

# 감정평가서

건명	김동기 소유물건(2025타경51743)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	ER-250312-01

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.

이룸감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 석 정

감정평가액	육천팔백삼십칠만육천원정 (₩68,376,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김동기 (2025타경51743)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.17	2025.03.18		
감 정 평 가 내 용	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 3,256x- 2 이	토지	1,628  여	42,000  백	68,376,000
	합 계					₩68,376,000

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 양벌동  매각지분	산94-4  공유자	임야  김동기	보전녹지지역  지분 2분의	1 3,256x-	1,628	42,000	68,376,000	일부 "묘지"  지상 분묘 가 토지에 영향을 미치 는 경우의 단가: 41,000/㎡
					2  1 전부				
<b>합 계</b>								<b>₩68,376,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 광주시 양벌동 소재 "양벌리쌍용아파트" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 가격조사완료일자인 2025.03.17일로 하였습니다.

## 5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025.03.17일 입니다.

## 6. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 대상토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 평가하는 “공시지가기준법”, 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

## 7. 감정평가방법의 적용

- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통 상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반가치 형성요인을 종합 참작하여 가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- (2) 본건 지상에 다수의 임목이 생육 중이며, 토지 지상의 임목은 거래의 관행을 감안하여 이를 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- (3) '본건 지상에 육안으로 확인되는 분묘 5기가 소재(후첨 '사진용지' 참조) 하는바, 지상의 분묘에 구애없이 토지를 평가하되, 면적 및 위치 등을 고려하여 분묘가 토지에 영향을 미치는 경우의 단가를 후첨 '감정평가명세표' 비교란에 병기하였으니, 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- (4) '본건 지상에 육안으로 확인되는 분묘 이외에, 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 본건은 공유지분 토지에 대한 일부 지분만의 평가로써, 지분별 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 평가하고 지분비율에 따라 면적사정 하였습니다.

## II. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목 (이용상황)	용도지역 (도로조건)	형상 (지세)	개별지가(원/㎡) (2024년)	비고
1	광주시 양벌동	산94-4	1,628	임야 (자연림 및 묘지)	보전녹지 (맹지)	사다리형 (급경사)	8,800	1/2지분

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가 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 공시지가기준법에 의해 평가하되, 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래 시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### (1) 비교표준지의 선정

공시기준일: 2025.01.01

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	양벌동 산76-3	25,488.00	임야	보전녹지 (자연림)	맹지	사다리 급경사	8,670	-

#### - 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 제1호 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역  
· 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 가장 높은 표준지[A]를 선정하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 시점수정

- 본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

기 간	광주시 녹지지역(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.127	
2025.02.01 ~ 2025.03.17	$0.127 \times 45/31$	
누 계	0.312(1.00312)	

※ 미발표된 기간의 변동률은 직전월의 지가변동률로 추정 적용하였습니다.

## (3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근에 위치하여 전반적인 지역요인 동일합니다.(1.000)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 개별요인 비교

대상토지 : 기호(1)					비 고
개 별 요 인			격 차 율		
조건	항 목	세항목	표준지(A)	본건	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	0.96	본건은 인근취락과의 접근성, 등을 종합 고려 시 접근조건에서 표준지에 비하여 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.08	본건은 면적, 지세 등을 종합 고려 시 자연조건에서 표준지에 비하여 우세함
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 대등함
		국, 도립공원, 보안림 사방지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함
		기타			
격 차 율			$0.96 \times 1.08 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.037$		

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제2항 제5호 등에 의거 인근 평가 사례 및 유사토지의 실거래가 수준 등을 고려시 공시지가와 현실 거래 가능가격과의 차이를 보이고 있는바, 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### 2) 평가사례 및 거래사례

#### ① 평가사례

\*자료출처: "한국감정평가사협회"

일련 번호	소재지	지목	기준(가격) 시점	평가목적	용도지역	단가 (원/㎡)	비고
1	곤지암읍 신대리 산*~1*	임야	2022.12.**	법원경매	보전녹지	45,000	
2	곤지암읍 곤지암리 산4*~1*	임야	2023.04.**	공매	보전녹지	124,000	

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 \*으로 표시하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 거래사례

\*자료출처: "등기사항전부증명서 및 KAIS(감정평가정보체계)"

일련번호	소재지	지 목	거래시점	구분	용도지역	단가 (원/㎡)	비고
가	광주시 양벌동 산7*	임야	2022.12.**	실거래	보전녹지	38,318	
나	광주시 송정동 산4*-1*	임야	2024.08.**	실거래	보전녹지	32,575	
다	곤지암읍 곤지암리 산4*-6*	임야	2024.07.**	실거래	보전녹지	48,484	
라	곤지암읍 삼리 산2*	임야	2022.09.**	실거래	보전녹지	94,591	

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 \*으로 표시하였으며, 복수 물건의 일괄 거래사례의 경우, 해당 필지의 토지 단가는 인근 지역의 지가수준 등을 고려할 때 적정 수준으로 판단됩니다.

