

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 세종재테크 외 3명
소유물건(2025타경52270)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: 25052802-01

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.

대명감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 석 수

감정평가액	육억이천칠백칠십칠만원정 (₩627,770,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 세종재테크 외 3명 (2025타경52270)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.09	2025.05.29 ~ 2025.06.09	2025.06.09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	62,777	토지	62,777	10,000	627,770,000
		이	하	여	백	
	합계					₩627,770,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 남한산성면 엄미리 소재 “엄미리 마을회관” 남측 근거리에 위치하는 토지로서 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

경기도 광주시 남한산성면 엄미리 산99-1									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	엄미리 산99-1	62,777	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 급경사	3,220

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025. 06. 09일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 의거 2025. 05. 29.~ 2025. 06. 09일이며 실지조사를 포함한 감정평가업무를 수행하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건 토지는 인접토지와 지적경계가 불명확하여 그 정확한 토지의 경계 및 현황 확정은 지적측량이 필요할 것으로 사료되는바, 경매참여시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본건 기호1)은 활잡목이 우거져 내부에 분묘 유무를 확인할 수 없으나, 이에 구매없이 정상 평가하였으니, 경매참여시 재확인 바라며, 지상에 소재하는 활잡목 등 수목은 거래관행을 고려하여 임지에 포함평가 하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 원가방식, 비교방식, 수익방식이 있음.
- (2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지가액 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 선정 및 사유

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	엄미리 산109	임야	10,810	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	5,830

※ 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 기호 A) 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정 (경기도 광주시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.04.30	0.596	2025.04월누계
2025.04.01.~ 2025.04.30	0.169	2025.04월분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.06.09)	0.823 (1.00806)	$(1+0.00596) \times (1+0.00169 \times 40/30)$

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

구 분	조 건	항 목	
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	
	접근 조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경 조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 , 방위, 고저, 접면도로상태 등	
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등	
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등	
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등	
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등	
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등	
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등	
임야 지대	접근조건	임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등	
	자연조건	일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등	
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등	
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1/A	-	0.75	0.82	-	1.00	1.00	0.615
본건은 표준지 대비 임도의 배치, 취락과의 접근성 등 접근조건 및 토양,토질 등 자연조건에서 열세함.							

5) 그밖의 요인 보정(기타요인)

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 평가사례 및 거래사례 (자료출처: 한국감정평가사협회 지가정보 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기타 사항	기준(거래) 시점
1	엄미리 산*****	임야	7871.67	개발제한 자연녹지	14,000	공매	2024.12.31
2	엄미리 산***	임야	1,735.5	개발제한 자연녹지	16,000	공매	2024.07.11
3	엄미리 산*****	임야	661	개발제한 자연녹지	22,000	공매	2023.03.03
4	엄미리 산*****	임야	9,852	개발제한 자연녹지	33,000	경매	2019.02.08
5	엄미리 산*****	임야	10,215	개발제한 자연녹지	11,332	실거래	2021.10.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6	광지원리 산**	임야	77,603	개발제한 자연녹지	7,216	실거래	2023.07.15
---	----------	----	--------	-----------	-------	-----	------------

③ 그 밖의요인 보정치의 결정

㉞ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 사례 중 사례(1)를 선정하여 비교하였음.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	엄미리 산***-*	임야	7871.67	개발제한 자연녹지	14,000	공매	2024.12.31

㉟ 격차율 산정

평가사례 기준 표준지가 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	14,000	1.00827	1.000	1.166	16,459		
기준시점 현재 표준지가 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.800	2.80
	5,830	1.00823	-	-	5,878		

¹⁾사례 : 비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 크다고 사료되는 사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 : (2024.12.31.~ 2025.06.09) 경기도 광주시 녹지지역 : 1.00827

³⁾지역요인 : 비교표준지는 사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

⁴⁾개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/ 사례	-	1.06	1.10	-	1.00	1.00	1.166
표준지는 사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 및 토양,토질 등 자연조건에서 우세함.							

6) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,830	1.00823	1.000	0.615	2.80	10,122	10,000

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 비교사례의 선정

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기타 사항	거래 시점
5	엄미리 산*****	임야	10,215	개발제한 자연녹지	11,332	실거래	2021.10.29
6	광지원리 산**	임야	77,603	개발제한 자연녹지	7,216	실거래	2023.07.15

※ 상기 사례 중 본건과 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 사례 5)를 비교사례로 선정하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.10.29.~ 2025.06.09	1.07430	경기도 광주시 녹지지역

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

5) 개별요인 비교

구 분	조 건	항 목	
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
	접근 조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경 조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상 , 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	조 건	항 목
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야 지대	접근조건	임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등
	자연조건	일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1/5	-	0.85	1.00	-	1.00	1.000	0.850
본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.							

