

# 감정평가서

건명	양광회 외 1명 소유물건(2024타경103433)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정평가서번호	05B1250124-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)삼성감정평가법인 경기지사

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

우택근

(주)삼성감정평가법인 경기지사 지사장 최승일

(서명또는인)

감정평가액	일십이억이천오십만팔천원정(₩1,220,508,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양광회 외 1명 (2024타경103433)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.05 2025.02.05	2025.02.05 ~ 2025.02.05	2025.02.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,534	토지	7,534	-	1,220,508,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,220,508,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 “수인분당선 청명역” 동측 인근에 위치한 부동산(토지)으로서, 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가 이론에 근거하여 작성하였음.

### 3. 감정평가방법의 종류 및 결정

#### 가. 감정평가방법의 종류

- (1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식으로서, 원가법은 대상 물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식으로서, 거래 사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가 방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (5) 공시지가기준법이란 비교방식의 일종으로 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 방법임.

### 나. 감정평가 방법의 결정

본건 토지의 평가는 「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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 5. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일자인 2025년 02월 05일로 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 02월 05일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 7. 기타 참고사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- (2) 본건 토지상에 소재하는 활잡목 등은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고바람.
- (3) 본건 토지는 주변일대가 경계구분 없이 자연림으로 이용중으로 정확한 위치확인 및 지적경계 확인은 측량을 요하니 업무진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 토지가액의 산출근거

#### 1. 대상 토지의 개황

연 번	소재지	지 목	면적(㎡)	용도지역	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	용인시 기흥구 영덕동 산139-3	임야	4,325	자연녹지	106,200
2	용인시 기흥구 영덕동 산139-6	임야	3,209	자연녹지	108,300

#### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 가. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	용인기흥구 영덕동 산140	17,103	임	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	107,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

나. 시점수정(경기도 용인시 기흥구 녹지지역 2025.01.01 ~ 2025.02.05)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.05	$0.131 \times 36/31$	2024년 12월 지가변동률: 0.131
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.05)	0.152% (1.00152)	$( 1 + 0.00131 * 36/31 ) \approx 1.00152$

※2025년 01월이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인의 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		안근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

#### (2) 개별요인 비교치 결정

연 번	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	0.96	0.98	1.00	1.00	0.941
본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건, 지세 등 자연조건에서 열세함.						
2	가	0.96	0.98	1.00	1.00	0.941
본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건, 지세 등 자연조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207판결)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

#### (2) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	이용상황	평가면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
A	용인시 기흥구 영덕동 1246-3	임야	자연립	2,444.8	자연녹지	255,000	법원경매
							2022.11.14
B	용인시 기흥구 영덕동 산138	임야	자연립	1,8246	자연녹지	127,000	담보
							2023.11.22
C	용인시 기흥구 하갈동 산47-3	임야	자연립	25,283	자연녹지	119,000	담보
							2022.03.21

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기 호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	용인기흥구 영덕동 산100-1	임야	7,035	자연녹지	자연립	1,350,000,000	191,897	2022-10-04
#2	용인기흥구 영덕동 산101-4	임야	10,412	자연녹지	자연립	2,068,000,000	198,616	2022-10-04

### (4) 그밖의 요인 보정을 위한 사례 선정 및 그 이유

대상토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접하여 본건과 비교가능성이 보다 높다고 판단되는 사례 기호 **거래사례 ‘#1’** 를 비교사례로 선정하였음.

### (5) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### 1) 산 식

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준 표준지 가격} \\
 & \text{보정률} = \frac{(\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{(\text{비교표준지} \times \text{시점수정})}
 \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ① 사례 기준 표준지가격

사례 기준 표준지가격						
표준지 기호	사례 기호	토지단가 (원/㎡)	*1시점수정	*2지역요인	*3개별요인	산정단가 (원/㎡)
가	A	191,897	1.11672	1.000	0.806	172,722

※1 시점수정

사례 기호	기 간	시점수정치	비 고
A	2022.10.04 ~ 2025.02.05	11.672% (1.11672)	경기도 용인시 기흥구 녹지지역

※2 지역요인

사례와 표준지는 인근지역 내 위치하여, 지역요인은 동일함(1.000).

