

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송화자 소유물건(2024타경89575)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: J24100403

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
대인(의뢰인 포함, 제삼차기 아닌 시)이 사용할 수 없을 뿐
이 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한
결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)감정평가법인 정명 경기본부

경기도 수원시 영통구 반달로 35번길19, 제3층 제305호(영통동, 대원빌딩)
TEL. 031-225-0310 FAX. 031-225-0337



(주)감정평가법인 정명

(토지)감정평가표

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

감정평가사
신규승



(주)감정평가법인 정명 경기본부 신규승

(서명또는인)

감정평가액 **이천팔백팔만삼천일백오십원정 (₩28,083,150.-)**

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송화자 (2024타경89575)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.04	2024.10.04	2024.10.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		4 826x-- 30	토지	110.13	255,000	28,083,150
		이	하	여	백	
합계						₩28,083,150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 추계리 소재 '추계1교' 북측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 평가 대상

(경기도 용인시)

기 호	소재지	지번	지목	이용 상황	용도지역	면적(m ²)		개별 공시지가 (2024.01)	비고 (소유자)
						공부	사정		
1	처인구 양지면 추계리	16	전	전	자연녹지	826 ×4/30	110.13	113,100	송화자

3. 평가기준 및 평가방법

가. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제①항에 의거하여 공시지가기준법에 따라 평가하되 본건 토지와 제반사항이 유사하다고 인정되는 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 및 지역요인, 본건 토지의 위치·환경·이용상황 등 개별요인을 비교·분석하고 인근지역의 지가수준 및 그 밖의 요인 등을 종합적으로 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거 거래사례비교법으로 그 적정성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

다. 기타사항 등

- 1). 본 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 **2024년 10월 04일** 로 결정하였음.
- 2). 대상토지의 소재지, 지번, 면적, 용도지역 등은 토지대장 및 토지이용계획확인원을 기준으로 평가하였음.
- 3). 본건 토지는 공유지분토지로서 각 공유자별 위치가 특정되어 있지 아니하여 전체 토지를 기준으로 평가하였으며 면적사정은 귀제시목록상의 지분비율에 의거하여 평가하였음.
- 4). 본건 기호 (1)토지 지상위 소유자미상의 분묘 1기가 소재하나 이에 구매됨이 없이 정상 평가 하였으나, 분묘기지권이 성립할 경우 본건토지가 소유권행사를 제한 받는 경우에 해당 될 경우의 평가 금액을 별도로 기재 하였는바 참고 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

토지가격 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지가격 산출근거

가. 공시지가 기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

나. 비교표준지의 선정

1). 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중에서 평가대상 토지와 용도지역 · 지목 · 이용상황 · 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 가격형성상의 제요인이 비교가능한 아래의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

2). 비교표준지 내역

기호	소재지 (용인시)	면적(㎡)	지목	용도지역	도로교통	2024 공시지가 (원/㎡)	비고
			이용상황		형상/지세		
A	처인구 양지면 식금리 65-1	6,014	답	자연녹지	세로(가)	119,100	-
			답		부정형/평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

다. 시점수정(지가변동률)

- ①. 대상기간 : 2024.01.01.~2024.10.04
- ②. 대상지역 : 경기도 용인시 처인구
- ③. 적용변동률 : 용도지역별

용도지역	변동률	산정내역
녹지지역	4.463	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 3.943
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.456
		$(1 + 0.03943) * (1 + 0.00456 * 34/31)$ ≒ 1.04463

※ 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 규정에 의거 국토교통부장관이 조사· 발표하는 평가 대상 토지가 소재하는 경기도 용인시 처인구 용도지역의 지가변동률로서, 평가대상토지와 동일한 용도지역의 지가변동률을 적용하되 2024년도 09월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전 고시월인 2024년 08월의 지가변동률을 연장하여 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 토지가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 대등시 됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

마. 개별요인 비교

개별요인 비교표(농경지대)				
조건	항목	세항목	본건기호1/ 비교표준지A	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 표준지 대비 인근환경 등 자연(환경)조건에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	획지조건 유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	행정적조건 유사함.
		규제의 정도 및 지목 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	기타조건 유사함.
누 계			0.720	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

바. 그 밖의 요인 비교

1). 보정의 필요성

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 감정평가의 적정성, 객관성 및 형평성을 기하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호에 그 근거를 두고 있음.

