

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 경매1계
사법보좌관 최 화 선
건명 : 왕 호 상 소유물건(2024타경5467)
평가서번호 : JWD-240926-6001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은
행이 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.



감정평가법인 정원

JungWon Appraisal & Consulting Co., Ltd

경기도 성남시 수정구 위례광장로 37, 503호
T) 031-752-2990 F) 031-752-2991
E-mail : jungwon4@kapaland.co.kr
Home-page : www.appjw.co.kr



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 효 춘

이 효 춘



(주)감정평가법인정원 경기동부지사 지사장 윤득신

(서명또는인)



감정평가액	일십오억삼천이십만칠천삼백원정 (₩1,530,207,300.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	왕호상 (2024타경5467)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서(토지), 귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 08	2024. 10. 07 ~ 2024. 10. 08	2024. 10. 08	
감 정 평 가 내 용	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	12,357.7	토지	12,357.7	-	1,516,227,300
	제시외건물	(118)	제시외건물	118	-	13,980,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,530,207,300	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 최만호		최만호		(인)	

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 이천시 설성면 행죽리	177-4	답	생산관리지역	1,616	1,616	66,000	106,656,000	
2	동소	375	답	계획관리지역	2,888	2,888	169,000	488,072,000	현황 '전'
3	동소	379-2	전	계획관리지역	492	492	151,000	74,292,000	
4	동소	407	전	계획관리지역	2,301	2,301	131,000	301,431,000	
5	동소	411-1	전	계획관리지역	3,332	3,332	128,000	426,496,000	
6	동소	834-1	답	생산관리지역	1,728.7	1,728.7	69,000	119,280,300	
㉠	[제시외건물] 동소	379-2	창고	판빌조 판빌지붕 단층	(66)	66	200,000	13,200,000	
㉡	동소	375	비닐하우스	파이프조	(52)	52	15,000	780,000	
합 계								₩1,530,207,300.-	
					이	하	여	백	



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가대상 물건개요

- 본건은 경기도 이천시 설성면 행죽리 소재 “행죽1리마을회관” 인근에 위치하는 부동산(토지, 행죽리 177-4번지 외 5필지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.
- 평가대상목록, 이용상황, 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지 감정평가명세표, 토지 감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

일련 번호	소재지	지 목	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년,원/㎡)	비고
1	설성면 행죽리 174-4	답	1,616	1,616	생산관리, '답'	맹지	부정형 평지	32,900	-
2	설성면 행죽리 375	답	2,888	2,888	계획관리 '전'	세로 (가)	부정형 평지	53,200	-
3	설성면 행죽리 379-2	전	492	492	계획관리 '전'	세로 (가)	부정형 평지	44,200	-
4	설성면 행죽리 407	전	2,301	2,301	계획관리 '전'	맹지	부정형 평지	37,000	-
5	설성면 행죽리 411-1	답	3,332	3,332	계획관리 '답'	맹지	부정형 평지	43,600	-
6	설성면 행죽리 834-1	답	1,728.7	1,728.7	생산관리 '답'	세로 (불)	부정형 평지	34,400	-
합계	-	-	12,357.7	12,357.7		-	-	-	



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 08일을 기준시점으로 결정하였습니다.

III. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 10월 07일 ~ 10월 08일이며, 현장조사 내용은 각종 공부의 내용과 대체로 동일합니다.

IV. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류 등에 의거 확인하였습니다.
- 본건 토지 중 일련번호 2, 3 지상에 소재하는 석축(자연석), 소나무, 잡목 등은 토지 부합물로서, 일체로 거래되는 관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 추후 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 제시외건물 ㉠,㉡이 소재하며, 건물의 부합물 및 종물에 해당되므로 외관 및 목측 등으로 개략적으로 산출하여 감정평가하였는바, 추후 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 일련번호 4 지상 농업 목적의 파이프조 구조물은 지붕 등이 없고 이전이 용이하여 귀 제시목록 및 평가목적 등을 고려하여 별도 감정평가하지 아니하였는 바, 추후 경매진행시 참고하시기 바랍니다. (후첨 “사진용지” 참조)
- 본건 토지의 지적경계의 확인은 지적도, 항공사진 및 현장에서의 목측 등에 의거하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 별도의 측량의 요합니다.

VI. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.
- (2) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조(개별물건기준 원칙)에 의거 토지를 개별적으로 감정평가하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 토지의 감정평가

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 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

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 공시지가기준법에 의해 감정평가하였습니다.

