

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 성윤기 소유물건(2024타경43912)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: C240401-301

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

센트럴감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최해영

감정평가액	이억칠천육십육만원정(W270,660,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	성윤기 (2024타경43912)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.09	2024.04.01 ~ 2024.04.09	2024.04.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,082	토지	2,082	130,000	270,660,000
		이	하	여	백	
	합계					W270,660,000
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 안성시 서운면 북산리	194-1	임야	생산관리지역	2,082	2,082	130,000	270,660,000	분묘로 인한 소유권행사 제한받는 토지단가 @91,000 원/㎡
합 계								₩270,660,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 서운면 북산리 소재 '북산리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 평택지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 4월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2024년 04월 06일에 실지조사를 하였으며, 가격조사기간은 2024년 04월 01일 ~ 2024년 04월 09일임.

4. 감정평가조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건 토지 지상에 소재하는 입목은 거래 관행 등에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- (3) 본건 지상에 수기의 분묘가 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 분묘의 소재로 인하여 제한받는 토지의 단가는 “감정평가명세표” 비고란에 병기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (4) 본건 지상에 분묘 5기를 목측(육안)으로 확인하였으며(후첨 ‘지적개황도’ 표시), 접근이 곤란하거나 풀숲 등으로 인하여 확인하지 못한 추가 분묘가 있을 수 있으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (5) 본건 토지의 지적경계는 인접지와 불분명한 부분이 있으며 지적경계, 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였음. 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 별도의 측량이 필요할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 안성시 서운면 북산리 194-1	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	자연림 등
	지 목	임야
	면 적	2,082 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	서운면 북산리 194-1	2,082	임야	자연림 등	생산관리	맹지	부정형 완경사지	46,400

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	서운면 인리 산44	8,826	임	전	생산관리	맹지	사다리 완경사지	33,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 생산관리	0.583	경기도 안성시 (2024.01.01 ~ 2024.04.09) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.344 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.173 $(1 + 0.00344) \times (1 + 0.00173 \times 40/29) = 1.00583$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ [일련번호 1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 형상, 지세 및 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	서운면 인리 산45-**	18,513	생산관리	임야 전	2023.11.24	담보	120,000	-
(2)	서운면 인리 산42-**	216	생산관리	임야 과수원	2023.03.29	담보	150,000	-
(3)	서운면 북산리 77-**	3,111	생산관리	답 과수원	2022.12.23	담보	132,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서운면 인리 424-**	생산관리 임야/전	200,000,000원 (@ 142,857원/m ²)	2023.11.17 -	1,400m ² -	등기
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 200,000,000원 / 1,400m ² ≒ 142,857원/m ²				
#2	서운면 북산리 **	생산관리 전/과수원	8,000,000원 (@ 133,333원/m ²)	2022.11.02 -	60m ² -	등기
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 8,000,000원 / 60m ² ≒ 133,333원/m ²				
#3	서운면 산평리 산1**	생산관리 농림지역 임야/자연림	2,935,000,000원 (@ 148,690원/m ²)	- -	19,739m ² -	등기
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,935,000,000원 / 19,739m ² ≒ 148,690원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	경기 안성시 2023년 04월 ~ 2024년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	19,714,600,103	14,526,359,266	73.7	148	60	40.5
답	5,466,908,170	4,472,875,410	81.8	48	22	45.8
임야	7,927,241,872	5,106,370,677	64.4	47	16	34.0
전	3,002,257,061	2,415,724,479	80.5	46	18	39.1

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 거래사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 (사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	142,857	1.000	1.00851	1.000	1.008	145,225		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	4.309	4.30
	33,500	1.00583		-	-	33,695		

¹⁾거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2023.11.17 ~ 2024.04.09, 안성시 생산관리지역) : 0.851% (1.00851)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지A가 거래사례#1 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세임.

개별요인 비교치					격차율
접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.96	1.05	1.00	1.00	1.00	1.008

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	33,500	1.00583	1.000	0.900	4.30	130,401	130,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 생산관리	1.752	경기도 안성시 (2022.11.02~ 2024.04.09)
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.094
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.033
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.037
		2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.344
		$(1 + 0.00094 * 29/30) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.01037) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00173 * 40/29) \approx 1.01752$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 사례대비 간선도로와의 거리 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건이 사례 대비 형상 및 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.945	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	133,333	1.000	1.01752	1.000	0.945	128,207	128,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	130,000	128,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	270,660,000
	합 계	270,660,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안성시 서운면 북산리 소재 "북산리마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 소재하는 농경지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 서측 인근까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하나 배차간격 등을 고려할 때 대중교통상황은 다소 불편할 것으로 보임. 서측으로 57번 지방도(서운로)가 있고, 근거리에서 서울세종고속도로 공사중임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로 자연림, 일부 묘지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :생산관리지역(재정비(2020.03.17)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

