

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이진서
건명	이영재 외 2명 소유물건(2019타경37)
감정서번호	M190123-1

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.

멤버스감정평가사사무소

TEL. 02-518-1345 FAX.

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
윤순철

(인)

감정평가액	일십육억이천이십육만칠천삼백원정(₩1,620,267,300.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이진서		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이영재 외 2명 (2019타경37)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.01.31	2019.01.28 ~ 2019.01.31	2019.02.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	18,002.97	토지	18,002.97	90,000	1,620,267,300
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,620,267,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의왕시 학의동 소재 “백운호수” 남동측 근거리에 위치하는 토지로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함
- 별도의 감정평가조건은 없음

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2019년 01월 31일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였으며, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 그 합리성을 검토하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 본건의 이용상황은 현장조사를 통하여 확인하였음.
- 본건은 수인 공유지분 중 이영재, 박형서, 이강법 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 공유 토지의 전체를 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유 지분비율에 의거 하여 면적사정 하였음.
- 본건 지상에 소재하는 입목은 경제적 가치가 미미한 것으로 판단되며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 별도로 평가하지 아니하였으니 경매진행 및 입찰시 참조 하시기 바람.
- 본건 토지 지상에 분묘 수기가 있는 것으로 추정되나(항공사진상) 본건은 비교적 광면적의 임야로서 산림이 울창하고, 백운지식문화밸리도시개발사업 공사로 인하여 본건까지 접근에 어려움이 있어 그 위치를 도보로 확인하기에는 한계가 있는 바 분묘기수 등에 대하여는 필요시 재확인이 요망되오니 참조하시기 바람.
- 본건 지상으로 철탑(면적 125㎡)이 존재하고 송전선(면적 3,314㎡)이 지나가는 바 본건은 이를 감안하여 평가하였으며 그 면적은 본건 등기사항전부증명서상 철탑 및 송전선의 지상권 설정 범위 면적에 의하였는 바 정확한 면적은 경매진행 및 입찰시 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「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 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

### 2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)		이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2018년 개별지가(원/㎡)	비고
			공부	사정						
1	학의동 산115	임야	60,503 X1,052/6,237	10,205.09	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	9,740	이영재 지분전부
			60,503 X133/5,940	1,354.70						박형서 지분전부
			60,503 X123/1,155	6,443.18						이강법 지분전부
면적합계		임야	-	18,002.97	이영재, 박형서, 이강법 지분전부					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산정

### (1) 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2018. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	학의동 산88	임야	32,855	자연림	개발제한자연녹지	소로한면	부정형완경사	39,000

### 나. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

### (2) 시점수정

[ 경기도 의왕시 녹지지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01~2018.12.31	3.608	2018년 12월까지 누계
2018.12.01~2018.12.31	0.267	2018년 12월분
누 계 (2018.01.01~2019.01.31)	3.885 (1.03885배)	$(1 + 0.03608) * (1 + 0.00267 * 31/31)$ ≒ 1.03885

※ 2019년 01월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2018년 12월 지가변동률을 연장 적용함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

### (4) 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

#### 나. 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	0.95	1.00	0.93	1.00	0.99	0.831
본건이 표준지보다 가로조건(구조, 계통 및 연속성 등) 및 접근조건(편익시설과의 접근성 등), 획지조건(경사도 등), 기타조건(철탑 및 송전선) 에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원 판례(98두 6067, 1998.07.10.선고) 등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 정상적인 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

