

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창석 소유물건(2024타경65084)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: A2240902

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.

태한감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이문영

감정평가액	일억삼천팔백오만칠천사백원정(₩138,057,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최창석 (2024타경65084)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.19	2024.09.13 ~ 2024.09.19	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1831 중 (366.20)	토지	366.20	-	138,057,400
		매각지분 최창석 이	지분 하	5분의1 전부 여	백	
합계					₩138,057,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 무갑리 소재 “무갑 사거리” 남동측 근거리에 위치 하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원 성남지원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가건 임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙등 제반관련 법 규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건평가지 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료 일자인 2024.09.19.을 기준시점으로 함.

### 3. 감정평가의 조건

-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 기타 참고사항

- 가. 본건 토지의 소재지, 지목, 면적등은 귀원의 제시목록 및 등기사항전부증명원, 토지대장, 지적도등을 기준으로 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량등을 요하는바 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 조사일 현재 본건 토지 북측 부분에 소유자 미상의 분묘가 소재하여 토지의 사용, 수익,처분에 영향이 있을 것으로 사료되나 금번 평가에서는 이에 구애됨이 없이 토지만을 정상 평가하였으며 분묘로 인하여 제한받는 토지단가를 후면“토지건물 감정평가명세표 비교란”에 기재하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.  
(후면 “사진“ 참고)
- 라. 조사일 현재 본건 토지 지상에 소유자 미상의 철파이프조 차고가 소재하여 토지의 사용, 수익,처분에 영향이 있을 것으로 사료되나 금번 평가에서는 이에 구애됨이 없이 토지만을 정상 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.  
(후면 “사진“ 참고)
- 마. 조사일 현재 본건 토지는 공유지분의 토지로서 귀원이 제시한 최창석 지분(5분의1)의 위치 및 경계확인이 곤란하여 금번 평가에서는 토지 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였으며 제시목록상 지분비율에 의거 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가 평가방법에는 “감정평가에 관한 규칙”등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식,비교방식,수익방식)이 있음.

#### 가. 평가방법

ㄱ) 원가방식은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.

ㄴ) 비교방식은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

ㄷ) 수익방식은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

#### 나. 적용 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 의거, 본건 토지와 제반 사항(용도지역, 이용상황등)이 유사하다고 인정되는 공시지가 표준지를 선정하여, 표준지의공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건토지와 가격형성에 영향을주는 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지를 분석하고, 인근지가수준과 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 비교방식(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 토지가액의 산출근거

### ♣ 대상토지 개요

기호	소재지	지목 및 용도	면적 (㎡)	용도지역/ 형상	이용 상황	도로 교통	개별지가 2024년 (원)
1	광주시 초월읍 무갑리 547번지	전	1,831 중 (366.2)	생산관리, 부정형 평지	전, 일부“분묘”	맹지	155,200

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정(2024. 01.01일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	무갑리 503번지	답	1,809	전	생산관리	세로 (가)	부정형 완경사	180,500	-

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 시점수정

#### ① 지가변동률 (2024년 09월 19일 기준)

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2024년 07월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 광주시	생산관리	1.505	경기도 광주시 (24.01.01~24.09.19 ) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.283 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.136 $( 1 + 0.01283 ) * ( 1 + 0.00136 * 50/31 )$ ≒ 1.01505
	합계		

#### ② 시점수정기준

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 현실화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

따라서 국토교통부장관이 월별로 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구와 동일한 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사.발표되지 아니하여 직전월의 지가 변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ③ 시점수정률 결정(지가변동률)

시점수정률	경기도 광주시 생산관리지역 : 1.01505
-------	--------------------------

### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고있어 지역요인 유사함. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라. 개별요인 비교

#### ♣ 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항 목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질 등	토양,토질의 양부
	관개, 배수 등	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적,경사
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금,융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

♣ 개별요인 비교치(비교표준지A)

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873.
비교표준지 대비 본건이 접근조건(가로의 폭) 및 획지조건(형상)에서 열세한 편임.						

