

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
건명	라유희 소유물건(2025타경50294)
감정서번호	H25011502

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.

한양감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍성락

감정평가액	칠억팔천오백사십팔만원정 (₩785,480,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	라운희 (2025타경50294)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.20	2025.01.17 ~ 2025.01.20	2025.01.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	538	토지	538	-	785,480,000
		이	하	여	백	
	합계				₩785,480,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 광주시 신형동 581-68 외 임야 1필지에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준 및 감정평가 조건

가. 감정평가기준

본건은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률', '감정평가에 관한 규칙' 및 '감정평가 실무기준' 등 관계 법령의 규정 및 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

나. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우에 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)'인 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

다. 감정평가 조건 :

별도의 감정평가 조건은 없음

라. 기준시점 및 현장조사일

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01. 20이며, 현장조사일은 2025년 01월 17일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률과 위치, 용도지역, 이용상황, 주위환경, 형상 등 토지가치형성에 영향을 미치는 제요인과 인근 유사토지의 거래가능 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하는 「공시지가기준법」에 의거 산정한 시산가격과,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「거래사례비교법」을 적용하여 산정한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 목록표시근거 및 기타 유의사항

본건 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록, 토지대장 등 공부에 의거 사정 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산출근거

A. 「공시지가기준법」에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지 (공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	신현동 614-55	대	290	단독주택	보전관리	세로 (가)	사다리 완경사	654,800

* 대상토지와 지리적 위치, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 토지가치 형성 요인이 보다 유사한 상기 표준지를비교표준지로 선정·적용함.

2. 시점수정 (지가변동률)

(광주시 보전관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024. 01. 01 ~ 2024. 11. 30	1.709%	2024년 11월말 누계
2024. 12. 01 ~ 2025. 01. 20	0.241%	2024년 11월분 연장적용 (0.142 × 51/30)
2024. 01. 01 ~ 2025. 01. 20	1.955% (1.01955)	(1.01709 × (1+0.00142×51/30))

※ 2024년 11월분 이후의 지가변동률이 미고시되어 11월분 지가변동률을 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하므로 제반 지역요인은 대등함.

※ 지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교

* 기호1,2 (일단지) / 비교표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			표준지	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.00	가로의 폭, 계통 등 대등함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설 등과의 접근성 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	형상, 지세 등 대등함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	0.95	지목 : 임야 열세임
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	0.95	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정률

가. 인근지역의 가격자료 (평가전례)

기호	기준시점	사례구분	소재지	지목	용도지역	이용상황	평가가격	비 고
(가)	2024.09.25	경매평가	신현동 61*~**	대	보전관리	단독주택	1,480,000	평가전례 협회자료
(나)	2024.10.30	담보담보	신현동 57*~**	대	보전관리	단독주택	1,410,000	평가전례 협회자료

나. 그 밖의 요인 보정률 산정

1) 사례자료 채택

기호	기준시점	사례구분	소재지	지목	용도지역	이용상황	평가가격	비 고
(가)	2024.09.25	경매평가	신현동 61*~**	대	보전관리	단독주택	1,480,000	평가전례 협회자료

* 비교표준지와 지리적 위치, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 토지가치 형성 요인이 보다 유사한 상기 평가전례를 사례자료로 채택·적용함.

2) 사정보정 (사정보정치 : 1.00)

평가전례(가)는 정상적인 평가로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

3) 시점수정 (지가변동률)

사례	기 간	지가변동률	비 고
(가)	2024. 09. 25 ~ 2025. 01. 20	0.563% (1.00563)	광주시, 보전관리지역

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교 (지역요인비교치 : 1.00)

평가전례(가)와 비교표준지(A)는 인근지역에 소재하므로 제반지역요인은 대등함.

