

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박기영 소유물건(2024타경104933)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 류재왕

감정평가서번호: SW240618-01

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.

서우감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 종 석

감정평가액	팔천사백구십삼만사천일십원정(₩84,934,010.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	박기영 (2024타경104933)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.21	2024.06.18 ~ 2024.06.21	2024.06.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13.98 8,173.1x----- 300 이	토지	380.87 하 여	223,000 백	84,934,010
	합계					₩84,934,010
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의왕시 월암동 소재 “부곡체육공원” 남동측 인근에 위치하는 토지로서 수원지방법원 안양지원의 경매 진행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 21일이며, 실지조사 실시기간은 2024년 06월 18일부터 2024년 06월 21일로서 실지조사 내용은 후면 “토지감정평가요항표”를 참조하시기 바람.

4. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으나 토지 평가의 경우, 기본적으로 재생산이 불가능하고, 토지임대료 등 수익자료 및 사례 수집이 곤란하여, 원가방식 및 수익방식의 적용에 한계가 있고, 대상물건의 성격 및 평가 목적을 고려하여 볼 때 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래 사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성 있고 합리적이라고 판단되어 비교방식으로 평가하였음.

나. 토지 가격은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 의거하여 대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였으며 공시지가기준법 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 시산가액 산정하였는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정하여 단가비교 및 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거하였으며, 토지의 위치, 이용상황, 경계 등은 지적도 및 목측에 의하였는 바, 정확한 지상 현황 및 경계는 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 본건은 공유토지 중 매각지분 갑구 3번 박기영 지분 300분의 13.98 전부의 평가로서, 평가 대상 박기영 지분의 위치확인이 곤란하여, 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적은 지분비율에 의하여 사정하였는 바, 위치확정시 가격변동이 있을 수 있음.

다. 본건 지상에 제시외 물건 ㉠ 개집(약 1.8㎡)이 소재하는 바, 크기와 구조가 간이한 점과 철거가 용이한 점 등을 종합 고려하여, 가액 평가하지 않았으니 경매진행시 참고하시기 바람. (후첨 지적개황도 및 사진용지 참조)

라. 본건 지상에 제시외 물건 ㉡ 연고 미상 분묘 1기가 소재하는 바, 평가 대상 박기영 지분의 위치확인이 곤란하고, 전체 토지에 대한 지분비율도 비교적 작아, 분묘 소재로 인한 제한의 정도를 별도로 고려하지 않고 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람. (후첨 지적개황도 및 사진용지 참조)

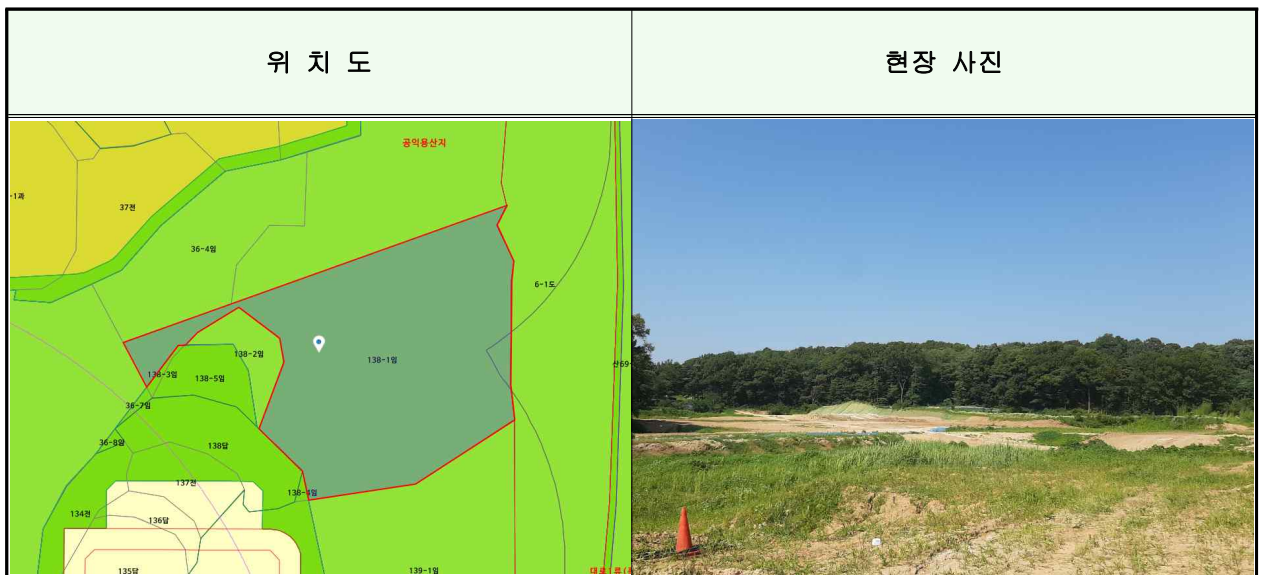
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 개요

토지 - 경기도 의왕시 월암동 138-1								
기호	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	임야	8,173.1	자연림	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 완경사	50,700	보전 산지
매각지분 갑구 3번 박기영 지분 300분의 13.98 전부 (8,173.1㎡ × 13.98/300 ≒ 380.87㎡)								

2. 위치도 및 현장사진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

인근지역 소재 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 2024.01.01.)