**마. 그 밖의 요인 보정**

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제5조와 국토교통부 유권해석(국토해양부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14선고).2002두 5054(2003.07.25선고)“등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 ,인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ② 인근 평가사례

(자료출처:협회 감정평가정보)

NO	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
(1)	무갑리 492-**-**번지	전	1,269	416,000	2022.05.25	협의보상	적용
(2)	무갑리 510-**-**번지	전	753	337,000	2021.05.31	경매	-
(3)	무갑리 501-**-**번지	답	836	350,000	2022.02.09	담보	-

### ③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건 인근 토지 탐문가격 수준 (생산관리지역 - 농경지)	약 330,000원/㎡ - 420,000원/㎡ 수준으로 탐문조사됨.
------------------------------------	--

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 그밖의요인의 격차율 산정

#### ㄱ) 사례의 선정

비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사한 인근지역에 위치하는등 비교가능성이 크다고 사료되는 인근 평가선례 기호(1)을 선정함.

#### ㄴ) 산정산식

(평가선례기준 표준지 평가) 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

-----  
 (표준지 공시지가 시점수정 ) 공시지가 x 시점수정

#### ㄷ) 사정보정

인근 평가선례는 적절한 시세를 반영하여 평가하였으므로 사정보정 없음.(1.00)

#### ㄹ) 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
인근 평가선례 기호(1)	2022.05.25 - 2024.09.19	생산관리	4.069% (1.04069)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄱ) 지역요인

인근 평가선례와 표준지공시지가는 동일 수급권내에 위치하여 지역요인 대체적으로 유사함.(1.00)

ㄴ) 개별요인비교

비교 표준지	평가 선례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

평가선례와 비교표준지는 개별요인 유사한 편임.

ㄷ) 그 밖의요인 보정치 산정

구분	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	비 고
사례(1)기준 비교표준지가격	416,000	1.04069	1.00	1.00	432,927	2.36
시점수정한 비교표준지(A) 공시지가	180,500	1.01505	1.00	1.00	183,216	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○) 그 밖의요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

♣. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

$$\text{산식} = \text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	180,500	1.01505	1.00	0.873	2.36	377,477	377,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

### ♣ 인근 토지의 거래사례 (감정평가정보체계)

기호	소재지	지목/ 용도지역	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	거래시점	비고
(1)	무갑리 498-**- 번지	전/ 생산관리	전	토지 788	357,000,000원 (토지단가 @453,000)	2022.11.04	토지만 거래

### 나 비교 거래사례의 채택

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례(1)를 비교거래사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 사정보정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 라. 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
거래사례(1)	2022.11.04 - 2024.09.19	생산관리	2.535% (1.02535)

※ 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

### 마. 가치형성요인(지역요인)비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 가치형성요인(개별요인)비교

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	(1)	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873.

거래사례 대비 본건은 접근조건(가로의 폭) 및 획지조건(형상)에서 열세한 편임.

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상 토지	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	453,000	1.00	1.02535	1.00	0.873	405,494	405,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

### 1. 결정의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

대상 토지	공시지가기준법단가 (원/㎡)	거래사례비교법단가 (원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	377,000	405,000	<b>377,000</b>

### 2. 감정평가액

대상 토지	지번	지목	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	무갑리 547번지	전	1831 중 366.2	377,000	138,057,400	토지
<b>합 계</b>					<b>138,057,400</b>	

# 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 광주시 초월읍 무갑리	547	전	생산관리	1,831 x --- 5	366.2	377,000	138,057,400	분묘로 인하여 제한받는 토지단가 @ 340,000원
			매각지분	최창석지분	5분의 1	전부			
	<b>합 계</b>							<b>₩138,057,400.-</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 광주시 초월읍 무갑리 소재 "무갑 사거리" 남동측 근거리에 위치하며 부근은 산가 농경지대로서 인근으로 단독주택, 소규모 공장 및 창고, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 용이하나 원거리에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 다소 불편 시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와는 등고 평탄하나 서측의 토지보다는 저지상태의 부정형 토지로서 전(일부 "분묘")으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역(생산관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형))

가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존 지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전 권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

본건 토지 지상에 소유자 미상의 분묘 및 철파이프조 차고가 소재함.  
(후면 "사진" 참고)

