감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박일근 소유물건(2024타경53551)
의 뢰 인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정평가서번호:	HUB241025-01

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

감정평가사사무소 키스톤

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 지 현

감정평가액	삼천사백육십일만육천삼백사십원정(₩34,616,340.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박일근 (2024타경53551)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.04	2024.10.25 ~ 2024.11.04	2024.11.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,948.13 이	토지	1,923.13 하	- 여	34,616,340 백
	합 계					₩34,616,340

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평 가 개 요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 금광면 사흥리 소재 "곰내미골" 북동측 인근에 소재하고 있는 토지로써 수원지방법원 평택지원의 2024타경53551 경매사건을 위한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.
이 때 "시장가치"라 함은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에서 평가대상 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미한다고 정의하고 있음.

3. 감정평가 방법

(1) 본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 본 건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본 건 토지의 평가와 관련 "감정평가에 관한 규칙"에서는 실제 거래사례에 의한 거래사례 비교법으로 구한 가격과 공시지가 기준법에 의한 가격을 시산검토하여, 최종 감정평가액을 결정하도록 하고 있는바, 인근의 적정한 거래사례 비교법을 구하여 공시지가 기준법에 의한 가격과 시산가격 조정하여 최종 감정평가액을 산출하였음.

4. 그 밖의 사항

(1) 본 건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및, 현장조사, 관련 공부 등에 의거 하였음.

(2) 본 건은 공유지분으로 구성된 토지로써, 의뢰 지분 토지는 개개의 지분 위치를 특정할 수 없어, 전체금액을 평가후 지분면적에 상응하도록 평가하였으니 참조바람

(3) 본 건 임야는 인접필지와 연속된 자연림으로 구성되어 있으며, 실지 조사시 유연 단장 분묘 11기가 관찰되어, 분묘로 인한 가치 저해분을 한국감정평가사협회의 분묘이전비 상당액을 차감하여 별도로 평가한후 의견서 후미에 별도표기 하였으니 유의 및 참조바람.

(4) 본 건 토지중 약 252.1㎡은 보전관리 지역이나 전체 면적중 차지하는 비중이 1% 남짓으로 전체 가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단하여 주된 용도지역인 농림지역으로 평가하되 보전관리지역이 미치는 영향을 감안하여 평가하였음.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 04일로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 대상부동산의 확정

	기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	지형지세
토지	1	경기도 안성시 금광면 사흥리	산1-3	22,116㎡의 2/23	임야	자연림	농림보관	세로(불)	부정형 급경사

* 본 건 토지중 약 252.1㎡은 보전관리 지역이나 전체 면적중 차지하는 비중이 1% 남짓으로 전체 가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단하여 주된 용도지역인 농림지역으로 평가하되 보전관리지역이 미치는 영향을 감안하여 평가하였음.

2. 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액 산출과정

(1) 비교표준지 선정

① 비교표준지 선정기준

인근지역내 고시된 공시지가 표준지 중 본건과 위치, 주위환경, 용도지역 및 이용상황 등이 동일하거나 유사한 표준지로서 비교가능성, 그 지역의 가격층화를 나타내는 대표성 등이 높은 표준지를 비교표준지로 선정함.

② 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2024.01.01】

기호	대상기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	공시지가(원/㎡)	용도지역	도로교통	형상지세
A	1	경기도 안성시 금광면 사흥리	산37	임야	19,835	4,400	농림	맹지	부정형 완경사

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 안성시 (24.01.01~24.11.04)	
농 림	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.119 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.186
	(1 + 0.02119) * (1 + 0.00186 * 35/30) ≒ **1.02341**

(3) 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 비교표준지 공시지가와 본건과는 상호 인근지역에 소재하여 지역격차에 의한 별도 보정요인 없음. **(1.00)**

(4) 개별요인의 비교

① 비교항목

■ 임야지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	인근 취락지와의 접근성, 교통의 편부, 임도의 배치
자연조건	일조, 공급 및 처리시설, 토양 토질의 양부
행정조건	일반적인 행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치 산정 (대상/표준지)

