

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재승 소유물건(2024타경49965)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: 20240924-700120

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.

소망감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최병주

감정평가액	이억칠천칠십사만사천원정 (₩270,744,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재승 (2024타경49965)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.27	2024.09.26 ~ 2024.09.27	2024.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,334	토지	2,334	116,000	270,744,000
		이	하	여	백	
	합계				₩270,744,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 죽산면 두현리 소재 "죽산면사무소" 서남측 직선거리 약1.1km 지점에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의)목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점, 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 27일임.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 개요

[토지]

물건기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	개별지가
1	두현리 40	2,334	답	생산관리 1종일주 자연녹지	56,600

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 3개의 용도지역(생산관리지역, 제1종일반주거지역, 자연녹지)에 속하는 바 각 용도지역별 위치, 형상, 면적 및 이용상황이 전체토지에 미치는 영향을 감안하여 평가하되, 주된 용도지역(생산관리지역)의 비교표준지를 기준으로 평가하였음.
- 본건 토지 남측일부 경계지상에는 소유자미상의 제시의 컨테이너박스 및 철판이프조 천막덮개가 소재하나 철거 용이한 가건물로서 방치되어 관리상태가 불량한 바 별도로 평가하지 아니하였으며, 토지에 미치는 영향은 없을것으로 사료됨.(별첨사진 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 방법

-근거규정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

1. 원가법

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

3. 공시지가기준법

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 의미함.

4. 수익환원법

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 물건별로 감정평가 하였으며, 「동 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건은 인근지역 내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반 상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 따른 토지단가 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 대상토지)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	두현리 10	전	1,372	전	생산관리	세각(가)	부정형 평지	73,200

다. 시점수정

(경기도 안성시 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.08.31	1.339%	8월까지 누계
2024.08.01~2024.08.31	0.133%	8월분
누 계 (2024.01.01~2024.09.27)	1.456% (1.01456배)	$1.01339 \times (1+0.00133 \times 27/31)$

※ 2024년 9월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
자연조건	일조, 토양.토질, 관개.배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

표준지(가) 대비 대상 기호(1)토지는 접근(가로)조건 약18%열세, 획지조건 (형상, 면적 등)약15%열세, 행정적조건(용도지역) 약7%우세하여 대상이 약25.4% 열세함.(0.746)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격
 그 밖의 요인보정치 = $\frac{\text{—————}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

(2) 인근지역 내의 평가전례

(출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액 (천원)	자료 출처	평가지점
		건물						
#1	두현리 358-○외	전	1,496	생산관리 (전기타)	155,000	231,880	담보 평가서	22.1.14
		건물	210					
#2	내장리 26○	철	37	생산관리 (전)	112,000	4,144	기타 평가서	23.10.24
		건물	-					
#3	두현리 30-○	답	1,355	생산관리 (답)	127,000	172,085	소송 평가서	21.1.19
		건물	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사물건의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#4	두현리 357-○	답	347	생산관리 (답)	60,519	21,000	24.5.1
		건물	-				
#5	두현리 358-○외	전	1,646	생산관리 (전기타)	163,123	300,000	24.8.26
		건물	210				
#6	두현리 1○	전	645	생산관리 (전기타)	179,845	116,000	21.10.8
		건물	-				

※거래사례#5 토지단가 산출내역

$$[300,000,000\text{원} - (210\text{㎡} \times 150,000\text{원}/\text{㎡})] \div 1,646\text{㎡} \approx 163,123\text{원}/\text{㎡}$$

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사토지	@100,000~120,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	----------------------------------

(5) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#5>를 비교사례로 선정함.

2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#5	163,123	1.00	1.00142	1.00	0.957	156,330

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사정보정:비교사례는 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#5기준-2024.8.26.~2024.9.27.(생산관리).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#5 보다 접근조건 약13%열세, 획지조건 약10%
우세하여 개별요인이 약4.3%열세함.(0.957)

3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (㉔, 원/m ²)
73,200(가)	1.01456	74,266

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(㉑)	기준시점의 비교표준지가격(㉔)	보정치
가	#5	156,330	74,266	2.10

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의
지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 약110% 정도
상향보정함이 적정하다고 판단됨.(2.10)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	73,200	1.01456	1.00	0.746	2.10	116,344	116,000

3. 토지가격결정

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되며, 다음과 같이 토지가격을 결정함.

