

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박재영 소유물건(2024타경98319)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: HH202411-03-010

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.

호행감정평가사합동사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
양대삼

(인)

감정평가액	이억오백이십칠만오천원정 (₩205,275,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박재영 (2024타경98319)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.06	2024.11.26 ~ 2024.12.06	2024.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,975	토지	2,975	69,000	205,275,000
		이	하	여	백	
	합계				₩205,275,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이창윤					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 상광교동 소재 "상광교동노인회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원의 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상토지

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)		용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m ²)	비고
			공부	사정						
1	상광교동 산46-1	임	2,975	2,975	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	부정형 완경사	10,100	

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 06일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2024년 12월 06일에 실시하였으며, 조사기간은 2024년 11월 26일부터 2024년 12월 06일까지임.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 하되, “거래사례비교법”에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. “공시지가기준법”이란 대상 토지와 가치 형성요인이 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 감정평가방법을 말하며, “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치 형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건 토지 위 지상에 자생하는 활잡목 등은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 감정평가정보(KapaHubPlus)상 위성지도, 개략적인 목측 등에 의하여 위치, 인접경계 등을 확인하였으며, 정확한 위치, 경계, 면적 등의 확인을 위해서는 정밀측량이 필요할 수 있는바, 귀 법원의 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나. 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상광교동 산52-3	임야	3,868	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	사다리 완경사	10,100	-

2. 시점 수정

「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

시군구	용도지역	기간	지가변동률(%)	비고
경기도 수원시 장안구	녹지지역	2024.01.01.~ 2024.12.06.	1.743 (1.01743)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.460 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.240 (1 + 0.01460) * (1 + 0.00240 * 36/31) ≒ 1.01743

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 직전 월을 기준으로 연장사정하였음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

4. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개별요인(임야지대)		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상 토지는 비교표준지 대비 대체로 유사함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

5. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(1993.09.10., 92누16300), 국토교통부 유권해석 등 관련 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 평가전례 및 거래사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 인근지역 내 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가목적	비고
#a	하광교동 산11-13	개발제한 자연녹지	임	자연림	2023.11.27	66,000	법원경매	
#b	파장동 산84-1	개발제한 자연녹지	임	자연림	2024.10.28	31,000	공매 (국세,지방세)	
#c	상광교동 산55	개발제한 자연녹지	임	자연림	2021.12.24	55,000	민사소송	
#d	파장동 산99-1	개발제한 자연녹지	임	자연림	2023.04.01	26,000	시가참고	
#e	하광교동 산11-39	개발제한 자연녹지	임	자연림	2022.05.09	120,000	법원경매	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		연면적 (㎡)	주구조	주용도	사용승인일	거래시점	
#1	하광교동 산11-23	4,959 중 4,959분의 331	임야	개발제한 자연녹지	25,000,000	76,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.02.10	
사례토지단가 : 25,000,000원 / 331 ≒ 76,000원/㎡							
#2	상광교동 193-1	18,871 중 18,871 분의 165	임야	개발제한 자연녹지	14,000,000	85,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.11.06	
사례토지단가 : 14,000,000원 / 165 ≒ 85,000원/㎡							
#3	상광교동 320-4	6,611	임야	개발제한 자연녹지	300,000,000	45,000	토지거래
		-	-	-	-	2022.02.25	
사례토지단가 : 300,000,000원 / 6,611 ≒ 45,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 격차율 산정식

기준시점에서의 [보정사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{보정사례단가(원/m}^2\text{)} * (\text{사정보정치}) * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/보정사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치}}$$

2) 보정사례 선정

상기의 가격자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 비교 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례로서 다음의 사례를 선정하였음.

비교표준지 기호	거래사례 및 평가사례 기호
A	#a

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 격차율의 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례(#a) 기준 비교표준지(A) 가격	66,000	1.01843	1.000	1.020	68,561	6.6720
기준시점 비교표준지(A) 가격	10,100	1.01743	-	-	10,276	
비교 내역	※시점수정 ¹	2023.11.27.~2024.12.06. 경기도 수원시 장안구 녹지지역 지가변동률				
	지역요인	비교표준지와 보정사례는 인근지역에 위치하여 동일함. (1.000)				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	누계
		1.02	1.00	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 보정사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.						

※시점수정¹

2023.11.27.~2024.12.06. 경기도 수원시 장안구 녹지지역 지가변동률	
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.065	$(1 + 0.00065 * 4/30) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.01460) * (1 + 0.00240 * 36/31) \approx 1.01843$
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.090	
2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.460	
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.240	

4) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

본건 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 및 토지이용상황 등에서 유사성을 보이는 상기의 거래사례를 검토한 결과, 각 필지의 개별요인을 고려할 때 보정사례를 기준으로 산정한 격차율은 적정한 수준으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정사례를 기준으로 산정된 격차율 및 인근지역 거래사례 등과 전반적인 부동산시장을 통해 인식되는 지가수준, 보정사례와의 균형 등을 종합적으로 고려하여, 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 아래와 같이 결정하였음.

