

감정평가서

건명	한연지 소유물건(2024타경100427)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	mi-241209-01

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.

명인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박덕용

(인)

감정평가액	일천사십만사천육백구십원정(₩10,404,690.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한연지 (2024타경100427)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.16 ~ 2024.12.20	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	170 중 47.51 이	토지	47.51 하 여	219,000 백	10,404,690
	합계					₩10,404,690
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 주북리 567-10 외 1필지 토지(도로 지분)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례와 평가사례 등을 통해 감정가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 12월 20일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 지적도 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 토지는 공유지분 토지로서 점유 위치 등 특정되어 있지 않아 전체면적을 기준으로 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였음.

다. 본건 토지의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 별도의 지적 측량을 요합니다.

II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

[평가대상 토지]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	용인시 처인구 양지명 주북리 567-10	도로	112 x 49709/198800 = 28.01	자연녹지	46,200	매각지분 갑구 9번 198800분의 49709 한연지 지분 전부
2	용인시 처인구 양지명 주북리 567-22	도로	58 x 39/116 = 19.50	자연녹지	128,200	매각지분 갑구 9번 116분의 39 김영우 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산단가

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가

<경기도 용인시 처인구>

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	양지면 주북리 914-7	대	305	단독주택	계획관리	세로(가)	가장형 평지	398,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.12.20.	5.596 (1.05596)	경기도 용인시 처인구 (24.01.01~24.12.20) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 4.843 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.445 $(1 + 0.04843) * (1 + 0.00445 * 50/31)$ ≒ 1.05596

※2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 10월 지가변동률을 연장 적용함

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314
<기호 1> 본건/표준지 대비 획지조건(형상, 경사 등) 열세, 본건 현황 '도로'로서 기타조건 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

- 표준지 공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가액과는 다소 차이를 보임. 따라서, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가) 제2항 제5호
- 대법원 판례 및 건설교통부 유권해석 : 대법원 판례(01두3808, 2003.2.28 /00두10106, 2002.3.29) 및 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12. 28)

(2) 인근 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	주북리 56*-*	답	329	자연녹지	598,000	196,742,000	담보
							2023.03.31
#2	주북리 56*-**	답	301	자연녹지	601,000	180,901,000	담보
							2023.05.12
#3	주북리 56*-**	답	289	자연녹지	771,912	223,082,700	실거래(KAIS)
							2024.06.25
#4	주북리 56*-**	답	301	자연녹지	664,452	200,000,000	실거래(KAIS)
							2024.06.13

(3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 보정률 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가)}}{\text{(표준지공시지가 시점수정)}} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사례의 선정

상기 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 인근 평가사례 #1을 선정함.

③ 보정률의 산정

[비교표준지 A 보정률]

사례기준	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
비교표준지	공시지가						
사례 #1	598,000	1.11595	1.00	1.050	700,705	1.66	
비교표준지 A	398,500	1.05596	-	-	420,800		
시점수정	경기도 용인시 처인구 (23.03.31~24.12.20) (녹지) ≒ 1.11595						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
	1.00	1.00	1.00	1.05	100	1.00	1.050
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 유사하나, 획지조건(형상, 경사 등) 우세함.							

④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 거래사례 및 평가사례, 인근유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 상기 격차율을 기준으로 비교표준지 A는 1.66을 적용함.

7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	398,500	1.05596	1.00	0.314	1.66	219,338	219,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산단가

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 사정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	주북리 56*-*	답	329	자연녹지	598,000	196,742,000	담보
							2023.03.31
#2	주북리 56*-**	답	301	자연녹지	601,000	180,901,000	담보
							2023.05.12
#3	주북리 56*-**	답	289	자연녹지	771,912	223,082,700	실거래(KAIS)
							2024.06.25
#4	주북리 56*-**	답	301	자연녹지	664,452	200,000,000	실거래(KAIS)
							2024.06.13

※ 선정기준

평가대상토지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 인근 거래사례 #4를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

상기 선정된 거래사례는 인근유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 거래당사자간의 특별한 사정개입 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.06.13. ~ 2024.12.20.	2.793 (1.02793배)	경기도 용인시 처인구 (24.06.13~24.12.20) (녹지) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.483 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.434 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.456 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.419 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.445 $(1 + 0.00483 * 18/30) * (1 + 0.00434) * (1 + 0.00456) * (1 + 0.00419) * (1 + 0.00445) * (1 + 0.00445 * 50/31)$ ≒ 1.02793

