

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임병철 외 1명 소유물건  
(2025타경51588)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 태정250324-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

태정감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이 석 영

감정평가액	오억이천칠백사십구만팔천원정 (₩527,498,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임병철 외 1명 (2025타경51588)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.03.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,672	토지	1,672	-	527,498,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				<b>₩527,498,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

(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 광주시 근지암읍 삼합리	448-1	전	보전관리지역	1,351	1,351	332,000	448,532,000	
2	동 소	448-2	답	보전관리지역	321	321	246,000	78,966,000	
<b>합 계</b>								<b>₩527,498,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 곤지암읍 유사리 소재 “유사1리 마을회관” 북동측 근거리에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2025.03.26을 기준시점으로 하였음.

### 4. 감정평가방법

#### 가. 감정평가기준

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

#### 나. 토지평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교, 그 밖의 요인의 보정 등을 고려한 「공시지가기준법」으로 대상물건의 시산가액을 산출한 후 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### **5. 기타**

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
  
- 2) 본건 토지(기호1)중 일부가 접도구역 및 도시계획시설도로에 저촉되며, 본건 토지(기호2)중 일부가 접도구역에 저촉되는바 각각 공법상의 제한의 정도 및 저촉면적 등을 감안하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 토지 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였음.

#### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### < 대상토지의 개요 >

- 경기도 광주시 곤지암읍 -

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024 개별지가 (원/㎡)
1	삼합리 448- 1	전	1,351	휴경지	보전관리	소로한면	부정형완경사	130,700
2	삼합리 448- 2	답	321	휴경지	보전관리	맹지	부정형완경사	96,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1) 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	여주시 금사면 주륙리 85- 1	답	4,390	답	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	43,900

#### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동율을 적용함.

기 간	지가변동률 (%)	비고
경기도 여주시 (25.01.01~ 25.03.26) (보전관리)	0.239	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.159 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.086 ( 1 + 0.00159 ) * ( 1 + 0.00086 * 26/28 ) ≒ 1.00239

※ 2024년 3월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 전월지가변동율을 연장 적용함.

### 3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 서로 유사지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 개별요인 비교

기호(1)과 표준지(가) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	3.30	본건은 가로의 폭, 교통시설과의 접근성 등에서 표준지에 비하여 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.97	형상 등을 감안할 때 본건이 표준지에 비하여 다소 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건은 고속도로 인근으로 일부가 접도구역에 저촉되고 도시계획도로에 일부저촉되어 표준지에 비하여 불리함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			3.040	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2)와 표준지(가) 비교

조 건	항 목	세항목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	2.50	본건은 표준지에 비하여 가로의 폭에서 불리하나 지방도 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.90	본건은 고속도로 인근으로 일부분이 접도구역에 저촉되어 표준지에 비하여 불리함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타규제		
격차율 계			2.250	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에관한규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(1) 산식

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 비교표준지가가격(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{시점수정만 한 비교표준지가가격(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

(2) 인근 평가전례

기 호	소재지	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
A	여주시 금사면 주록리 112-*	답	3,503	답	보관	119,000	2024. 06.13	담보	소로 한면
B	광주시 곤지암읍 삼합리 26*	전	1,564	전	보관	230,000	2023. 10.13	담보	맹지
C	광주시 곤지암읍 삼합리 448-*	전	91.5	전	보관	360,000	2022. 03.04	협의 보상	시도 8호선
D	광주시 곤지암읍 삼합리 448-*	전	1,351	전	보관	313,000	2024. 12.24	법원 경매	소로 한면

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교사례 선정

비교 공시지가표준지와 위치적으로 근접하고 이용상황, 주변환경 등이 유사한 사례로서 평가사례(A)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지(가)와 비교사례(A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	119,000	1.010	1.00	0.910	109,372	2.485
가격시점 표준지가격	43,900	1.00239	/	/	44,004	
사례 기준 산정 내역	시점 수정	경기도 여주시 (24.06.13~25.03.26) (보전관리)				
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147				
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.156				
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.109				
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.097						
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.144						
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.082						
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.081						
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.159						
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.086						
$(1 + 0.00147 * 18/30) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00086 * 26/28)$ $\approx 1.01000$						
지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)					
개별 요인	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910
비교표준지는 사례에 비하여 접근조건(교통의 편부) 등에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 다음과 같이 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