5) 개별요인 비교 (표준지A / 평가전례(가))

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			사례	표준지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.03	가로의 구조, 폭 등 우세함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설 등과의 접근성 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	형상, 지세 등 대등함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.03	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 산정

구분	평가전례 표준지	평가가격 공시지가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	그 밖의 요인 보정률	비고
평가전례 기준가격	(가)	1,480,000	1.00	1.00563	1.00	1.03	1,532,982	2.30	
공시지가 기준가격	A	654,800	-	1.01955	-	-	667,601	(2.2963)	

* 산식 : (평가전례 기준 비교표준지 가격) ÷ (공시지가 기준 비교표준지 가격)

7) 그 밖의 요인 보정률 결정

상기 인근 유사 토지의 평가전례(가)를 기준으로 산정한 시산가격은 비교표준지 공시지가를 기준으로 산정한 시산가격 보다 2.2963배 높게 형성되고 있는 것으로 산정되었는바 그 밖의 요인 보정률을 다음과 같이 결정·적용하였음.

- 기타요인 보정률 : 2.30

6. 토지가격 산정내역

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	654,800	1.01955	1.00	0.95	2.30	1,458,709	1,459,000	일단지
2	654,800	1.01955	1.00	0.95	2.30	1,458,709	1,459,000	

* 반올림하여 유효숫자 4자리 1,000원 단위까지 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

B. 「거래사례비교법」에 의한 토지가격 산정

1. 사례채택

기호	매매시점	사례구분	소재지	지목	용도지역	이용상황	매매가격	비고
(다)	2024.04.27	매매사례	신현동 58*-**	대	보전관리	단독주택	1,227,700,000 (@1,553,000)	토지: 300 건물:338.04
(라)	2025.01.02	매매사례	신현동 58*-**	임	계획관리	주거나지	@1,801,256	

* 매매사례(다) 토지단가 산정

- 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 용도 : 단독주택, 2022. 06. 28. 사용승인
- 건물가액 : $(2,300,000 \times 49/50) \times 338.04\text{m}^2 \approx 761,942,160\text{원}$
 제조달원가 감가수정 건물면적 건물가액
- 토지단가 : $(1,227,700,000 - 761,942,160) \div 300 \approx 1,553,000\text{원/m}^2$
 매매가액 건물가액 토지면적 토지단가

2. 사정보정 (사정보정치 : 1.00)

매매사례(다)는 정상적인 거래로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

3. 시점수정 (지가변동률)

사례	기간	지가변동률	비고
(다)	2024. 04. 27 ~ 2025. 01. 20	1.6164% (1.01616)	광주시, 보전관리지역

4. 지역요인 비교 (지역요인 비교치 : 1.00)

매매사례(다)와 대상토지는 인근지역에 소재하므로 제반지역요인은 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

* 기호1,2 (일단지) / 매매사례(다)

조건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			사례	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.00	가로의 계통, 등 대등함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설 등과의 접근성 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	0.97	형상 등 다소 열세임
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	0.95	지목 : 임야 열세임
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	0.922	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

기호	매매가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1,2	1,553,000	1.00	1.01616	1.00	0.922	1,455,005	1,455,000	

* 반올림하여 유효숫자 4자리 1,000원 단위까지 산정하였음.

C. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

기호	소재지	지목	용도지역	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	결정가격 (원/m ²)
1,2	신현동 581-68 581-34	임야	보전관리	1,459,000	1,455,000	1,460,000

* 반올림하여 유효숫자 3자리 10,000원 단위까지 산정하였음.

IV. 감정평가액 결정의견

위와 같이 표준지 공시지가를 기준으로 「공시지가기준법」에 의거 산정한 시산가격과 인근지역의 매매사례를 기준으로 「거래사례비교법」에 의거 산정한 시산가격은 근소한 차이로 그 합리성이 인정되는바, 주방식인 「공시지가기준법」에 의거 산정한 가격을 기준으로 평가가격을 결정하였음.

