

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
건명	최철규 소유물건(2024타경63897)
감정서번호	24-0820-01

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태경

감정평가액	일천일백이십삼만이천원정 (₩11,232,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	최철규 (2024타경63897)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.29	2024.08.29	2024. 08. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	9,640 중 (416) 이	토지	416 하 여	27,000 백	11,232,000
	합계					₩11,232,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 남한산성면 불당리 소재 “불당교” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지-임야)으로서 수원지방법원 성남지원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정 평가건 임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 가격조사완료 일자인 2024.08.29.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, 임야대장, 임야도등을 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 요하는 바 경매진행 및 입찰참여시 유의하시기 바랍니다.
- 다. 조사일 현재 본건 토지지상에 소재하는 자연림 상태의 임목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 조사일 현재 본건 토지는 지상에 외관상 구분되는 분묘는 없는 것으로 보이나, 광평수 자연림으로 본건 전체를 육안으로 확인하지 못하였으니 경매 진행시 분묘 소재 여부에 유의하시기 바랍니다.
- 마. 조사일 현재 본건 토지는 공유지분의 토지로서 귀원이 제시한 최철규지분(9640분의 416)의 위치 및 경계확인이 곤란하여 금번 평가에서는 토지 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였으니 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 의 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 남한산성면 불당리 산75-3번지	임야	9,640 중 (416)	개발제한 자연녹지 부정형 급경사	자연림	맹지	3,590

(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	불당리 산75-3번지	임야	9,640	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 급경사	3,590	-

※ 「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 08월 29일 기준)

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

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 광주시	녹지지역	1.481	경기도 광주시 (24.01.01~24.08.29) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.309 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.181 $(1 + 0.01309) * (1 + 0.00181 * \frac{29}{31})$ ≒ 1.01481
	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 녹지지역 : 1.01481
-------	------------------------

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	항목	세항목
접근조건	교통의편부.	인근 지역과의 접근성
		인근취락가의 접근성
		인도의배치,폭,구조등
		반출지점까지의거리,시장까지의거리
자연조건	일조등	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등.
	지세,방위등	표고,방위,경사,경사면의위치,경사의굴곡
	토양,토질	토양,토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의정도
		국.도립공원,보안림 사방지지정 등의규제
기타조건	기타	장래의동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

♣ 개별요인 비교치(비교표준지A)

기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

본건이 비교표준지로서 개별요인 동일함.

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), 대법원 판례(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/m ²	토지단가 (원/m ²)	가격시점	평가목적	비고
(1)	불당리 산74-**-** 번지	임야	1,322	25,000	2020.12.28	경매	적용
(2)	불당리 산169-**-** 번지	임야	330	31,000	2020.03.12	경매	-

③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건 인근 토지 탐문가격 수준 (개발제한,자연녹지 - 임야)	약 24,000원/m ² - 35,000원/m ² 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)	2020.12.28 - 2024.08.29	녹지지역	9.170% (1.09170)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄱ) 지역요인

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

ㄴ) 개별요인비교

비교 표준지	평가선례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	1	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	25,000	1.09170	1.00	1.00	27,293	7.49
시점수정한 비교표준지(A) 공시지가	3,590	1.01481	1.00	1.00	3,643	

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	3,590	1.01481	1.00	1.00	7.49	27,287	27,000

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)	불당리 산164-**- 번지	임야/ 개발제한 자연녹지	자연림	토지 3,306	100,000,000원 (토지단가 @30,000)	2020.04.28	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)	2020.04.28 - 2024.08.29	녹지지역	12.539% (1.12539)

※ 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 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	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90.
거래사례 대비 본건이 접근조건(교통의 편부)에서 열세한 편임.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상 토지	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	30,000	1.00	1.12539	1.00	0.90	30,386	30,000

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	27,000	30,000	27,000

2. 감정평가액

대상 토지	지번	지목	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	불당리 산75-3 번지	임야	9,640 중 (416)	27,000	11,232,000	토지
합 계					11,232,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 남한산성면 불당리	산75-3	임야	개발제한 자연녹지	416 9,640 x --- 9,640	416	27,000	11,232,000	
			매각지분	갑구9번,24번	최철규지분	9,640분의	416 전부		
	합 계							₩11,232,000.-	
				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 남한산성면 불당리 소재 "불당교" 남서측 인근에 위치하며 부근은 마을주변 산림지대로서 인근으로 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설, 공원, 농경지, 임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근은 용이하나 원거리에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 급경사 부정형 토지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역

