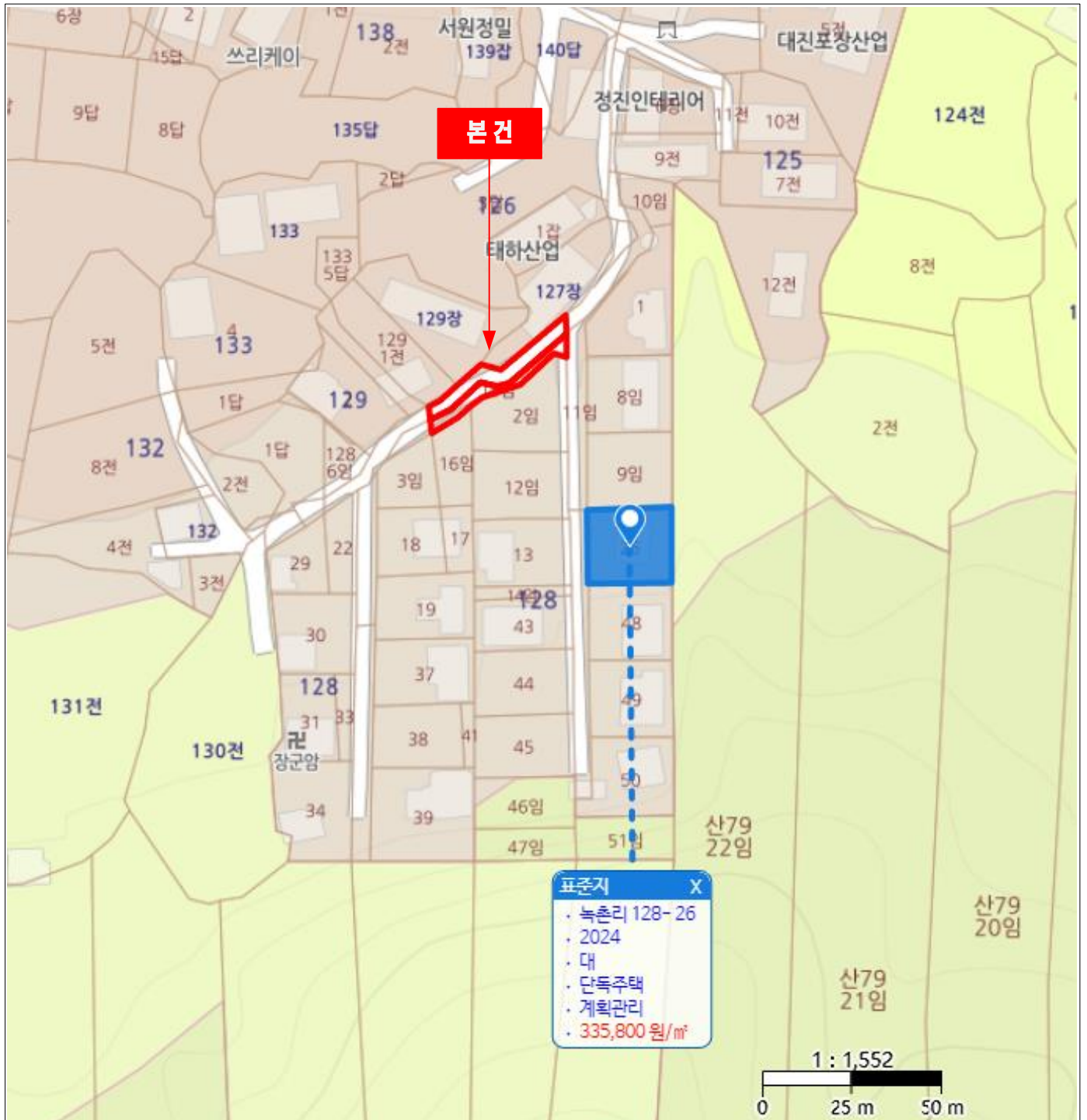
소재지	경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 128-15외
-----	--------------------------



상세 위치도

소재지

경기도 남양주시 화도읍 녹촌리 128-15외



지 적 개 황 도