* 결정단가 : 1,460,000원/m²

토지건물감정평가명세표

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 신현동	581-68	임야	보전관리지역	112	112	1,460,000	163,520,000	
2	경기도 광주시 신현동	581-34	임야	보전관리지역	426	426	1,460,000	621,960,000	
합 계								₩785,480,000.-	
				이	하	여	백		

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 신현동 소재 "신현3리복지회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위일대는 단독주택, 다세대주택, 주거나지 및 임야 등이 혼재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 남측 근거리로 4차선 포장도로 (태재로), 동측 인근으로 2차선 포장도로 (새말길)이 통과하고, 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

2필지 일단의 세장형 동측 하향 완경사의 주거나지임

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로 (새말길)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역(보전관리), 가축사육제한구역(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역 (물환경보전법), 준보전산지(산지관리법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 특별대책지역(환경정책기본법)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

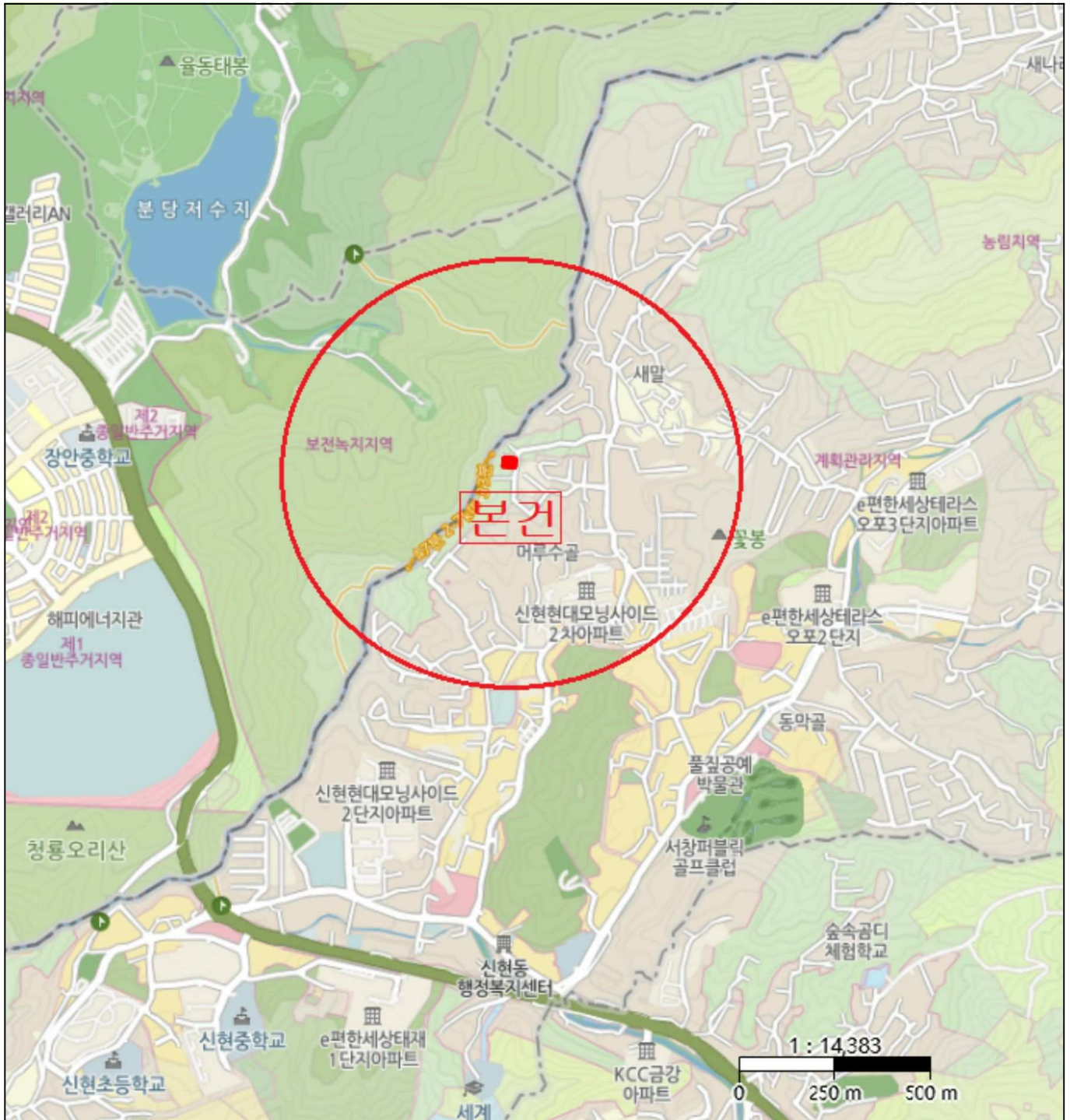
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