대상기호	면적(㎡)	토지단가	결정가격
(1)	2,334	116,000	270,744,000

토지감정평가명세표

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 죽산면 두현리	40	답	생산관리지역 자연녹지지역 제1종일반 주거지역	2,334	2,334	116,000	270,744,000	현황 목전
합 계								₩270,744,000.-	
				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

경기도 안성시 죽산면 두현리 소재 "죽산면사무소" 서남측 직선거리 약1.1km지점에 위치하는 토지로서 인근일대는 농경지, 농가촌락, 야산, 일부 공장 및 창고 등으로 이루어진 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 불가능하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 남측 직선거리 약350미터 지점에 38번국도가 통과하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 대부분 목전 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지로서 인접지를 통해 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산관리지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(일부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 제 "1-6.그 밖의 사항"란 참조.

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

본건의 의뢰목록상 지목은 '답'이나 현황 '목전'상태임.

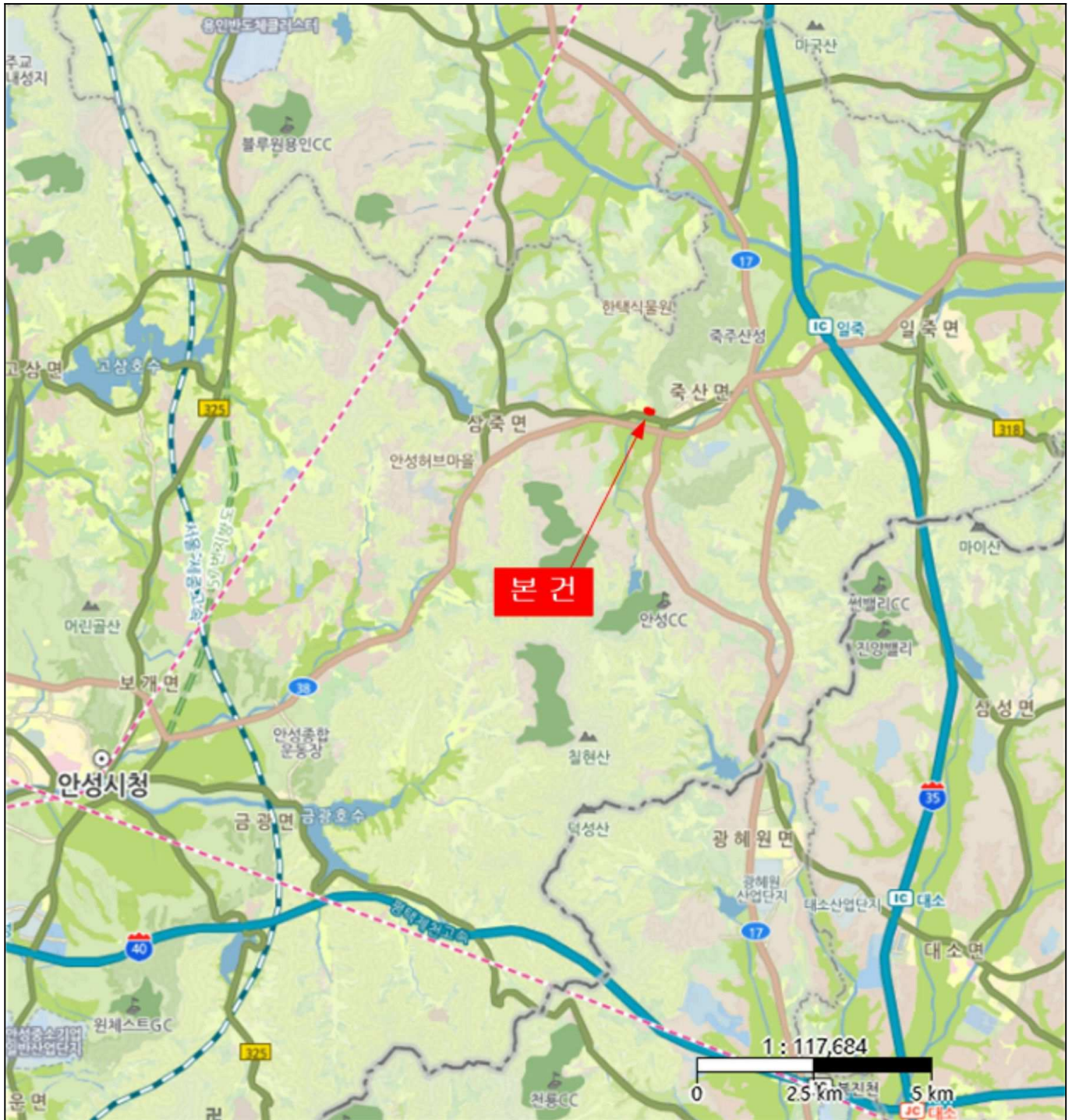
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역위치도