※3 개별요인

표준지 기호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
가	A	1.12	0.72	1.00	1.00	0.806
비교표준지는 사례대비 인근 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세, 지세 등 자연조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가			
기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
가	107,600	1.00152	107,764

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	① 사례 기준 표준지가격 (원/㎡)	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
가	172,722	107,764	1.603

### (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 평가사례, 거래사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려해본 결과 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치로 표준지를 60%(1.60) 상향 보정함.

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

연 번	공시지가 (원/㎡)	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	107,600	1.00152	1.000	0.941	1.60	162,249	162,000
2	107,600	1.00152	1.000	0.941	1.60	162,249	162,000

※ 적용단가는 반올림 하여 유효숫자 셋째자리까지 표기함(이하동일).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 인근 유사부동산 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기 호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	용인기흥구 영덕동 산100-1	임야	7035.00	자연녹지	자연림	1,350,000,000	191,897	2022-10-04
#2	용인기흥구 영덕동 산101-4	임야	10412.00	자연녹지	자연림	2,068,000,000	198,616	2022-10-04

#### 나. 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 지목, 공법상제한 등이 동일 또는 유사하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 기호 '#2' 를 선정하였음.

#### 다. 사정보정

사례는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음 (1.000).

#### 라. 시점수정

사례기호	기 간	시점수정치	비 고
#2	2022.10.04 ~ 2025.02.05	11.672% (1.11672)	경기도 용인시 기흥구 녹지지역

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 지역요인 비교

평가대상 토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

## 바. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		안근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

연 번	사례기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	0.97	0.76	1.00	1.00	0.737
본건은 사례대비 인근 사례 대비 반출지점까지의 거리 등 접근조건, 경사 등 자연조건에서 열세함.						
2	#1	0.97	0.76	1.00	1.00	0.737
본건은 사례대비 인근 사례 대비 반출지점까지의 거리 등 접근조건, 경사 등 자연조건에서 열세함.						

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액(비준가액) 산정

연번	사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#1	198,616	1.000	1.11672	1.000	0.737	163,465	163,000
2	#2	198,616	1.000	1.11672	1.000	0.737	163,465	163,000

## 4. 시산가액의 조정 및 토지감정평가액 결정

### 가. 시산가액

연 번	공시지가기준가액(원/㎡)	비준가액(원/㎡)
1	162,000	163,000
2	162,000	163,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 토지감정평가액의 결정 및 의견

### (1) 감정평가액결정

연번	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	162,000	4,325	700,650,000
2	162,000	3,209	519,858,000
합계	-	7,534	1,220,508,000

※감정평가액은 십원단위미만 절사함.

### (2) 감정평가액 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의해 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제 12조 제2항에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의거 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

# 토지건물 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 용인시 기흥구 영덕동	산139-3	임야		4325	4,325	162,000	700,650,000	
2	경기도 용인시 기흥구 영덕동	산139-6	임야		3209	3,209	162,000	519,858,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,220,508,000.-</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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 영통구 영통동 소재 수인분당선"청명역"동측 인근에 위치하며, 주위는 임야 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 불가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 수인분당선 '청명역'이 소재하나, 본건의 위치 등을 고려시 제반 교통상황은 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

서측 하향 급경사의 연번1은 부정형, 연번2는 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 자연림으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 및 현황 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

연번 1, 2 공히  
자연녹지지역, 성장관리계획구역(산지관리형), 성장관리권역, 준보전산지, 가축사육제한구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