2). 인근지역 평가선례

(단위 : 원/㎡)

기호	소재지	지목	기준(가격)시점	평가단가	용도지역	평가목적	비고
가	양지면 추계리 14	전	2020.04.29	254,000	자연녹지	담보	참고
나	양지면 추계리 67	전	2021.04.05	150,000	자연녹지	담보	참고
다	양지면 추계리 89-3	답	2022.03.23	258,000	자연녹지	법원경매	적용
라	양지면 추계리 104-1	답	2021.01.15	296,000	자연녹지	시가참고	참고

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회)】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

3). 보정치의 산정

①. 사례선정

인근지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하고, 비교가능성이 높은 평가선례 기호(다) 선정하여 그밖의 요인 보정치를 산정함.

②. 평가선례에 의한 비교표준지 가격산정

(단위 : 원/㎡)

비교표준지 기호	선례 기호	평가금액	시점수정	지역요인	개별요인	평가선례에 의한 산정가격①
A	다	258,000	1.13981	1.000	1.208	355,238

(a). 시점수정

사례기호	기 간	변동률(%)	비 고
다	2022.03.23 ~ 2024.10.04	13.981% (1.13981)	경기도 용인시 처인구 녹지지역

(b). 지역요인 비교

평가선례와 비교표준지는 각각 인근지역에 위치하여 지역특성 등의 가격수준을 반영하는 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

(c). 개별요인 비교

(격차율 = 비교표준지(A)/사례(다))

조건	내 용	격차율
접근조건	비교표준지는 사례에 비해 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건에서 우세함.	1.15
자연조건	비교표준지는 사례에 비해 인근환경 등 환경조건에서 우세함.	1.05
획지조건	비교표준지는 사례는 획지조건에서 대등함.	1.00
행정적조건	비교표준지와 사례는 행정적조건에서 대등함.	1.00
기타조건	비교표준지와 사례는 기타조건에서 대등함.	1.00
계	비교표준지는 사례에 비해 전반적 개별요인이 우세함.	1.208

③. 기준시점 기준 공시지가 산정

(단위 : 원/m²)

비교표준지 기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점기준 공시지가②	비고
A	119,100	1.04463	1.000	1.000	124,415	-

④. 보정치 산정 및 결정

(a). 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	평가선례에 의한 산정가격①	기준시점 기준 공시지가②	보정치 산정 (=①/②)	결정
A	다	355,238	124,415	2.855	2.85

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

(b). 그 밖의 요인 보정치의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(그 밖의 요인 보정) 등을 근거하여 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 소재하는 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

사. 공시지가 기준법에 의한 토지기초가격 평가

본건 기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	119,100	1.04463	1.000	0.720	2.85	255,300	255,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출근거

가. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교 거래사례의 선정

1). 거래사례 내역

기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	도로교통	거래단가 (원/m ²)	거래일자
			이용상황		형상/지세		
마	양지면 추계리 15	853	전	자연녹지	소로한면	331,770	2022.08.04
			전		부정형/평지		

※ 토지만의 거래사례
 $283,000,000 \div 853 \approx 331,770\text{원/m}^2$

바	양지면 추계리 91-3	443	전	자연녹지	세로(가)	216,930	2024.01.26
			전		부정형/완경사		

※ 토지만의 거래사례
 $96,100,000 \div 443 \approx 216,930\text{원/m}^2$

【출처 : 등기사항전부증명서/감정평가정보체계(KAIS, 한국부동산원)】

2). 거래사례 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 평가대상 토지와 용도지역 · 지목 · 이용상황 · 주위 환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하고 가격형성상의 제요인이 비교가능한 거래사례(마)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 않았음. (1.00)

라. 시점수정

사례 기호	기 간	변동률(%)	비 고
마	2022.08.04 ~ 2024.10.04	12.464% (1.12464)	경기도 용인시 처인구 녹지지역

마. 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 토지가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 대등시 됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

바. 개별요인 비교

개별요인 비교표(농경지대)				
조건	항목	세항목	본건1/ 거래사례 마	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건은 사례 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건은 사례 대비 인근환경 등 자연(환경)조건에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	획지조건 유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	행정적조건 유사함.
		규제의 정도 및 지목 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	기타조건 유사함.
누 계			0.713	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격 평가

