

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	망 김규진의 상속인 한금수 소유물건(2024타경54912)
감정서번호	덕산24-11062

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.

덕산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김용백

감정평가액	일천칠백칠십오만사천원정 (₩17,754,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김규진의 상속인 한금수 (2024타경54912)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.19 ~ 2024.11.20	2024.11.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	66 2,192x----- 2,192 이	토지	66 하 여	269,000 백	17,754,000
	합계					₩17,754,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I . 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 견산리 소재 “서원아파트” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 20일입니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2) 감정평가조건

-

4. 기타 참고사항

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ . 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방법

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

- ① 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.
- ② 본건은 수인공유의 토지인바 전체면적에 대한 평균단가를 기준하여 평가의뢰된 지분면적비율에 의거 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출

1. 대상토지의 개요

(2024.01.01 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
(1)	진위면 견산리 313-1	2,192	답	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	109,700

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·공법상 제한·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치하고 지리적으로 가까운 아래 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	진위면 견산리 307	4,000	답	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	109,700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산거래 신고등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 위치하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.

② 지가변동률

국토교통부장관이 조사, 발표한 평택시 농림지역 변동률을 기준하여 시점수정치를 계산하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	2.249	2024년 9월분까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.146	2024년 9월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.10.30)	2.503 (1.02503)	$(1+0.02249) \times (1+0.00146 \times 51/30)$ ≒ 1.02503

※ 2024년 11월이후 지가변동률 미고시로 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

· 시점수정치 : 1.02503

3) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

본건 평가대상 토지의 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였습니다.

개 별 요 인				
조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/ 표준지)	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과 의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관 공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조등	일조, 통풍등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.05	장래성을 고려함.
		기타		
누 계			1.050	1.00×1.00×1.00×1.00 ×1.00×1.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538. 1991.12.28), 대법원 판례(2006두 11507. 2007.07.12)등에서 인정되고 있습니다. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정하였습니다.

② 인근지역의 지가수준

인근 유사 토지의 지가수준 : 약210,000원/㎡ ~ @300,000원/㎡ 수준.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 지역의 감정평가 사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#1	견산리 246	답	386	답	농림	2022.10.24	175,000	담보	
#2	견산리 299	답	2,177	답	농림	2023.09.20	239,000	담보	
#3	견산리 133-1	답	2,909	전	농림	2023.05.31	235,000	담보	
#4	견산리 216-2	답	1,566.5	답	농림	2022.12.19	247,000	행정 소송	
#5	견산리 222-2	답	722	답	농림	2023.04.11	196,000	담보	
#6	견산리 222-*	답	722	전	농림	2023.04.08	196,675	매매	
#7	견산리 250-*	답	1,071	답	농림	2023.05.26	186,741	매매	
#8	견산리 287-*	답	2,185	답	농림	2023.07.22	251,716	매매	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(원/㎡)}}{\text{기준시점의 표준지가격(원/㎡)}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 사례의 선택

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 평가된 인근사례 기호(#2)를 비교사례로 선택하였습니다.

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	기타요인 산정치
사례(#2) 기준 표준지 가격	239,000	1.03166	1.00	0.99	244,101	2.2809
시점수정 반영 표준지(A) 가격	109,700	1.02503	-	-	107,021	

* 선정사유 : 비교표준지와 용도지역, 이용상황등 개별요인 비교가능성이 높은 사례(#2)를 평가선례로 선정함.

* 시점수정(평택시 농림지역)(2023.09.20 ~ 2024.11.20) : 1.03166(3.166%)

* 지역요인 비교 : 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지(A)	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
사례(#2)							
의견	표준지(A)가 사례(#2)대비 가로조건이 열세이나 기타요인은 유사합니다.						

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	지목	이용상황	용도지역	그 밖의 요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
(A)	답	답	농림지역	2.2809	2.28

유사 부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 격차율 2.28을 적용하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	표준지 공시지가	지가 변동율	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	109,700	1.02503	1.00	1.05	2.28	269,195	269,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 토지가격 결정

기호	대상면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(1)	2,192	269,000	589,648,000

※ 감정의뢰면적 : $2,192 \times 66/2,192 = 66(\text{㎡})$

감정평가금액 : $66\text{㎡} \times 269,000\text{원}/\text{㎡} = 17,754,000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2) 비교사례 선정

① 비교 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	가격시점	토지단가 (원/㎡)	비고
#8	진위면 견산리 287-*	답	2,185	답	농림	2023.07.22	251,716	매매

② 선정사유

대상토지와 지리적위치에 있어 동일성 및 유사성이 인정되는 인근지역 내 소재하는 거래사례로서 물적 유사성이 있으며, 제반요인 유사한 사례입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정

상기 사례(#8)은 인근지역에 소재하는 거래사례로서 주변시세로 보아 정상적인 거래로 추정됩니다. (1.00)

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사, 발표한 평택시 농림지역 지가변동률을 기준하여 시점수정치를 계산하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2023.07.22 ~ 2024.11.20	3.580	1.03580

5) 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례(#8)은 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 개별요인 비교

거래사례와 평가대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 기타 가치형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
대상토지	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
사례(#8)							
대상토지와 사례#8은 제반 가격요인 대등합니다.							

