

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김준원 소유물건
(2024타경39071)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 최화선

감정평가서번호: 세연240903-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

세연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정세연

(인)

감정평가액	육백이십칠만원정(₩6,270,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김준원 (2024타경39071)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.09	2024.09.07 ~ 2024.09.09	2024. 09. 09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	33 695x--- 695 이	토지	33 하 여	- 백	6,270,000
	합계					₩6,270,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 이천시 부발읍 아미리	산10-19	임야	도시지역, 자연녹지지역	33 695x--- 695	33	190,000	6,270,000	매각지분 갑구9번 김준원 지분 전부
합 계								₩6,270,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 "부발역(경강선)" 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에관한규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에관한규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가하되, 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일자 인 2024년 9월 9일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2024년 9월 7일부터 2024년 9월 9일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.그 밖의 사항

- ①본건 토지는 공유지로서 지분별 위치 확정이 없어 필지 전체를 기준으로 단가 결정하고 의뢰 지분만 평가하였음.
- ②본건 지상에 소재하는 수목 등은 경제적 가치 미미하고 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함 평가하였음.
- ③본건 인접지와 지적 경계가 명확하지 않아 이용상황 및 경계는 개측하여 파악 하였으므로 경매 과정 시 정확한 지적 경계 및 이용상황 등이 필요할 경우 이해관계인은 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

본 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 시점수정하고 지역요인, 개별요인 비교 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합참작하여 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

(2) 토지평가액 산출

가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(1)	이천시 부발읍 아미리	산10-19	임	33 (695중)	자연림	자연 녹지	맹지	사각형 완경사	68,100 (2024/01)

나. 비교표준지 선정

① 비교표준지의 선정기준

- 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근 지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

②이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

(이천시, 공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	부발읍 아미리 산80-18	임	1,164	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	49,100	

다. 지가변동률

- ①국토교통부에서 월별로 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였음.
- ②2024년 8월 이후 지가변동률 미고시로 직전월(2024.7) 지가변동률을 연장 적용한 바, 2024년 1월 1일부터 기준시점일까지의 이천시 녹지지역 지가변동률은 2.191% 상승임.

<지가변동률>경기도 이천시 (24.01.01~24.09.09) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.861

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.251

$(1 + 0.01861) * (1 + 0.00251 * 40/31) \approx 1.02191$

라. 지역요인의 비교

본건과 표준지는 인근 지역 내에 소재하여 지역요인 유사함.

마. 개별요인 비교

①개별요인 비교항목

접근조건 : 교통의 편부, 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등
반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자연조건 : 일조 등, 지세, 방위 등(표고, 방위, 경사, 경사면의 위치등),
토양, 토질의 양부 등.

행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.

기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

②개별요인 비교

기호(1):대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(도로의 상태 열세하나, 교통시설과의 접근성 등 우세) 우세, 자연조건(면적, 형상 등) 우세함.

기호	적용 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	누계
(1)	가	1.10	1.08	1.00	1.00	1.188

바.그 밖의 요인의 보정

①그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에관한규칙」 제14조 및 국토교통부의 유권해석, 대법원 판례(96누16001, 96누17711, 2000두10106, 2002두5054 판결 등 다수) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 평가선례 등을 조사·분석하여 산출된 보정률을 적용함으로써 공시지가와 인근지역의 정상적인 거래가능가격 수준과의 균형을 유지하고 그 격차를 보정할 필요성이 있음.

②본건 거래 및 평가사례(출처:KAIS, 등기사항전부증명서, 감정평가정보)

-.(3년 이내 포착된 바 없음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③인근 평가사례(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보)

(이천시 부발읍)

구분	목적	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	경매	아미리	25○-○	임 (현황 전)	756	자연 녹지	199,000	2024.04.29	
B	담보	아미리	산8○-○	임	2,513	자연 녹지	150,000	2023.02.13	
C	공매	아미리	산10-○○	임	99 (지분)	자연 녹지	156,000	2019.06.27	
D	경매	아미리	41○-○	답	330	자연 녹지	251,000	2024.04.11	