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지 “A,B,C”를 선정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	설성면 행죽리 174	1,289	전	생산관리	전	맹지	부정형 평지	32,900
B	설성면 행죽리 373-7	1,258	전	계획관리	전	소로 각지	부정형 평지	71,900
C	설성면 행죽리 174	1,204	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 평지	44,100

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

[지가변동률 산정 : 경기도 이천시 생산관리지역]

기간	용도지역	지가변동률(%)	계산식	비고
2024.01.01.~ 2024.10.08.	생산 관리	1.271	경기도 이천시 (24.01.01~24.10.08) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.067 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.165 (1 + 0.01067) * (1 + 0.00165 * 38/31) ≒ 1.01271	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[지가변동률 산정 : 경기도 이천시 계획관리지역]

기간	용도지역	지가변동률(%)	계산식	비고
2024.01.01.~ 2024.10.08.	계획 관리	1.083	경기도 이천시 (24.01.01~24.10.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.916 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.135 (1 + 0.00916) * (1 + 0.00135 * 38/31) ≒ 1.01083	-

3) 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

4) 개별요인 비교

- 농경지대 : [일련번호 1~6 / 비교표준지 A~C]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-개별요인비교치

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
	본건은 비교표준지 대비 대체로 개별요인이 대등합니다.							
2	B	0.96	1.00	0.97	1.00	1.00	0.931	-
	본건은 비교표준지 대비 접근(농로의 상태 등) 및 획지(형상, 면적 등)조건에서 열세합니다.							
3	B	0.85	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833	-
	본건은 비교표준지 대비 접근(농로의 상태 등) 및 획지(형상 등)조건에서 열세합니다.							
4	C	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	-
	본건은 비교표준지 대비 접근(농로의 상태 등)조건에서 열세합니다.							
5	C	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960	-
	본건은 비교표준지 대비 접근(농로의 상태 등) 및 획지(형상 등)조건에서 열세합니다.							
6	A	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040	-
	본건은 비교표준지 대비 접근(농로의 상태 등)조건에서 우세합니다.							

5) 그 밖의 요인 보정

① 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가선례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 감정평가선례 및 거래사례

ㄱ) 감정평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	설성면 행죽리 177-13	답	545	생산관리	담보	2023.03.09	68,000	-
2	설성면 행죽리 646-2	전	3,540	생산관리	담보	2024.03.29	74,000	-
3	설성면 행죽리 406	전	2,851	계획관리	담보	2024.08.27	165,000	-
4	설성면 행죽리 202-4	전	510	계획관리	담보	2021.05.13	179,000	-

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등

ㄴ) 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	비고
가	설성면 행죽리 646-2	전	생산관리	3,540	전	270,000,000	76,271	2022.03.11	토지만
나	설성면 행죽리 596-2	전	생산관리	985	전	67,000,000	68,020	2021.12.23	토지만
다	설성면 행죽리 34-2	답	생산관리	447	답	26,600,000	59,508	2020.09.22	토지만
라	설성면 행죽리 155-18	전	계획관리	40	전	5,100,000	127,500	2023.05.24	토지만
마	설성면 행죽리 335-6	전	계획관리	172	전	20,000,000	116,279	2022.10.20	토지만
바	설성면 행죽리 207-6	답	계획관리	5,431	답	630,000,000	116,001	2020.11.09	토지만

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄷ) 인근지역 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
생산관리	답	맹지 등	60,000원/㎡ ~ 75,000원/㎡ 내외	일련번호 1,6 유사 토지
계획관리	전, 답	세로(가) 등	120,000원/㎡ ~ 180,000원/㎡ 내외	일련번호 2~5 유사 토지

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

ㄴ) 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 비교사례의 선정

선정 비교사례	평가선례 ①, 평가선례 ③
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

b. 시점수정

[평가선례 1]

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)
평가 선례 1	경기도 이천시 '생산관리지역'	2023.03.09. ~ 2024.10.08.	경기도 이천시 (23.03.09~24.10.08) (생산관리)
			2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.030
			2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.022
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.033
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.055
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.092
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.057
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.041
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.044
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.002
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.015
			2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.067
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.165
			$(1 - 0.00030 * 23/31) * (1 - 0.00022) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00165 * 38/31)$ ≈ 1.01570

[평가선례 3]

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)
평가 선례 3	경기도 이천시 '계획관리지역'	2024.08.27. ~ 2024.10.08.	경기도 이천시 (24.08.27~24.10.08) (계획관리)
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.135
			$(1 + 0.00135 * 5/31) * (1 + 0.00135 * 38/31)$ ≈ 1.00187



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

c. 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.00

d. 개별요인 비교

- 농경지대 : [비교표준지 A / 평가선례 ①,③]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

-개별요인비교치

비교 표준지	비교사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	평가선례 ①	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
비교표준지는 평가선례 대비 접근(농로의 상태 등)조건에서 열세합니다.							



