

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오명환 소유물건(2024타경5052)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
김용원

감정평가서번호: SIA24-1111-002

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.

(주)써브감정평가법인 안산지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박상원

(주)써브감정평가법인 안산지사 지사장 안산지사장 (서명또는인)

감정평가액	일천구백팔십육만원정(₩19,860,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오명환 (2024타경5052)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.12	2024.11.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	331 3,770x----- 3,770 이	토지	331 하 여	60,000 백	19,860,000
	합계					₩19,860,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김현용					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상 물건은 경기도 안산시 상록구 장상동 소재 "안산고등학교" 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 안산지원의 강제경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 등

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.12.을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간: 2024.11.12)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 근거

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본 건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가격형성요인 등을 종합적으로 고려한 『공시지가기준법』으로 평가하였으며, 『거래사례비교법』에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 대상 물건은 현장조사 결과 공부와 현황의 물적 동일성이 인정됨.

다. 대상 토지에 자상하는 활잡목 등 입목은 경제적 가치가 미미하고 거래관행 상 임지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 평가하였음.

라. 대상 물건은 지분 평가이며 수인 공유물로서 위치확인이 불가한 바, 전체를 기준으로 단가를 산정하되, 공부상 지분비율에 의거하여 오명환 지분만을 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	장상동 산7-2	임야	3,770 중 331	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	부정형	완경사	28,800

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[2024.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가 (원/㎡)
A	장상동 산11	임야	7,140	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	부정형	완경사	28,800

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 기호 "A"를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

가. 지가변동률 (국토교통부자료 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

경기도 안산시 상록구 녹지지역		
기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.11.12	2.168	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.847 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.220 $(1 + 0.01847) * (1 + 0.00220 * 43/30)$ = 1.02168

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

나. 생산자물가지수 (한국은행자료 기준, 기준일 2020 = 100)

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기 간	생산자물가지수	변동률(%)
2024년 09월	119.17	1.370
2023년 12월	117.56	

다. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

본 건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (100/100 = 1.000)

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	기상조건, 지세 등, 토양, 토질
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건과 비교표준지는 대등함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 관련근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

다. 가격조사자료

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

사례 기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
			지목			
#1	수암동 산2*	8,628	개발제한,자연녹지	2023.11.01	460,000,000	53,315
			임야			
#2	부곡동 산9-4*	9,251 중 165	개발제한,자연녹지	2023.01.04	10,000,000 (지분거래)	60,606
			임야			

● 사례 #2 토지는 일부 선하지 저축이나 그 면적이 극히 작아 가격에 미치는 영향이 미미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	면적(m ²)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비 고
			지목		기준시점		
#a	장하동 산36-*	10,959	개발제한,자연녹지	자연림	법원경매	54,000	-
			임야		2022.09.23		
#b	장하동 산*	6,347	개발제한,자연녹지	자연림	법원경매	61,000	-
			임야		2022.05.02		
#c	장상동 312-**	8,929 중 8,559	개발제한,자연녹지	자연림	시가참고	56,000	-
			임야		2023.05.31		

3) 인근 유사부동산의 가격수준

상기 평가사례, 매매사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근 지역 내 유사토지의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 부동산중개업소 등]

구분	지가수준
인근 개발제한구역 내 유사 임야 (맹지)	약 @60,000원/m ² 내외 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
경기도 안산시 상록구	최근 1년	전체	72.61	71.59	281
		토지	77.88	68.73	12
		임야	10.68	12.63	2

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용산식

'비교표준지의 기준시점 현재가격' 과 선정된 사례를 기준으로 산출한 '비교사례 기준 표준지가격'과의 격차율을 산정함.

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

2) 비교사례 선정

상기의 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 "#a"를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	사례기준 비교표준지가액 (①, 원/㎡)
A	#a	54,000	1.000	1.04373	1.000	1.070	60,307

시점수정: 2022.09.23. ~ 2024.11.12. 경기도 안산시 상록구 녹지지역 지가변동률 적용함.

지역요인: 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.

개별요인:	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.070	비교표준지가 사례 대비 접근조건 에서 우세함.

