

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
건명	한석영 소유물건 (2024타경49828)
감정서번호	우진24-08049

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.

우진감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이우진

감정평가액	구백팔십팔만이천원정(₩9,882,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	한석영 (2024타경49828)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.23	2024.08.22 ~ 2024.08.23	2024.08.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 305x- 5 이	토지	122 하 여	- 백	9,882,000
	합계					₩9,882,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안성시 일죽면 가리 "상촌마을"남동측 인근의 생산관리지역에 위치하는 토지(공유지분)로서 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준하여 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제12조와 제14조에 따라 공시지가기준법으로 감정평가액을 산정하고 다른방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 이를 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024.08.23일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본건은 공유지분(매각지분: 한석영지분 5분의2 전부)토지로 공유자별 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준하여 감정평가하고 지분비율로 면적사정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 산정

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

1. 대상토지 개요

<개별지가 기준일 : 2024.01.01일>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	안성시 일죽면 가리 67-6	305 (지분)	전	목전	생산 관리	맹지	장방형 완경사	31,000

2. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 동일한 용도지역으로 이용 상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	안성시 일죽면 가리 55-1	1,324	전	전	생산 관리	세로(가)	부정형 완경사	37,900

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 경기도 안성시 용도지역별 자가변동률을 적용하였습니다.

(경기도 안성시 생산관리지역)

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	1.023 (1.01023)	2024.06월까지 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.182 (1.00182)	2024.06월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.23)	1.354 (1.01354)	$(1+0.01023) \times (1+0.00182 \times 54/30) \approx 1.01354$

◆기준시점 현재 2024.07월 이후 자가변동률이 미고시되어 2024.06월 자가변동률을 연장·적용함.

4. 지역요인

본건 토지와 비교표준지는 인근지역내 부근에 위치하여 지역요인은 대등한 편입니다.
(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인

(1) 개별요인 비교조건 및 항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양·토질의 양부, 관개배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	형상, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율계
1	A	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.81
비교내용		본건 토지가 비교표준지(A)에 비하여 접근조건(교통의 편부, 농로의 상태 등) 및 획지조건(형상은 다소우세하나 경작의 편부 등 획지상태에서 열세)에서 열세이며 그 외 조건은 대체로 대등한 편임.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 이외에 자가변동에 미치는 사항을 반영하고 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가의 가격격차를 보정하여 감정가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위해 그 밖의 요인보정이 필요하며, 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제9조 제1항, 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10선고 98두6067, 1993.09.10선고 92누16300) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

(2) 산식

$$\begin{aligned} \square \text{ 그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가액}} \\ &= \frac{\text{사례(평가 또는 거래)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{(\text{비교표준지})\text{공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근지역내 평가사례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 지가정보>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
㉠	안성시 일죽면 가리 53-*	1,474	전	생산 관리	전	93,000	2022.04.14	담보
㉡	안성시 일죽면 산북리 22*	814	답	생산 관리	답	96,000	2022.09.28	담보
㉢	안천시 일죽면 산북리 209-1*	2,611	답	생산 관리	답	77,000	2021.06.03	담보

(4) 사례자료의 선정

상기 평가사례중에서 부근에 위치하며 주위환경 및 이용상황 등으로 보아 가장 비교성이 있는 것으로 판단되는 사례 **기호㉠**을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 격차율 산정

표준지(A)		평가사례(㉠)	시점 수정	지역 요인	개별요인						산정단가 (원/m ²)
용도 지역	지목	사례단가 (원/m ²)			접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	
생산 관리	전	93,000	1.04136	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	99,752
비교내용		<input type="checkbox"/> 시점수정 : 경기도 안성시 생산관리지역(2022.04.14~2024.08.23) : 4.136%(1.04136) <input type="checkbox"/> 지역요인 : 부근에 위치하여 대등함. <input type="checkbox"/> 개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례토지(㉠)에 비하여 접근조건(교통시설 및 취락과의 접근성 등)에서 우세하며 그 외 조건은 대체로 대등한 편임.									
기준시점의 비교표준지 가액		비교표준지	공시지가(원/m ²)		시점수정		기준시점의 비교표준지가액 (원/m ²)				
		A	37,900		1.01354		38,413				
격차율 산정		평가사례를 기준한 비교표준지가액(원/m ²) [㉡]		기준시점의 비교표준지가액 (원/m ²) [㉢]			격차율(㉡/㉢)				
		99,752		38,413			99,752/38,413 ≈ 2.597				