④인근 거래사례(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

(이천시 부발읍)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	산촌리	산78-○○	임 (자연림)	3,160	자연 녹지	158,227 (500,000,000원)	2022.12.13	
#2	아미리	산8○-○	임 (자연림)	2,513	자연 녹지	151,213 (380,000,000원)	2023.01.27	
#3	아미리	산80-○○	임	496	자연 녹지	126,008 (62,500,000원)	2022.10.04	
#4	아미리	10○-○	임 (현황 전)	95 (262중)	자연 녹지	241,052 (22,900,000원)	2022.12.28	
#5	아미리	산10-○	임	99 (694중)	자연 녹지	252,525 (25,000,000원)	2021.10.21	
#6	아미리	산10-○	임	16.5 (694중)	자연 녹지	727,272 (12,000,000원)	2021.12.20	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 표준지가격(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

ㄴ) 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지역 내 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 거래사례 기호<#2>를 선정함.

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 사례<#2> 기준 비교표준지 "가"가격

구분	기준 가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	산출가격	산정치
사례기준 표준지가격	151,213	1.00	1.02805	1.00	-	1.03	1.00	-	1.00	1.00	1.030	160,118	3.191
비교표준지 기준시점가격	49,100	-	1.02191									50,175	
*경기도 이천시 녹지지역 시점수정(2023.01.27~ 2024.09.09):1.02805 **지역요인:비교표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함. ***개별요인:비교표준지가 사례보다 접근조건(도로 상태 등) 다소 우세함.													

⑥ 인근 유사 토지의 지가수준

구분	용도지역	지가수준	비고
임야	자연녹지	120,000원/㎡ ~ 240,000원/㎡	위치, 면적, 도로상태, 지형 및 형상, 이용가능성 등에 따라 차이가 크며, 본건 인근 지가는 거래 방법 등에 따라 편차가 대단히 큰 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 보정을 결정

「감정평가에관한규칙」 제14조, 국토해양부 유권해석, 대법원 판례 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 적정성 및 균형성을 기하기 위하여, 인근 유사 토지의 평가사례 및 거래사례 등과 제요인(지역요인, 개별요인, 기타요인)을 비교 검토하고, 본건 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

비교표준지	용도지역	그밖의요인보정치
가	자연녹지	3.19

사. 토지평가액 산정

-본 토지는 표준지공시지가, 지가변동률, 제요인, 정상적인 지가 수준, 평가사례, 현황 등을 고려하여 평가하였음.

-산식

표준지공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 기타요인비교치
 = 산출단가(적용)

기호	비교표준지		지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(1)	가	49,100	1.02191	1.00	1.188	3.19	190,152	190,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	695 × 33/695	33	190,000	6,270,000	
		합계				6,270,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 산출개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 비교 거래사례의 선정(출처: 등기사항전부증명서)

인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례<#1>을 선정하였음.

(이천시)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	부발읍 산촌리	산78-○○	임	3,160	자연 녹지	158,227 (500,000,000원)	2022.12.13	

(3) 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨.

(4) 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 아래와 같이 산정하였음.

기 간	지가변동률	비고
2022.12.13 ~ 2024.09.09	1.02928	이천시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5)지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 부동산의 이용이 비슷하고, 인근 지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 동일함.

(6)개별요인 비교

기호(1):본건은 사례보다 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 우세, 자연조건(면적 등) 우세함.

대상지 기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	누계
(1)	#1	1.05	1.13	1.00	1.00	1.187

(7)토지 단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 다음과 같이 단가를 결정하였음.

-산식:사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산출단가(적용)

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
(1)	#1	158,227	1.00	1.02928	1.00	1.187	193,314	193,000

(8)거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	695 × 33/695	33	193,000	6,369,000	
		합계			6,369,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
토지	기호(1)	190,000	193,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에관한규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격이 동 규칙 제12조 제 2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	기호 (1)	695 × 33/695	33	190,000	6,270,000	세부내역 토지감정 평가명세표 참조
합 계					6,270,000	

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 이천시 부발읍 아미리 소재 "부발역(경강선)" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 전 등으로 이루어진 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하며, 남서측 근거리에 "부발역(경강선)"이 소재하나, 일반 대중 교통 이용편은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 완경사의 사각형 토지로 자연림임.