(7) 공부와의 차이

-

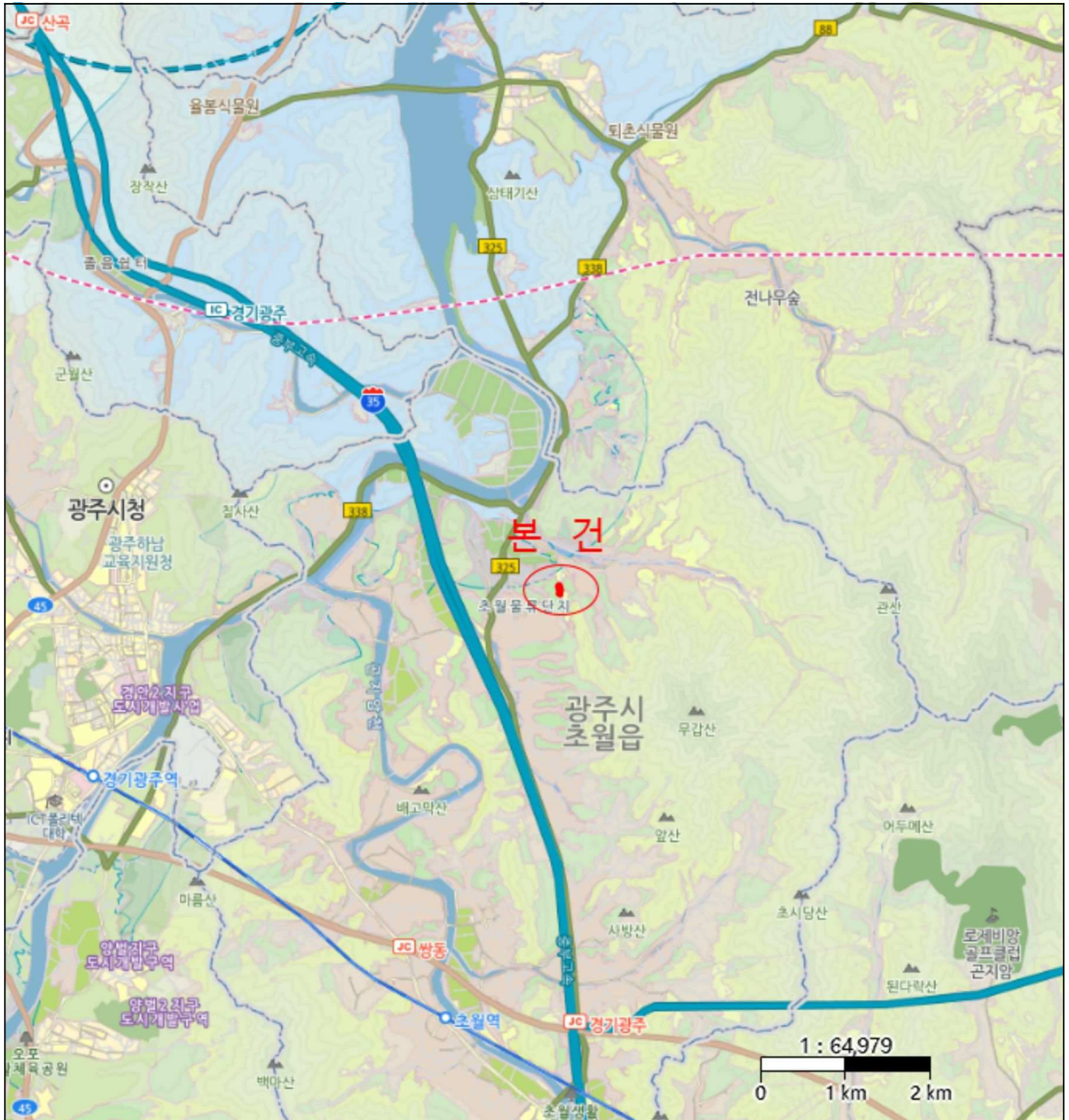
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한의견 기타사항" 참고