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교 표준지	비교사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
B	평가선례 ③	1.00	1.07	1.00	1.03	1.00	1.102
	비교표준지는 평가선례 대비 자연(토양, 토질의 양부 등) 및 행정적(대상 자연취락지구, 사례 접도구역 저축 등)조건에서 우세합니다.						
비교 표준지	비교사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
C	평가선례 ③	0.80	1.00	1.00	1.01	1.00	0.808
	비교표준지는 평가선례 대비 행정적(사례 접도구역 저축 등)조건에서 우세하나 접근(농로의 상태 등)조건에서 열세하여 전반적으로 개별요인이 열세합니다.						

e. 평가선례 기준 비교표준지 단가

구분	평가선례 ① 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지 단가(원/㎡)
표준지 "A"	68,000	1.01570	1.000	0.960	66,305

구분	평가선례 ③ 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지 단가(원/㎡)
표준지 "B"	165,000	1.00187	1.000	1.102	182,170

구분	평가선례 ③ 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지 단가(원/㎡)
표준지 "C"	165,000	1.00187	1.000	0.808	133,569



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

f. 격차율 산정

$$\frac{\text{평가선례 ① 기준}}{\text{비교표준지 A 단가}} = \frac{66,305}{32,900 \times 1.01271} = \frac{66,305}{33,318} \approx 1.990$$

표준지공시지가 ×
시점수정

$$\frac{\text{평가선례 ③ 기준}}{\text{비교표준지 B 단가}} = \frac{182,170}{71,900 \times 1.01083} = \frac{182,170}{72,679} \approx 2.507$$

표준지공시지가 ×
시점수정

$$\frac{\text{평가선례 ③ 기준}}{\text{비교표준지 C 단가}} = \frac{133,569}{44,100 \times 1.01083} = \frac{133,569}{44,578} \approx 2.996$$

표준지공시지가 ×
시점수정

c) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.99
	B	2.50
	C	2.99

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지 시산가액

일련 번호	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	32,900	1.01271	1.000	1.000	1.99	66,303	66,000	-
2	B	71,900	1.01083	1.000	0.931	2.50	169,160	169,000	-
3	B	71,900	1.01083	1.000	0.833	2.50	151,353	151,000	-
4	C	44,100	1.01083	1.000	0.980	2.99	130,621	131,000	-
5	C	44,100	1.01083	1.000	0.960	2.99	127,956	128,000	-
6	A	32,900	1.01271	1.000	1.040	1.99	68,955	69,000	-

일련 번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,616	1,616	66,000	106,656,000	-
2	2,888	2,888	169,000	488,072,000	-
3	492	492	151,000	74,292,000	-
4	2,301	2,301	131,000	301,431,000	-
5	3,332	3,332	128,000	426,496,000	-
6	1,728.7	1,728.7	69,000	119,280,300	-
합 계				1,516,227,300	-



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

1) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용시 비교 거래사례는 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로서, 비교적 최근에 거래되고, 인근지역에 소재하며 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례이어야 합니다.

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 거래사례 “가”, “라”를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도 지역	토지 면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일 기준)	비고
가	설성면 행죽리 646-2	전	생산 관리	3,540	전	270,000,000	76,271	2022.03.11	토지만
라	설성면 행죽리 155-18	전	계획 관리	40	전	5,100,000	127,500	2023.05.24	토지만

출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.000)

3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

[지가변동률 산정 : 경기도 이천시, 생산관리지역]

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)
거래 사례 가	경기도 이천시 '생산관리지역'	2022.03.11.~ 2024.10.08.	경기도 이천시 (22.03.11~24.10.08) (생산관리)
			2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.234
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.243
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.272
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.244
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.342
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.305
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.238
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.199
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.145
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.086
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.177
			2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.067
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.165
$(1 + 0.00234 * 21/31) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.01067) * (1 + 0.00165 * 38/31) \approx 1.03738$			



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[지가변동률 산정 : 경기도 이천시, 계획관리지역]

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)		
거래 사례 라	경기도 이천시 '계획관리지역'	2023.05.24.~ 2024.10.08.	경기도 이천시 (23.05.24~24.10.08) (계획관리)		
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.101		
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.081		
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.065		
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.109		
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.032		
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.061		
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.051		
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.054		
			2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.916		
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.135		
			$(1 + 0.00101 * 8/31) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00065)$ $* (1 + 0.00109) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00061) * (1$ $+ 0.00051) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00916) * (1 + 0.00$ $135 * 38/31)$ ≈ 1.01568		

4) 지역요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

- 농경지대 : [일련번호 1~6 / 거래사례 가~다]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