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	평가사례 기호	산정격차율 (a/b)	보정치 결정
A	㉠	2.597	2.60

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액(단가)의 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	37,900	1.01354	1.00	0.81	2.60	80,898	81,000

※ 결정단가는 백원단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지시산가액(토지단가)의 산정

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

(1) 인근지역내 유사부동산의 거래사례

<자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등>

기 호	소재지	구분	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
				이용상황			
①	안성시 일죽면 가리 61-*	전	1,818	생산관리	208,000,000	114,410	2023.10.16
				전			
②	안성시 일죽면 가리 6*	답	2,833	생산관리	274,200,000	96,780	2022.11.07
				답			

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) ÷ 면적(㎡)

(2) 비교거래사례의 선정

인근지역내 주위환경 및 이용상황 등으로 보아 가장 비교성이 있는 것으로 판단되는 거래사례 (기호①)를 선정하였습니다.

(3) 사정보정

상기 거래사례는 유사부동산의 시세수준, 평가사례 등과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 시점수정

국토교통부에서 매월 조사·발표하는 경기도 안성시 용도지역별 지가변동률로 시점수정 하였습니다.

거래사례 기호	기준시점 (기간)	지가변동률 (%)	비 고
①	2024.08.23 (2023.10.16 ~ 2024.08.23)	1.663 (1.01663)	생산관리지역

※ 2024.07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024.06월 지가변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인

본건 토지와 거래사례(①)는 인근지역내 부근에 위치하여 지역요인은 대등한 편입니다.
(1.00)

(6) 개별요인

본건 기호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율계
1	①	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.72
비교내용		본건이 거래사례(①)에 비하여 접근조건(교통의 편부, 농로의 상태 등) 및 획지 조건(형상은 다소 우세하나 경작의 편부 등 획지상태 등 열세)에서 열세이며 그 외 조건은 대등한 편임.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
본건 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	①	114,410	1.00	1.01663	1.00	0.72	83,745	84,000

※ 결정단가는 백원단위에서 반올림함.

다. 토지의 시산가액(토지단가) 검토

(1) 시산단가의 합리성 검토

상기와 같이 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정한 시산가액이 대체로 유사한 범위의 수준이므로 인근 유사토지의 평가사례 및 가격수준 등과 비교·검토 하면 적정성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 결정 단가로 적용하였습니다.

(2) 각 감정평가방법에 의한 시산단가 및 토지단가 결정

기호	시산단가(원/㎡)		결정단가 (원/㎡)
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	81,000	84,000	81,000

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 안성시 일죽면 가리	67-6	전	생산관리지역	2 305x-	122	81,000	9,882,000	
	<매각지분	갑구	2번	한석영지분	5 5분의2전부>				
합 계								₩9,882,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 안성시 일죽면 가리 "상촌마을"남동측 인근에 위치하며 주위는 농가주택이 일부소재하는 외 농경지, 임야 및 태양광시설 등이 소재하는 순수농경지대임.

(2) 교통상황

순수 농경지대로 부근 마을까지 차량의 접근이 가능하나 대중교통편은 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

장방형의 "묵전"상태로 북측으로 목장용지와 접하고 서측은 완경사지의 묵전 및 태양광 시설부지와 근접함.

