

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이재택 소유물건(2025타경1242)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정서번호 : GD13-250611-3003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)감정평가법인 감동 경기지역본부

TEL. 02-6299-7444

FAX. 0505-182-4448

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최미경

(주)감정평가법인 감동 경기지역본부 지사장 경기지역본부장

(서명 또는 인)

감정평가액	오천육백육십육만원정(₩56,660,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이재택 (2025타경1242)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.13 ~2025.06.16	2025.06.16		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,129	토지	1,129	-	56,660,000
	합계					₩56,660,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	김민구					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 송문리 소재 "송문1교,2교" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 수원지방법원 경매(2025타경1242) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 16일로 결정하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 06월 13일부터 2025년 06월 16일까지 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 조건 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

### 1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였습니다.

나. 본건 지적경계 등은 지적공부, 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		경기도 용인시 처인구 양지면 송문리 산33-28외 3필지						
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	송문리 산33-28	105	임	자연림	보전녹지	사다리형 급경사	맹지	21,000
2	송문리 산33-86	382	임	자연림	보전녹지	사다리형 급경사	맹지	21,000
3	송문리 산33-98	346	임	자연림	보전녹지	사다리형 급경사	맹지	21,000
4	송문리 산33-103	296	임	자연림	보전녹지	사다리형 급경사	맹지	21,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 관련 규정 검토

###### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인 등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 유사수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

###### ■ 감정평가 실무기준

###### 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것.
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교표준지의 선정

상기의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 기호(①)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(경기도 용인시 처인구, 공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	송문리 산22	4,748	임	자연림	보전 관리	부정형 급경사	맹지	20,400	-

※ 출처: 국토교통부

## 나. 시점수정

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 지가변동률

(경기도 용인시 처인구 2025.01.01 ~ 2025.06.16)

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
경기도 용인시 처인구	녹지지역	2.298% (1.02298)	경기도 용인시 처인구 (25.01.01~25.06.16) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 1.666 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.397 $( 1 + 0.01666 ) * ( 1 + 0.00397 * 47/30 )$ = 1.02298

## 3) 시점수정치의 결정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 해당지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고 「부동산 거래신고 등에 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

시점수정치(녹지지역)	1.02298
-------------	---------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인 비교

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

### 2) 지역요인 비교시의 결정

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 유사인근지역으로서 지역요인은 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

## 라. 개별요인 비교

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.2 개별요인의 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교지의 결정

### 가) 일련번호(1) / 비교표준지①

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 형상(본건:사다리형, 비교표준지:부정형) 등에서 우세하나, 경사도 등에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.950	1.000	대상/표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 일련번호(2),(3),(4) / 비교표준지①

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.93	1.00	본건은 비교표준지 대비 형상(본건:사다리형, 비교표준지:부정형) 등에서 우세하나, 경사도 등에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.930</b>	<b>1.000</b>	<b>대상/표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가법인 등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 유사수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

#### ■ 감정평가 실무기준

##### 1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.

② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.

③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것

2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것

3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것

4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.

5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것

6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

④ 제3항제4호 단서의 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.

⑤ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 감정평가 사례

본건 토지와 비교가능성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
ㄱ	송문리 산33-37	227	임	자연림	보전 녹지	44,400	2022.07.20.	법원 경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 3) 거래사례

본건 토지와 비교가능성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
A	송문리 산30	4,860	임	조림	보전 녹지	250,000,000	51,440	2023.10.16
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 250,000,000 / 4,860 ≒ 51,440원/m <sup>2</sup>							

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 거래사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### 가) 사례자료의 선택

본건 토지에 대한 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료중 비교가능성이 높은 <평가사례(ㄱ)>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점
ㄱ	송문리 산33-37	227	임	자연림	보전 녹지	10,078,800	44,400	2022.07.20

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 비교표준지①에 대한 보정률의 산정

ㄱ) 사례기준 비교표준지가액

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	사례기준 표준지가액 (①, 원/㎡)
①	ㄱ	44,400	1.16801	1.000	1.050	<b>54,453</b>

시점수정 : 2022.07.20 ~ 2025.06.16. 경기도 용인시 처인구 녹지지역 지가변동률 적용.