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적 근접성 등 기준을 적용하여 상기 사례를 비교 표준지와 각각 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

#### ※ 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{공시지가기준 표준지 단가}}$$

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 그 밖의 요인보정치 산정

### - 시점수정(용도지역별 지가변동률)

비교 표준지	사례 일련번호	시,군별	용도지역	사례 기준시점	사례 기준시점~ 본 평가 기준시점 지가변동률	비고
A	1	광주시	녹지지역	2022. 12. **	1.02849	

### - 그 밖의 요인보정치 산정

표준지	구분	소재지	사례가액	(사정보정) 시점수정	지역 요인	개 별 요 인							시산가액	보정치
			공시지가			가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계		
A	사례 기준	곤지암읍 신대리 산*~1*	45,000	- 1.02849	1.00	-	0.93	0.94	-	1.00	1.00	0.874	40,451	4.651
	기준시점 표준지	양벌동 산76-3	8,670	1.00312	-	-	-	-	-	-	-	-	8,697	
개별요인비교			표준지는 사례와 비교시 인근취락과의 접근성 등을 종합 고려 시 접근조건에서 열세하고, 인근 토지 이용상황, 자연환경 등을 종합 고려 시 자연조건에서 열세함.											

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 거래사례 분석 등을 통한 검증

### ① 실거래사례

일련 번호	소재지	지목	거래시점	평가목적	용도지역	단가 (원/㎡)	비고
가	광주시 양벌동 산7*	임야	2022.12.**	실거래	보전녹지	38,318	
나	광주시 송정동 산4*-1*	임야	2024.08.**	실거래	보전녹지	32,575	
다	곤지암읍 곤지암리 산4*-6*	임야	2024.07.**	실거래	보전녹지	48,484	
라	곤지암읍 삼리 산2*	임야	2022.09.**	실거래	보전녹지	94,591	

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 \*으로 표시하였습니다.

### ② 검토의견

인근지역 내 유사 토지의 실거래 사례를 종합적으로 분석한 결과, 상기에 산정된 그 밖의 요인보정치는 적절한 수준인 것으로 판단됩니다.

## 6) 그 밖의 요인보정치 결정

- 상기 산정치 및 인근 평가사례, 거래사례 등을 감안하여 그 밖의 요인보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	소재지	용도지역	그 밖의 요인보정치
A	양벌동 산76-3	녹지지역	4.65

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개 별 요 인							그 밖의 요인	결정단가 (원/㎡)	비고
	번호	공시지가 (원/㎡)			가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계			
1	A	8,670	1.00312	1.00	-	0.96	1.08	-	1.00	1.00	1.037	4.65	42,000	

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### (1) 비교사례의 선정

#### 1) 거래사례

일련 번호	소재지	지목	거래시점	평가목적	용도지역	단가 (원/㎡)	비고
가	광주시 양벌동 산7*	임야	2022.12.**	실거래	보전녹지	38,318	
나	광주시 송정동 산4*-1*	임야	2024.08.**	실거래	보전녹지	32,575	
다	곤지암읍 곤지암리 산4*-6*	임야	2024.07.**	실거래	보전녹지	48,484	
라	곤지암읍 삼리 산2*	임야	2022.09.**	실거래	보전녹지	94,591	

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 \*으로 표시하였습니다.

#### 2) 비교사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 소재하며, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례[가]를 비교사례로 선정하였습니다.

### (2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 시점수정

사례 일련번호	시,군별	용도지역	사례 거래시점	사례 기준시점~ 본 평가 기준시점 지가변동률	비고
가	광주시	녹지지역	2022. 12. **	1.02840	

### (4) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근에 위치하여 전반적인 지역요인 동일합니다. (1.000)

### (5) 개별요인비교

기호	거래사례 번호	가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계	비고
1	가	-	1.00	1.06	-	1.00	1.00	1.060	본건은 사례와 비교시 지세, 면적 등을 종합 고려 시 자연조건에서 우세함.