7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

① 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상토지와 인근지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인등을 종합 고려하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	251,716	1.00	1.03580	1.00	1.00	260,727	261,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	대상면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(1)	2,192	261,000	572,112,000

4. 시산가액조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액

구 분	대상면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,192	269,000	589,648,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	2,192	261,000	572,112,000

2) 시산가액의 합리성 검토

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이고 거래당사자간의 정보불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이, 거래시점의 차이등의 사유로 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있습니다. 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 토지감정평가액의 결정

본건의 시장성 및 용도지역등을 고려하고, 상기의 시산가액의 검토결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	대상면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정가액(원)
(1)	2,192 * 66/2,192	269,000	17,754,000

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 평택시 진위면 견산리 < 매각지분	313-1	답	농림지역	66 2,192x----- 2,192	66	269,000	17,754,000	
		갑구	22번	한금수 지분	2,192분의66	전부 >			
합 계								₩17,754,000.-	
				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 평택시 진위면 견산리 소재 "서원아파트" 남서측 인근에 위치하며 주위는 농경지 및 농가, 도로변 근린생활시설등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 대중교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서 농경지(답)으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

약3-4미터정도의 포장된 농로와 서측으로 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종 구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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)

임대관계등 미상임.

광역위치도



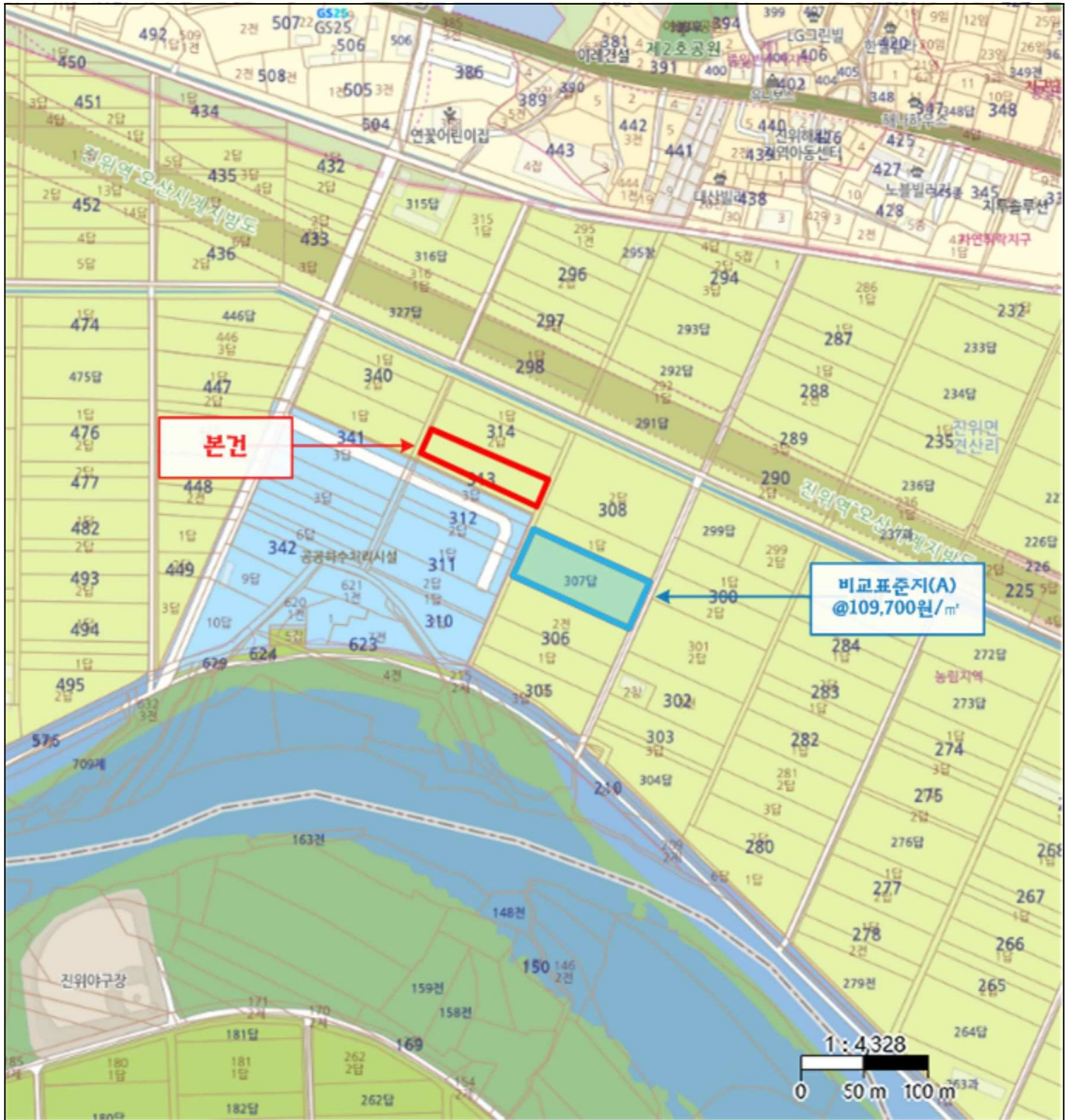
소재지	경기도 평택시 진위면 견산리 313-1
-----	-----------------------