(4) 인접 도로상태

본건 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계

미상임.

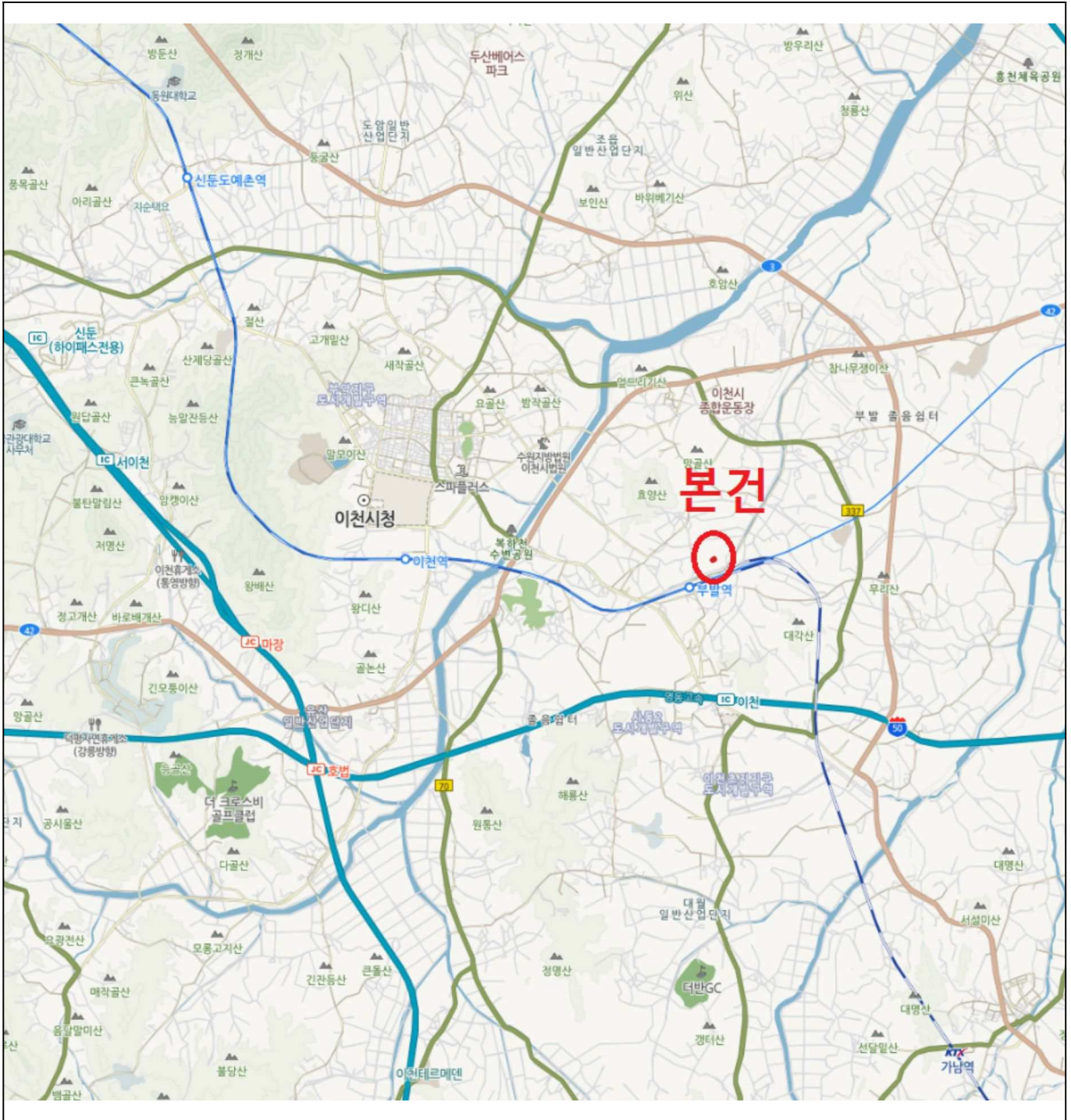
②기 타

본건 이용상황 및 경계는 개측하여 파악하였으므로, 경매과정시 정확한 지적경계 및 이용상황이 필요할 경우 이해관계인은 재확인(정밀 측량 등) 하시기 바랍니다.