$$\text{보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### 나. 인근 거래사례

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	자료 출처	거래시점
#1	학의동 산120	임야	330 (지분)	개발제한 자연녹지 (자연림)	74,000	24,500,000	한국감정원 감정평가 정보체계	2018.01.19
		건물	-					
#2	학의동 산29	임야	372.26 (지분)	개발제한 자연녹지 (자연림)	81,000	30,000,000	한국감정원 감정평가 정보체계	2018.06.28
		건물	-					
#3	학의동 산113	임야	28,556	개발제한 자연녹지 (자연림)	77,000	2,193,500,000	한국감정원 감정평가 정보체계	2016.08.(01~10)
		건물	-					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 거래사례#2는 일부 교통광장(저축), 중로2류(저축), 도로구역<도로법>임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 평가전례 [출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지		용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액(원)	평가목적	
		건물	면적 (㎡)				기준시점	
1	학의동 산115 (본건)	임야	125 (지분)	개발제한 자연녹지 (자연림)	88,000	11,000,000	협의보상	
		건물	-				2016.12.15	
2	학의동 산92	임야	7,077.5 (지분)	개발제한 자연녹지 (자연림)	101,000	714,827,500	경매	
		건물	-				2018.07.26	
3	학의동 산100-12	임야	1,671.532 (지분)	개발제한 자연녹지 (전)	122,000	203,926,900	공매	
		건물	-				2018.07.05	
4	학의동 산100-31	임야	327 (지분)	개발제한 자연녹지 (자연림)	84,000	27,468,000	경매	
		건물	-				2018.05.11	

라. 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
개발제한 자연녹지	세로변	임야	80,000 ~ 100,000-	위치에 따라 편차 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 경매통계분석

[출처: 법원경매정보 / 단위 : %]

구 분		경기도		의왕시	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
임야	최근 1년간 평균낙찰가율	59.2	752	112	5
	최근 6개월 평균낙찰가율	62.2	420	106.8	4

## 바. 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기한 거래사례 및 평가전례는 표준지 인근지역에 위치하고 용도지역과 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 것으로 판단되는 **거래사례(#2)**를 비교사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

### 가) 표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치의 산정(거래사례 #2)

거래사례(2) 기준 표준지가격 (A)	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정 (A÷ B)
	81,000	1.00	1.02337	1.00	1.304	108,092	
기준시점 현재 표준지가격 (B)	공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	2.66	
	39,000	1.03885			40,515		

- 사정보정 : 인근 시세수준을 감안할 때, 특별한 사정보정요인은 없는 것으로 판단됩니다(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점수정

[ 경기도 의왕시 녹지지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.06.01~2018.06.30	0.223	2018년 06월
2018.07.01~2018.07.31	0.285	2018년 07월
2018.08.01~2018.08.31	0.275	2018년 08월
2018.09.01~2018.09.30	0.451	2018년 09월
2018.10.01~2018.10.31	0.459	2018년 10월
2018.11.01~2018.11.30	0.288	2018년 11월
2018.12.01~2018.12.31	0.267	2018년 12월
누 계 (2018.06.28~2019.01.31)	2.337 (1.02337배)	$(1 + 0.00223 * 3/30) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00451) * (1 + 0.00459) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00267 * 31/31)$ $\approx 1.02337$

※ 2019년 01월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2018년 12월 지가변동률을 연장 적용함

- 지역요인 : 인근지역으로서 지역요인은 상호 유사함(1.00).

- 개별요인

비교 표준지	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	#2	1.08	1.15	1.00	1.00	1.05	1.00	1.304
표준지가 사례보다 가로조건(구조, 계통 및 연속성 등) 및 접근조건(편익시설과의 접근성 등), 행정적조건(교통광장(저축), 중로2류(저축), 도로구역<도로법> 등)에서 우세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 166%를 상향 보정함.(2.66)

## (6) 공시지가기준법에 의한 시산가격

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	39,000	1.03885	1.00	0.831	2.66	89,557	90,000

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

### (1) 개요

거래사례비교법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (2) 비교사례의 선정

인근 거래사례 중 본건 인근에 소재하여 위치적, 물적유사성이 있으며 제반 가치형성요인에 있어서 비교가능성이 높은 것으로 판단되는 거래사례 (#1)을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	학의동 산120	임야	330 (지분)	개발제한 자연녹지 (자연림)	74,000	24,500,000	한국감정원 감정평가 정보체계	2018.01.19
		건물	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 사정보정

사례의 거래가격과 최근의 인근시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이  
나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다(1.00).

