

감정평가서

건명	한달수 소유물건(2024타경96252)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	다임2024-11-003

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.

다임감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
주 용 표

(인)

감정평가액	오억사천팔백구만원정(W548,090,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한달수 (2024타경96252)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.22 ~ 2024.11.25	2024.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,435x- 2	토지	1,022	-	545,910,000
		1 515x- 2				
		1 94x- 2				
제시외건물 등	(40.80)	제시외건물 등	(40.80)	-	2,180,000	
합 계					W548,090,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 남사읍 아곡리	237	전	제1종 일반주거지역 자연녹지지역	1 1,435x-	717.5	527,000	378,122,500	
					2				
	매각지분	갑구1번	2분의1	한달수 지분	전부				
2	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	238	전	제1종 일반주거지역 자연녹지지역	1 515x-	257.5	543,000	139,822,500	
					2				
	매각지분	갑구1번	2분의1	한달수 지분	전부				
3	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	238-2	전	제1종 일반주거지역	1 94x-	47	595,000	27,965,000	
					2				
	매각지분	갑구1번	2분의1	한달수 지분	전부				
소 계								₩545,910,000	
㉠	<제시외 건물> 경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	238 위지상	계사	철골조 판넬지붕	(36)	36	30,000	1,080,000	관찰감가

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	
㉞	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	238 위지상	가추 및 관정	철골조	(4.8)	4.8	-	1,100,000	관찰감가
소 계								₩2,180,000	
합 계								₩548,090,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리 소재 "처인고등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 25일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 22일~2024년 11월 25일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산 가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 현장조사 등을 통하여 판단하였는바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 2) 본건 기호(1,2)토지는 1종일반주거지역과 자연녹지지역에 속한 토지로서 주된 용도 지역인 1종일반주거지역을 기준으로 감정평가 하되 자연녹지지역에 대해서는 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 3) 본건은 한달수 소유지분 2분의 1에 대한 평가로서, 각 지분에 대한 위치를 특정할 수 없는바, 전체면적을 기준으로 평가하되 의뢰면적 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가 가격을 결정하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 4) 별첨 ‘지적도’ 및 ‘사진용지’와 같이 소유자미상의 제시외건물 ㉠,㉡이소재하는바 면적사정은 개략적인 실측 등에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였는바, 일괄경매 여부등에 대하여 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바람.
- 5) 별첨 ‘지적도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외건물 ㉢,㉣소재하는바 해체 및 이동가능성 등을 고려하여 감정평가외 하였는바, 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바람.
- 6) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀원 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기 호	소재지	지번	지목	면적	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가
1	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	237	전	1,435	전	1종일주, 자연녹지	부정형 완경사	127,900
2	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	238	전	515.0	전	1종일주, 자연녹지	부정형 완경사	139,300
3	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리	238-2	전	94.0	전	1종일주	부정형 완경사	139,400

2. 공시지가기준법에 의한 평가

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

(1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(공시기준일: 2024.01.01)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남사읍 아곡리 217-1	답	830.0	답	1종일주	맹지	부정형 평지	166,600

(2) 시점수정

<경기도 용인시 처인구 주거지역>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~ 2024.11.25	3.277% (1.03277)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 3.058 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.263 (1 + 0.03058) * (1 + 0.00263 * 25/31) ≒ 1.03277

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가. 농경지

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	· 취락과의 접근성 · 농로의 상태
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	· 관개의 양부 · 배수의 양부
	재해의 위험성	· 수해의 위험성 · 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	· 면적 · 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	· 보조금, 융자금 등 조장의 정도 · 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타
누 계 치		

2) 개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	-	0.95	1.00	1.05	0.86	1.00	0.858
접근조건(농로의상태 등), 행정적조건(일부 자연녹지지역, 경관지구)등에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 우세한바, 전체적으로 보아 열세함.								
2	A	-	0.95	1.00	0.98	0.95	1.00	0.884
접근조건(농로의상태 등), 행정적조건(일부 자연녹지지역, 소하천구역), 획지조건(형상우세, 현황일부 ‘하천’ 열세)등에서 열세함.								
3	A	-	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.969
접근조건(농로의상태 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 우세한바, 전체적으로 보아 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 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) 그 밖의 요인 보정치 산정방식(표준지 기준)