표준지	산정치	결정치
가	2.485	2.48

(6) 공시지가기준법에 의한 토지시산가액

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	43,900	1.00239	1.00	3.04	2.48	331,761	332,000
2	43,900	1.00239	1.00	2.25	2.48	245,547	246,000

\* 적용단가는 유효숫자 셋째자리 미만에서 반올림하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 거래사례의 선정

##### (1) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점
E	곤지암읍 삼합리 29- 1*	임야	384	보관	전	305,208	2023. 11.30
F	곤지암읍 삼합리 29- *	임야	1,791	보관	전	305,136	2023. 11.30

※ 자료출처:등기사항전부증명서 ,KAIS

##### (2) 비교거래사례 선정

본건과 위치적, 물적유사성이 유사한 비교사례를 다음과 같이 선정함.

본건토지	비교사례
1	E

#### 2) 사정보정

상기 매매사례가격은 인근지역의 지가수준을 감안할 때 정상적인 거래가격인 것으로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비고
경기도 광주시 (23.11.30~ 25.03.26) (보전관리)	2.455	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.165 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.046 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.886 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.358 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.160  $( 1 + 0.00165 * 1/30 ) * ( 1 + 0.00046 ) * ( 1 + 0.01886 ) * ( 1 + 0.00358 ) * ( 1 + 0.00160 * 26/28 ) \doteq 1.02455$

### 4) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함. (1.0)

### 5) 개별요인비교

기호	접 근 조 건	자연(환경) 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	격차율
1/E	1.16	1.00	0.97	0.95	1.00	1.069
	본건은 거래사례에 비하여 도로 등 접근조건에서 우세하고 형상 등 획지조건에서 열세하고 접도구역 저촉 등 행정적조건에서 열세임.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
	0.88	1.00	1.00	0.90	1.00	0.792
2/E	본건은 거래사례에 비하여 도로의 상태 등 접근조건에서 열세하고 접도구역 저축 등 행정적조건에서 열세임.					

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	305,208	1.00	1.02455	1.00	1.069	334,277	334,000
2	305,208	1.00	1.02455	1.00	0.792	247,659	248,000

\* 적용단가는 유효숫자 셋째자리 미만에서 반올림하였음.

### 3. 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지평가액으로 결정하였음.

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)
기호1	332,000	334,000	332,000
기호2	246,000	248,000	246,000

# (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 곤지암읍 유사리 소재 "유사1리 마을회관" 북동측 근거리에 위치하는 토지로서 주위는 대부분 근린시설, 임야, 농경지로 형성되어 있으며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건은 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) 토지 : 남측 하향의 부정형 완경사지로 현황 '휴경지'임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) 토지 : 남측으로 2차선 도로에 접함.  
기호(2) 토지 : 현황 '맹지'임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 토지 : 보전관리지역(보전관리), 종로3류(폭 12m~15m)(종로3류)(저축), 가축사육제한구역(일부제한구역), 도로구역(유사~삼합간(시도8호선)), 접도구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역임.

## (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) |                |

기호(2) 토지 : 보전관리지역(보전관리), 가축사육제한구역(일부제한구역),  
접도구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없 음.

**(7) 공부와의 차이**

없 음.