기호	소재지 (의왕시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	월암동 153-2	13,091	임야	자연림	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	56,400	보전 산지

나. 시점수정

1) 지가변동률 (경기도 의왕시 녹지지역, 2024.01.01 ~ 2024.06.21.)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.641	2024년 04월 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.159	2024년 04월분
누 계	0.918 (1.00918)	$(1 + 0.00641) * (1 + 0.00159 * 52/30) \approx 1.00918$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 2024년 05월 이후의 자가변동률은 미고시되어 2024년 04월의 자가변동률을 연장하여 적용하였음.

2) 생산자물가지수

표준지공시지가 공시기준일 2023년 12월 지수 ㉠	기준시점 2024년 04월 지수 ㉡	생산자물가지수 변동률 (㉡ / ㉠)
117.56	119.12	$119.12 / 117.56 = 1.01327$

3) 결정

생산자물가지수는 전국적인 일반재화 전체의 물가변동 현황을 반영하는 지수이고 기준시점 최신자료 미반영된 상태로서, 국지적인 당해지역의 자가변동 상황을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 자가변동률을 본 토지가치 감정평가에 적용할 시점수정치로 적용하였음. (이하 동일)

다. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

조건	항 목		세 항 목		
접근조건	교통의 편부		인근 역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등, 지세, 방위 등 토양, 토질		일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사 경사면의 위치, 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도		조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제		
기타조건	기타		장래의 동향, 기타		
구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건(1) ----- 표준지	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
본건이 표준지에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991.12.28.), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10))등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래가격 및 평가선례와 인근시세 등과의 형평성이 있는 적정한 가격 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 거래사례

기호	소재지 (의왕시)	지목 (이용상황)	용도 지역	면적 (㎡)	거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	월암동 31○-○	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	1,221	2023. 08.16.	332,100,000	271,990
나	월암동 31○-○	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	1,221	2023. 08.16.	350,000,000	286,650
다	월암동 12○-○	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	12,848.7 중 33	2023. 09.07.	6,534,000	198,000
라	월암동 6-○	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	11,032.4 중 33	2023. 12.26.	5,200,000	157,576

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 평가사례

기호	소재지 (의왕시)	지목 (이용상황)	용도 지역	면적 (㎡)	기준시점	목적	토지단가 (원/㎡)
마	월암동 20-○○	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	6,047	2020.07.14.	공매	195,000
바	월암동 598-○	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	1,650	2021.08.10.	시가 참고	182,000

(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

4) 인근지역 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준 (원/㎡)	비 고
개발제한구역 자연녹지지역	자연림	맹지	195,000 ~ 225,000 수준	본건 유사 토지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$$

※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정

나) 비교사례의 선정

인근지역 소재 사례 중에서 용도지역·이용상황·주변환경·가치형성요인 등을 고려하여 기호 (가)를 선정하였음.

기호	소재지 (의왕시)	지목 (이용상황)	용도 지역	면적 (㎡)	거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	월암동 310-0	임야 (자연림)	개발제한 자연녹지	1,221	2023. 08.16	332,100,000	271,990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정 1)	시점 수정 2)	지역 요인 3)	개별 요인 4)	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지가격	사례 (가)	271,990	1.00	1.01266	1.00	0.902	248,441	4.365
기준시점 현재 표준지의 가격	A	56,400	-	1.00918	-	-	56,918	
1) 사정보정	정상적인 사례로서 특별한 사정보정 요인 없음.							1.00
2) 시점수정	경기도 의왕시 녹지지역 (2023.08.16 ~ 2024.06.21)							1.01266
3) 지역요인	표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인 대등함.							1.00
4) 개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치			
	0.94	0.96	1.00	1.00	0.902			
표준지가 비교사례에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)과 자연조건(일조, 통풍, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등)에서 열세함.								

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산정한 격차율과 인근지역에 소재하는 거래사례, 평가사례, 유사부동산의 가치수준 및 대상부동산의 감정평가목적 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	비교 표준지 A
	4.36

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
본건 (1)	56,400	1.00918	1.000	0.900	4.36	223,345	223,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비교
본건 (1)	223,000	380.87	84,934,010	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 시산가액 산정하였는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정하여 비교 및 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정

본건 감정평가대상 토지의 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 제반 사항을 종합참작하건대 공시지가기준법에 의한 토지단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였음.