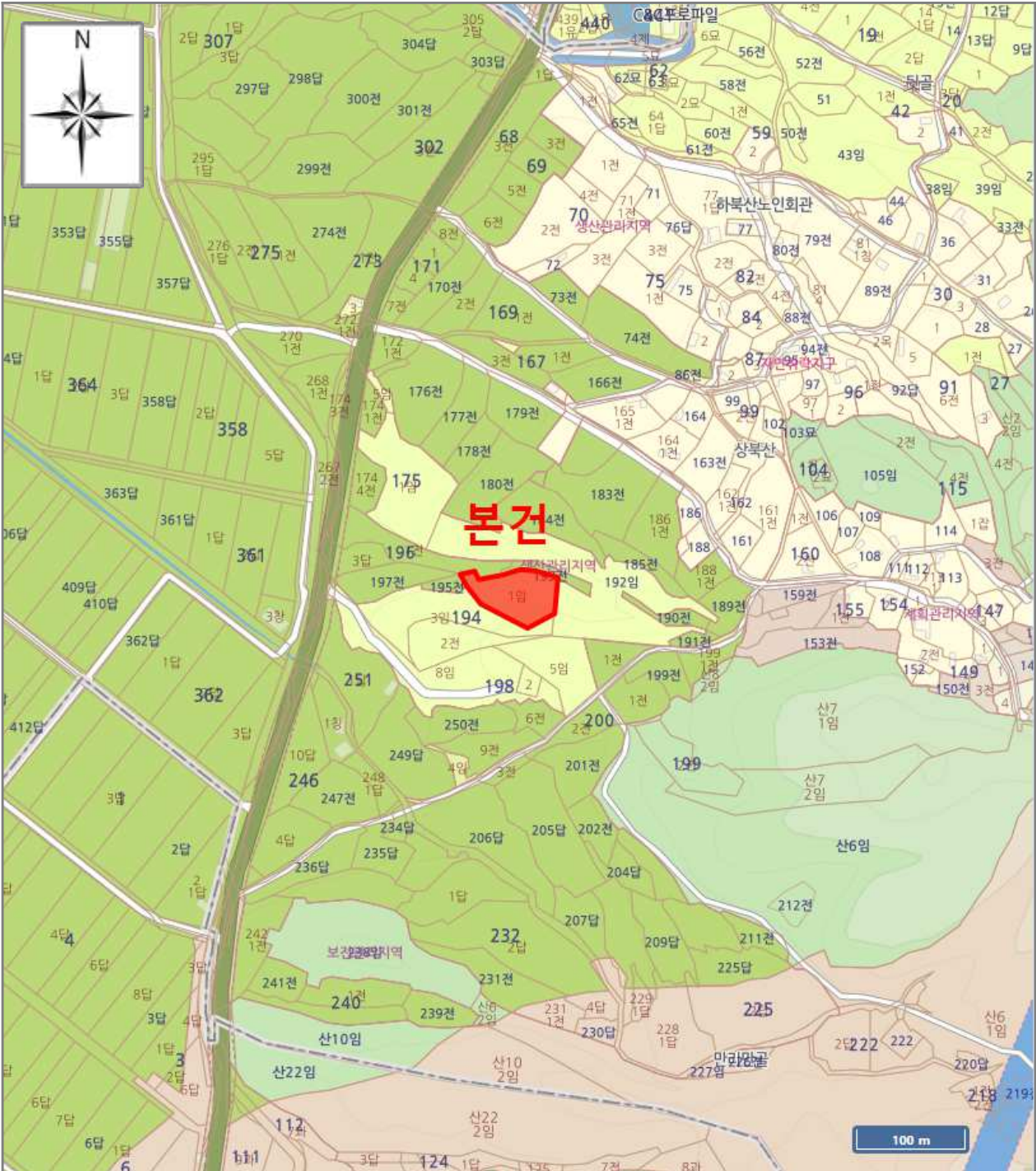
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

