

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강재만 소유물건(2024타경83577)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 240902-4-001

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.

박규만감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
박규만

차 초 曉



(인)

감정평가액		일역사천구백칠십이만삼천일백구십원정 (₩149,723,190.-)				
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강재만 (2024타경83577)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.03	2024.09.03	2024.09.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	364.29	토지	364.29	411,000	149,723,190
		이	하	여	백	
	합 계				₩149,723,190	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 송산면 육일리 소재 "창말마을" 남동측 인근에 위치하는 토지로서 수원지방법원 경매목적의 감정평가임..

2. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정 하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 귀 제시일 및 가격조사 완료일인 2024년 09월 03일을 기준하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지 평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거, 대상토지와 유사한 이용가치를 가지는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 『공시지가기준법』으로 대상 물건의 시산가액을 산출한 후 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 실지조사는 2024년 09월 03일에 실시하였음.

나. 본건 공유지분 임야에대한 평가로서, 소규모지분에대한 거래가 빈번하여 공유자가 다수인상태로서, 현재 및 향후 사용/수익에대한 상당한 제한이 있을수 있으니 주의가 요망되며,지상의 분묘존재여부는 잡풀과 수풀등에 가려져있고, 진입 및 접근곤란으로 발견이 어려운점등 감안하면 분묘가 없다고 단정할수 없으므로 별도의 확인이 필요함.

다. 본건 등기부등본상 전체면적중 지분면적만을 의뢰하고, 지분면적위치가 특정되지않아 공부상 전체면적을 기준으로 평가한후 지분면적에의거 사정 평가하였음.

라. 본건 소재지, 지번,지목,면적 및 이용상황은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였는바,참조 바랍니다.

마. 본건 임지상의 임목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는점을 감안하여 임지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

바. 본 감정평가는 경매목적의 감정평가로서, 목적외 타용도로 사용될수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

가. 대상물건 개요 (경기도 화성시 송산면)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상고저	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	육일리 657-8	1,420	임야	자연림	계획관리	세로가	부정형 완경사	84,400
2	육일리 657-13	1,205	임야	자연림	계획관리	세로가	부정형 완경사	84,400

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가 (경기도 화성시 송산면)

(공시기준일: 2024.01.01)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	육일리 산 116-1	13,884	임야	자연림	계획관리	세로가	부정형 완경사	67,800

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(1) 지가변동률 (경기도 화성시)

기 간	계획관리지역 지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	2.097	2024년 07월까지 지가변동률
2024.08.01 ~ 2024.09.03	0.308	2024년 07월의 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.09.03	2.442 (1.02442)	$(1+0.02097)*(1+0.00308*34/31) \approx 1.02442$

(2) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{2024.06\text{지수}}{2023.12\text{지수}} = \frac{119.56}{117.56} \approx 1.01701 \quad (\text{약}1.701\%)$$

(3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 거시적인 표준도매물가의 수준을 나타내는 지수로서 국지적인 지가변동 및 부동산 가격변동 추이의 반영이 미흡하므로, 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 적절히 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

라. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 일련번호(1) / 비교표준지 A

조 건	항목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	비교표준지 대비 가로조건등에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지 대비 본건은 교통시설과의 접근성 등에서 대등함.
	상가와의 접근성	전도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.30	비교표준지 대비 본건은 인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	비교표준지 대비 본건은 고저 등에서 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장 및 규제의 정도	1.00	행정적측면에서 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.15	본건은 장래의 동향측면에서 우세함.
		기타		
격차율			1.495	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 일련번호(2) / 비교표준지 A

조 건	항목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지 대비 본건은 교통시설과의 접근성 등에서 대등함.
	상가와의 접근성	전도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.30	비교표준지 대비 본건은 인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	비교표준지 대비 본건은 고저 등에서 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장 및 규제의 정도	1.00	행정적측면에서 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.15	본건은 장래의 동향측면에서 우세함.
		기타		
격차율			1.495	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항, 대법원 판례[2003다38207(2004.05.14), 2002두5054(2003. 07. 25)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토관 58342-471(1999.06.21)등의 취지에 따라 인근 지역 및 동일수급권 내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

(2) 인근 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

일련 번호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
			지목				
1	육일리 361	1,232	계획관리	자연림	2021.06.01	310,464,000	252,000
			임야				
2	육일리 388-6	1,024	계획관리	자연림	2022.12.31	174,080,000	170,000
			임야				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정률 결정

1) 비교사례선정

대상토지와 인근지역에 위치한 상기 평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 **평가사례(1)**을 선정함.