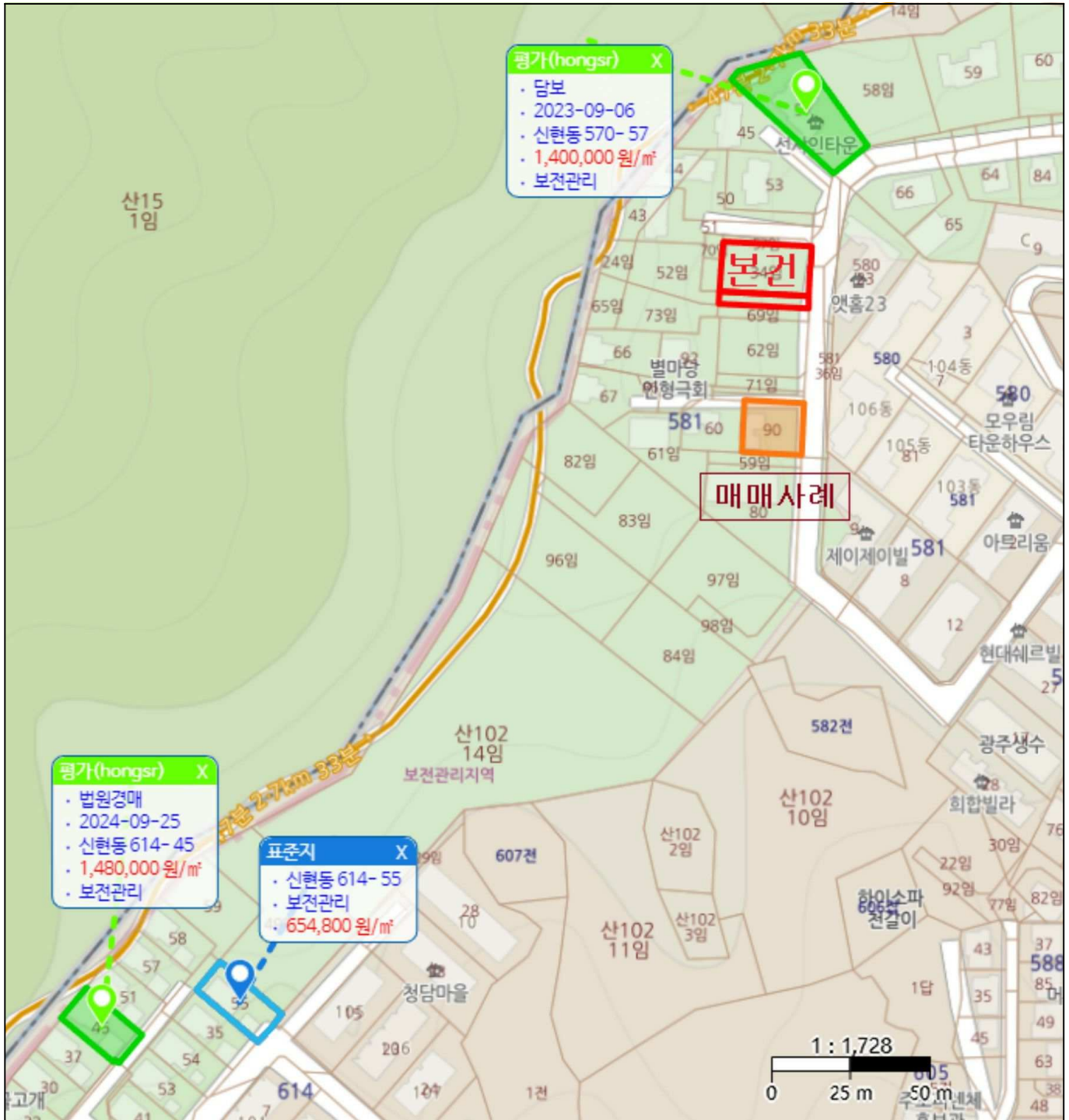
소재지	경기도 광주시 신현동 581-68 외
-----	----------------------