조건	격 차 율 (대상/표준지)	비교내역
접근조건	1.03	대상은 표준지보다 취락지 접근성은 열세이나 임도배치등 우세함
자연조건	0.90	대상은 표준지보다 경사도등에서 불리함
행정조건	1.01	일부 대상 지역이 보전관리지역인점 감안함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	0.936	

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 의의

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하고, 동일수급권내 유사지역을 포함한 인근지역의 매매사례 및 인근시세 등과 형평성이 있는 적정한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 평가선례 및 매매사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	현황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	평가일
#1	사흥리 산118	8,233	농림	자연림	경매	14,000	2024.09.05
#2	사흥리 산1-2	11,008.5	농림	자연림	시가 참조	18,000	2023.09.24
#3	사흥리 산1-15	2,122.5	농림	자연림	소송	19,000	2022.10.08
#4	사흥리 산25-1	35,438	농림	자연림	경매	6,700	2023.11.06

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치를 위한 사례 선정

위 사례 중 용도지역 등 공법상제한, 지리적 근접성, 인근지역 토지이용 상황 등을 고려하고, 가능한 최근의 사례 등을 고려하여, 인접지로 비교가능성이 가장 높은 것으로 판단되는 사례인, 사례#2를 선정함.

4) 평가선례 기준 단가

① 시점수정 (경기도 안성시)

기호	용도지역	기 간	시점수정	비 고
#2	농 림	2023.09.24 ~ 2024.11.04	1.03125	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.171 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.214 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.273 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.238 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.119 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.186 (1 + 0.00171 * 7/30) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.02119) * (1 + 0.00186 * 35/30) ≒ 1.03125

② 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 본건의 경우 인근 지역 내 사례로써 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 개별요인 비교

조건	격 차 율 (표준지/사례)	비교내역
접근조건	0.97	표준지는 사례보다 임도배치등 접근성 열세함
자연조건	1.08	표준지는 사례보다 경사도등에서 유리함
행정조건	1.00	상호 유사함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	1.048	

④ 그 밖의 요인 보정율

평가선례		시점수정①	지역요인②	개별요인③	산정단가 (원㎡)
기호	단가(원/㎡)				
사례#2	18,000	1.03125	1.000	1.048	19,454
비교표준지		시점수정①	지역요인②	개별요인③	산정단가 (원㎡)
기호	단가(원/㎡)				
A	4,400	1.00241	-	-	4,411
그 밖의 요인 보정율 산정 및 결정				그 밖의 요인 보정율	4.41

(6) 토지단가의 산출

기호	비교표준지	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	4,400	1.00241	1.000	0.936	4.41	18,206	18,000원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지감정평가액 산출

(1) 거래사례의 산정

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	현황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	평가일
#5	금광면 사흥리 산16*	11,900	농림	자연림	실거래	10,924	2024.01.09

(2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 안성시 (24.01.09~24.11.04)	
농 림	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.288 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.267 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.203 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.192 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.339 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.190 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.294 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.139 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.186
	(1 + 0.00288 * 23/31) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00186 * 35/30) ≒ **1.02263**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 비교표준지 공시지가와 본건과는 상호 인근지역에 소재하여 지역격차에 의한 별도 보정요인 없음. (1.00)

(4) 개별요인의 비교

① 비교항목

■ 임야지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락지와의 접근성, 교통의 편부, 임도의 배치
자연조건	일조, 공급 및 처리시설, 토양 토질의 양부
행정조건	일반적인 행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치 산정 (대상/사례)

조건	격 차 율 (대상/사례)	비교내역
접근조건	1.50	대상은 사례에 비해 전반적인 접근성 유리함
자연조건	1.00	대상과 사례의 자연조건은 유사함
행정조건	1.01	일부 대상 지역이 보전관리지역인점 감안함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	1.515	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 토지단가의 산출

기호	거래사례	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	10,924	1.02263	1.00	1.515	16,924	17,000

4. 시산가격 조정에 의한 최종 감정평가액 결정

(1) 감정평가액 단가 결정

기호	공시지가 기준법에 의한 감정평가액	거래사례 비교법에 의한 감정평가액	감정평가액 단가결정 (원/㎡)
1	18,000 원/㎡	17,000 원/㎡	18,000 원/㎡

공시지가기준법에 의한 가격이 거래사례 비교법에 의한 가격에 의해 대체적으로 지지되고 있고, 거래사례는 사정개입 가능성이 큰 점 등을 고려하여 관련 규정에 의거 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 시산가격 조정하였음.