2) 산식

$$\frac{\text{평가사례 기준 비교표준지의 단가}}{\text{기준시점 당시 비교표준지의 단가}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정 (경기도 화성시)

용도지역	평가사례	기간	지가변동률 (%)	시점수정치
계획관리	1	2021.06.01 ~ 2024.09.03	9.388	1.09388

4) 지역요인

평가사례와 표준지는 인근지역에 위치하므로 별도의 지역요인 보정은 없음.(1.000)

5) 개별요인 비교

비교 표준지	평가 사례	개별요인(비교표준지/평가사례)						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가사례 대비 환경조건 열세하고, 획지조건등에서 대체로 대등함.								

6) 평가사례 기준 비교표준지 단가

비교 표준지	평가사례		시점수정	지역요인	개별요인	단가(원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
A	1	252,000	1.09388	1.000	1.000	275,658

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 기준시점 당시 비교표준지의 단가

비교표준지	공시지가 (24.01.01)	시점수정	단가(원/㎡)
A	67,800	1.02442	69,456

8) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등을 통하여 가격을 산정함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 대상 토지 및 인근지역의 정상지가수준, 거래사례 등과의 형평성 및 지역별 가격균형 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지	사례 기준단가(a)	비교표준지 공시지가(b)	격차율 (a/b)	그 밖의 요인 보정치
A	275,658	69,456	3.969	3.96

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	67,800	1.02442	1.000	1.495	3.96	411,191	411,000
2	67,800	1.02442	1.000	1.495	3.96	411,191	411,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 그밖의 가치형성요인 등을 종합고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선택 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 거래사례 (가)을 선택하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			지목				
가	육일리 361-2	90	계획관리	자연림	2024.04.26	46,980,000	522,000
			임야				
나	육일리 361-3	79	계획관리	자연림	2021.10.06	37,000,000	468,354
			임야				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 없음(1.000).

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	본건 일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
거래 사례 (가)	(1)	522,000	1.000	1.01383	1.000	0.850	449,836	450,000	
산정 내역	시점 수정	2024.04.26 ~ 2024.09.03 (경기도 화성시 계획관리지역 : 1.01383)							
	지역 요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등함.							
	개별 요인	본건 일련 번호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
		(1)	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850
본건은 거래사례(가) 대비 환경조건에서 열세, 타조건등에서 대등함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	본건 일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
거래 사례 (가)	(2)	522,000	1.000	1.01383	1.000	0.850	449,836	450,000	
산정 내역	시점 수정 지역 요인	2024.04.26 ~ 2024.09.03 (경기도 화성시 계획관리지역 : 1.01383) 거래사례는 본건 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등함.							
	개별 요인	본건 일련 번호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
		(2)	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850
본건은 거래사례(가) 대비 환경조건에서 열세, 타조건등에서 대등함.									

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액 (試算價額)

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	411,000	450,000
2	411,000	450,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 감정평가액 결정

일련번호	결정단가(원/㎡)	지분 면적(㎡)	감정평가액(원)
1	411,000	199	81,789,000
2	411,000	165.29	67,934,190
합		364.29	149,723,190

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)
			공부	사정(지분)	
토지	1	411,000	1,420	$\frac{9,950}{71,000}$	81,789,000
토지	2	411,000	1,205	$\frac{16,529}{120,500}$	67,934,190
합					149,723,190

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액으로, 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 화성시 송산면 육일리	657-8	임야	계획관리지역	1,420	199	411,000	81,789,000	강재만 지분전부 (9950 /71000)
2	동소	657-13	임야	계획관리지역	1,205	165.29	411,000	67,934,190	강재만 지분전부 (16529 /120500)
합 계								₩149,723,190.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 화성시 송산면 육일리 소재 "창말마을" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통 이하임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

기호(2) : 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

세로(가)에 접하며, 대상 인접지 까지 차량 통행후 도보로 이용 해야함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)

계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(2)

