

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최병도 소유물건(2024타경79226)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 인덕24-07039



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.

인덕감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박영기

(인)

감정평가액	오억사천삼백육십만구천원정(₩543,609,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최병도 (2024타경79226)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.02	2024.08.01 ~ 2024.08.02	2024.08.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,881	토지	1,881	289,000	543,609,000
		이	하	여	백	
	합계				₩543,609,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 하갈동 소재 용-서 고속도로 “청명I.C” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 대상물건

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	2024 01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	기흥구 하갈동 323-59	1,881	임야	자연림	자연녹지	세로 (가)	147,100

### 4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 02일임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2) 감정평가조건

-

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본건 토지는 토지이용계획확인서상 철도보호지구에 저촉되나 지하구간으로서 본건에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였음.
- 2) 본건 지상 북동에서 남서로 고압송전선이 통과하는 바, 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
- 3) 본건 토지내로 등산로(용인시 경계 둘레길)가 있고, 주민 공동시설 벤취 및 운동시설(철봉)이 설치되어 있으나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였음.
- 4) 본건 지상에서 분묘는 발견하지 못하였으나, 추후 발견되는 분묘가 있을 시 분묘기지권이 성립할수 있으니 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람.
- 5) 본건 지상에는 참나무 등이 자생 중이나, 용재로서의 가치는 희박하며 임목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 결정의 방법

### 1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 대상토지와 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 감정평가 방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 토지가격 산정

#### 1) 개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치한 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	기흥구 하갈동 산23-1	21,500	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	162,400

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정

#### ① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점 수정하였음.

#### ② 지가변동률(경기도 용인시 기흥구 녹지지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	2.708	2024년 06월까지 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.320	2024년 06월 변동률
누 계 2024.01.01 ~ 2024.08.02	3.070 (1.03070)	기간 중 변동률

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 4) 지역요인 비교

본건은 표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 개별요인 비교

#### ■기호1/표준지A

조건	항목	세항목	표준지 A	대상지 기호1	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 폭, 구조 등, 반출 지점까지의 거리, 반출 지점에서 시장까지의 거리	1.00	0.75	본건은 표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.30	본건은 표준지 대비 면적, 형상, 경사의 굴곡에서 우세함.
	지세, 방위 등	면적, 표고, 방위, 경사, 형상, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정 적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.80	본건은 선하지로서 표준지 대비 열세함.
<b>격 차 율</b>			<b>1.000</b>	<b>0.780</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격 형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가사례 등을 고려하여 산정함.

#### ② 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	영덕동 129-*	임야	3,244	자연 녹지	자연림	480,000	2024.07.25	담보
#2	하갈동 315-*	임야	1,979	자연 녹지	자연림	356,000	2020.12.23	담보

#### ③ 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	하갈리 산44-8	임야	4,362.5	자연 녹지	자연림	2021.12.28	1,683,000,000	385,787
#2	하갈리 산42-1	임야	496	자연 녹지	자연림	2021.08.20	120,000,000	241,935

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 가. 사례의 선택

평가 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격 형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 기호#1을 비교사례로 선택함.

#### 나. 가격격차율 산정

구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#1 기준 표준지A 가격	480,000	1.00096	1.00	0.770	369,955	2.210
시점수정반영 표준지A 가격	162,400	1.03070	-	-	167,386	

\* 시점수정 : 경기도 용인시 기흥구 녹지지역(2024.07.25 ~ 2024.08.02) : 0.096%

\* 지역요인 비교 : 표준지A는 평가사례#1 인근에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

#### \* 개별요인 비교

조 건	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지A /사례#1	1.10	0.70	1.00	1.00	0.770

- 표준지A는 평가사례#1 대비 접근조건(도로상태)은 우세하고, 자연조건(면적, 경사 경사의 굴곡 등)은 열세함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래사례, 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 2.21로 결정함.
----------------	---

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

#### ① 토지단가 산정

평가 대상	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	162,400	1.03070	1.00	0.780	2.22	289,845.0 43488	289,000

#### ② 공시지가기준법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지 지 번	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	기흥구 하갈동	323-59	임야	1,881	289,000	543,609,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지가격 산정

### 1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2) 인근 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	하갈리 산44-8	임야	4,362.5	자연 녹지	자연림	2021.12.28	1,683,000,000	385,787
#2	하갈리 산42-1	임야	496	자연 녹지	자연림	2021.08.20	120,000,000	241,935

### 3) 비교 거래사례 선정

평가대상토지의 인근에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례#1를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### ① 토지단가 산정

평가 대상	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	385,738	1.00	1.14326	1.00	0.640	282,239	282,000

※ 사정보정 : 거래사례#1는 거래시 별도의 사정개입은 포착되지 않음.(1.00)

※ 시점수정 : 2021.12.28 ~ 2024.08.02 용인시 기흥구 녹지지역 지가변동률(14.326%)

※ 지역요인 : 본건은 거래사례와 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

### ※ 개별요인 비교

평가 대상	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	#1	1.00	0.80	1.00	0.80	0.640
본건은 사례 대비 자연조건(경사도, 경사방위 등), 기타조건(본건 선하지)에서 열세함.						