(2) 토지 감정평가액의 결정 (최종)

■ 분묘 고려 안할시

의뢰번호	감정평가 단가 (원/㎡)	지 분 면 적(㎡)	감정평가액(원)
1	18,000 원/㎡	1,923.13 ㎡	34,616,340 원

* 총 면적 22,166㎡ 의 2/23 = 1,923.13㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 분묘 고려시

1) 분묘로 인한 토지가치의 저해

분묘로 인한 토지가치의 저해를 측정하는 방법으로는 여러 방법이 있고, 명시적인 감정평가 기준도 없으나, 본 건 감정평가에서는 아래의 한국 감정평가사협회의 분묘 이전비를 준용하여 이전의 난이도, 운구차량비용 등을 종합적으로 고려하여 유연단장에 해당하는 이전비를 차감하는 방법으로 감정평가 진행하였음

▶ 분묘이전비 산정기준표(일반) - 2024년 기준

구분	이전비		운구차량비		잡비		계		적용단가(일반)	
	최소	최대	최소	최대	최소	최대	최소	최대	최소	최대
유연단장	1,815,000	2,183,000	426,187	548,569	672,356	819,471	2,913,543	3,551,040	2,910,000	3,550,000
유연합장	2,722,500	3,274,500	426,187	548,569	944,606	1,146,921	4,093,293	4,969,990	4,090,000	4,970,000
유연3합장	3,448,500	4,147,700	426,187	548,569	1,162,406	1,408,881	5,037,093	6,105,150	5,040,000	6,110,000
유연4합장	3,993,000	4,802,600	426,187	548,569	1,325,756	1,605,351	5,744,943	6,956,520	5,740,000	6,960,000
유연5합장	4,356,000	5,239,200	426,187	548,569	1,434,656	1,736,331	6,216,843	7,524,100	6,220,000	7,520,000
유연6합장	4,537,500	5,457,500	426,187	548,569	1,489,106	1,801,821	6,452,793	7,807,890	6,450,000	7,810,000
무연단장	907,500	1,091,500	110,573	127,749	305,422	365,775	1,323,495	1,585,024	1,320,000	1,590,000
유연아장	726,000	873,200	426,187	548,569	345,656	426,531	1,497,843	1,848,300	1,500,000	1,850,000

1기당 분묘 이전비	본건 분묘 수	분묘이전비 총액
3,500,000 원	11기	38,500,000 원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 분묘를 감안한 토지가치 (전체면적 기준)

분묘고려안할시 전체 토지가치	감정평가단가(원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)
	18,000 원/㎡	22,166 ㎡	**398,988,000원**
분묘가치분	분묘가치분 (분묘이전비) : **38,500,000원**		
분묘로 인한 토지가치 저해분	애초 감정평가액	분묘가치액	분묘로 인한 가치저해분
	398,988,000원	38,500,000원	**360,488,000원**

3) 분묘를 감안한 토지가치 (지분면적 기준)

의뢰번호	감정평가 (원/㎡)	지 분 면 적(㎡)	**감정평가액(원)**
1	360,488,000원/㎡	2 / 23	**31,346,780원**

본 감정평가는 관련규정에 의거 성실하게 수행하였음. 이하여백

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 안성시 금광면 사흥리	산1-3	임야	농림지역	2 22,116x-- 23	1,923.13	18,000 분묘고려시 31,346,780	34,616,340 원	분묘고려안함 분묘11기 고려시 금액
	합 계							**₩34,616,340.-**	
				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 안성시 금광면 사흥리 소재 "곰내미골" 북동측 인근에 소재하며, 주위는 자연림, 농경지 등이 소재하는 임야지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 대중교통 상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 급경사 지대의 부정형 토지로 자연림 상태임

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 2m의 비포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역 , 보전관리지역 , 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 보전산지<산지관리법> , 임업용산지<산지관리법> , 준보전산지<산지관리법> , 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