구분	산정 보정치	보정치 결정
비교표준지 (A)	6.6720	6.67

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	공시지가 기준가액 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	10,100	1.01743	1.000	1.000	6.67	68,541	69,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

비교사례는 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상토지와 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 아래와 같이 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
		연면적(m ²)	주구조	주용도	사용승인일	거래시점	
#1	하광교동 산11-23	4,959 중 4,959분의 331	임야	개발제한 자연녹지	25,000,000	76,000	토지거래 지분거래
		-	-	-	-	2023.02.10	
사례토지단가 : 25,000,000원 / 331 ≒ 76,000원/m ²							

2. 사정보정

비교사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 수원시 장안구	녹지지역	2023.02.10.~ 2024.12.06	2.523 (1.02523)	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.190 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.074 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.042 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.004 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.092 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.041 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.118 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.017 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.092 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.065 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.090 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.460 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.240 $(1 + 0.00190 * 19/28) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.01460) * (1 + 0.00240 * 36/31) \approx 1.02523$

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

일련번호	비교 사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례 기호	사례토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	비준가액 (원/m ²)	비고
1	#1	76,000	1.000	1.02523	1.000	0.900	70,126	70,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준가액(원/㎡)	비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1	69,000	70,000	69,000	

2. 토지평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되며, 인근의 토지의 지가수준을 고려할 때 적정성 또한 인정된바, 대상토지의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지가액을 기준으로 결정하였음.

일련번호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가액(원)	비고
1	69,000	2,975	205,275,000	

“끝”

토지 감정평가명세표

기호(1)

Page : 1

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 수원시 장안구 상광교동	산46-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	2,975	2,975	69,000	205,275,000	
합 계								₩205,275,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 경기도 수원시 장안구 상광교동 소재 "상광교동노인회관" 남동측 근거리에 위치하고 있으며, 인근은 임야, 농경지, 단독주택 등이 소재하고 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 서측 하향의 완경사 부정형 토지로서, 현황 '자연림' 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

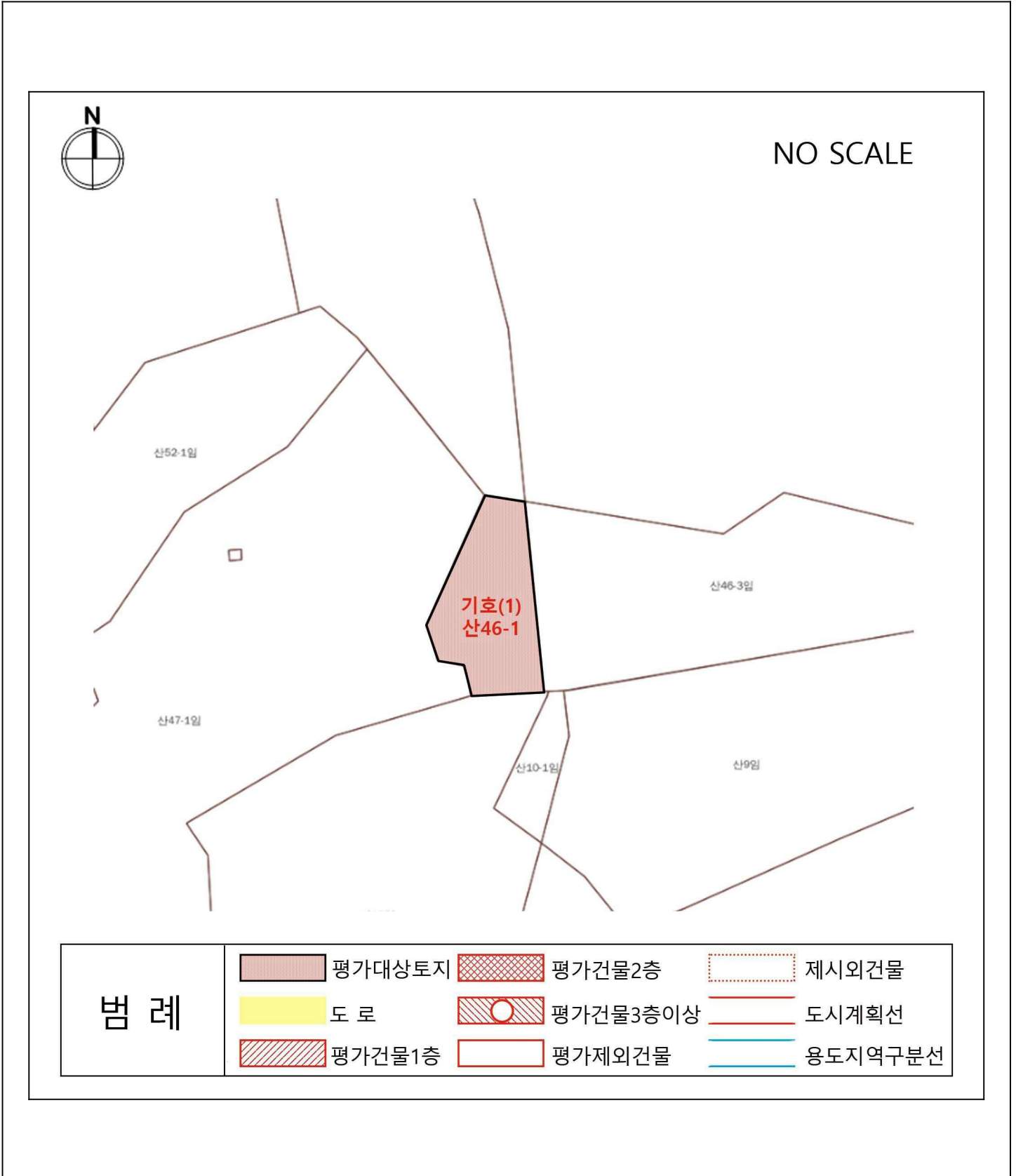
광역위치도



소재지	경기도 수원시 장안구 상광교동 산46-1
-----	------------------------



지 적 개 황 도



(1)



(1)