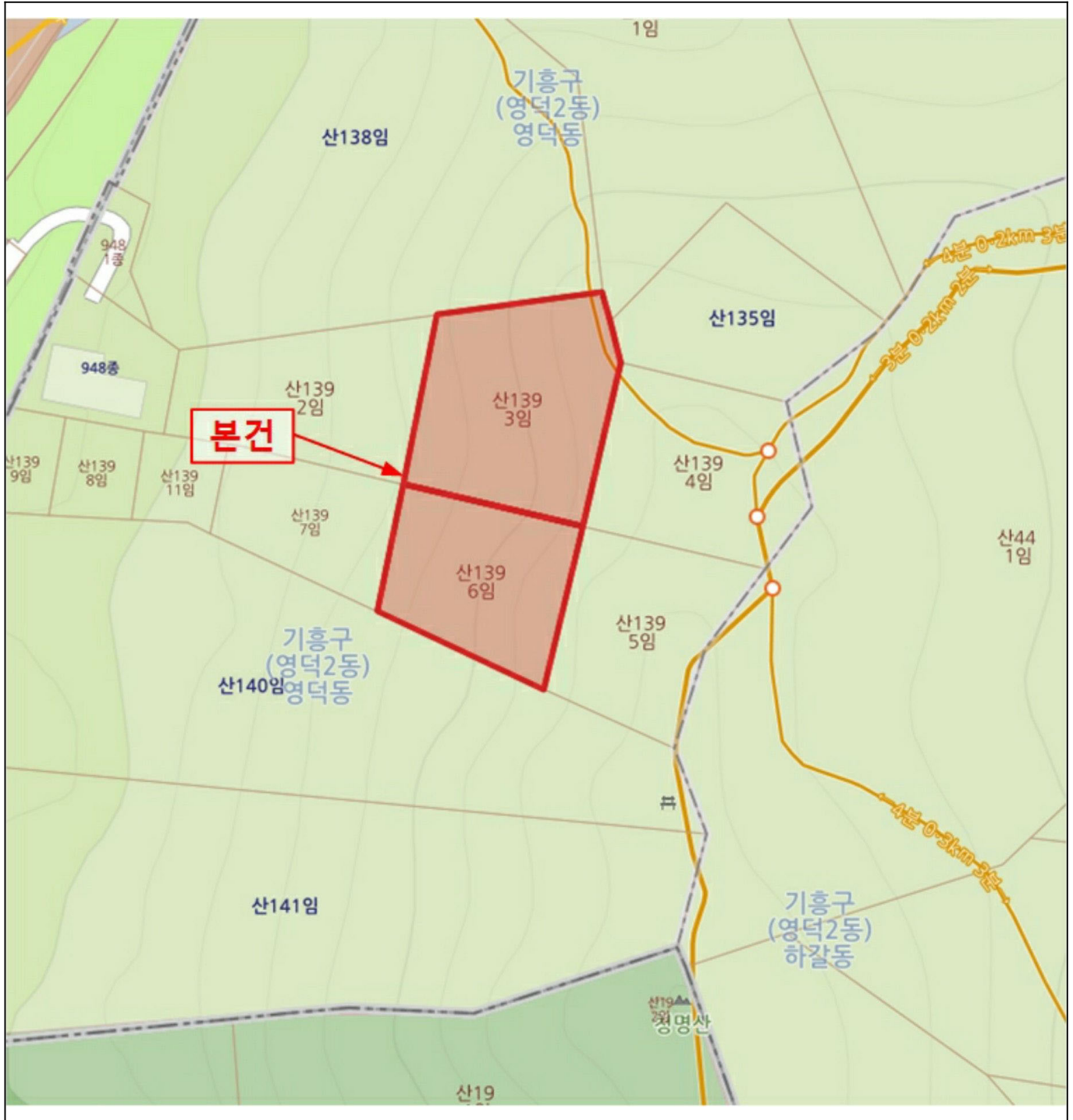
소재지	경기도 용인시 기흥구 영덕동 139-3외
-----	------------------------