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

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근 평가사례 및 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가협회 및 KAIS 등)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적 등	기준시점 (거래시점)	토지단가 (원/㎡)	비고
가	남사읍 아곡리 000-0	전	533	1종일주	담보	2023.01.12	705,000	
나	남사읍 아곡리 000-0	전	581	1종일주	담보	2024.04.22	888,000	
다	남사읍 아곡리 000-0	전	856	1종일주	담보	2023.11.22	651,000	
라	남사읍 아곡리 000-0	전	856	자연녹지	담보	2024.06.01	297,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적 등	기준시점 (거래시점)	토지단가 (원/㎡)	비고
마	남사읍 아곡리 000-0	답	1,037	1종일주	매매	2023.11.01	※1) 786,455	
바	남사읍 아곡리 000	답	2,840	자연녹지	매매	2023.07.11	※2) 299,295	

※1) $815,554,000 / 1,037 \approx 786,455$

※2) $850,000,000 / 2,840 \approx 299,295$

② 비교 사례의 선정

용도지역 및 이용상황 등이 동일·유사하며 본건과 비교성이 있다고 판단되는 상
기 사례 중 기호 “가” 를 선택함.

③ 시점수정

<경기도 용인시 처인구>

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
가	2023.01.12~ 2024.11.25	7.682% (1.07682)	주거지역

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

④ 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 격차율 산정

가. 표준지 A

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례(가)기준	705,000	1.00	1.07682	1.000	0.810	614,918
비교표준지(A)기준	166,600	1.00	1.03277	1.000	1.000	172,059
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810

비교사례기준(①)	비교표준지기준(②)	격차율(①/②)
614,918	172,059	3.573

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 격차율 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함. [표준지 A : 3.57]

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	166,600	1.03277	1.000	0.858	3.57	527,028	527,000
2	166,600	1.03277	1.000	0.884	3.57	542,999	543,000
3	166,600	1.03277	1.000	0.969	3.57	595,210	595,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 평가

1) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 및 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호 “마” 를 선정 하였음.

2) 사정보정

거래당사자간 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.

3) 시점수정

<경기도 용인시 처인구>

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
가	2023.11.01~ 2024.11.25	4.157% (1.04157)	주거지역

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
1	786,455	1.00	1.04157	1.00	-	0.72	1.00	1.05	0.86	1.00	0.650	532,446	532,000
2	786,455	1.00	1.04157	1.00	-	0.72	1.00	0.98	0.95	1.00	0.670	548,829	549,000
3	786,455	1.00	1.04157	1.00	-	0.72	1.00	1.02	1.00	1.00	0.734	601,254	601,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지가액의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	527,000	532,000	-
2	543,000	549,000	
3	595,000	601,000	

2) 토지가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 평가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법은 인근의 평가사례 및 거래사례 등에 의거 가격의 적정성이 지지되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였는바, 감정평가목적상 적정한 것으로 사료됨.

2. 감정평가액 결정(한달수 지분 2분의1 전부)

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호1	$1,435 \times 1/2$ ≒717.5	527,000	378,122,500
	기호2	$515 \times 1/2$ ≒257.5	543,000	139,822,500
	기호3	$94 \times 1/2$ ≒47	595,000	27,965,000
합 계				545,910,000

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

본건 토지는 경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리 소재 "처인고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 토지로서, '전'으로 조사되었음.
기호(2) : 부정형 토지로서, '전기타 및 일부 하천'으로 조사되었음.
기호(2,3) : 부정형 토지로서, '전기타'로 조사되었음.