6) 토지단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1/5	11,332	1.000	1.07430	1.000	0.850	10,348	10,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액의 검토 및 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	결정
토지(기호1)	10,000	10,000	10,000

2) 시산가액의 검토 및 토지평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정함.

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지(기호1)	62,777	10,000	627,770,000

IV. 감정평가액 결정 의견

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지(기호1)	62,777	10,000	627,770,000

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 엄미리	산99-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	62,777	62,777	10,000	627,770,000	
합 계								₩627,770,000.-	
				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 남한산성면 엄미리 소재 "엄미2리 마을회관" 남측 근거리에 위치하며, 주위는 대부분이 자연림인 산림지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하고, 북측 근거리에 버스정류장이 소재하고 있는바, 배차간격 등을 고려시 제반 교통상황은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 급경사의 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>, 공원자연보존지구<자연공원법>, 도립공원(남한산성도립공원)<자연공원법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

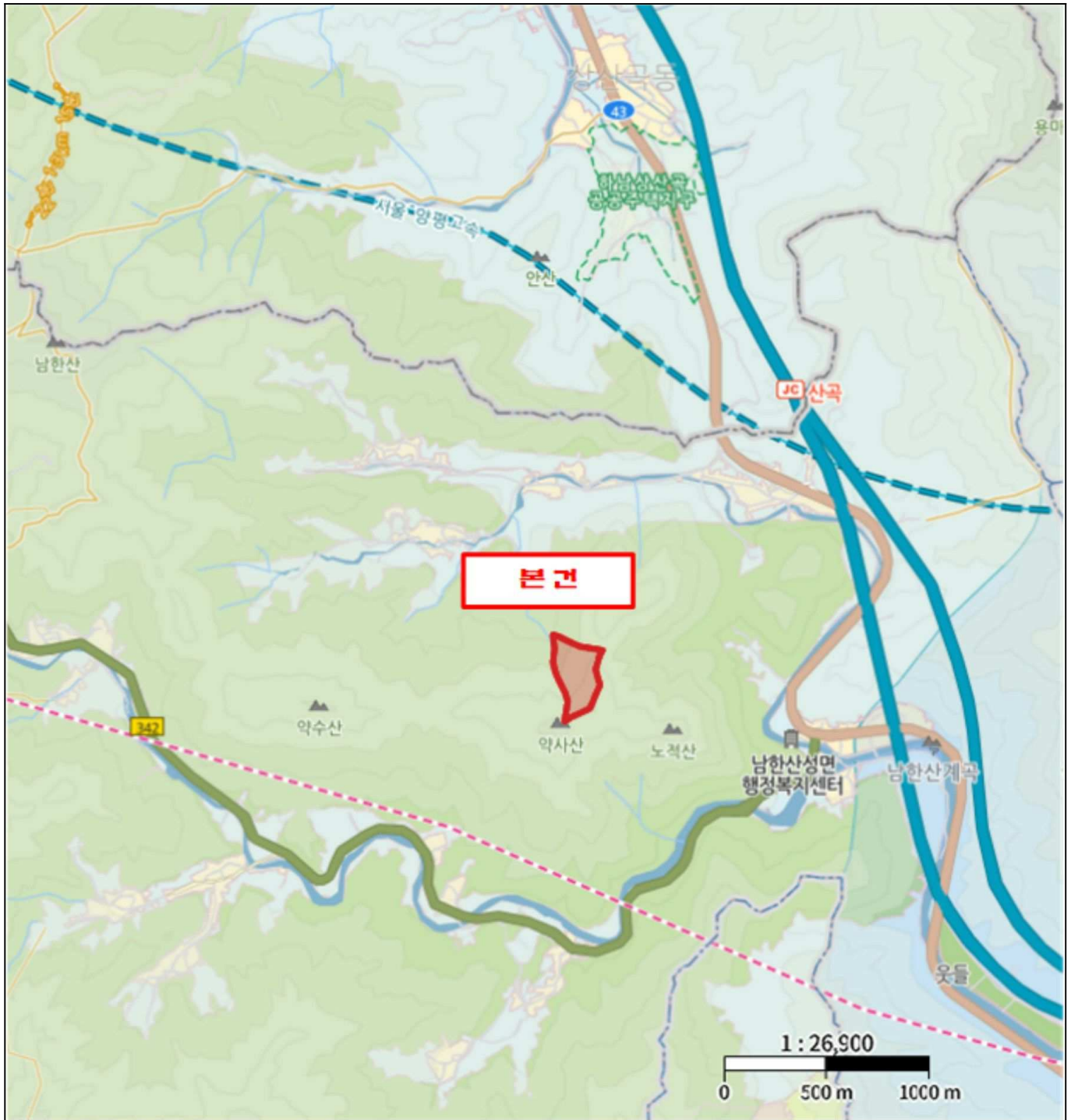
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 광주시 남한산성면 엄미리 산99-1
-----	-------------------------