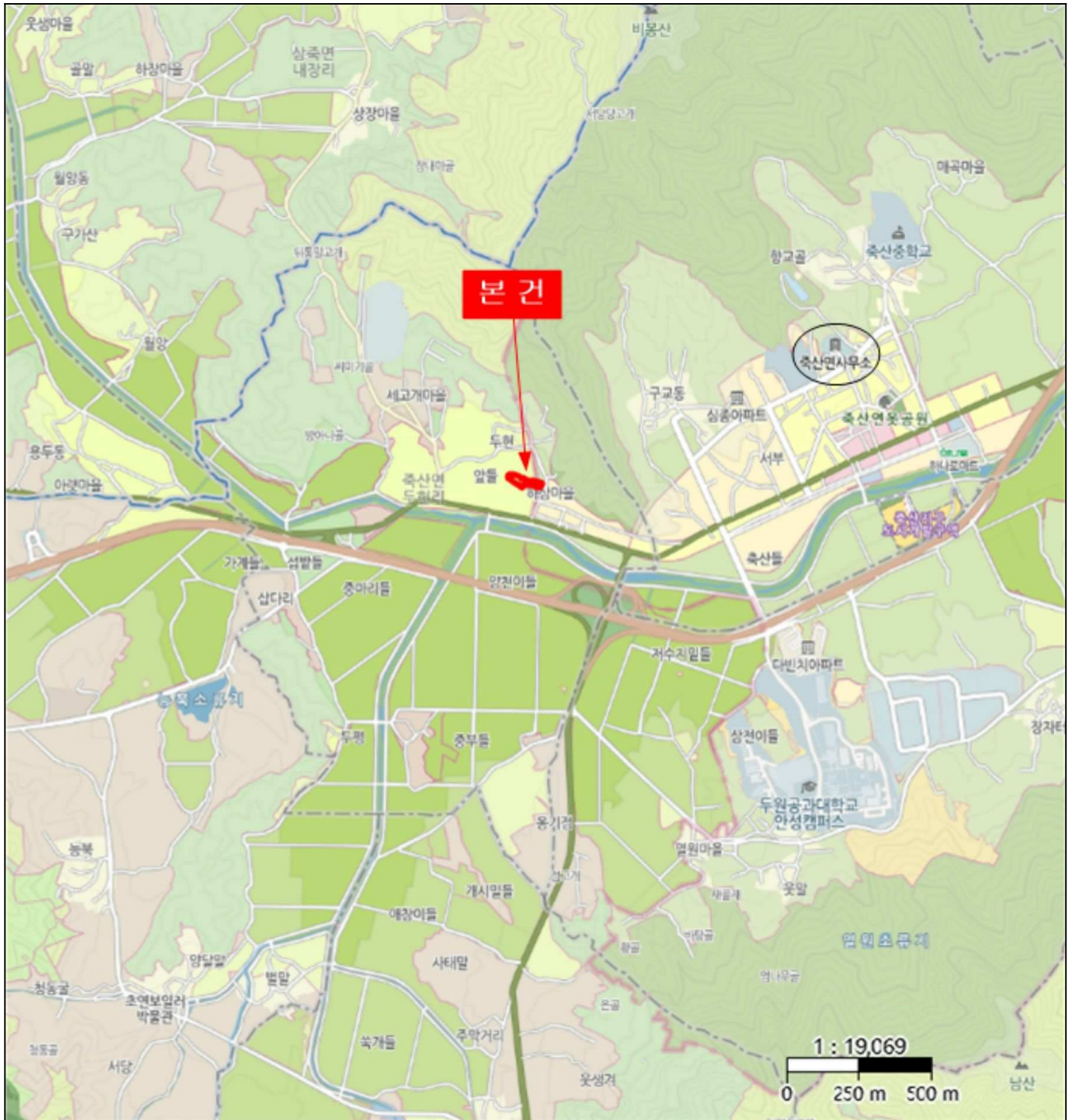
소재지	경기도 안성시 죽산면 두현리 40
-----	--------------------