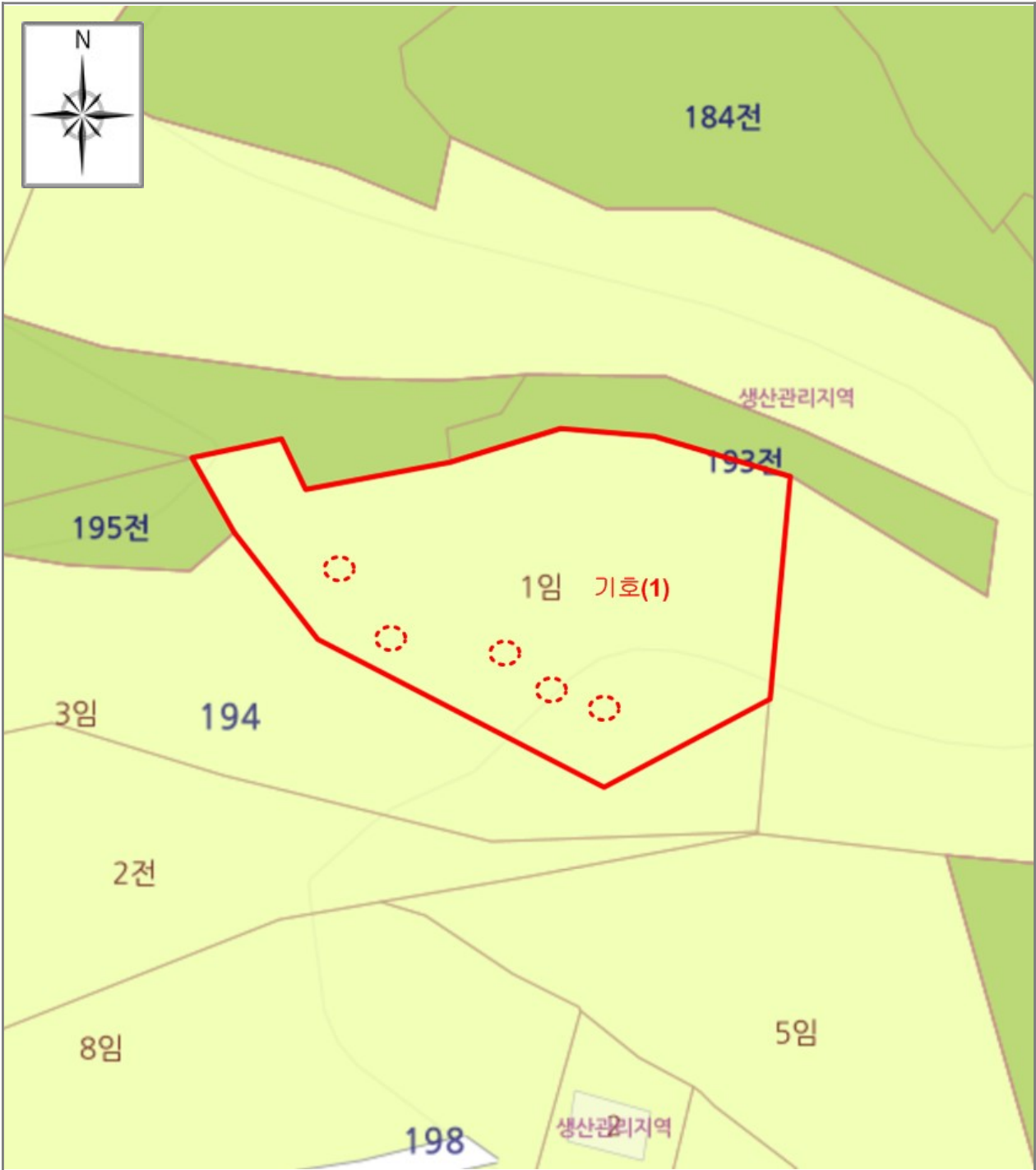
상세 위치도

소재지	경기도 안성시 서운면 북산리 194-1
-----	-----------------------



지 적 개 황 도

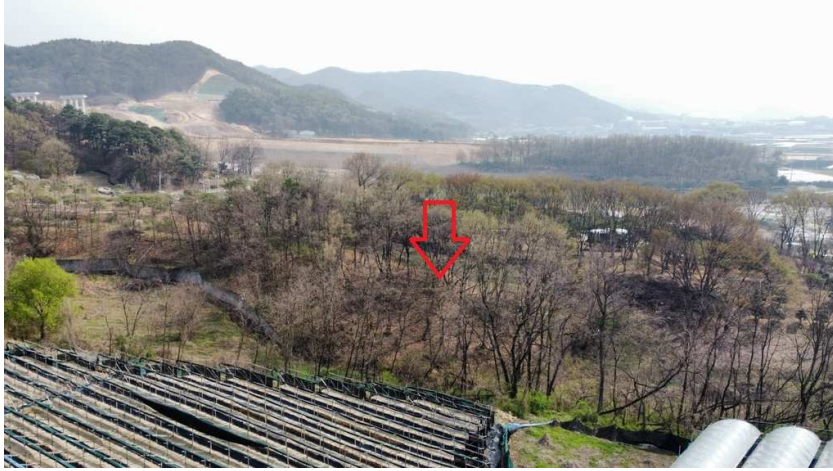
소재지	경기도 안성시 서운면 북산리 194-1
-----	-----------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 안성시 서운면 북산리 194-1



본건 전경(북서측 상공에서 촬영)



본건 전경(동측 상공에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 안성시 서운면 북산리 194-1



본건 전경(분묘 1)



본건 전경(분묘 2~5)

사 진 용 지

소재지

경기도 안성시 서운면 북산리 194-1



본건 및 주위 환경



본건 및 주위 환경