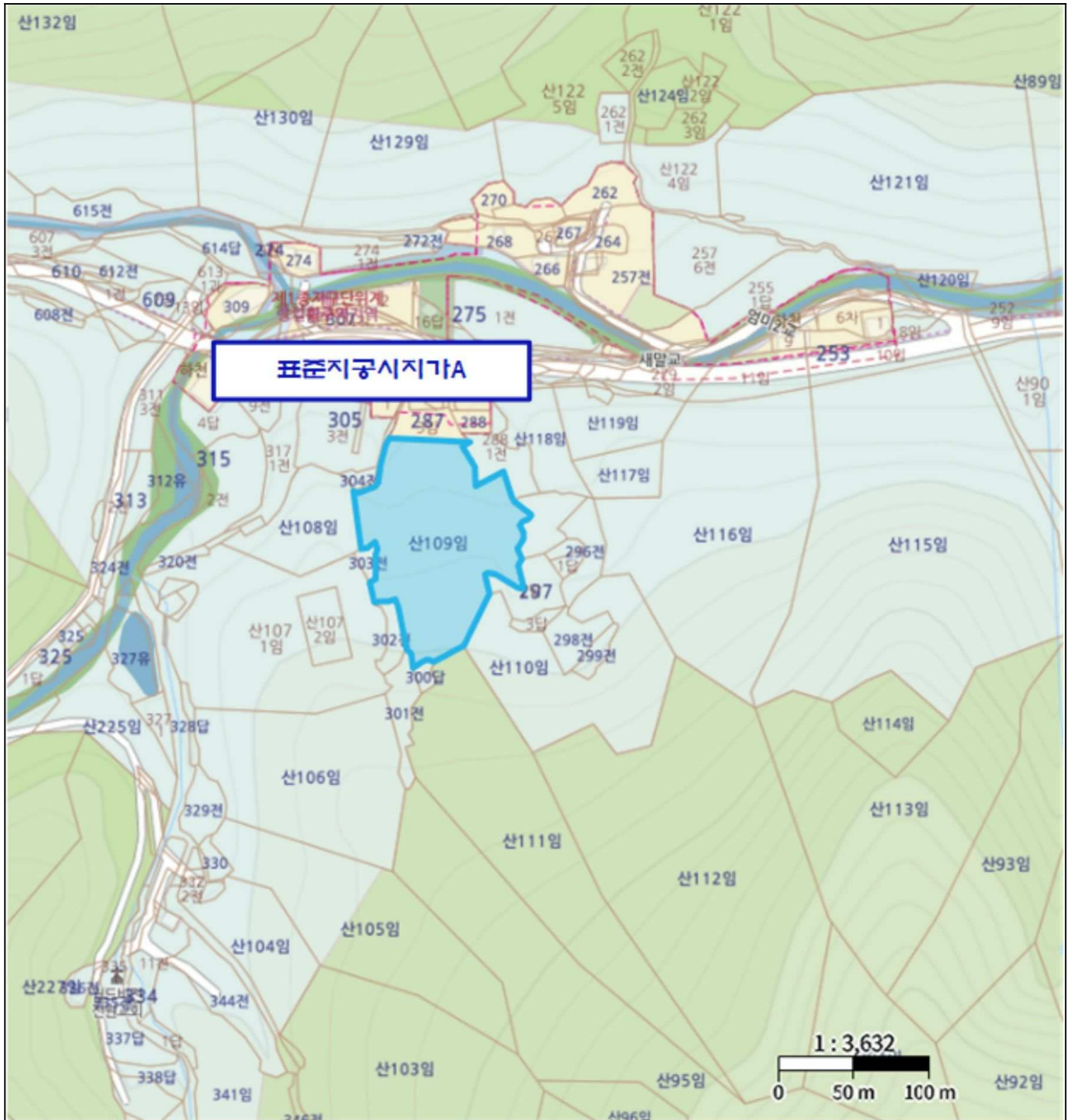


위치도

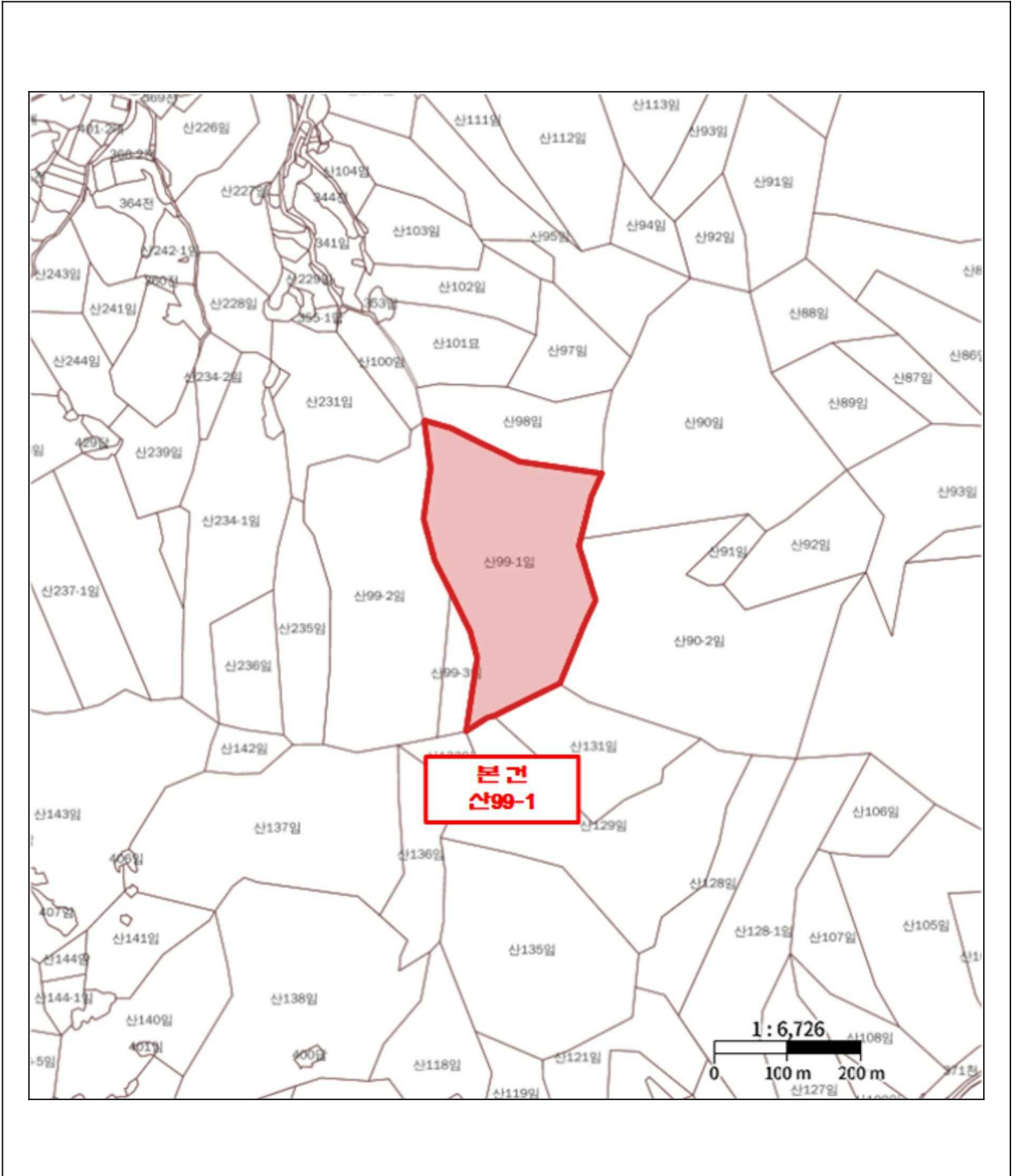


소재지

경기도 광주시 남한산성면 엄미리 산99-1



지 적 도





1



2



3