### (4) 시점수정

(거래사례 #1)

[ 경기도 의왕시 녹지지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01~2018.01.31	0.229	2018년 01월
2018.02.01~2018.02.28	0.196	2018년 02월
2018.03.01~2018.03.31	0.280	2018년 03월
2018.04.01~2018.04.30	0.327	2018년 04월
2018.05.01~2018.05.31	0.271	2018년 05월
2018.06.01~2018.06.30	0.223	2018년 06월
2018.07.01~2018.07.31	0.285	2018년 07월
2018.08.01~2018.08.31	0.275	2018년 08월
2018.09.01~2018.09.30	0.451	2018년 09월
2018.10.01~2018.10.31	0.459	2018년 10월
2018.11.01~2018.11.30	0.288	2018년 11월
2018.12.01~2018.12.31	0.267	2018년 12월
누 계 (2018.01.19~2019.01.31)	3.748 (1.03748배)	$(1 + 0.00229 * 13/31) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00451) * (1 + 0.00459) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00267 * 31/31)$ $\approx 1.03748$

※ 2019년 01월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2018년 12월 지가변동률을 연장 적용함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

본건과 사례는 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

(6) 개별요인 비교

본건 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.05	1.13	1.00	1.00	1.00	0.99	1.175
본건이 기타조건(철탑 및 송전선)에서 다소 열세하나, 가로조건(구조, 계통 및 연속성 등), 접근조건(편익시설과의 접근성 등)에서 우세함.								

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가격

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
기호1	74,000	1.00	1.03748	1.00	1.175	90,209	90,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시산가격의 조정 및 토지가격의 결정

상기한 바와 같이 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상호 합리성이 인정된다고 보이는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 본건 토지가격은 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였음.

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가격 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	토지감정평가액 (원)	비고
기호1	90,000	90,000	90,000	10,205.09	918,458,100	이영재 지분전부
			90,000	1,354.70	121,923,000	박형서 지분전부
			90,000	6,443.18	579,886,200	이강법 지분전부
합계				18,002.97	1,620,267,300	이영재, 박형서, 이강법 지분전부

## 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 의왕시 학의동	산115	임야	개발제한구역 자연녹지지역	60,503	10,205.09	90,000	918,458,100	이영재 지분전부 60,503 X1052/6237			
						1,354.70				90,000	121,923,000	박형서 지분전부 60,503 X133/5940
						6,443.18				90,000	579,886,200	이강법 지분전부 60,503 X123/1155
<b>합 계</b>								<b>₩1,620,267,300.-</b>				
				이	하	여	백					

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 의왕시 학의동 소재 “백운호수” 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 신축중인 아파트 단지, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 야산지대로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 편의성은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 급경사지로서 현황 임야 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 로폭 약 2m 정도의 비포장 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 소로3류(폭8m미만)(2015-01-23)(접함), 소로3류(폭8m미만)(접함), 가축사육제한구역(2013-12-13)(전부제한지역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 개발제한구역<개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 사방지<사방사업법>, 과밀억제지역<산업집적활성화및공장설립에관한법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 생활소음진동규제지역<소음진동규제법>, 대기관리권역<수도권대기환경개선에관한특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(포일배수구역)<하수도법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

후면 지적도 및 사진용지 참조.