지역요인 : 비교표준지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 상호 유사함. (1.000)

개별요인 :	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
		1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

ㄴ) 기준시점의 비교표준지가액

비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	공시지가 기준 표준지가액 (②, 원/㎡)
①	20,400	1.02298	-	-	<b>20,869</b>

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치(격차율) 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 표준지가액 (①, 원/㎡)	공시지가 기준 표준지가액 (②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)	결정 보정치
①	ㄱ	<b>54,453</b>	<b>20,869</b>	<b>2.609</b>	<b>2.60</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 상향 보정합니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지(①)	2.60	-

### 바. 토지단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	20,400	1.02298	1.000	0.950	2.60	51,546	52,000	-
2	20,400	1.02298	1.000	0.930	2.60	50,461	50,000	-
3	20,400	1.02298	1.000	0.930	2.60	50,461	50,000	-
4	20,400	1.02298	1.000	0.930	2.60	50,461	50,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

#### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

③ 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가 실무기준

1.5.3.1 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

#### 2) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 거래사례의 선정

본건 토지와 비교가능성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
A	송문리 산30	4,860	임	조림	보전 녹지	250,000,000	51,440	2023.10.16
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례입니다. ■ 토지단가 : 250,000,000 / 4,860 = 51,440원/m <sup>2</sup>							

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

대상 부동산의 인근지역에 위치하며 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 거래사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

구 분	선정 사례	비 고
일련번호 (1),(2),(3),(4)	거래사례 (A)	-

## 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

기 간	지역	용도지역	지가변동률	비 고
2023.10.16. ~ 2025.06.16.	경기도 용인시 처인구	녹지지역	9.840% (1.09840)	일련번호(1),(2), (3),(4) 토지 /거래사례(A)

### 라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 유사인근지역으로서 지역요인은 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

### 가) 일련번호(1) / 거래사례A

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.93	1.00	본건은 거래사례 대비 형상(본건:사다리형, 거래사례:부정형) 등에서 우세하나, 경사도 등에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.930</b>	<b>1.000</b>	<b>대상/거래사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 일련번호(2),(3),(4) / 거래사례A

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.92	1.00	본건은 거래사례 대비 형상(본건:사다리형, 거래사례:부정형) 등에서 우세하나, 경사도 등에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.920</b>	<b>1.000</b>	<b>대상/거래사례</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	51,440	1.000	1.09840	1.000	0.930	52,547	53,000
2	51,440	1.000	1.09840	1.000	0.920	51,982	52,000
3	51,440	1.000	1.09840	1.000	0.920	51,982	52,000
4	51,440	1.000	1.09840	1.000	0.920	51,982	52,000

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	공부 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	비고
		공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례 비교법 (원/㎡)		
1	105	52,000	53,000	52,000	-
2	382	50,000	52,000	52,000	-
3	346	50,000	52,000	52,000	-
4	296	50,000	52,000	52,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가액을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	공부 면적 (㎡)	감정평가액		비고
					단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 용인시 처인구 송문리 산33-28	임	보전 녹지	105	52,000	5,460,000	-
2	경기도 용인시 처인구 송문리 산33-86	임	보전 녹지	382	50,000	19,100,000	-
3	경기도 용인시 처인구 송문리 산33-98	임	보전 녹지	346	50,000	17,300,000	-
4	경기도 용인시 처인구 송문리 산33-103	임	보전 녹지	296	50,000	14,800,000	-
<b>합 계</b>						<b>56,660,000</b>	-

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 용인시 처인구 송문리	산33-28	임야	보전녹지지역	105	105	52,000	5,460,000	
2	동소	산33-86	임야	보전녹지지역	382	382	50,000	19,100,000	
3	동소	산33-98	임야	보전녹지지역	346	346	50,000	17,300,000	
4	동소	산33-103	임야	보전녹지지역	296	296	50,000	14,800,000	
<b>합 계</b>								<b>₩56,660,000.-</b>	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 송문리 소재 "송문1교,2교" 북측 인근에 위치하며, 인근에 단독주택, 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 불가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 운행빈도 및 배차간격 등을 고려할때 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1),(2),(3),(4) 토지는 인접지 대비 급경사의 사다리형 토지로서, 자연림으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1),(2),(3),(4) 토지는 맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) 송문리 산33-28

도시지역 , 보전녹지지역 , 대로2류(폭 30m~35m)(2024-11-22)(접합),가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 공익용산지(보전산지)〈산지관리법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 수질보전특별대책지역〈환경정책기본법〉

일련번호(2) 송문리 산33-86

도시지역 , 보전녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 공익용산지(보전산지)〈산지관리법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 수질보전특별대책지역〈환경정책기본법〉