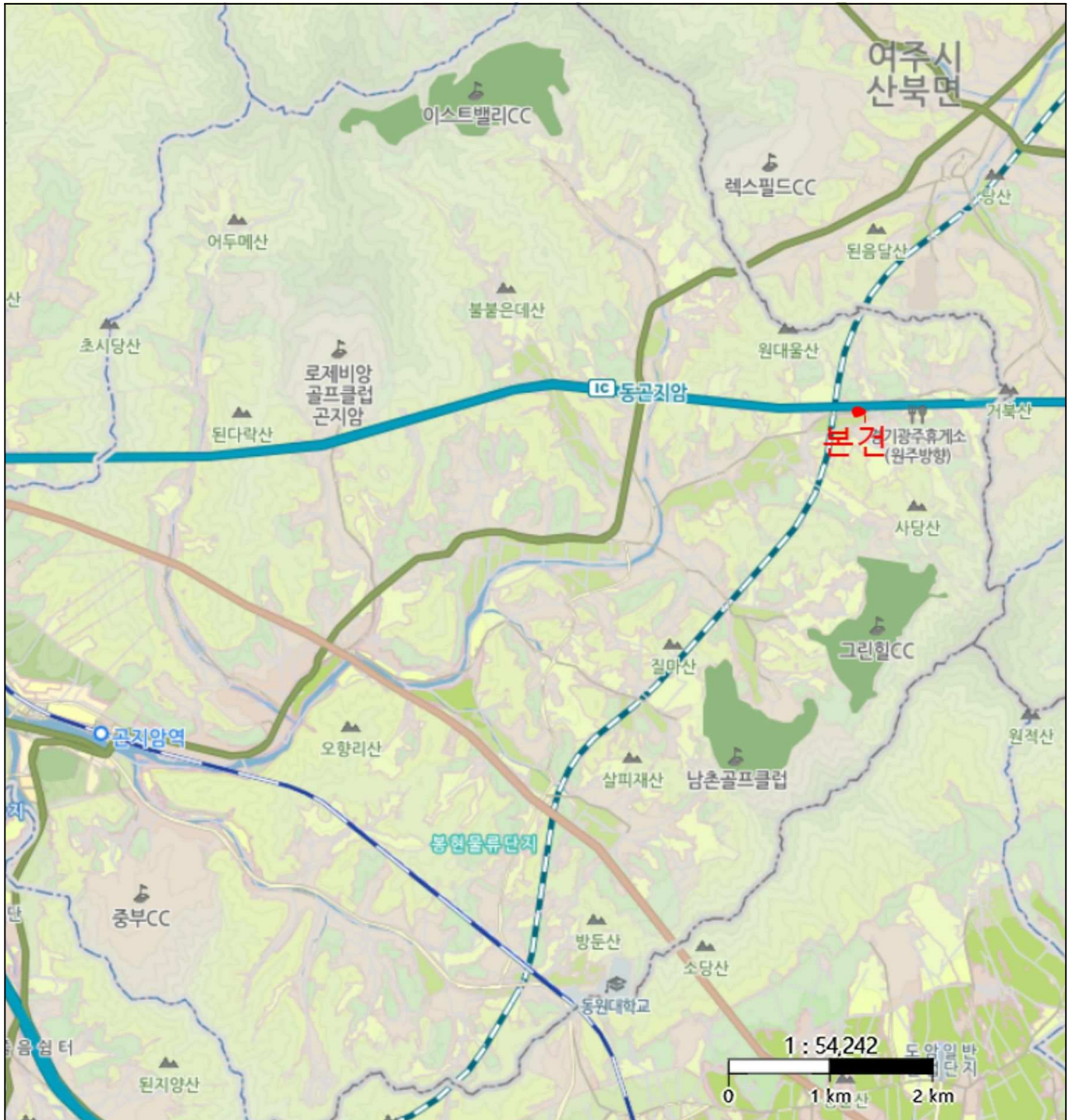
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