광역위치도



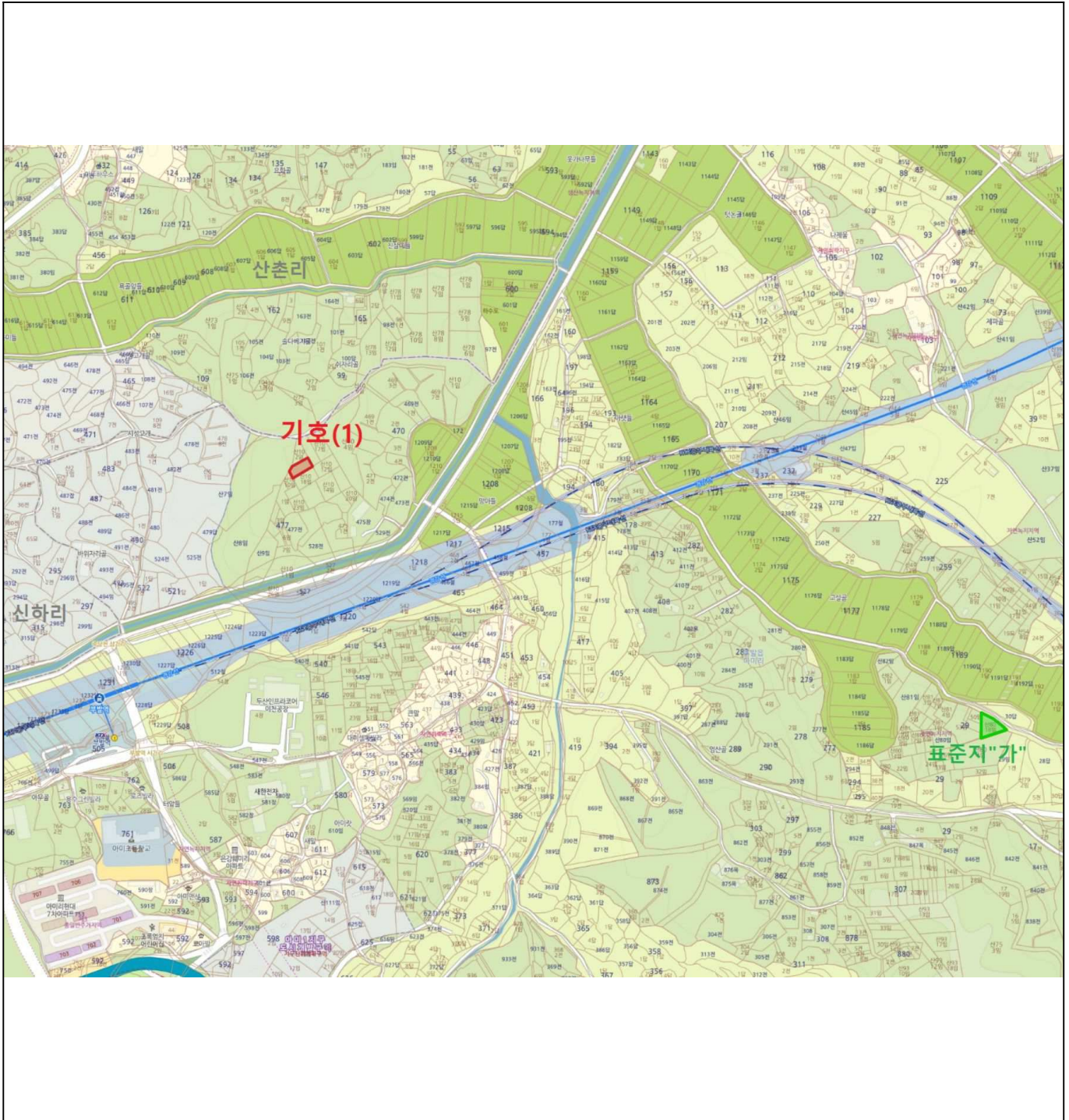
소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 산10-19
-----	------------------------