본건 기호	사례		사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	마	331,770	1.000	1.12464	1.000	0.713	266,036	266,000

3. 토지의 시산가액 조정 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

본건기호	①공시지가 기준법에 의한 평가액(원/㎡)	②거래사례비교법에 의한 평가액(원/㎡)	비교 (격차율) (①/②)-1
1	255,000	266,000	-0.041

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 선정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24100403호」

4. 토지 가격의 결정

가. 감정평가금액

(경기도 용인시)

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고 (소유자)
1	처인구 양지면 추계리 16	전	826×4/30	110.13	255,000	28,083,150	송화자 지분전부

나. 분묘기지권이 성립할 경우의 감정평가금액

(경기도 용인시)

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고 (소유자)
1	처인구 양지면 추계리 16	전	826×4/30	110.13	230,000	25,329,900	송화자 지분전부

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 용인시 처인구 양지면 추계리	16	전	자연녹지지역	4 826x-- 30	110.13	255.000	28,083,150	송화자지분 분묘기지권이 성립될경우의 단가 230,000원/㎡
	매각지분 갑구	2번	30	분의 4	송화자 지분	전부			
합 계								₩28,083,150.-	
					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 용인시 처인구 양지면 추계리 소재 "추계1교" 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공장, 임야, 전, 공동묘지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능하며, 인근에 버스정류장까지의 거리 및 배차간격 등으로 보아 대중교통사정은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로서, 현황 "농경지(전)" 및 "묘지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 영농여건불리농지

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 기호 1 토지 지상에 소유자 미상의 분묘 1기 소재하며, 분묘기지권 성립여부는 별도 확인 바람.

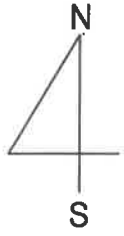
(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