### (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개 별 요 인						결정단가 (원/㎡)	비고	
	번호	(원/㎡)				가로	접근	자연	획지	행정	기타			누계
1	가	38,318	1.00	1.02840	1.00	-	1.00	1.06	-	1.00	1.00	1.060	42,000	

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

### (1) 합리성 검토 및 토지가액 결정 의견

본 평가의 경우 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액이 동일하여, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제①항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

### (2) 토지의 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
1	1,628.00	42,000	68,376,000	1/2 지분

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 양벌동 소재 "양벌리쌍용아파트" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 주택지대 후면으로 산간을 따라 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 곤란하며, 대중교통사정은 매우 불편합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형, 급경사의 자연림으로 지상에 칩엽수 및 활잡목 등이 생육 중이며, 북측 일부는 묘지(분묘 5기)로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

지적도 상 맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, (한강)수변구역(수변구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>입니다.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 육안으로 식별되는 분묘 5기가 소재합니다.

## (7) 공부와의 차이

본건은 공히 공부상 지목 '임야'이나 일부 "묘지"로 이용 중입니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

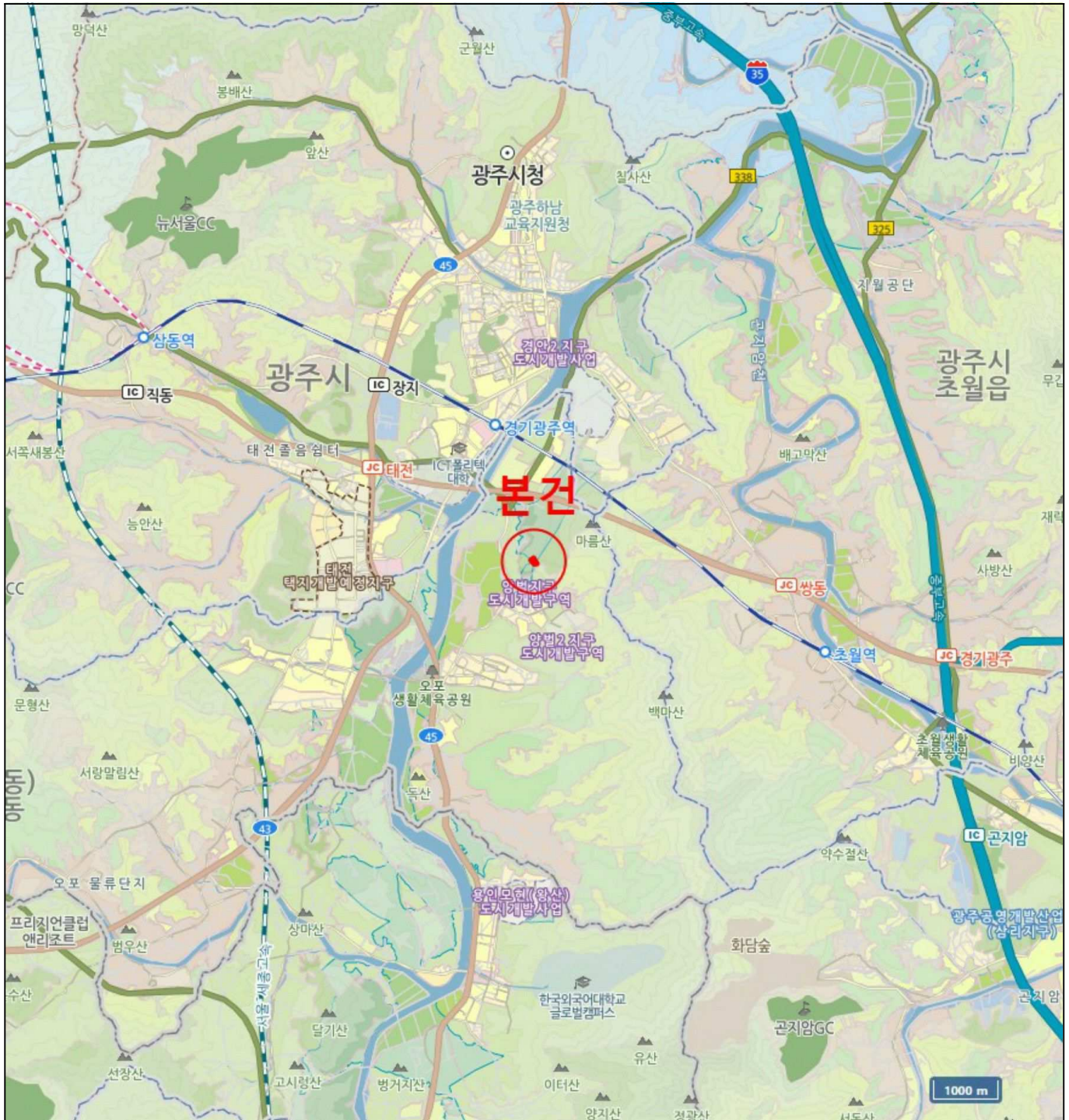
임대관계: 미상입니다.