### ② 거래사례 비교법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지 지 번	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	기흥구 하갈동	323-59	임야	1,881	282,000	530,442,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 토지가액의 산정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가대상	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
기호1	543,609,000	530,442,000

#### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가의 토지가액으로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가대상	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호1	289,000	1,881	543,609,000	-
합 계			543,609,000	

### 2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 토지 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 하갈동	323-59	임야	자연녹지지역	1,881	1,881	289,000	543,609,000	
<b>합 계</b>								<b>₩543,609,000.-</b>	
				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 용인시 기흥구 청덕동 소재 용-서 고속도로 "청명I.C" 서측 인근에 위치하며 주위는 전원 주택단지, 임야, 농경지가 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 불가능하고, 근거리에 버스 정류장이 소재하나 거리 등으로 보아 대중교통사정은 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 복서 하향 완경사의 토지로서 지상에 참나무 등이 자생한 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 성장관리계획구역(산지관리형), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상 북동에서 남서로 고압송전선이 통과하고, 주민 공동시설 벤취 및 운동시설(철봉)이 설치되어 있음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 본건 토지의 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 토지는 등기사항전부증명서상 2022.03.09일 토지사용(전기공작물(송전선)의 건설과 소유) 목적으로 2022.04.04일자 구분지상권이 설정되어 있는 바 유의 바람.