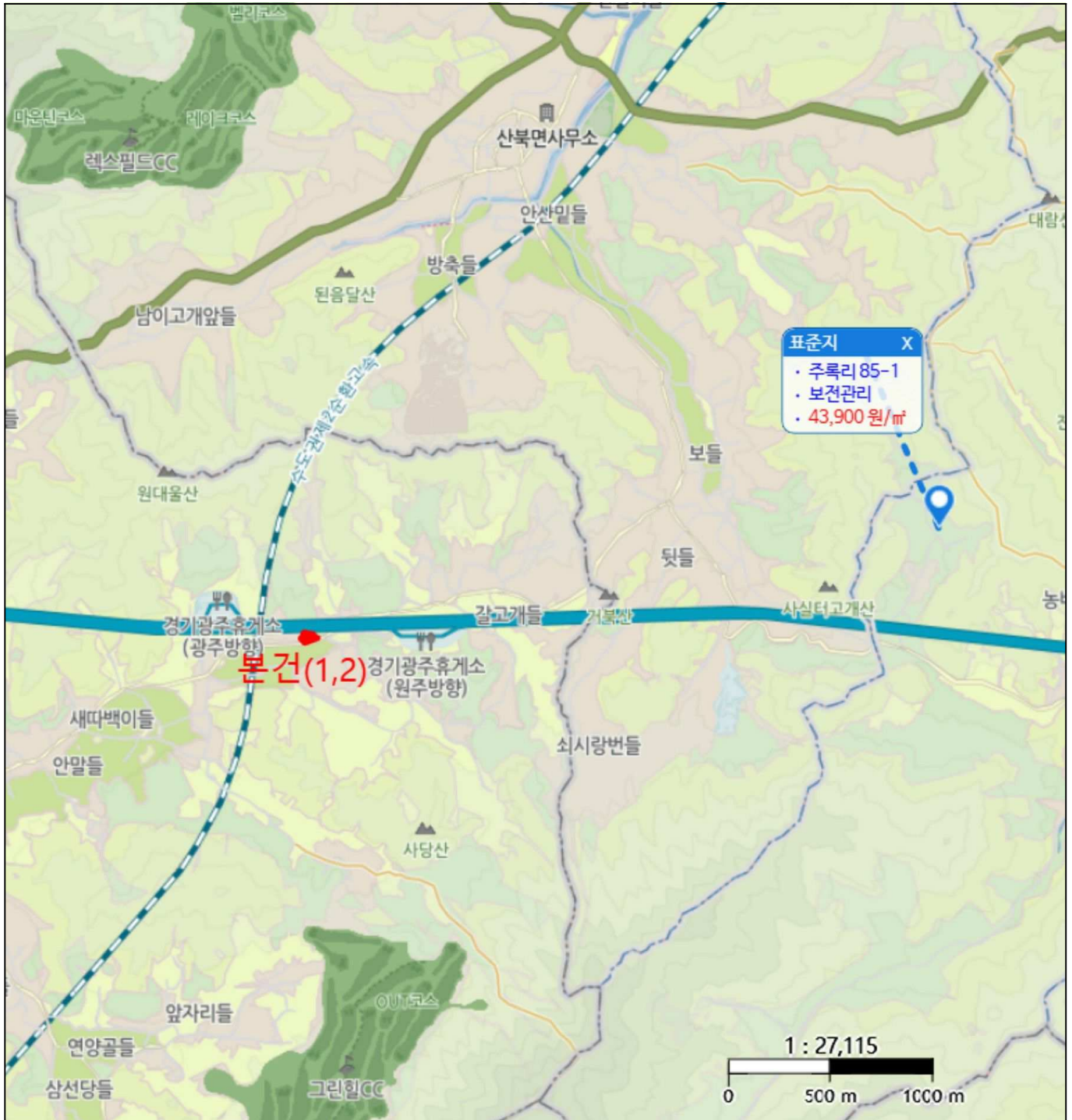
소재지	경기도 광주시 곤지암읍 삼합리 448-1외
-----	-------------------------