※2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 10월 지가변동률을 연장 적용함

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례 #4는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#4	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314

<기호 1>

본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 유사하나, 획지조건(형상 등) 열세, 본건 '도로' 로서 기타조건 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	664,452	1.00	1.02793	1.00	0.314	214,465	214,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가 (원/㎡)	비고
1	219,000	214,000	-

2. 본건 토지 적용단가 및 감정평가액의 결정

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정가격 수준 범위 내에 있는 것으로 판단되므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	용인시 처인구 양지명 주북리 567-10	도로	자연녹지	112 x 49709/198800 = 28.01	219,000	6,134,190
2	용인시 처인구 양지명 주북리 567-22	도로	자연녹지	58 x 39/116 = 19.50	219,000	4,270,500

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 용인시 처인구 양지면 주북리	567-10	도로	자연녹지	49,709 112 x----- 198,800	28.01	219,000	6,134,190	매각지분 갑구 9번 198,800분의 49,709 한연자 지분 전부
2	경기도 용인시 처인구 양지면 주북리	567-22	도로	자연녹지	39 58 x--- 116	19.50	219,000	4,270,500	매각지분 갑구 9번 116분의 39 김영우 지분 전부
합 계								₩10,404,690.-	
				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 주북리 소재 '영동고속도로 용인휴게소' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 중소규모의 공장, 물류창고, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있는 지역임,

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 도로변에 버스정류장 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형, 사다리형의 토지로서 현황 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 도로로서 세로(가)에 해당함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(주거형),
가축사육제한구역(전부제한지역(하천에서300M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
수질보전특별대책지역<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.

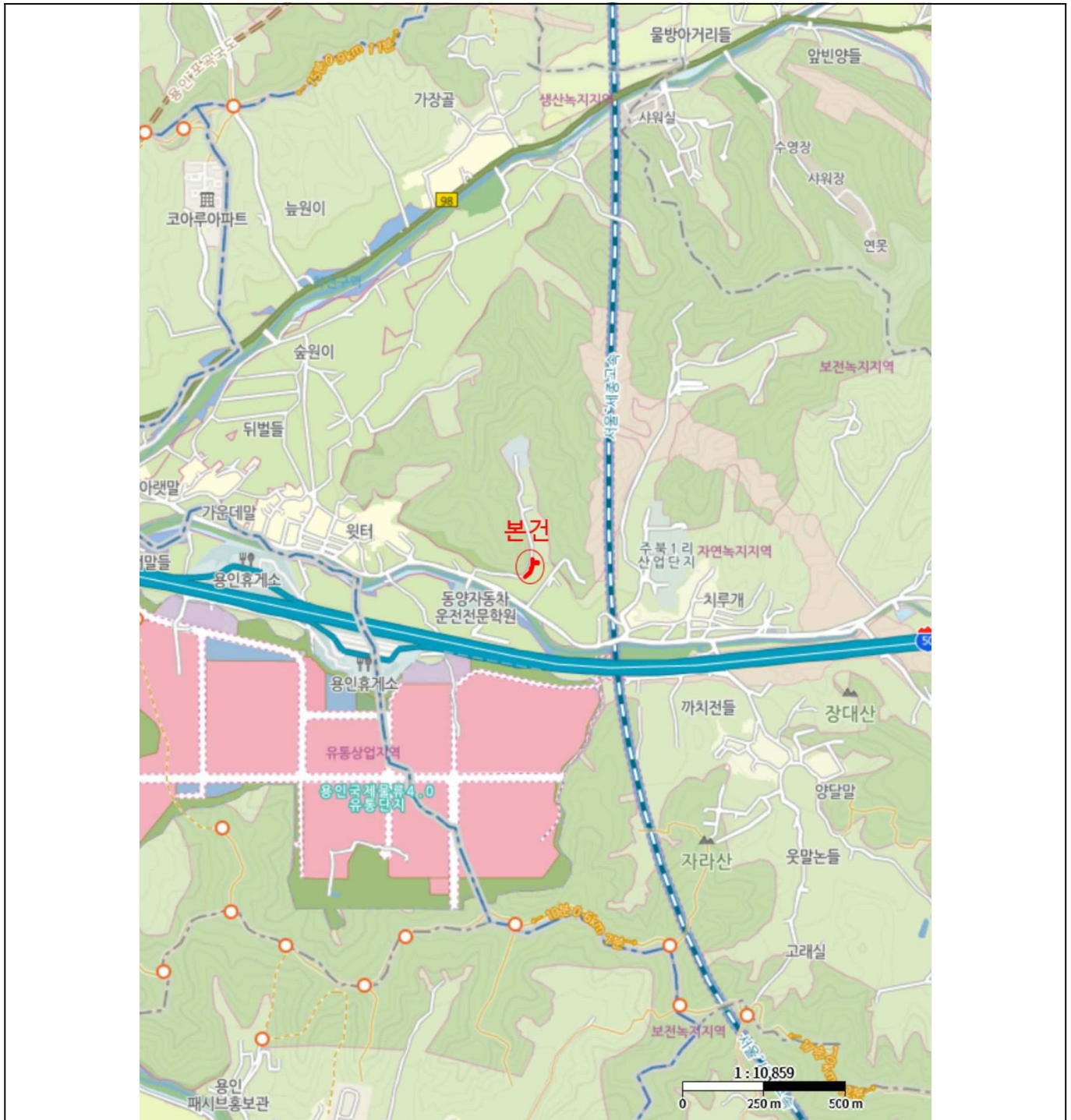
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