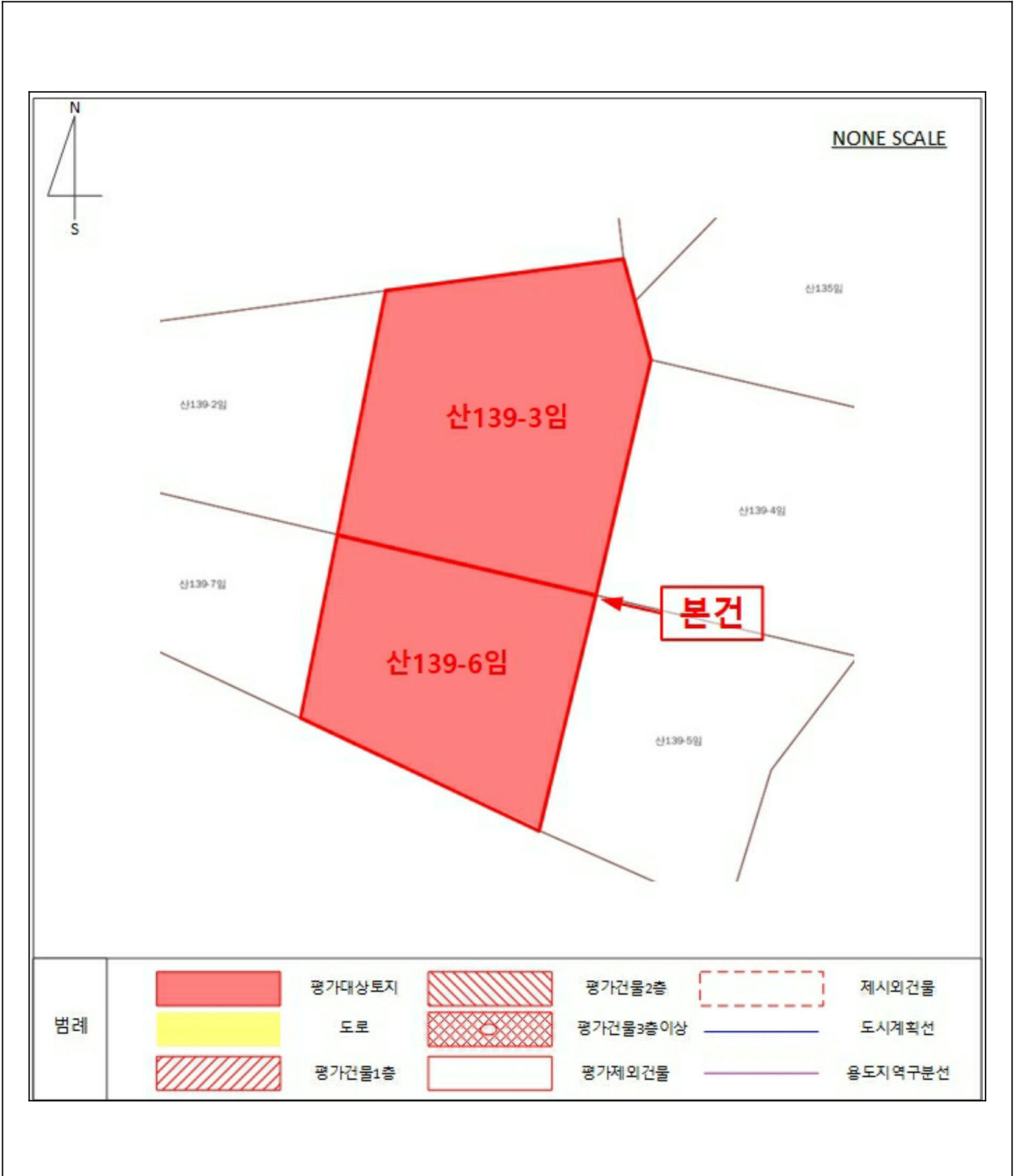
# 위치도



**소재지** 경기도 용인시 기흥구 영덕동 139-3외



# 지 적 도



# 사 진 용 지



[본건 전경]

# 사 진 용 지



[연번2 내부전경]

# 사 진 용 지



[연번 1 내부전경]