유연단장(추정)으로 보이는 분묘 11기가 존재함

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

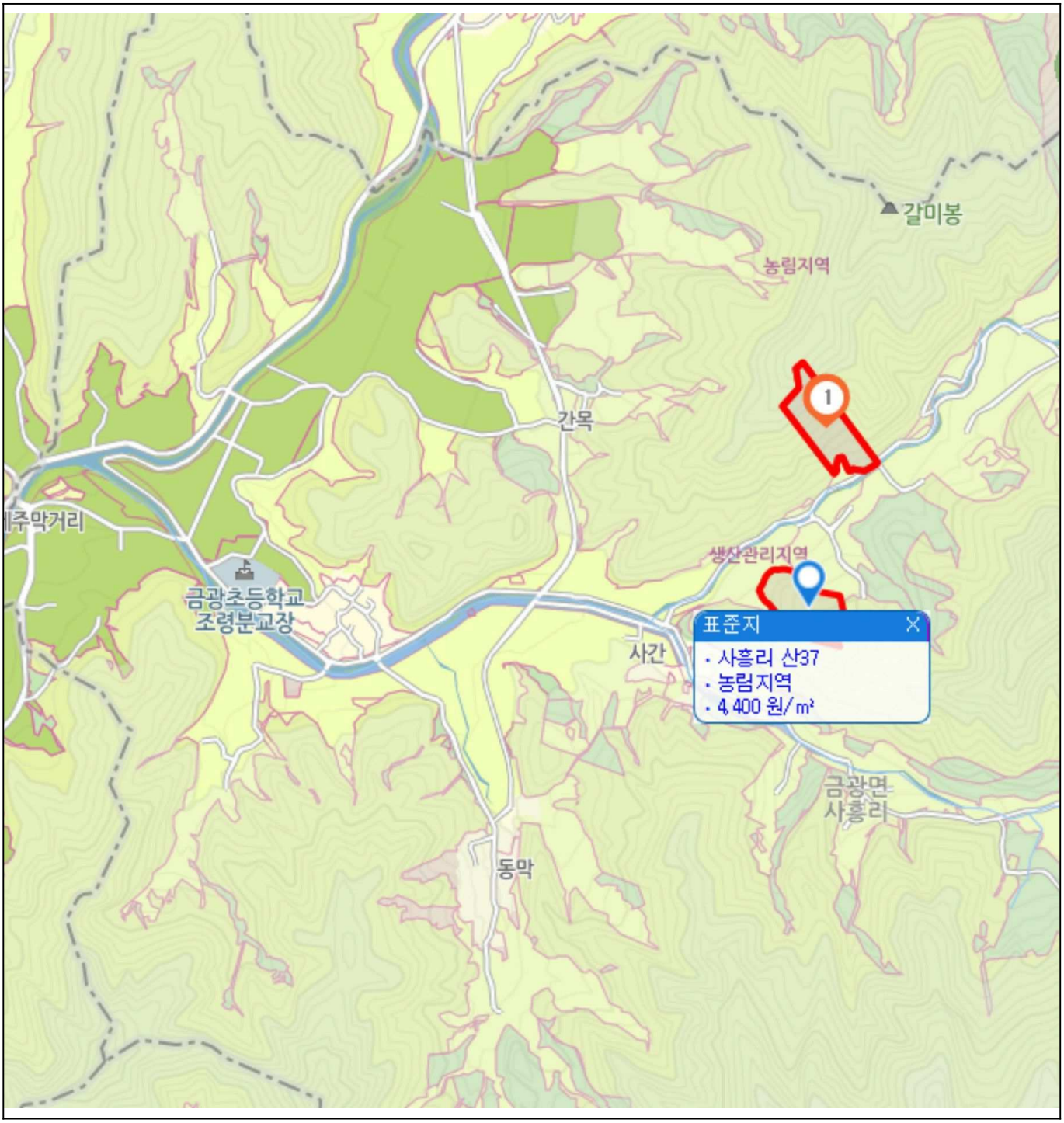
없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