(7) 공부와의 차이

---

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



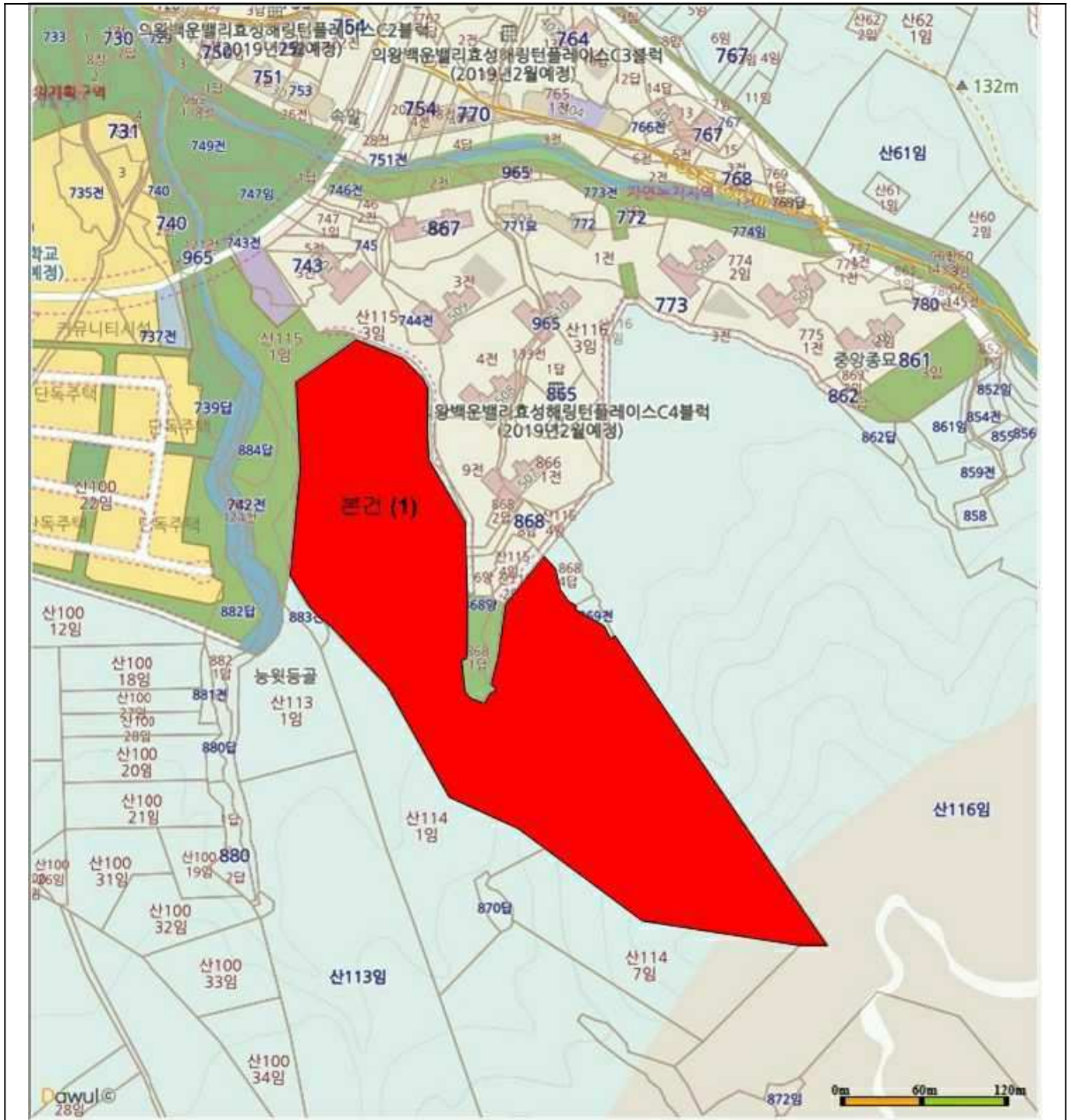
소재지	경기도 의왕시 학의동 산115
-----	------------------