# 광역 위치도



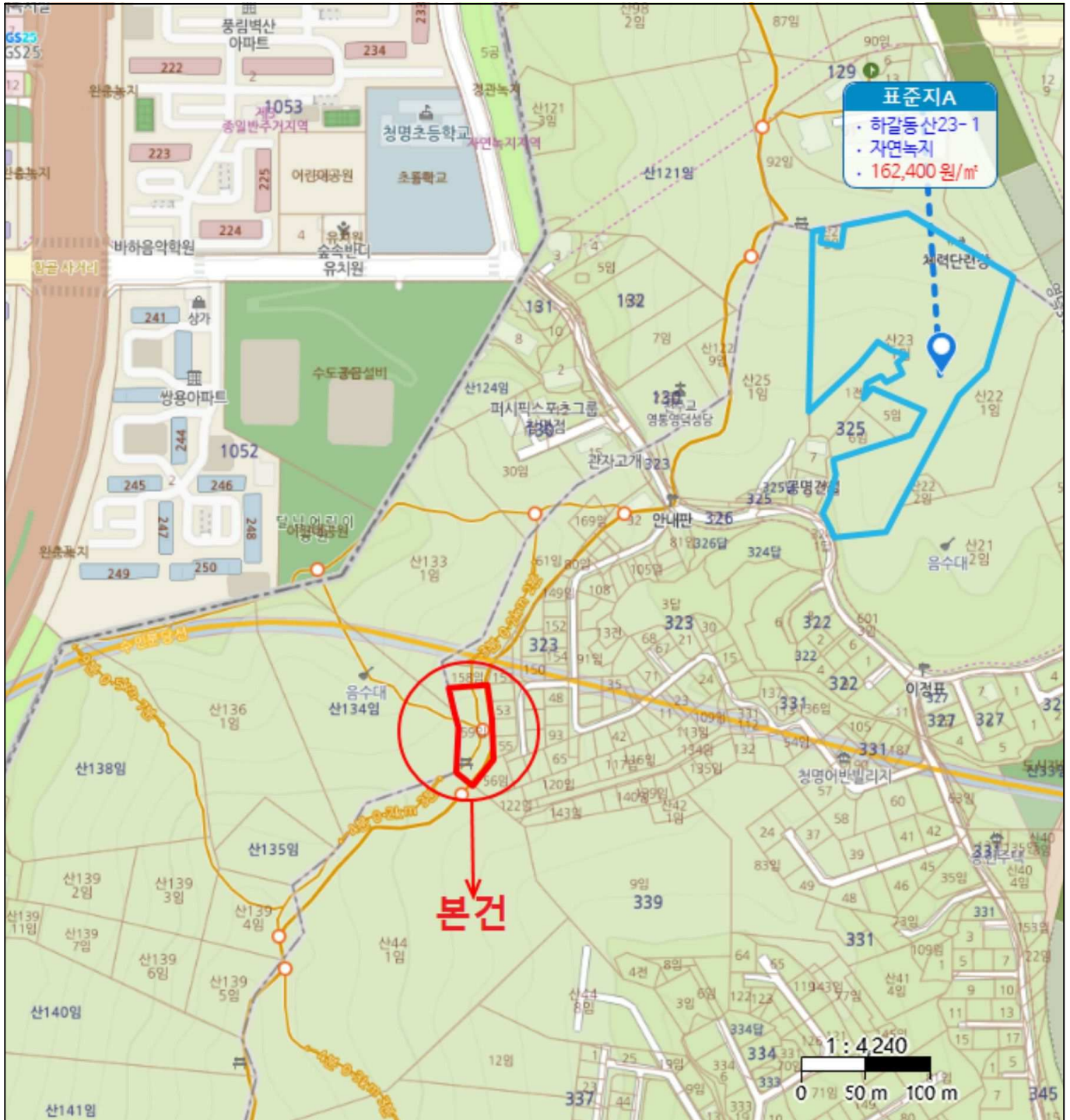
소재지 경기도 용인시 기흥구 하갈동 323-59



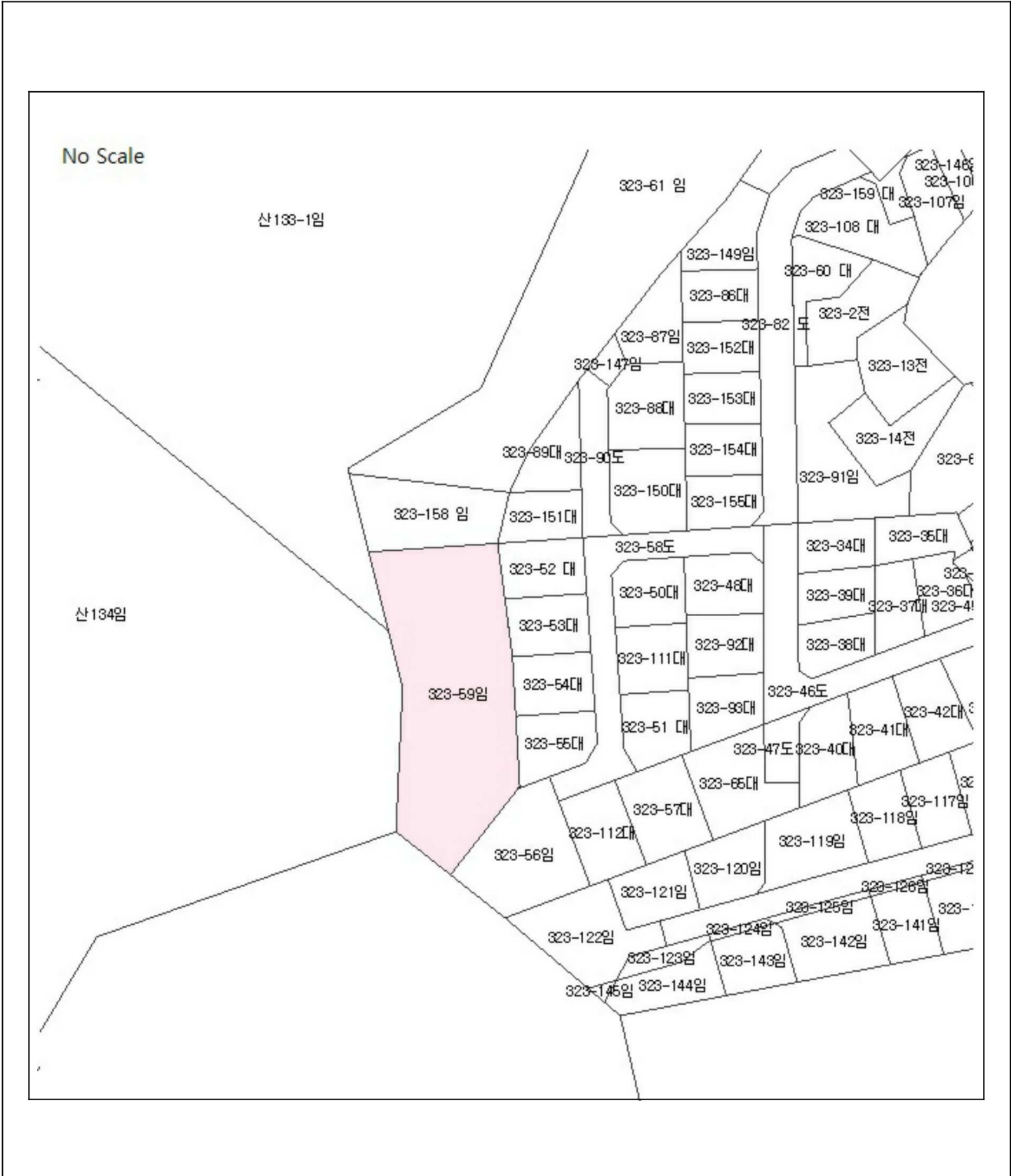
# 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 하갈동 323-59
-----	------------------------



# 지 적 도



# 토지이용계획 도면







( )





( )