# 광역 위치도



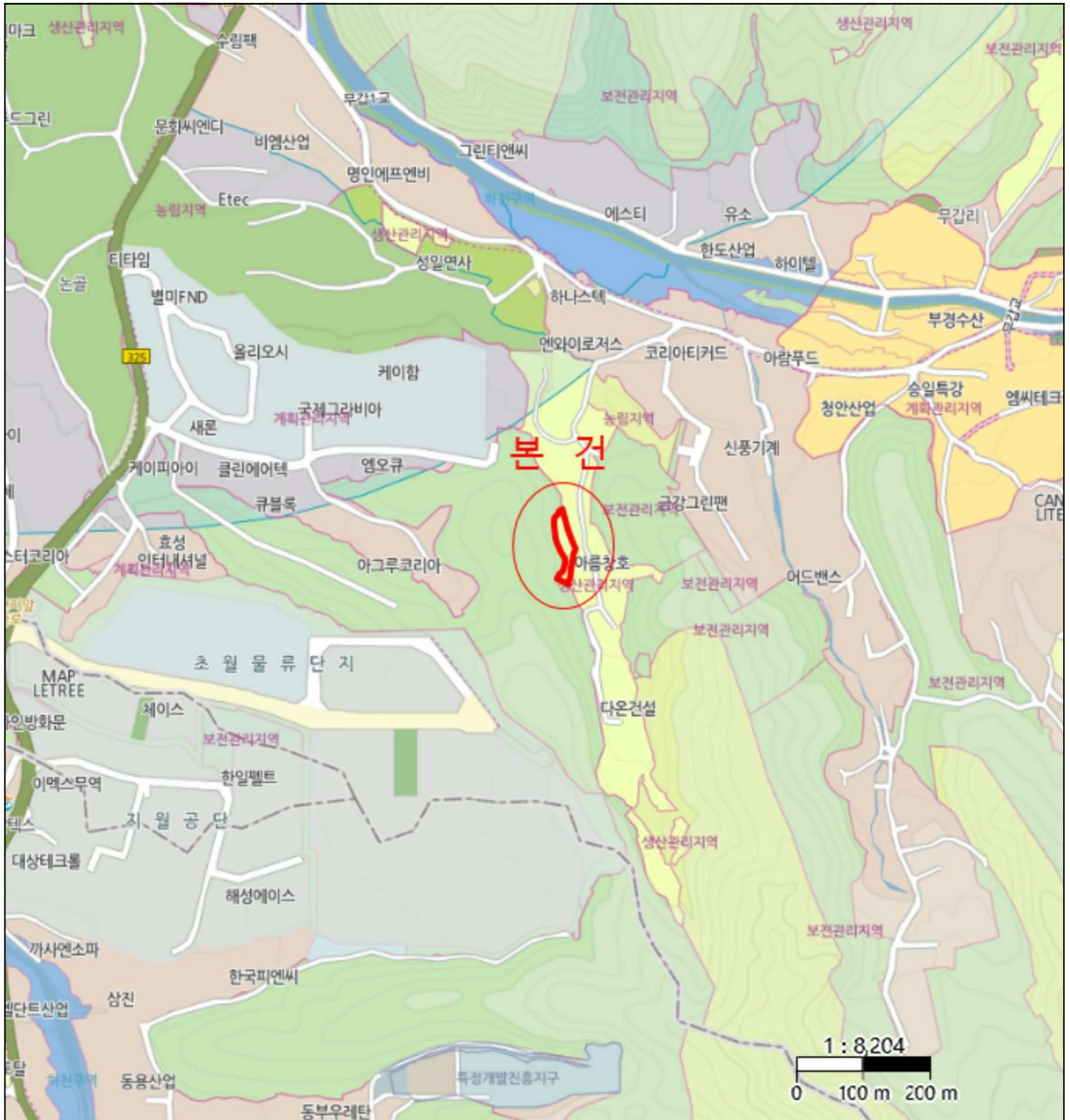
소재지	경기도 광주시 초월읍 무갑리 547
-----	---------------------