# 위치도



소재지	경기도 의왕시 학의동 산115
-----	------------------



# 위 치 도

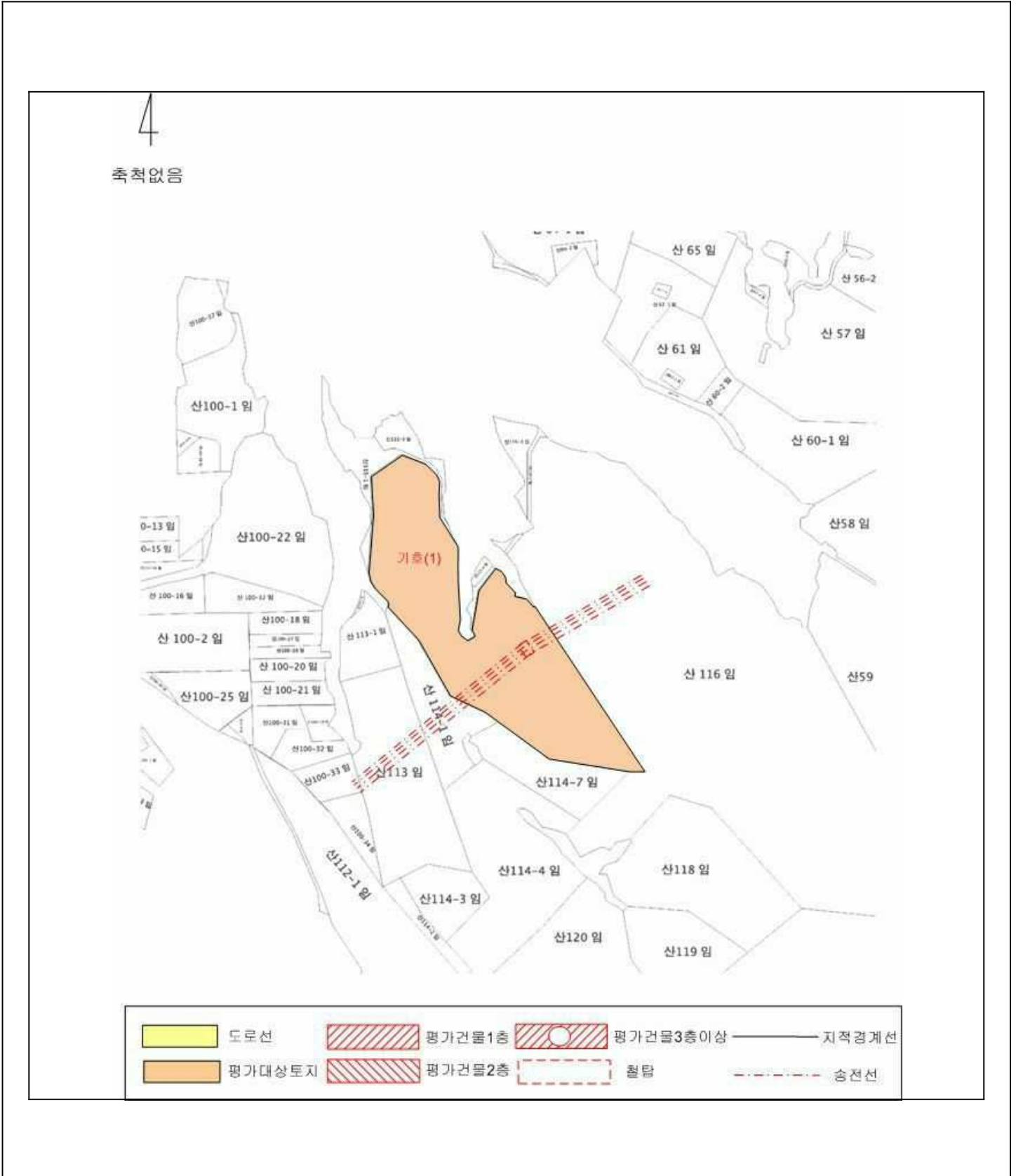


소재지 경기도 의왕시 학의동 산115



표준지 A	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	학의동 산88	임	자연림	개발제한 자연녹지	39,000

# 지 적 도





115 ( )



115 ( )



115 ( )



115 ( )