기타: 없습니다.

# 광역위치도



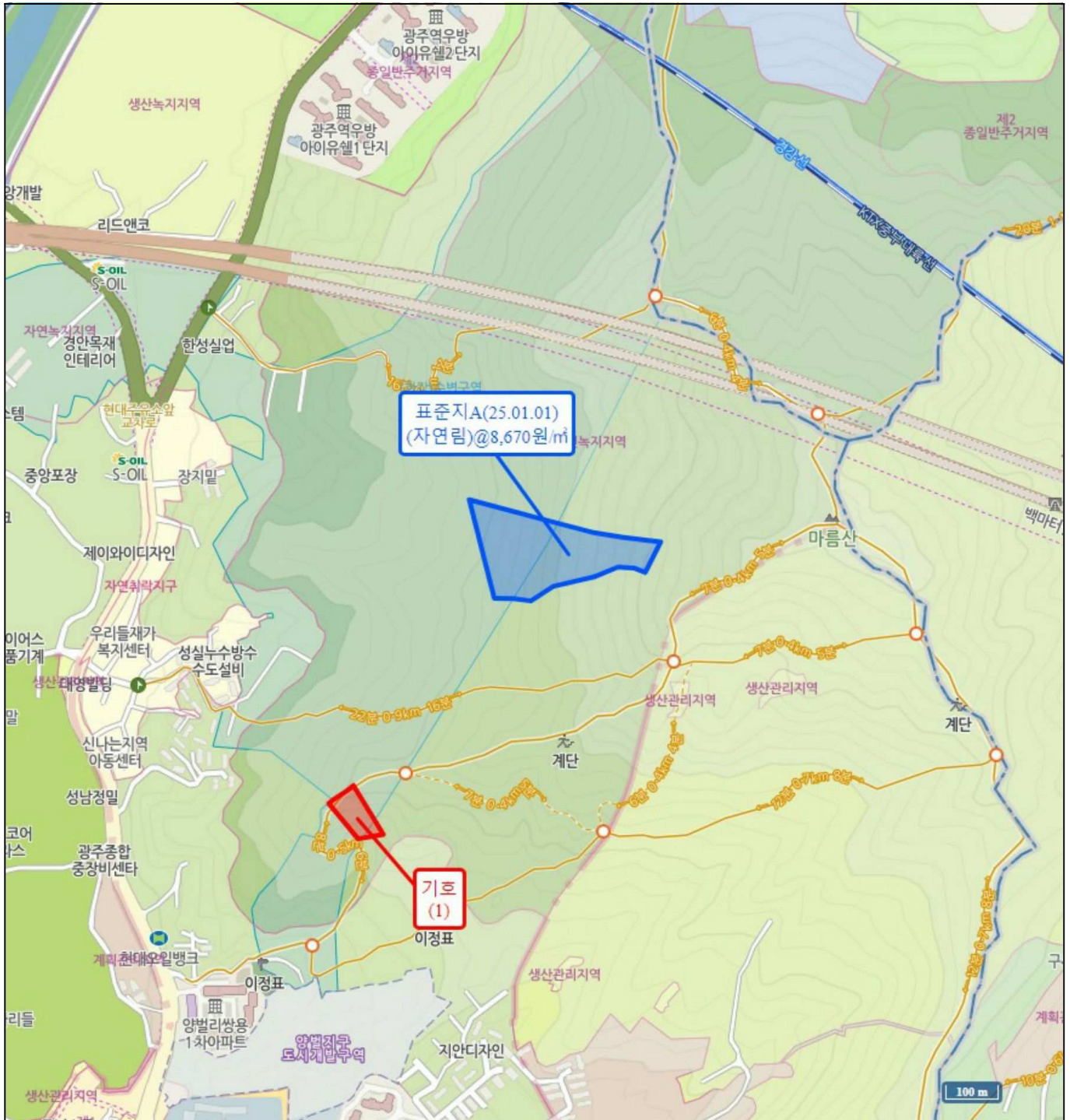
소재지	경기도 광주시 양벌동 산94-4
-----	-------------------