(4) 인접 도로상태

지적 및 현황 "맹지"임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역,
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

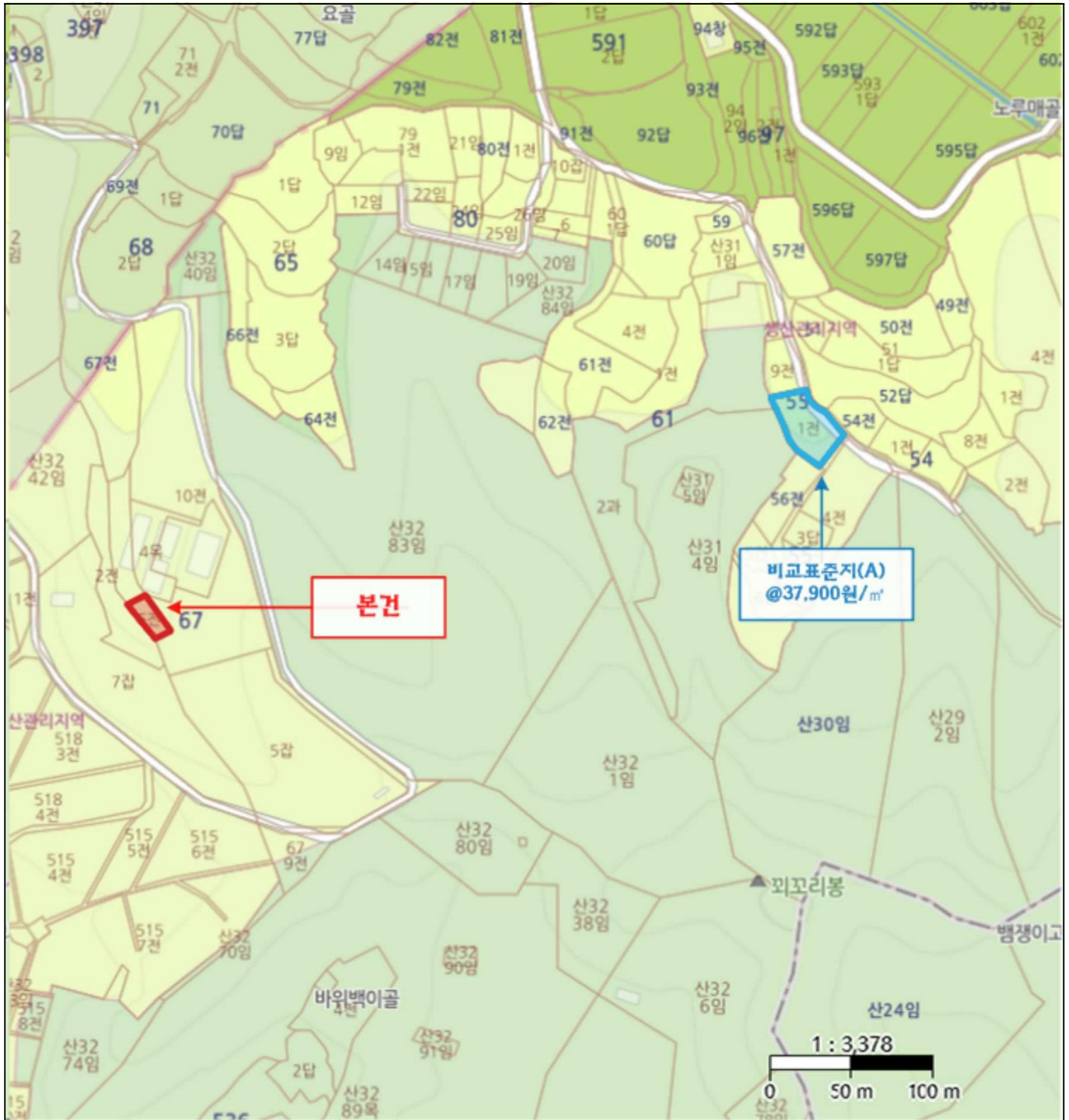
1)임대관계:미상

2)본건은 공유지분토지로 인접지와의 정확한 경계 등은 별도 확인이 필요할 것으로 판단됨.