가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 공원자연환경지구<자연공원법>, 도립공원(남한산성도립공원)<자연공원법>, 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) | |

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

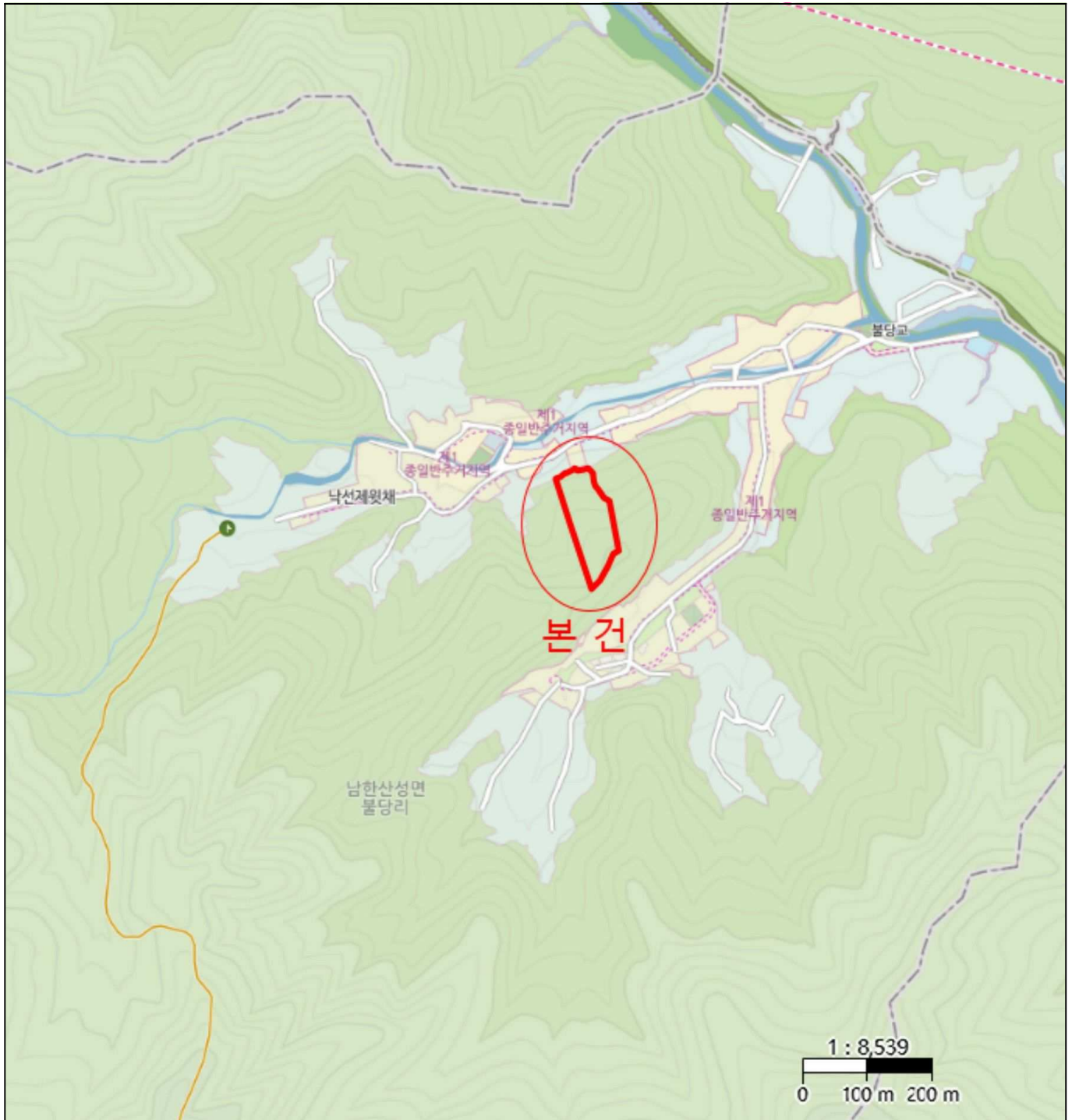
1) 미상임.