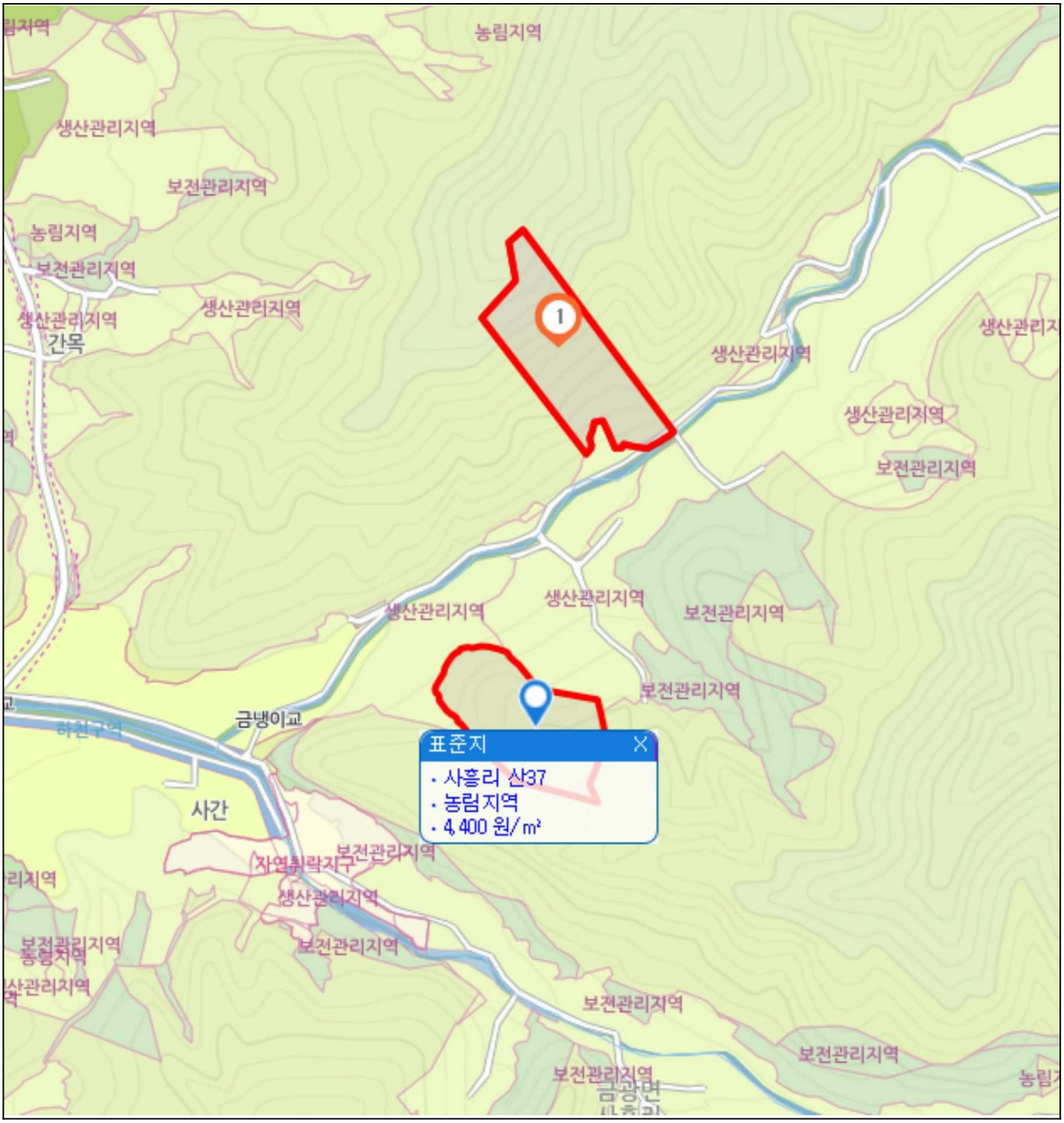
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 안성시 금광면 사흥리 산1-3



위 치 도

소 재 지	경기도 안성시 금광면 사흥리 산1-3



지 적 도

산1-5일
사방지
산1-4일
산1-3일
분묘
산1-2일
121-1전
120전
121전
122-1전
119목
101전
98답
범 례
평가대상 토지
도로선
계획도로선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가제외
제시외건물
용도지역선

( )

(　　)