일련번호(3) 송문리 산33-98

도시지역 , 보전녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 공익용산지(보전산지)〈산지관리법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 수질보전특별대책지역〈환경정책기본법〉

일련번호(4) 송문리 산33-103

도시지역 , 보전녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 공익용산지(보전산지)〈산지관리법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 수질보전특별대책지역〈환경정책기본법〉

## 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(6) 제시목록 외의 물건  
없습니다.

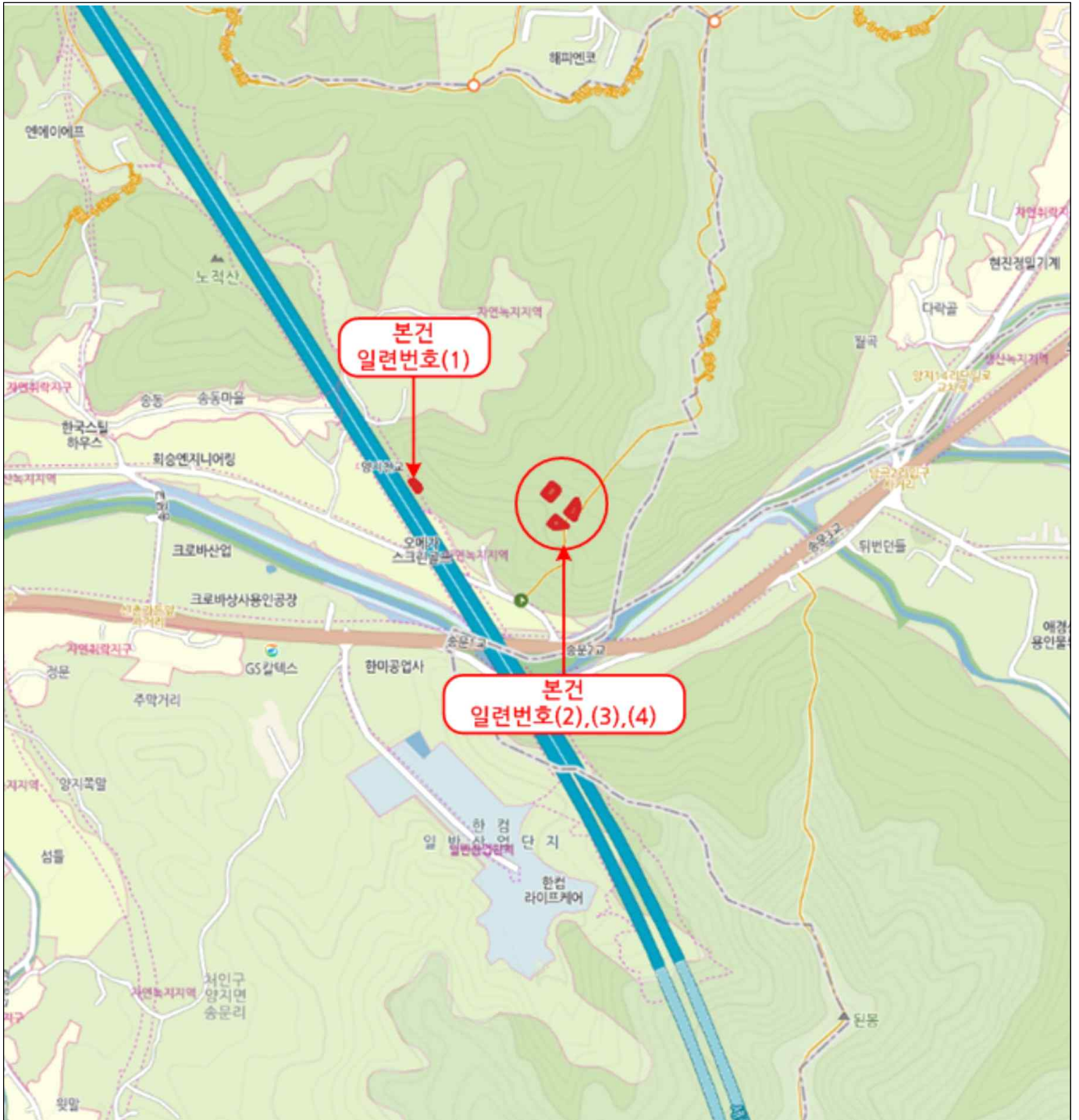
(7) 공부와의 차이  
없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 용인시 처인구 양지면 송문리 산33-28
------------	----------------------------