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)	감정평가액 결정
본건 (1)	84,934,010	84,934,010

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 비교사례분석 및 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 주된 방법을 적용하여 토지 감정평가액 결정하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는 바, 본건 평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

구 분	지 목	면 적(㎡)	감정평가액 (원)	비 고
월암동 138-1	임야	380.87	84,934,010	-
합 계	매각지분 갑구 3번 박기영 지분 300분의 13.98 전부		84,934,010	

토지감정평가명세표

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 월암동	138-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	13.98 8,173.1x--- 300	380.87	223,000	84,934,010	매각지분 갑구 3번 박기영 지분 300분의 13.98 전부
합 계								₩84,934,010.-	
				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 의왕시 월암동 소재 “부곡체육공원” 남동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 임야, 농가주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근 노선버스정류장까지 거리와 운행빈도, 운행노선 수 등으로 보아 전반적인 대중교통상황은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 완경사한 부정형의 토지로서 현황 ‘자연림’ 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적 및 현황 “맹지”임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한지역), 가축사육제한구역(전부제한지역), 개발제한구역, 대기관리권역, 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제지역, 공익용산지, 보전산지, 생활소음진동관리지역, 과밀억제권역, 배수구역(부곡배수구역)

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외 물건으로 ㉠ 개집(약 1.8㎡) 와 ㉡ 연고 미상 분묘 1기가 소재함.
(후첨 지적개황도 및 사진용지 참조)

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



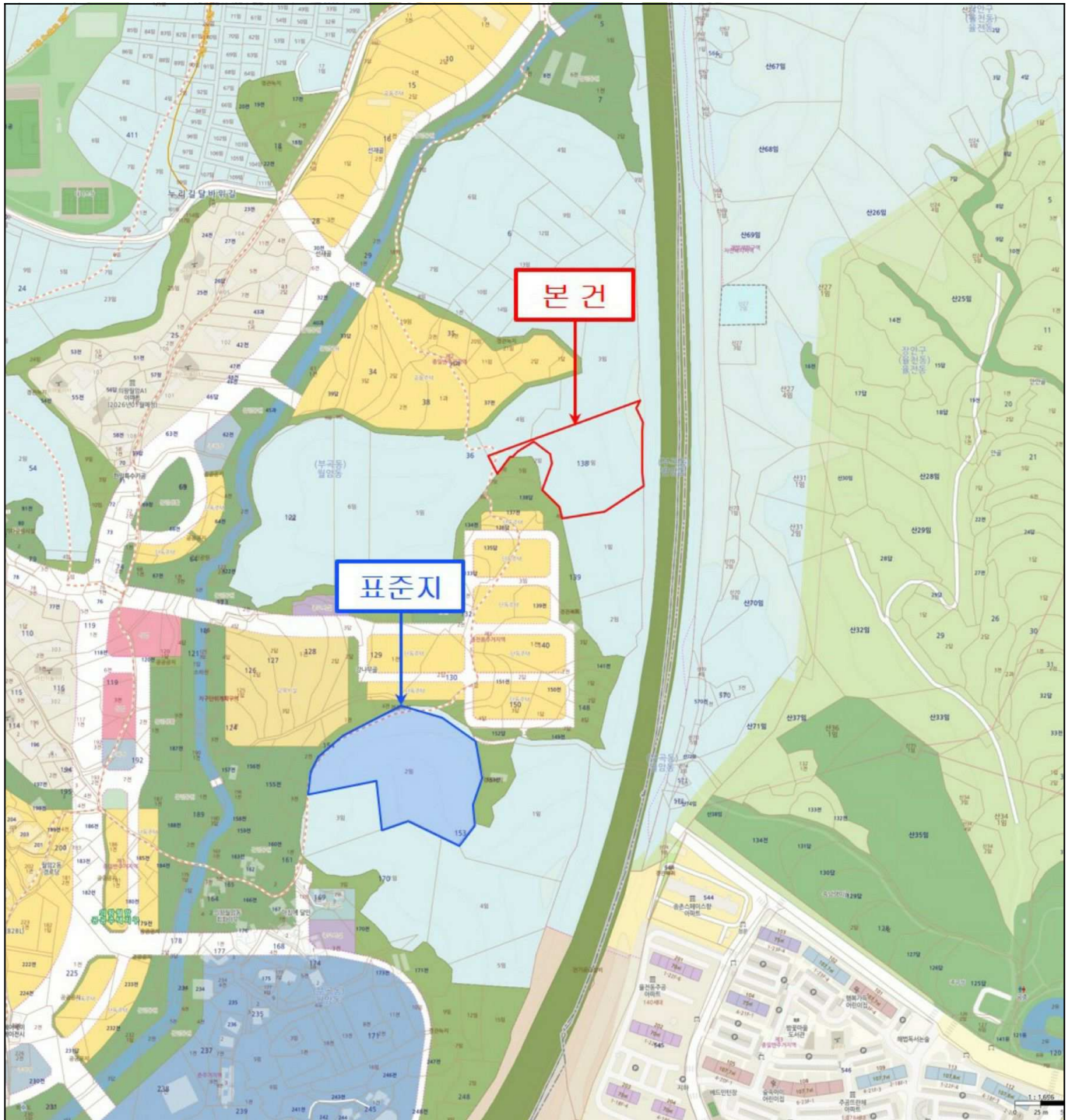
소재지	경기도 의왕시 월암동 138-1
-----	-------------------