계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

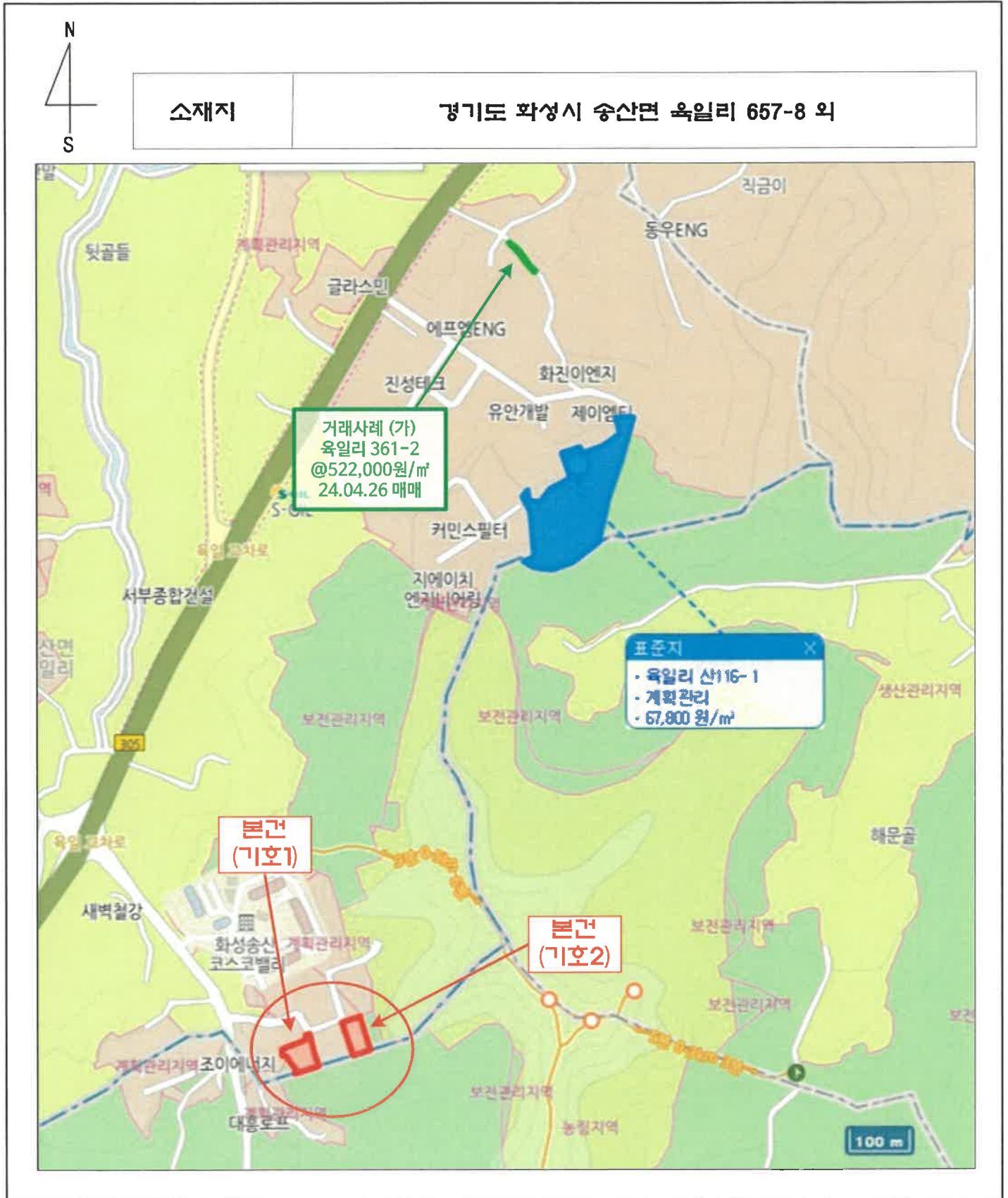
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

상세위치도



소재지	경기도 화성시 송산면 옥일리 657-8 외
-----	-------------------------

거래사례 (가)
 옥일리 361-2
 @522,000원/m²
 24.04.26 매매

표준지
 • 옥일리 산116-1
 • 계획관리
 • 67,800 원/m²

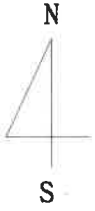
본건
 (기호1)



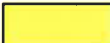





본건
 (기호2)

100 m

지 적 도

S: 1/1200



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 용 지



본건 기호(1) 서측 주변환경



본건 기호(1) 서측 주변환경

사 진 용 지



본건 기호(1) 서측 전경



본건 기호(1) 서측 전경

사진용지



본건 기호(1) 북서측 전경



본건 기호(1) 남서측 주변환경

사 진 용 지



본건 기호(1) 남서측 주변환경



본건 기호(2) 북측 전경

사 진 용 지



본건 기호(2) 북측 전경



본건 기호(2) 북측 주변환경

사 진 용 지



본건 기호(2) 북측 주변도로



본건 기호(2) 북측 전경

사 진 용 지



본건 기호(2) 북측 전경



본건 기호(2) 주변환경

사진용지



본건 기호(2) 주변환경



본건 기호(2) 원거리 전경