# 광역위치도



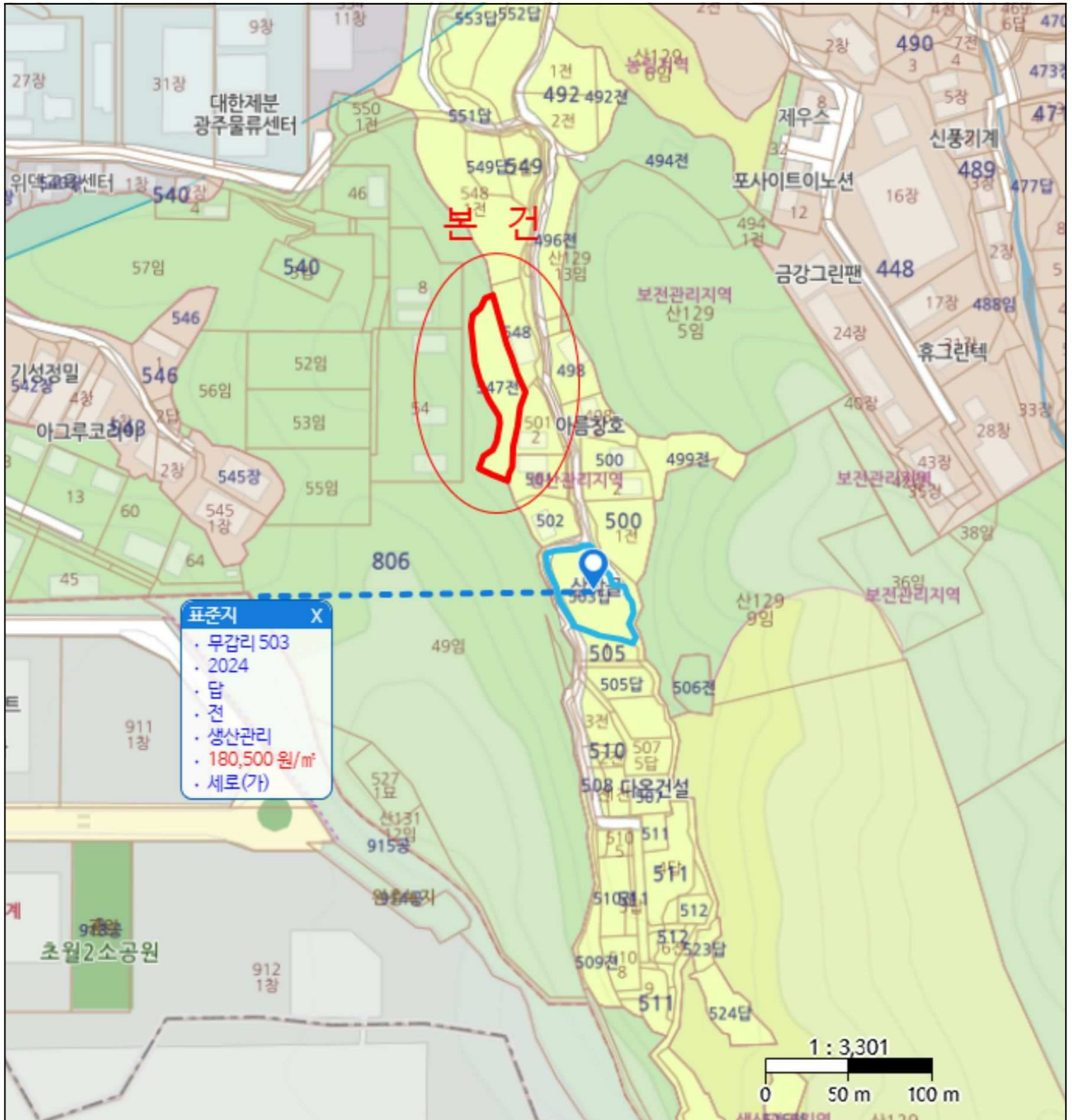
소재지	경기도 광주시 초월읍 무갑리 547
-----	---------------------