2) "감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참고

광역위치도



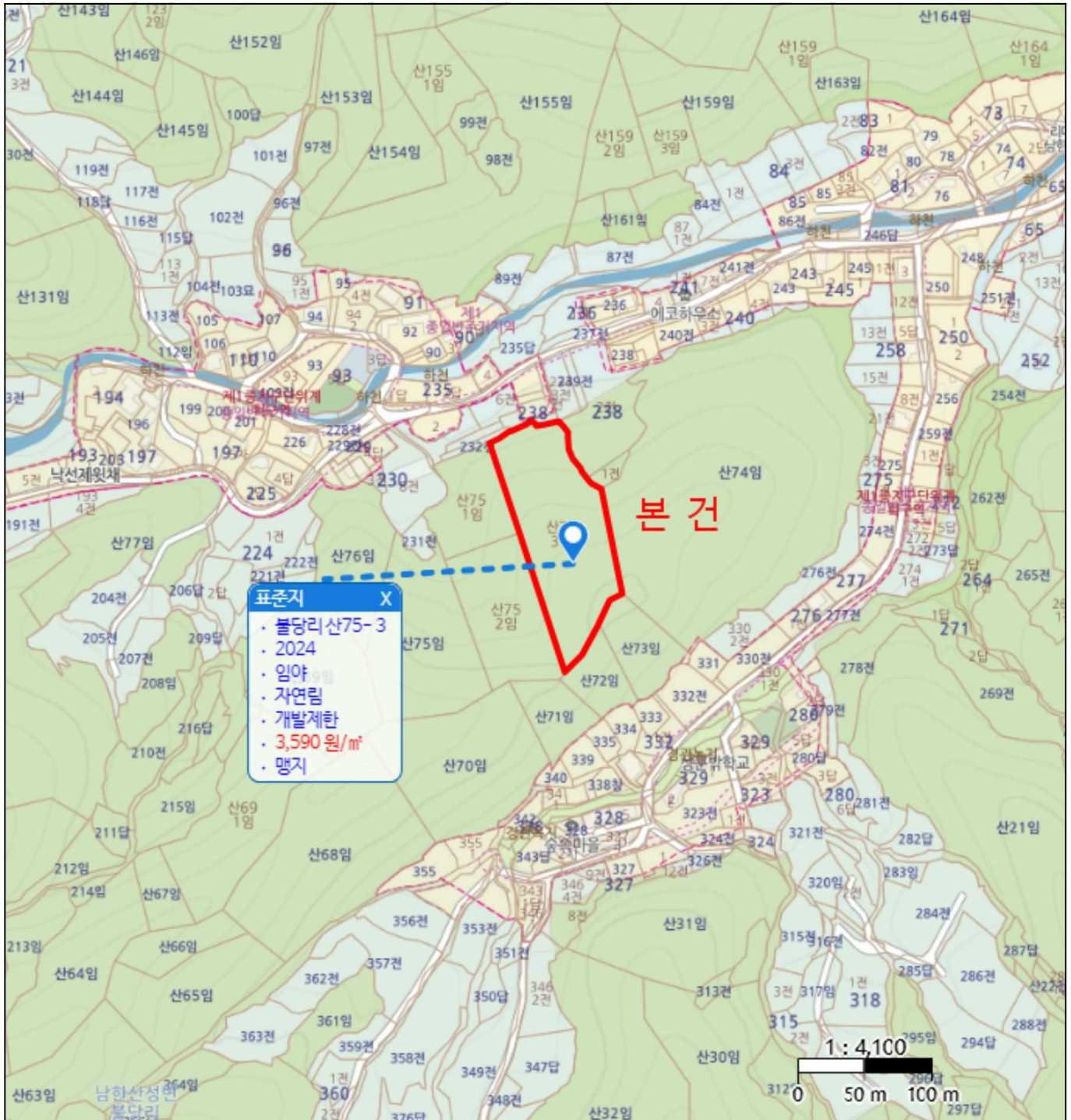
소재지	경기도 광주시 남한산성면 불당리 산75-3
-----	-------------------------