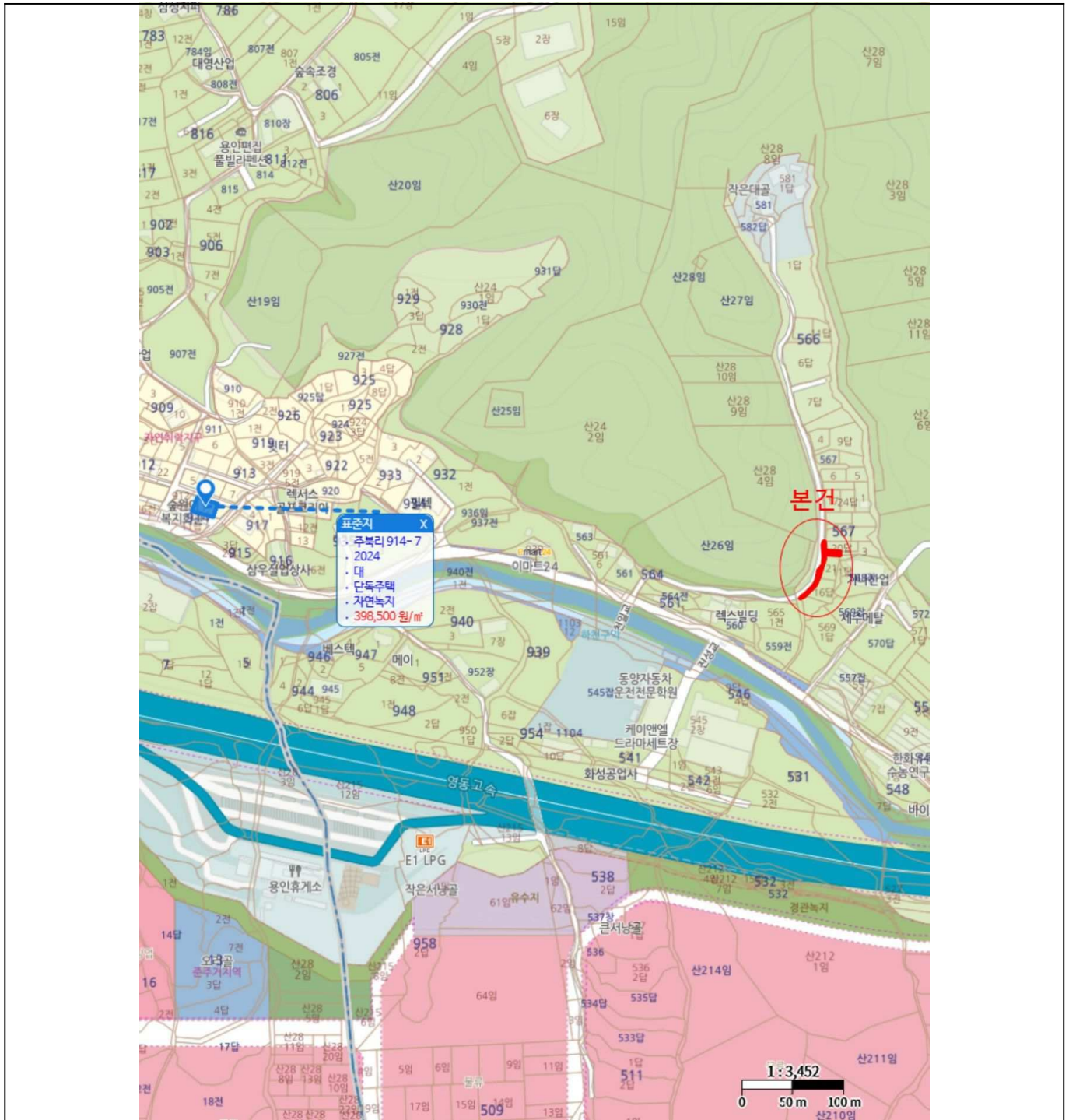
소재지 경기도 용인시 처인구 양지면 주북리 567-10



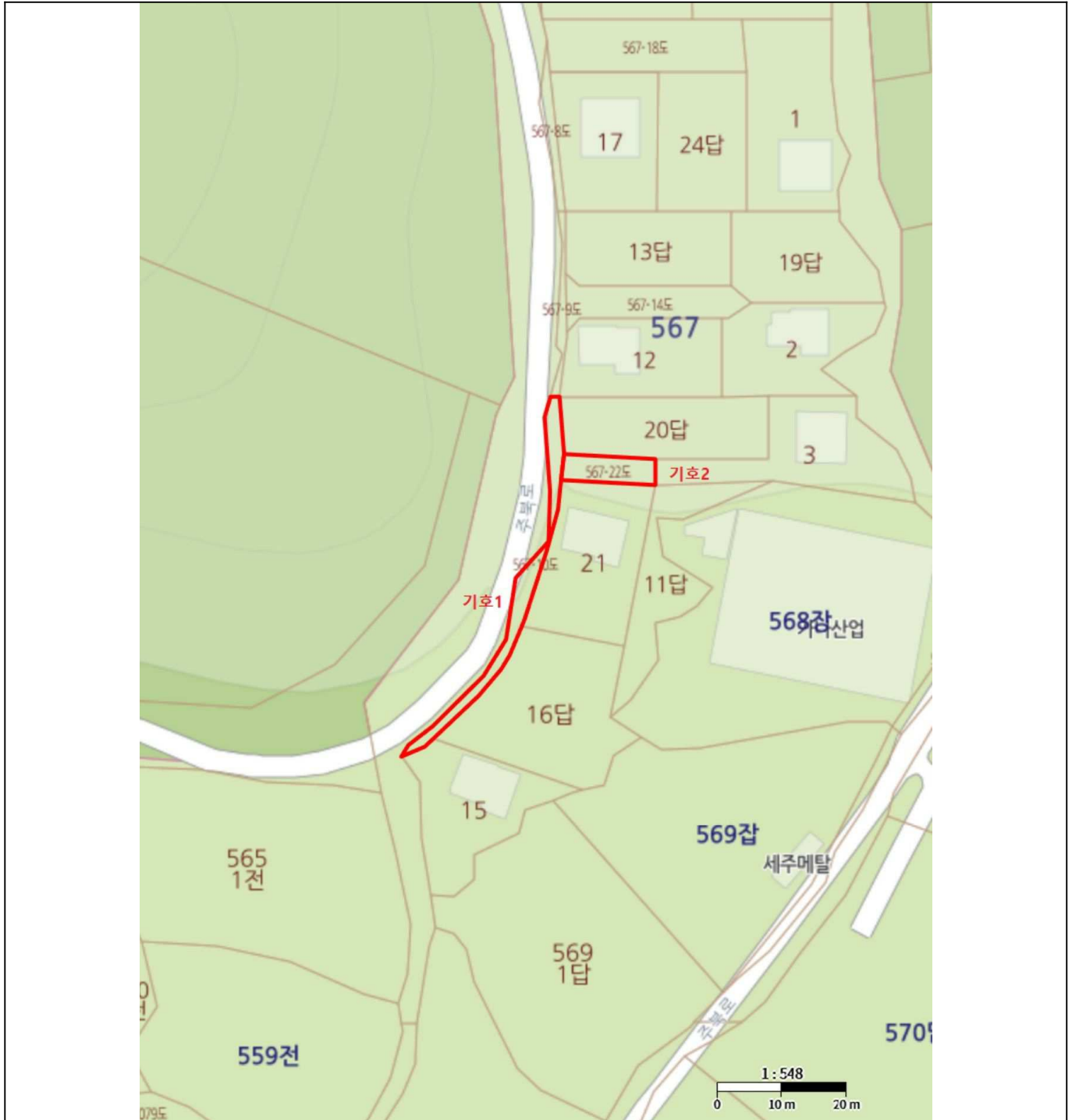