# 위치도



소재지 경기도 광주시 초월읍 무감리 547





# 위치도



소재지 경기도 광주시 초월읍 무갑리 547



# 위 치 도



소재지	경기도 광주시 초월읍 무갑리 547
-----	---------------------



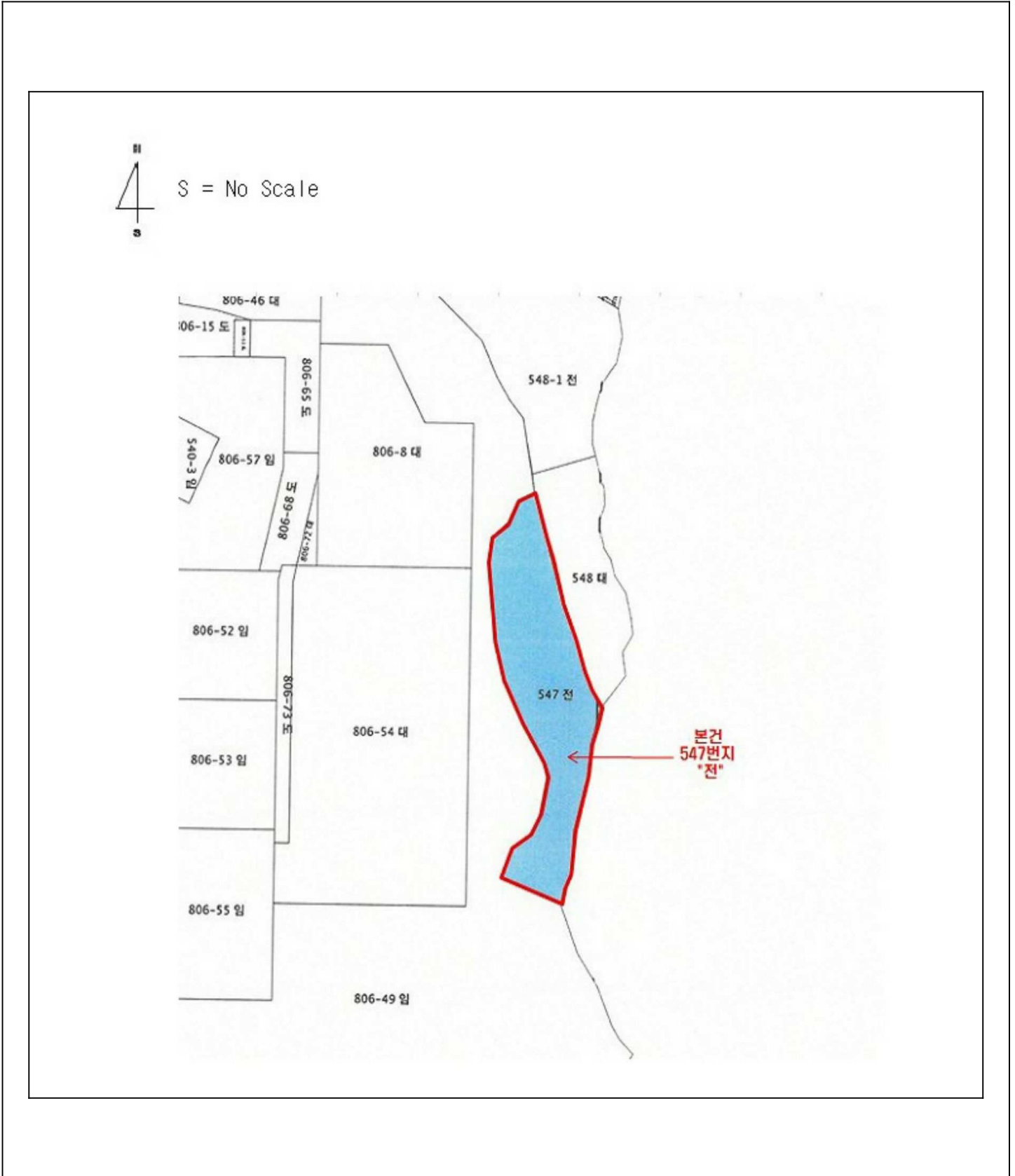
# 위치도



소재지 경기도 광주시 초월읍 무갑리 547



# 지 적 도







" "



" "



" "