# 위치도



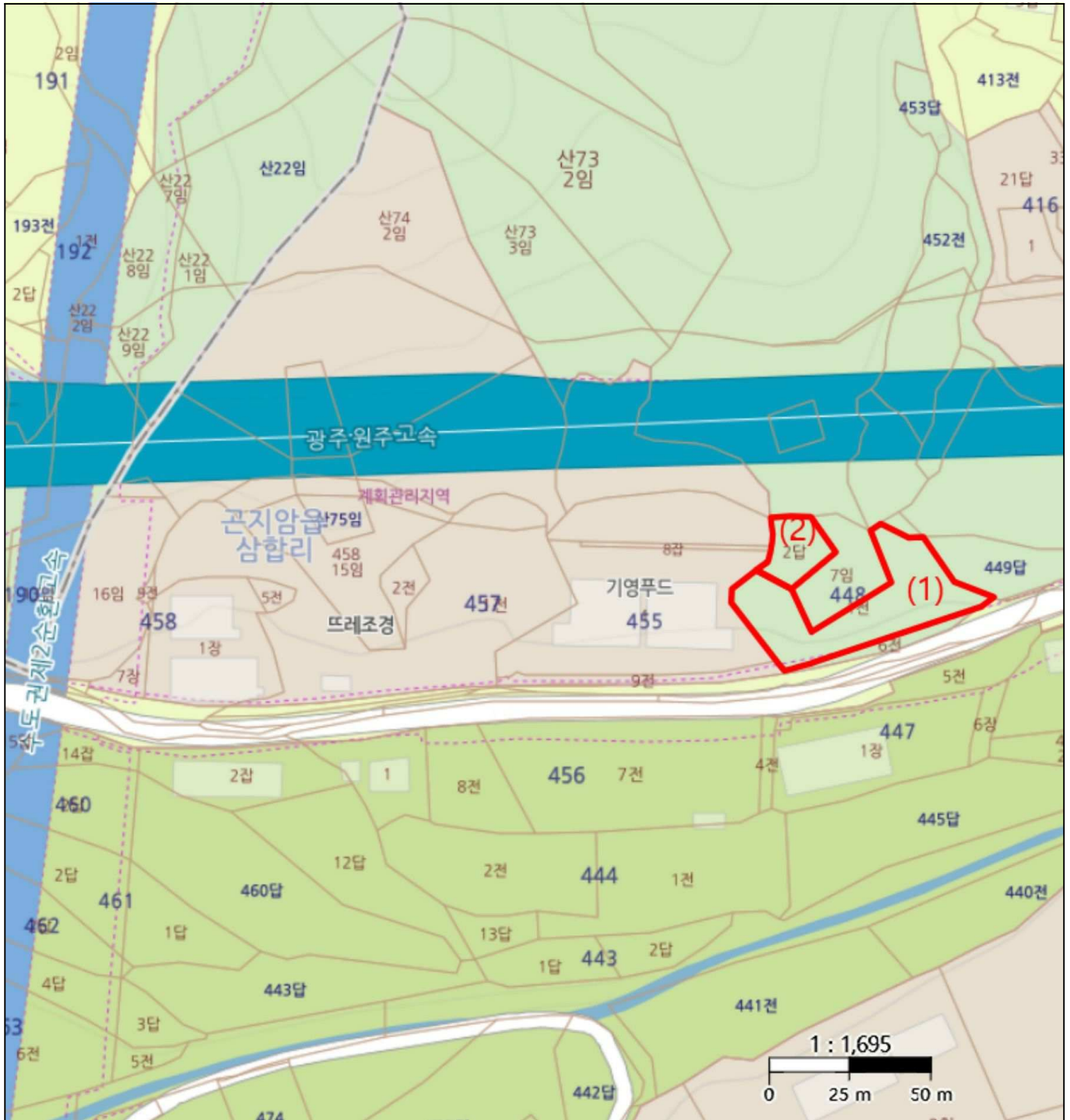
소재지	경기도 광주시 곤지암읍 삼합리 448-1외
-----	-------------------------