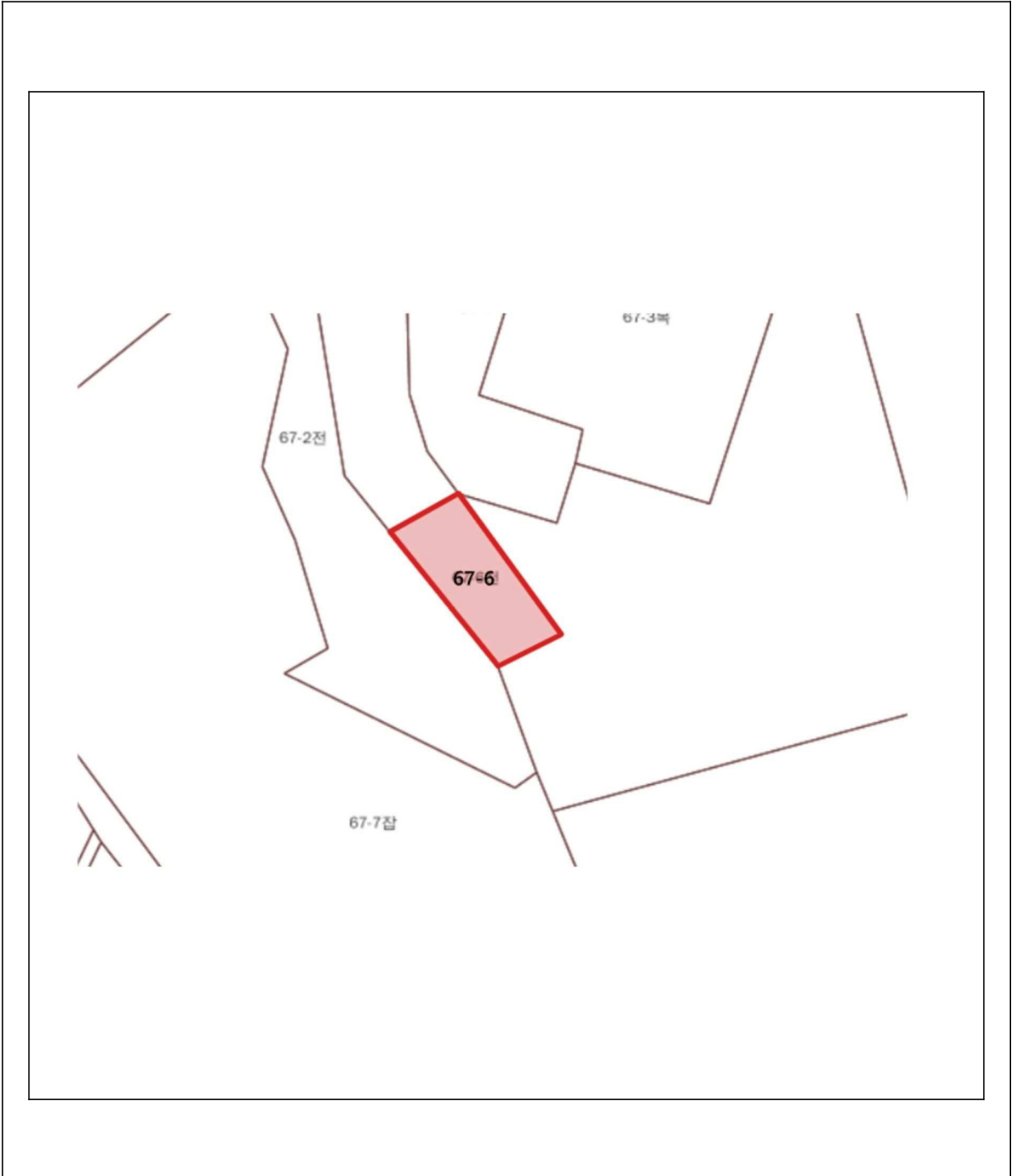
위치도



소재지 경기도 안성시 일죽면 가리 67-6



지 적 도





<

>



<

>



< >



< () >