(4) 인접 도로상태

기호(1~3) : 지적도상 맹지이나 인접토지를 통해 세로(가)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역(2014-12-15), 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 특화경관지구, 성장관리계획구역(주거형)
가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법> 토지거래계약에관한허가구역
기호(2) : 도시지역(2014-12-15), 자연녹지지역, 제1종일반주거지역
가축사육제한구역(2021-05-28)(일부제한지역(학교에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에

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) | |

관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 소하천구역(아곡천(아곡리))<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법> 토지거래계약에관한허가구역
 기호(3) : 도시지역(2014-12-15), 제1종일반주거지역
 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법> 토지거래계약에관한허가구역

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지' 및 '지적개황도' 참조

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

광역위치도



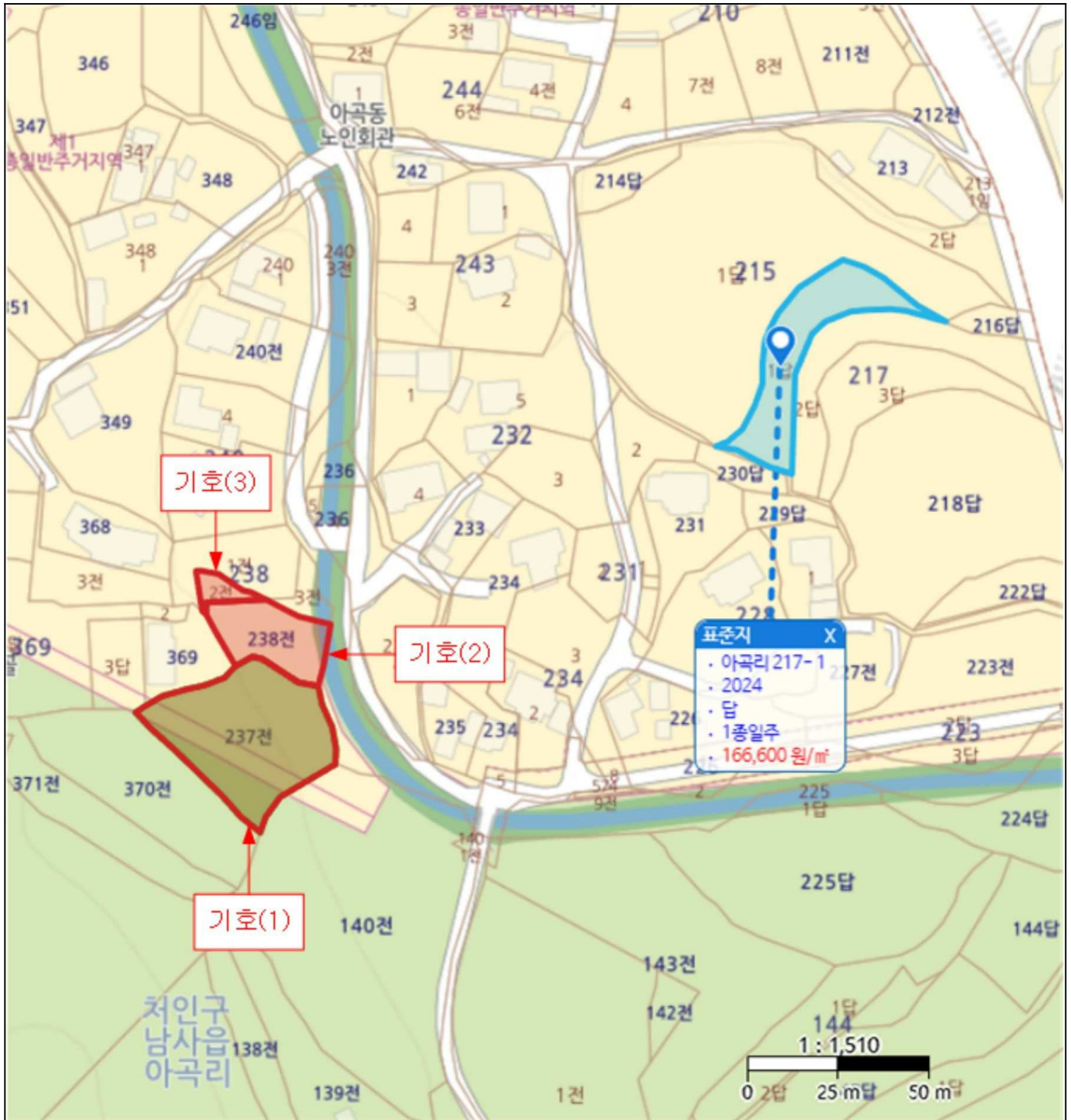
소재지	경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리 237외
-----	--------------------------



위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 남사읍 아곡리 237외



지 적 도





(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)



()



()



()



()