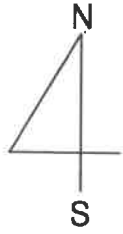


소재지

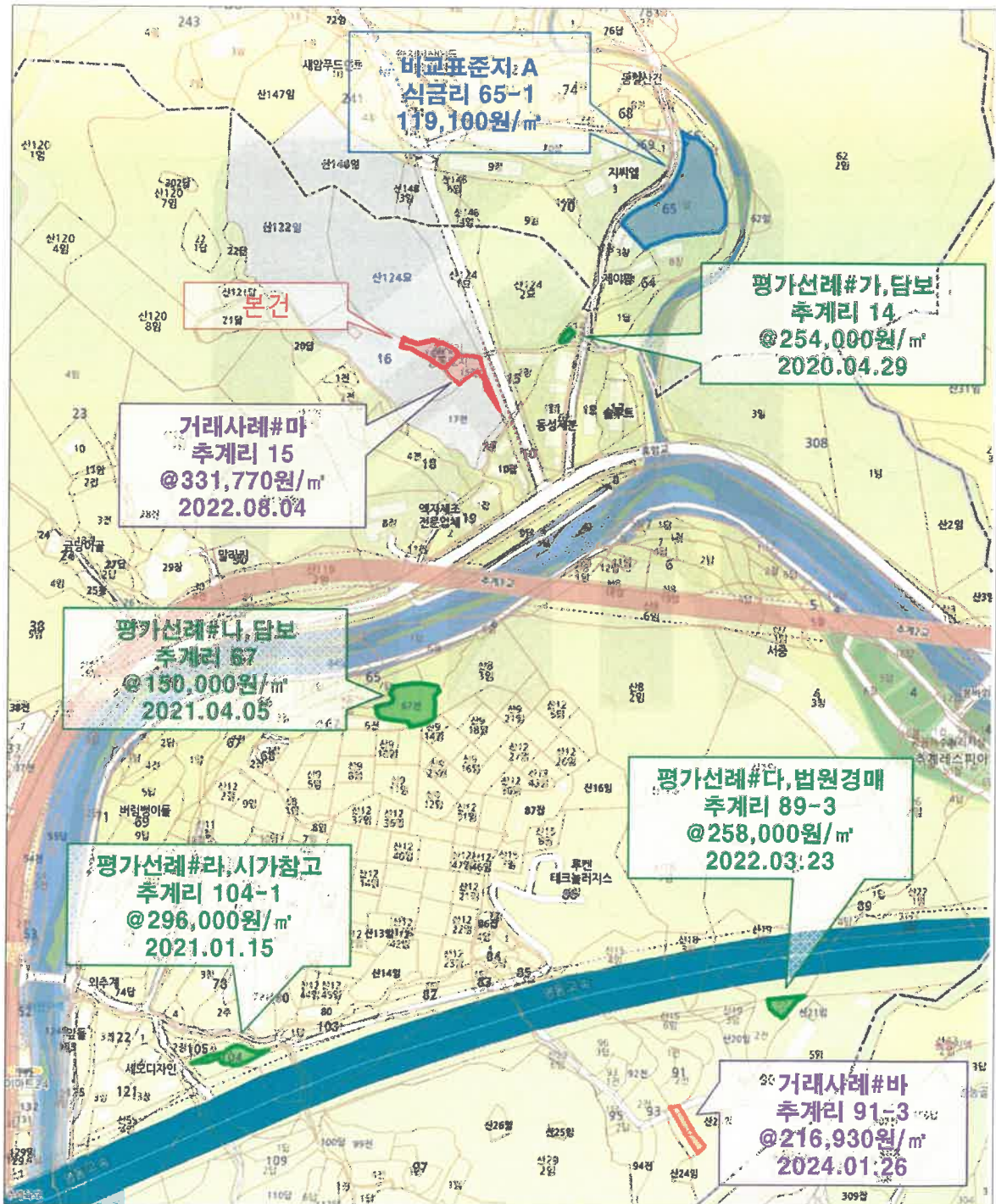
경기도 용인시 처인구 양지면 추계리 16



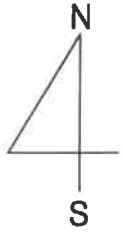
상세위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 양지면 추계리 16

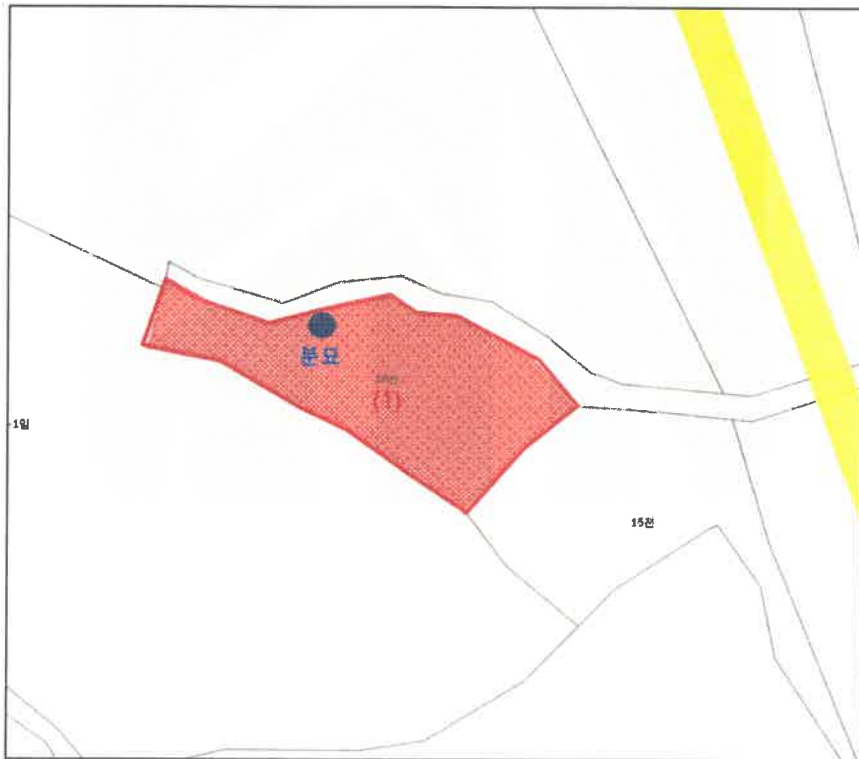


지 적 개 황 도



소재지

경기도 용인시 처인구 양지면 추계리 16



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 토지



본건 토지(분묘)