나) 표준지 공시지가의 시점수정한 가액

2024.01.01 기준 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	표준지 공시지가 시점수정 가액 (②, 원/㎡)
28,800	1.02168	1.000	1.000	29,424

다) 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 표준지 가액 (①, 원/㎡)	기준시점의 비교표준지가액 (②, 원/㎡)	격차율 (=①/②)
A	#a	60,307	29,424	2.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 보정함. (표준지A : 2.05)

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본 건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	28,800	1.02168	1.000	1.000	2.05	60,320	60,000

※ 유효숫자 둘째자리 미만에서 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

적정한 실거래가로서 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, ·이용 상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 거래사례 기호 “#2”를 비교사례로 선정하였음.

사례 기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
			지목			
#2	부곡동 산9-4*	9,251 중 165	개발제한,자연녹지	2023.01.04	10,000,000 (지분거래)	60,606
			임야			

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

2. 사정보정

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정(지가변동률)

[경기도 안산시 상록구 지가변동률 기준]

구분	기 간	용도지역	지가변동률(%)
사례 #2	2023.01.04. ~ 2024.11.12	녹지지역	3.535

※ 2024년 10월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시 되어 2024년 09월분을 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

5. 개별요인 비교

기호	사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
평가대상과 거래사례는 대체로 대등함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	#2	60,606	1.000	1.03535	1.000	1.000	62,748	63,000

※ 유효숫자 둘째자리 미만에서 사사오입함.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 시산가액

일련 번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비 고
1	60,000	63,000	60,000	-

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지평가액의 결정

기호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	금 액(원)	비 고
1	3,770 중 331	331	60,000	19,860,000	오명환 지분 전부
합계				19,860,000	-

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 안산시 상록구 장상동	산7-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	331 3,770x---- 3,770	331	60,000	19,860,000	오명환 지분 전부
합 계								₩19,860,000.-	
				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 물건은 경기도 안산시 장상동 소재 "안산고등학교" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 소규모의 공장, 농경지, 임야 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

대상 물건 인근까지 차량 출입이 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 '자연림'으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적 및 현황 맹지로서 인접 필지를 이용하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

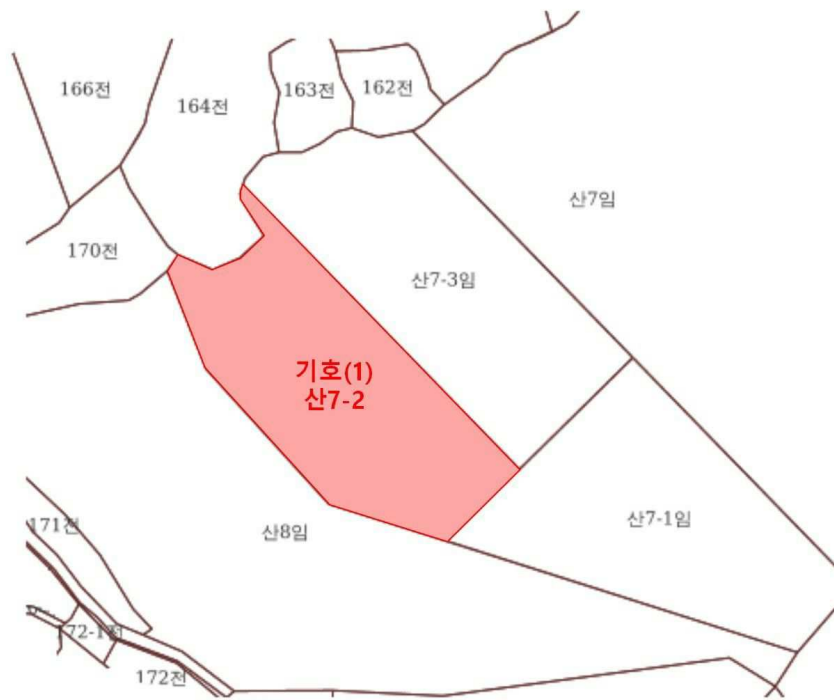
위치도



소재지 경기도 안산시 상록구 장상동 산7-2



지 적 도



[경기도 안산시 상록구 장상동 산7-2]