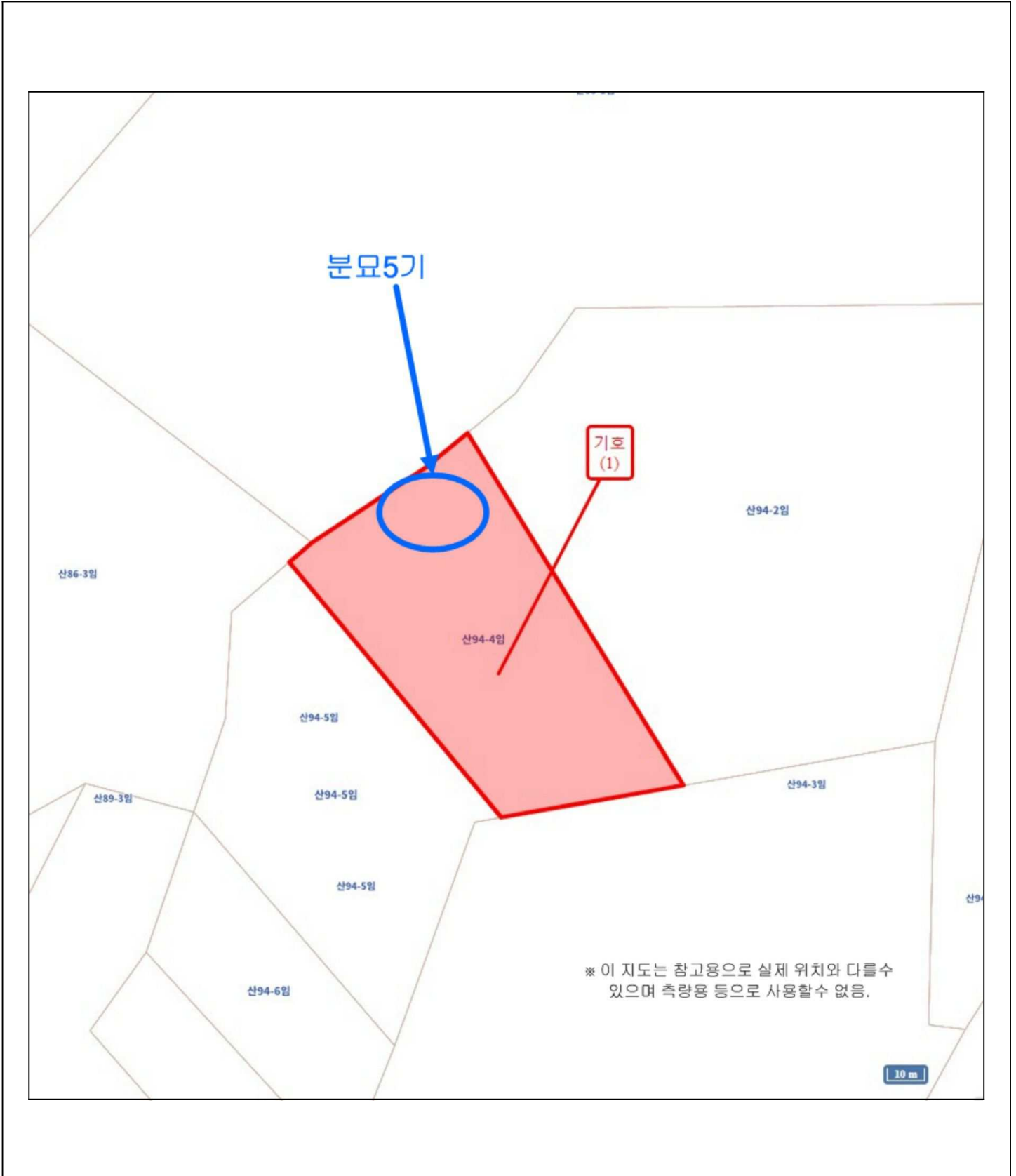
# 위치도



소재지	경기도 광주시 양벌동 산94-4
-----	-------------------



# 지 적 도



# 위 성 지 도





(1)



(2)