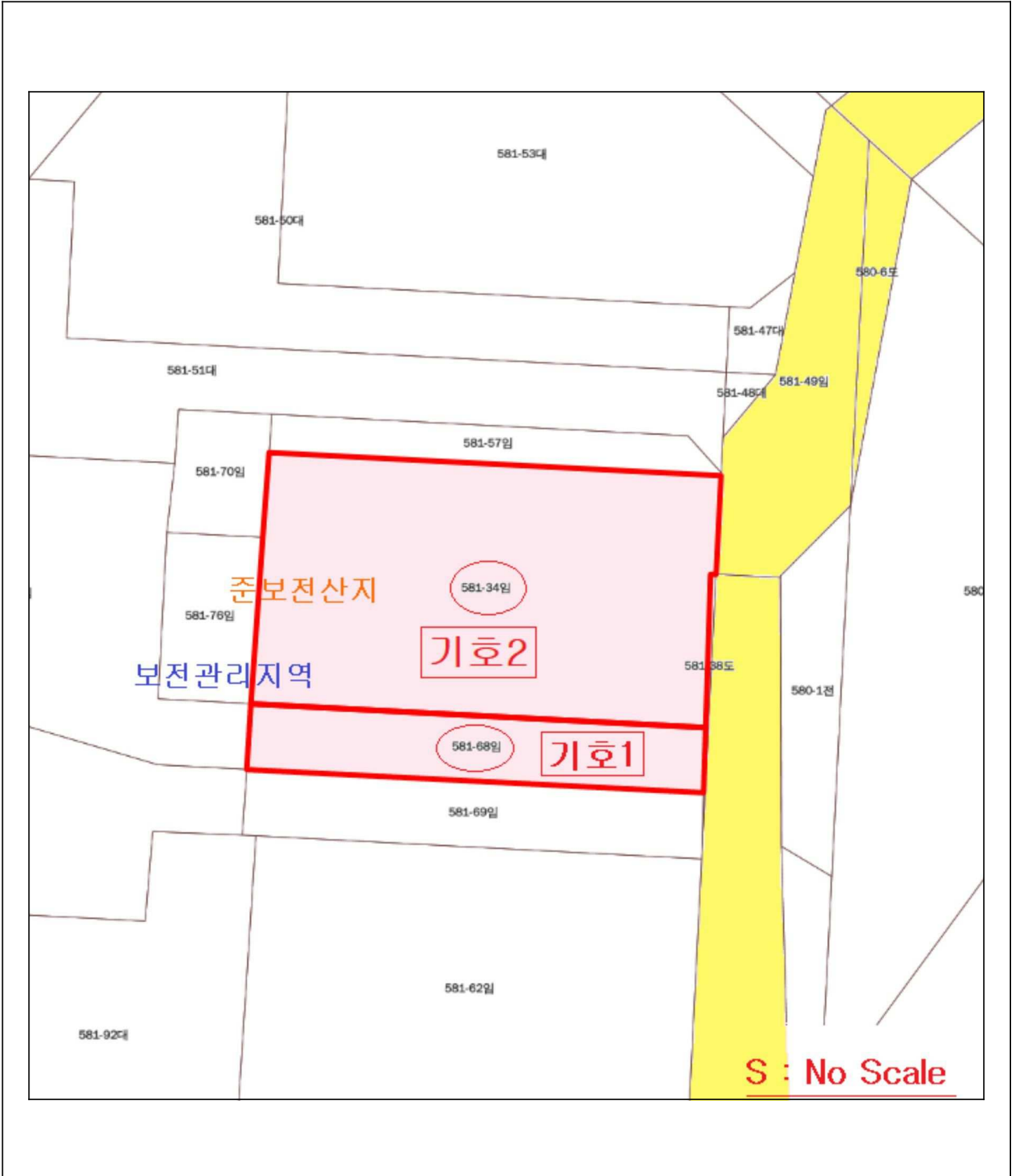
위치도



소재지 경기도 광주시 신현동 581-68 외 (본건 및 사례 등)



지 적 개 황 도



위 성 사 진



소 재 지	경기도 광주시 신현동 581-68 외
-------	----------------------





(1, 2)



1 ()



2 ()



2 ()



()



()