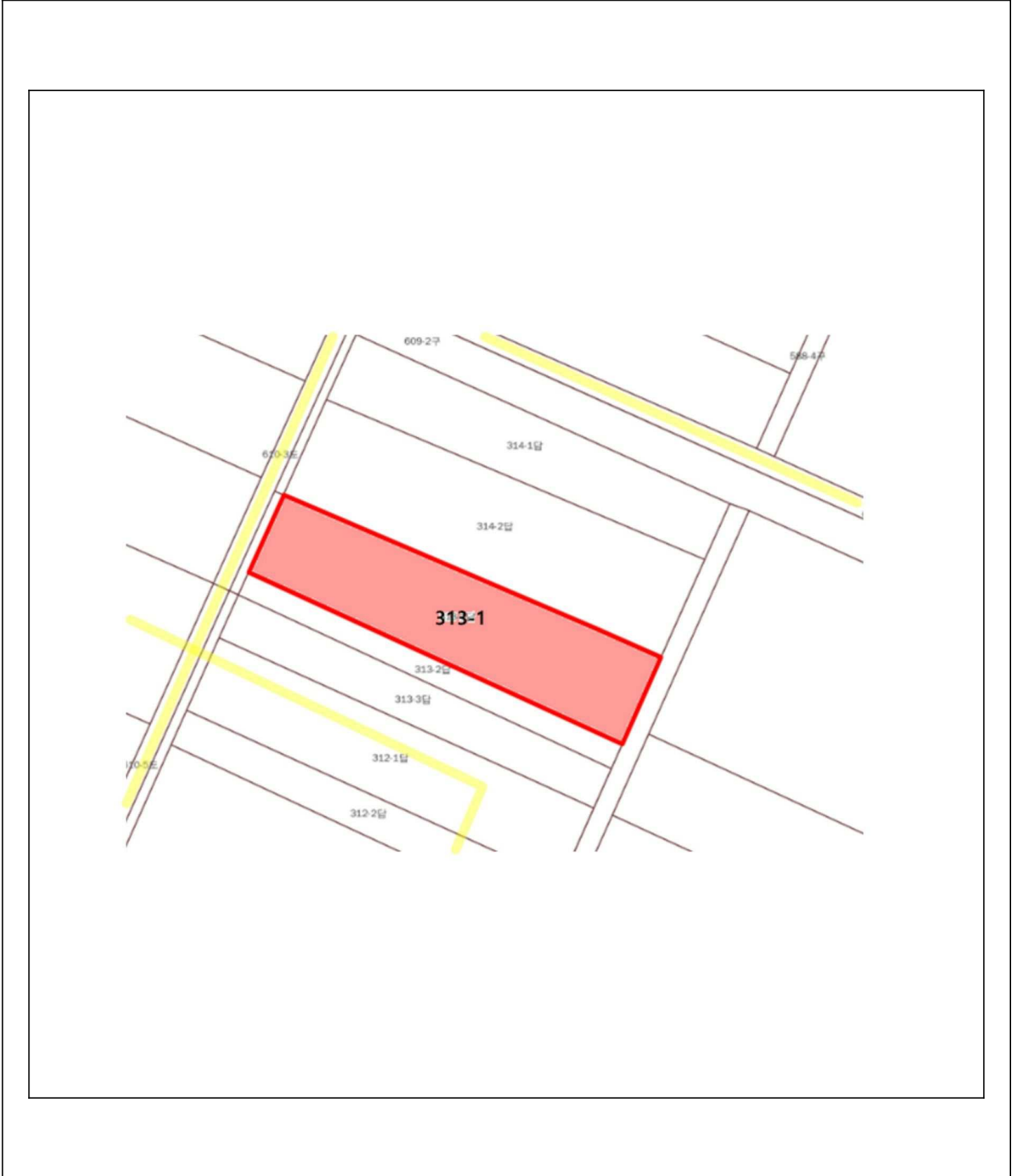
위치도



소재지 경기도 평택시 진위면 건산리 313-1



지 적 도





< (313-1) >



< (313-1) >