위치도



소재지	경기도 안성시 죽산면 두현리 40
-----	--------------------



지 번 약 도

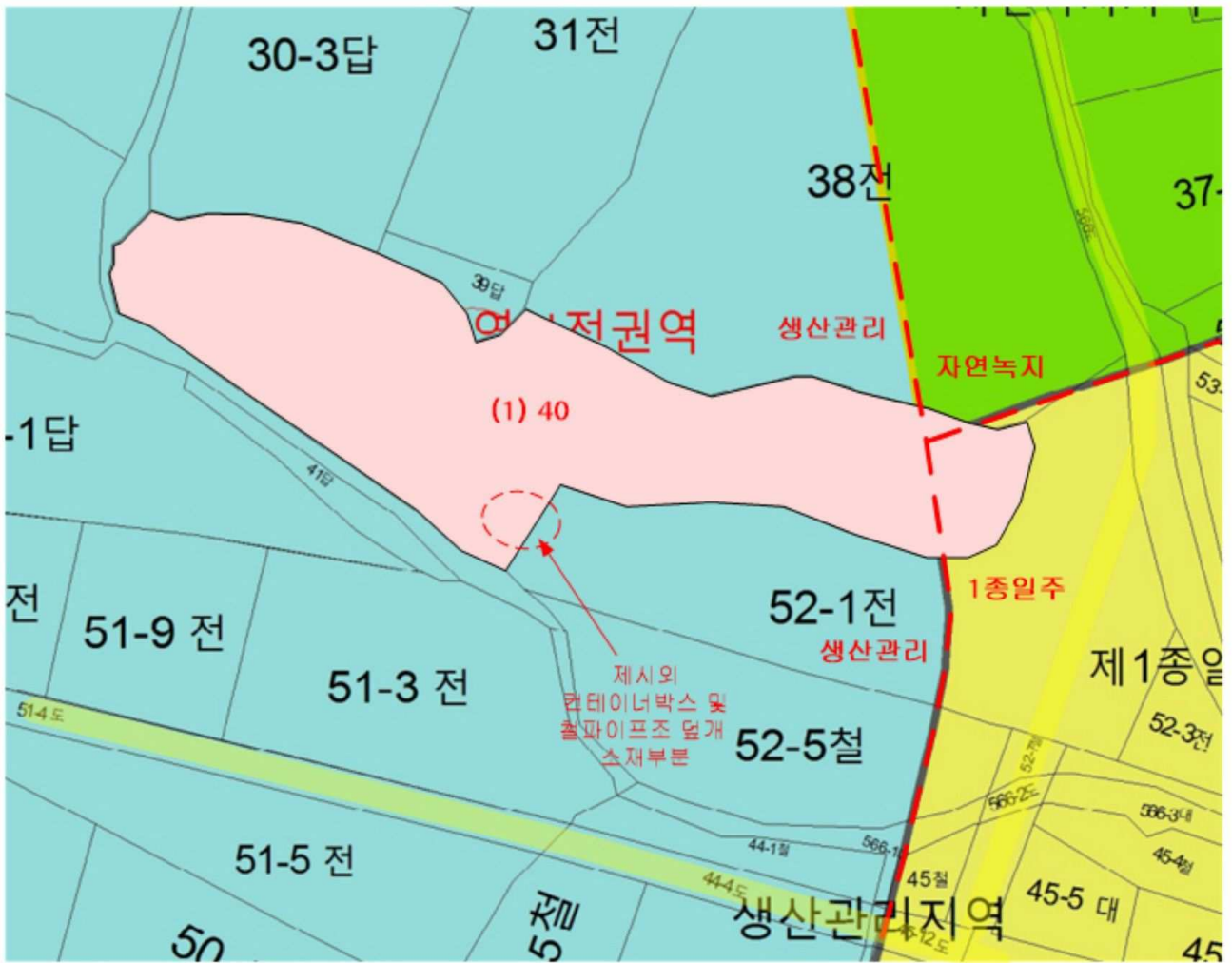


소 재 지	경기도 안성시 죽산면 두현리 40
-------	--------------------



지 적 도

NONE SCALE



항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



<

>



<

>



<

>