# 위치도



소재지 경기도 광주시 곤지암읍 삼합리 448-1외



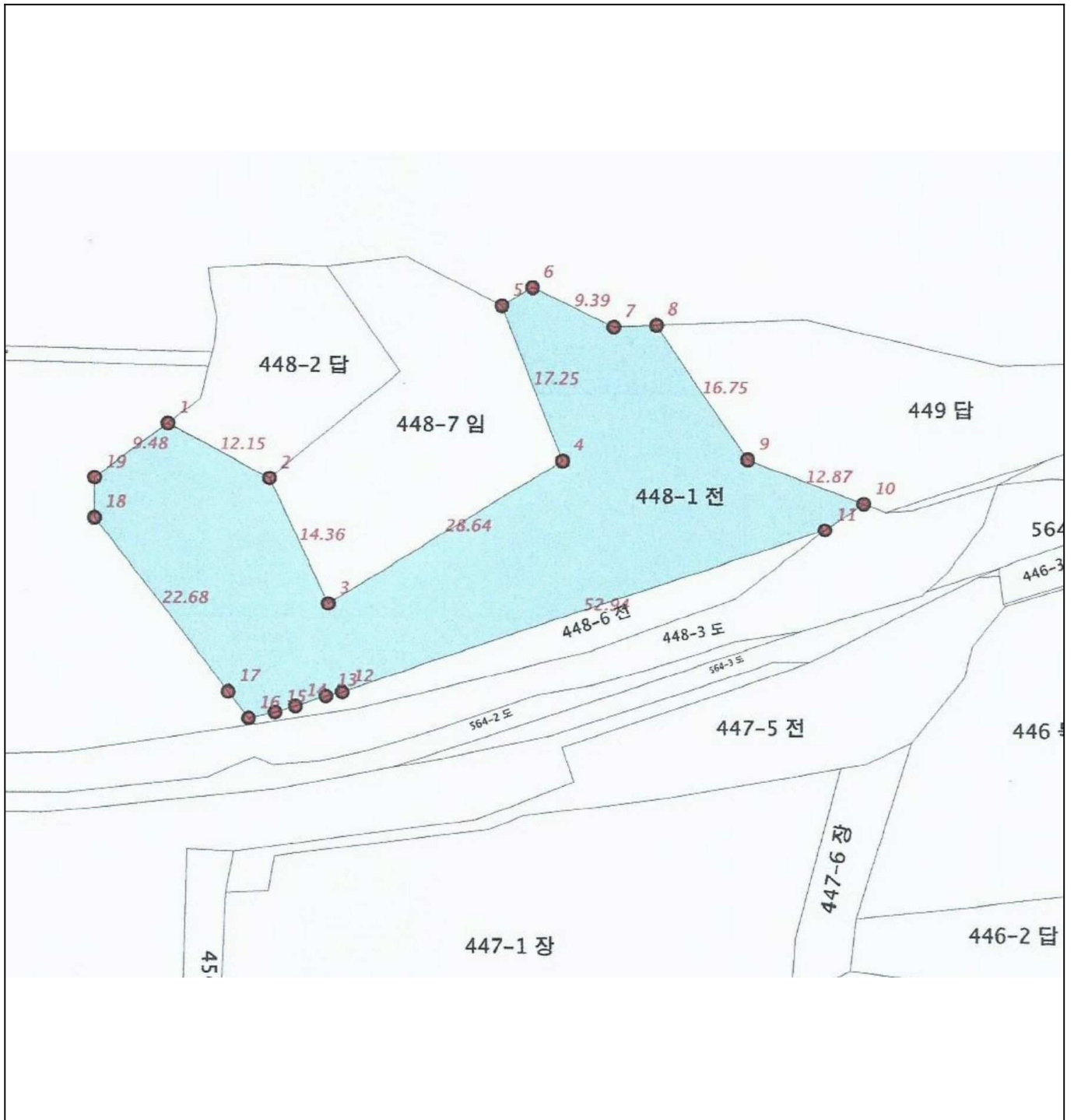
# 위치도



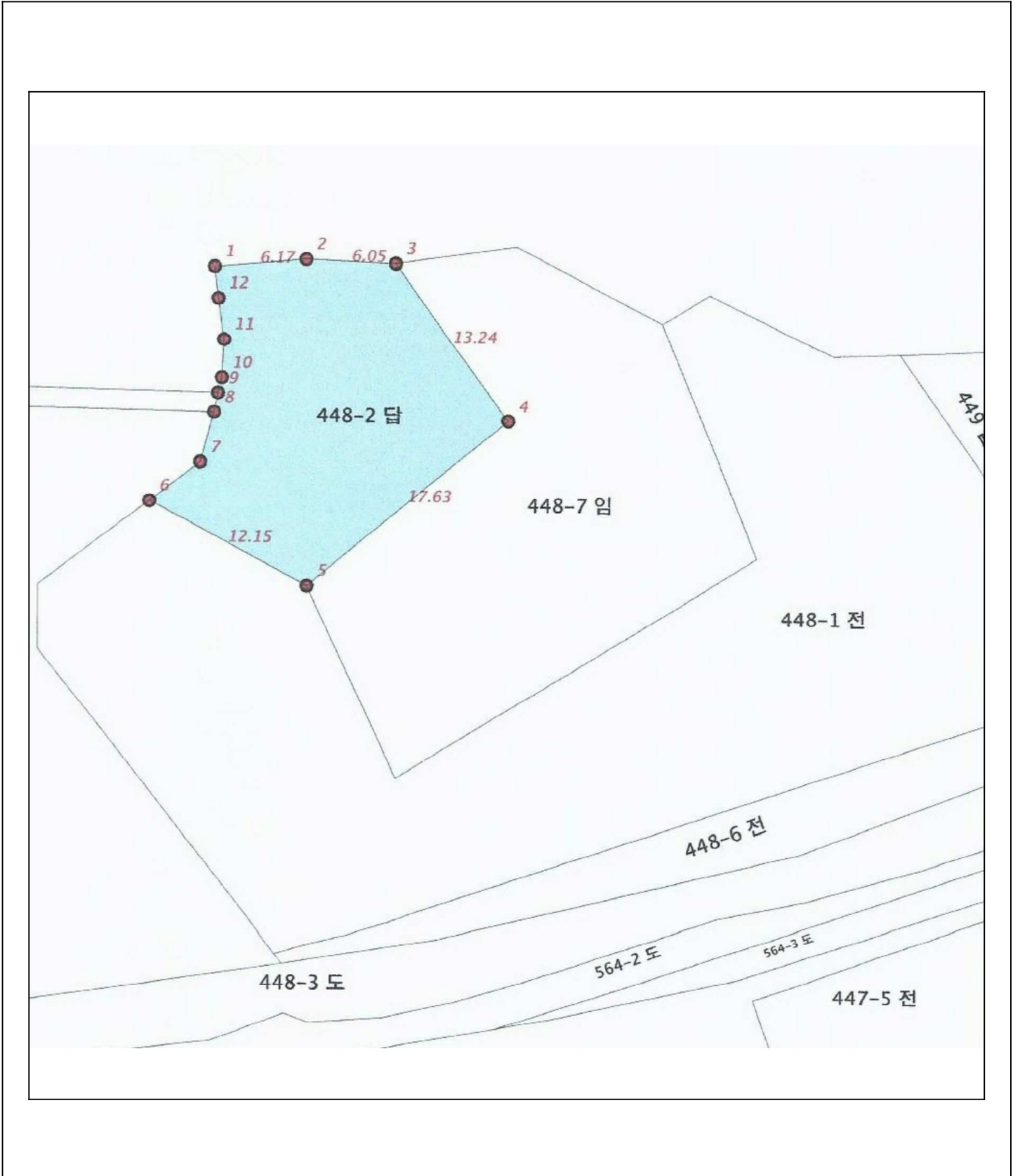
소재지	경기도 광주시 곤지암읍 삼합리 448-1외
-----	-------------------------



# 지 적 도



# 지 적 도





(1)



(1)



(1)

(2)