위치도



소재지 경기도 광주시 남한산성면 불당리 산75-3



위 치 도



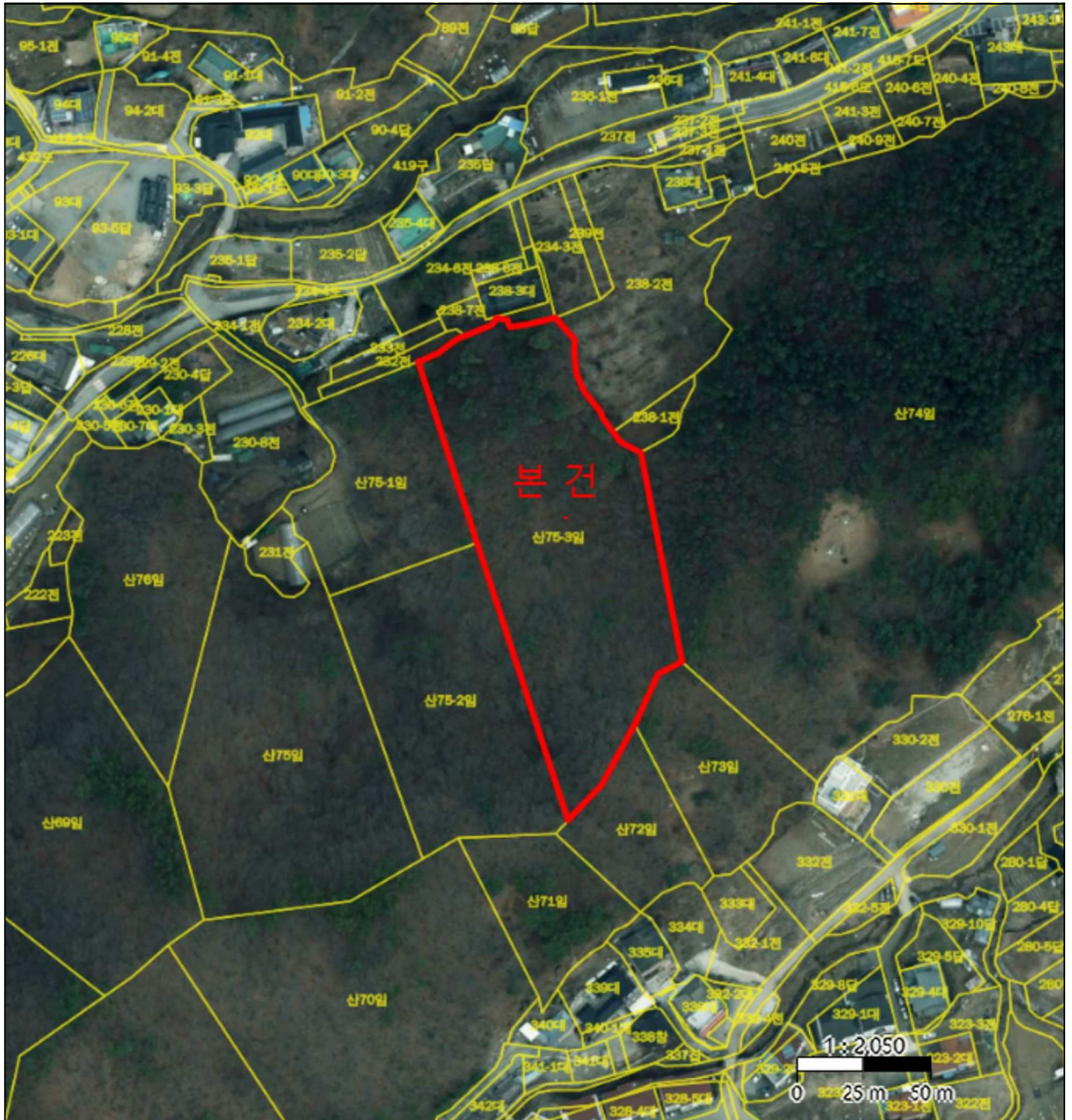
소재지	경기도 광주시 남한산성면 불당리 산75-3
-----	-------------------------



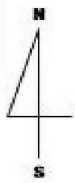
위치도



소재지 경기도 광주시 남한산성면 불당리 산75-3



지 적 도



S=None Scale

경기도 광주시 남한산성면 불당리 산75-3 “임야” 9,640㎡
매각지분 갑구 9번, 24번 최철규 지분 9,640분의 416 전부