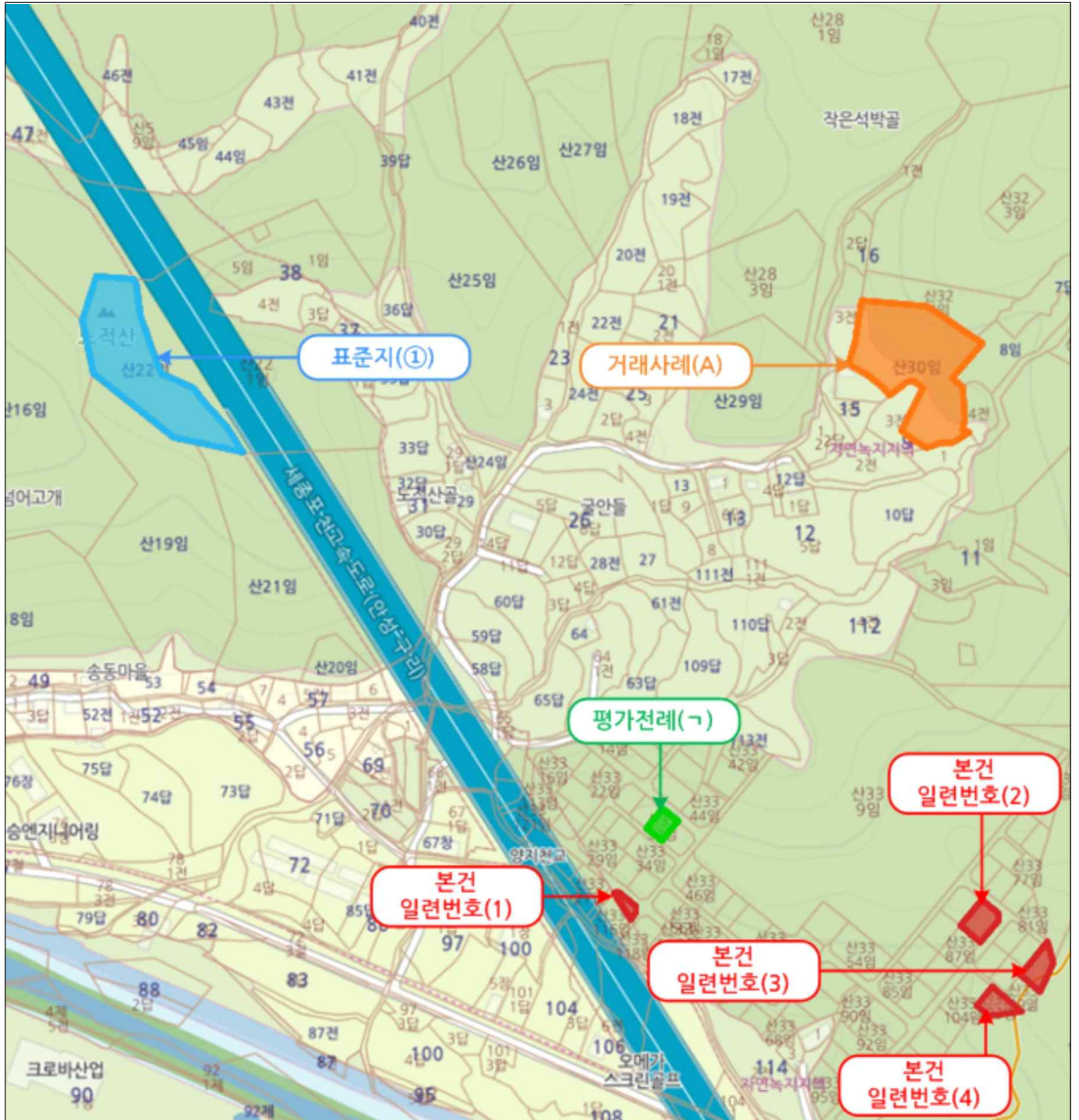


# 위 치 도

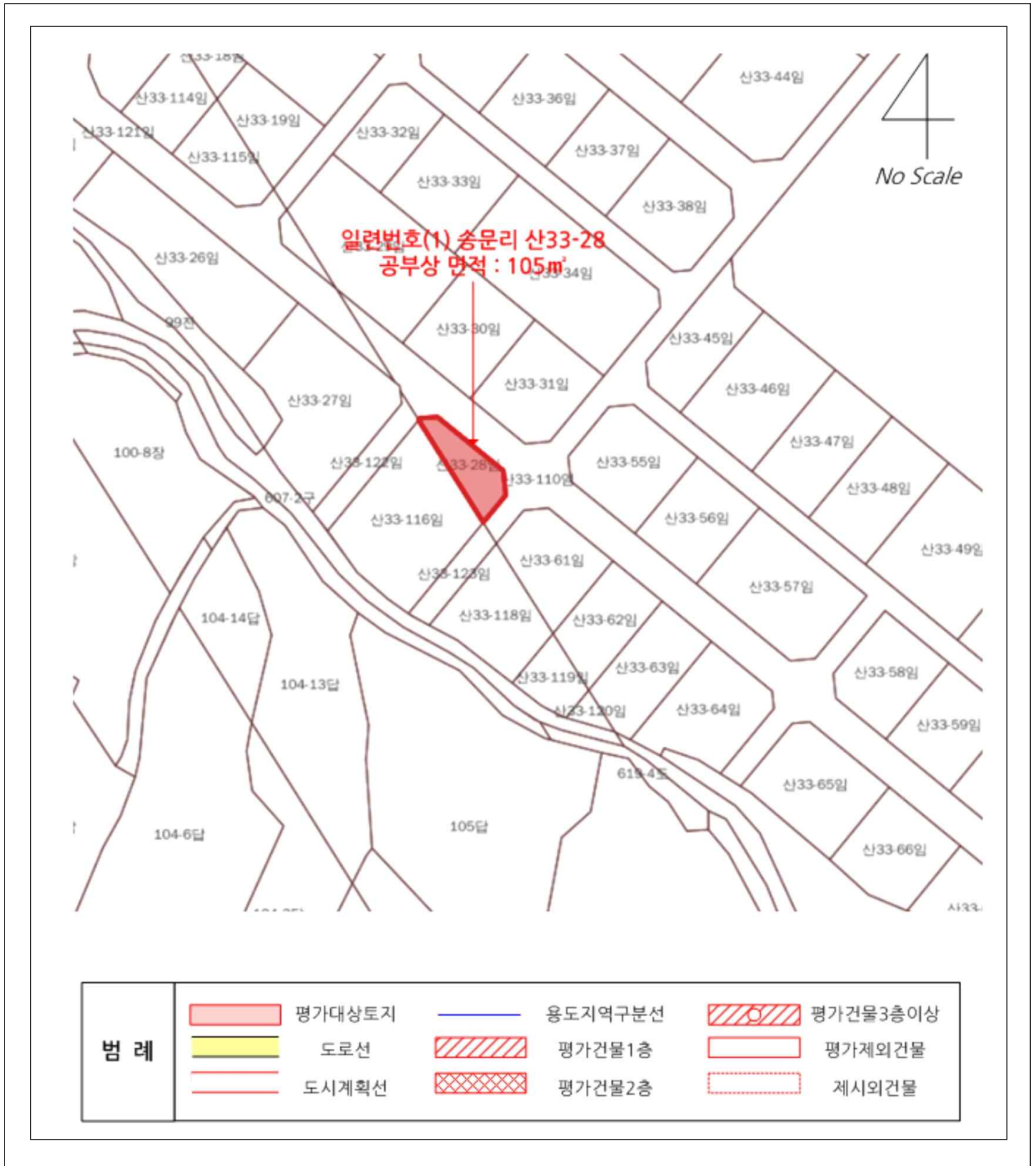


소재지

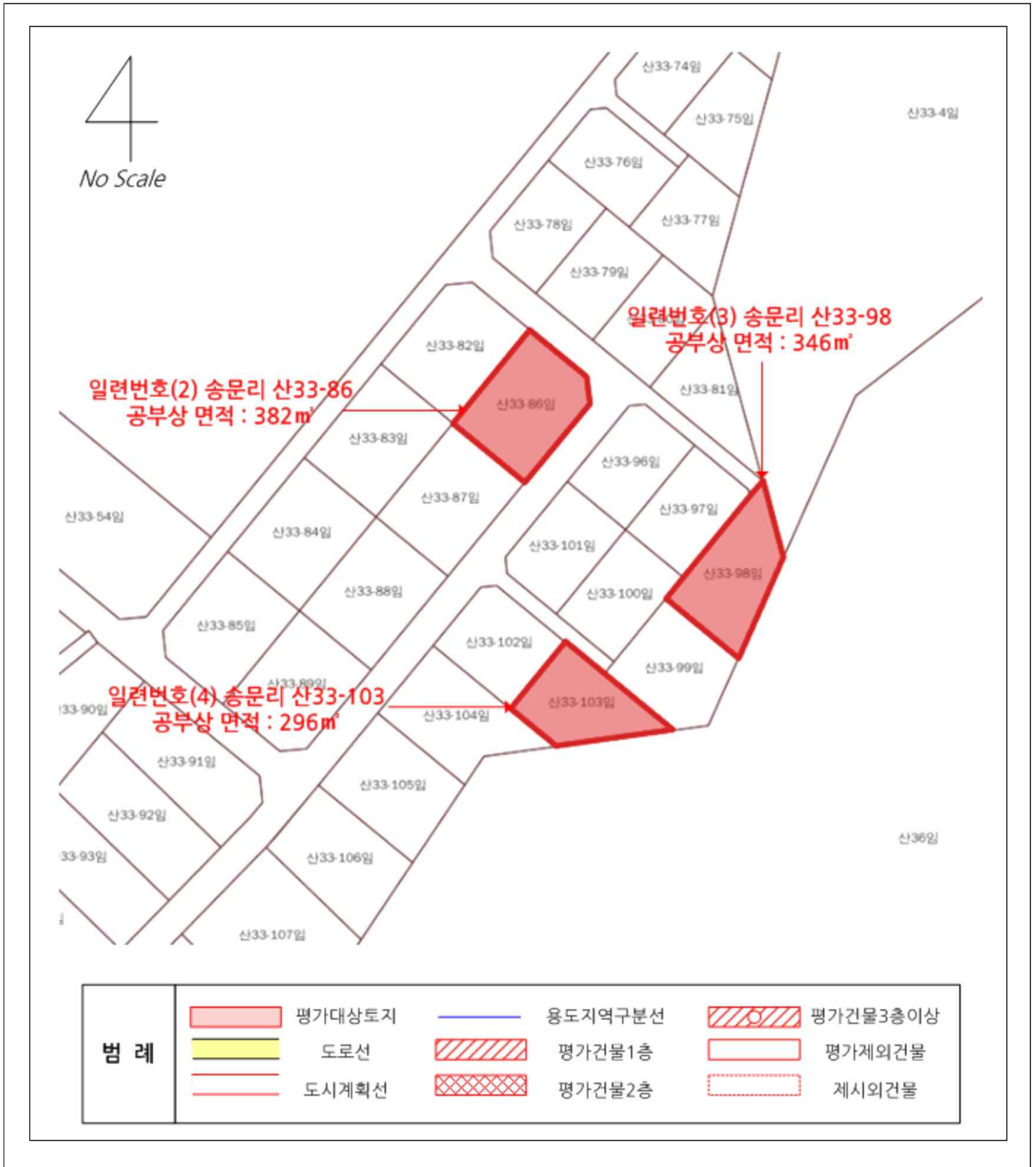
경기도 용인시 처인구 양지면 송문리 산33-28



# 지 적 도



# 지 적 도



# 사 진 용 지



일련번호(1) 남서측



일련번호(2) 남동측



일련번호(3) 남동측



일련번호(4) 남동측

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 회보서

우)14348 경기도 광명시 새빛공원로 67 씨동 3층 314호

TEL. 02-6299-7444

FAX. 0505-182-4448

문서번호 : GD13-250611-3003

시행일자 : 2025-06-16

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

참조 : 경매12계

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
			공		
			람		
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)감정평가법인 감동의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-06-11자 귀 제 『2025타경1242』호로 의뢰하신 『이재택 소유물건(2025타경1242)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부

(주)감정평가법인 감동 경기지역본부  
지사장 경기지역본부장

# 수수료 청구서

문서번호 : GD13-250611-3003

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.11 자 귀 제 『 2025타경1242 호로  
의뢰하신 『 경기도 용인시 처인구 양지면 송문리 산33-28 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	308,791	
실비	여비	145,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	4,000
	기타 실비	8,000
비	소계	157,000
특별용역비	-	
공급가액	465,000	1,000원 미만 절사
부가세	46,500	
합계	511,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	511,500	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

국민은행 구의동 : 051001-04-254020(예금주:(주)감정평가법인감동 경기지역본부)

(주)감정평가법인 감동 경기지역본부

지사장 경기지역본부장

TEL. 02-6299-7444

FAX. 0505-182-4448