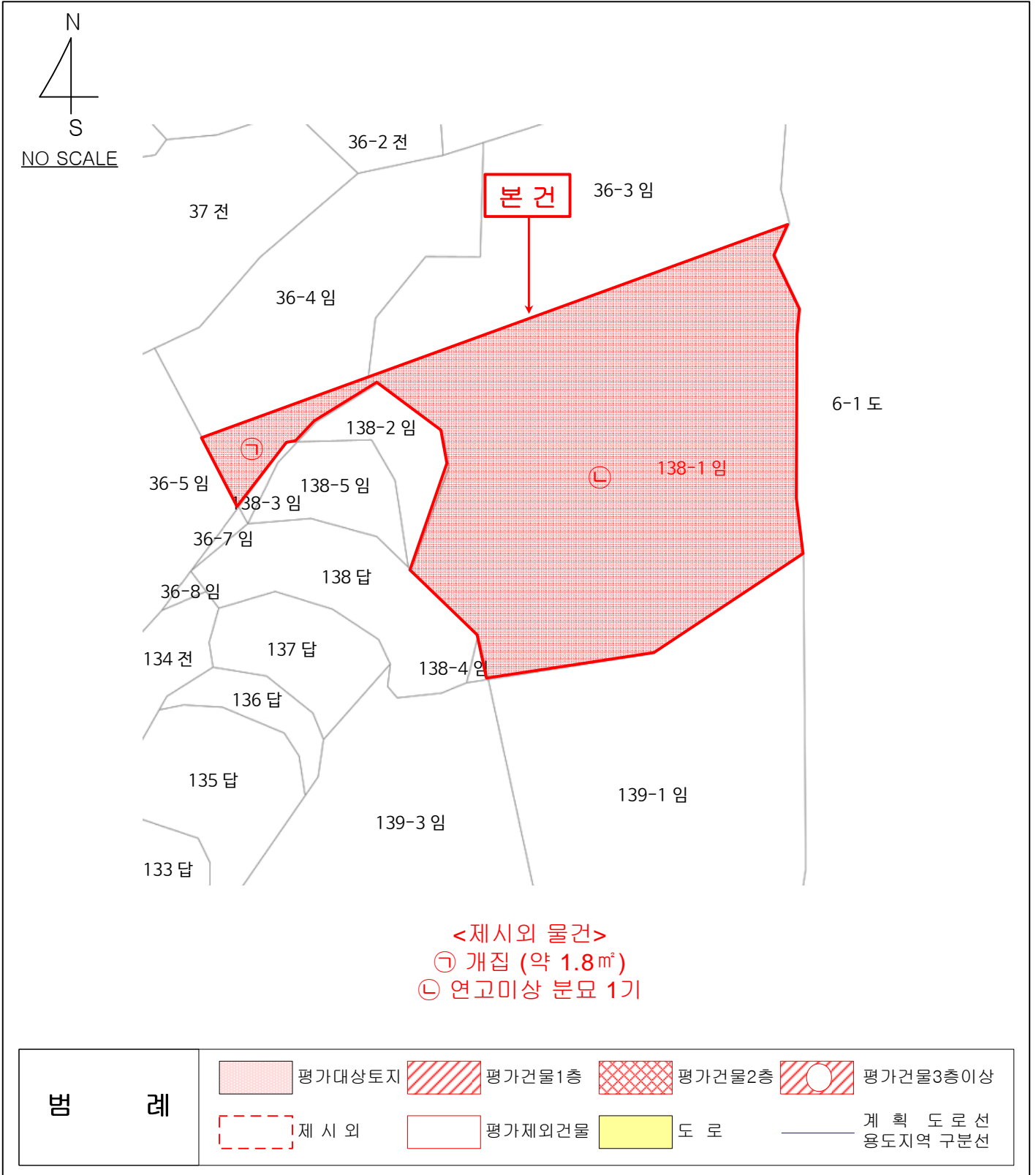
상세위치도



소재지 경기도 의왕시 월암동 138-1



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 남측 원경



본건 남서측 전경

사 진 용 지



본건 근경



본건 근경

사 진 용 지



제시외 물건 ㉠ 개집



제시외 물건 ㉡ 연고 미상 분묘 1기