위치도



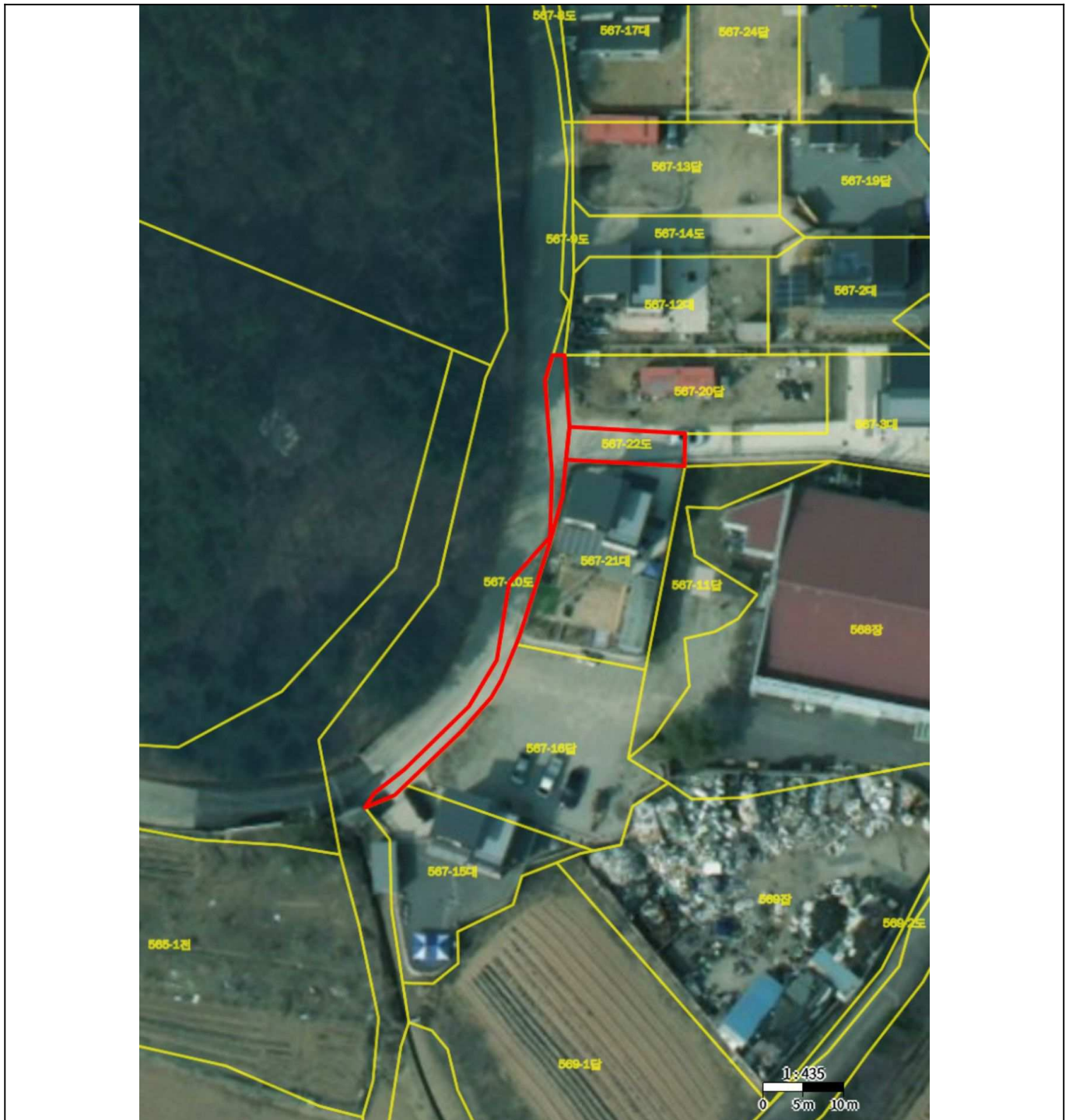
소재지 경기도 용인시 처인구 양지면 주북리 567-10



지 적 개 황 도



위 성 사 진(참고용)



사 진 용 지



기호 1 토지 전경 - 남서측 촬영

사 진 용 지



기호 1 토지 전경 - 북측 촬영

사 진 용 지



기호 2 토지 전경 - 서측 촬영