위치도

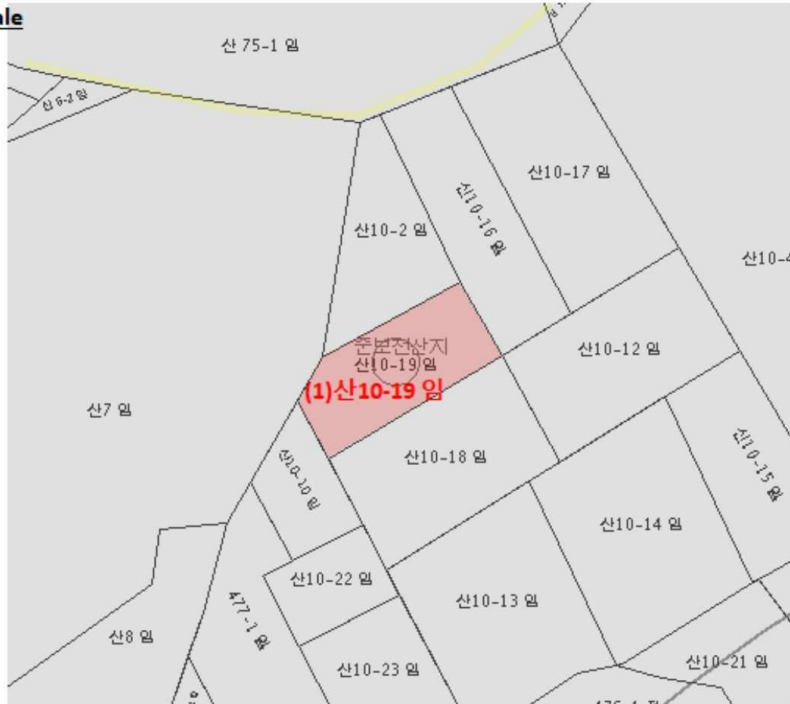


소재지 경기도 이천시 부발읍 아미리 산10-19

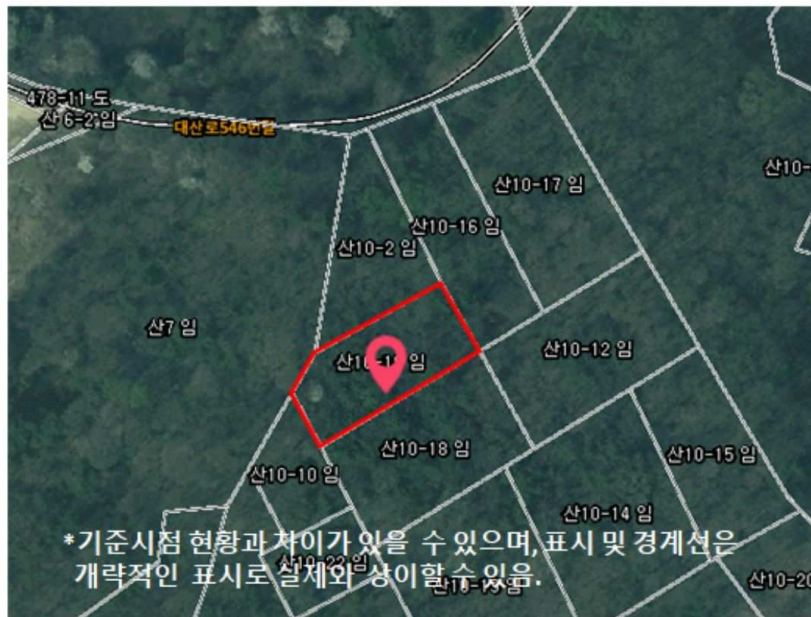


지 적 도

Non-Scale



<참 고 도>



*기준시점 현황과 차이가 있을 수 있으며, 표시 및 경계선은 개략적인 표시로 실제와 상이할 수 있음.



;



;