-개별요인비교치

일련 번호	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	비고
1	가	0.96	0.90	1.00	1.00	1.00	0.864	-
	본건은 거래사례 대비 접근(농로의 상태 등) 및 자연(토양, 토질의 양부 등)조건에서 열세합니다.							
2	라	1.20	1.10	0.98	1.02	1.00	1.319	-
	본건은 거래사례 대비 획지(면적 등)조건에서 열세하나 접근(농로의 상태 등), 자연(토양, 토질의 양부 등) 및 행정적(대상 자연취락지구 등)조건에서 우세하여 전반적으로 개별요인이 우세합니다.							
3	라	1.09	1.10	1.00	1.02	1.00	1.223	-
	본건은 거래사례 대비 접근(농로의 상태 등), 자연(토양, 토질의 양부 등) 및 행정적(대상 자연취락지구 등)조건에서 우세합니다.							
4	라	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	-
	본건은 거래사례 대비 획지(형상 등)조건에서 우세합니다.							
5	라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
	본건은 거래사례 대비 대체로 개별요인이 대등합니다.							
6	가	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900	-
	본건은 거래사례 대비 자연(토양, 토질의 양부 등)조건에서 열세합니다.							



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 산정단가 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	76,271	1.000	1.03738	1.000	0.864	68,362	68,000	-
2	127,500	1.000	1.01568	1.000	1.319	170,809	171,000	
3	127,500	1.000	1.01568	1.000	1.223	158,378	158,000	
4	127,500	1.000	1.01568	1.000	1.020	132,089	132,000	
5	127,500	1.000	1.01568	1.000	1.000	129,499	129,000	
6	76,271	1.000	1.03738	1.000	0.900	71,210	71,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,616	1,616	68,000	109,888,000	-
2	2,888	2,888	171,000	493,848,000	-
3	492	492	158,000	77,736,000	
4	2,301	2,301	132,000	303,732,000	
5	3,332	3,332	129,000	429,828,000	
6	1,728.7	1,728.7	71,000	122,737,700	
합 계				1,537,769,700	



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8) 대상 토지의 시산가액

공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 및 격차율은 다음과 같습니다.

구분	공시지가기준법(A)	거래사례비교법(B)	격차율(A/B)
토지 시산가액	1,516,227,300원	1,537,769,700원	0.986

9) 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
㉠	(66)	66	200,000	13,200,000	
㉡	(52)	52	15,000	780,000	
합 계	(118)	118	-	13,980,000	

4. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 등의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,516,227,300
제 시 외 건 물	13,980,000
합 계	1,530,207,300



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지 등의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,537,769,700
제 시 외 건 물	13,980,000
합 계	1,551,749,700

(3) 시산가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법을 기준한 토지 등의 시산가액은 1,530,207,300원이며, 거래사례 비교법을 기준한 토지 등의 시산가액은 1,551,749,700원으로 산출되었습니다.

감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 토지의 주된 평가방식인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정된다고 할 수 있으므로 공시지가기준법을 기준으로 한 부동산의 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액	1,530,207,300원
-------	----------------



토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등
(5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황
(8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 이천시 설성면 행죽리 소재 "행죽1리마을회관" 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 전, 답, 임야 등이 혼재된 지역으로 제반 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인접지까지 차량 접근은 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형상 및 이용상황

일련번호 1, 6 : 대체로 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 답으로 이용중임.

일련번호 2, 3 : 대체로 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 전으로 이용중임.

일련번호 4 : 대체로 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 전으로 이용중임.

일련번호 5 : 대체로 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 답으로 이용중임.

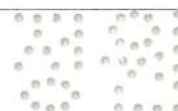
(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 현황 맹지임.

일련번호 2 : 본건 남측으로 왕복 2차로 포장도로를 통해 진,출입이 가능하며, 서측 및 동측으로 노폭 약 4m 포장도로를 통하여 진,출입이 가능함.

일련번호 3 : 본건 동측 및 북측으로 각각 노폭 약 4m 내외의 포장도로를 통하여 진,출입이 가능함.

일련번호 4 : 본건 동측으로 노폭 약 3m 내외의 비포장도로를 통하여 진,출입이 가능함.



토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등
(5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황
(8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

일련번호 5 : 본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로를 통하여 진출입이 가능함.

일련번호 6 : 본건 동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로를 통하여 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(1286부대)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업생산기반정비사업지역<농어촌정비법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

일련번호 2, 3 : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(1286부대)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

일련번호 4 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(1286부대)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역(2022-07-07)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

일련번호 5 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(1286부대)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

일련번호 6 : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(1286부대)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.



토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형상 및 이용상황 (4) 인접 도로 상태 등
(5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시외 물건 (7) 임대상황
(8) 공부와의 차이 (9) 기타참고사항

(6) 제시외 물건

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참고 바람.

(7) 임대상황

해당사항 없음.

(8) 공부와의 차이

일련번호 2 토지는 공부상 '답'이나 현황 '전'임.

(9) 기타참고사항

해당사항 없음.

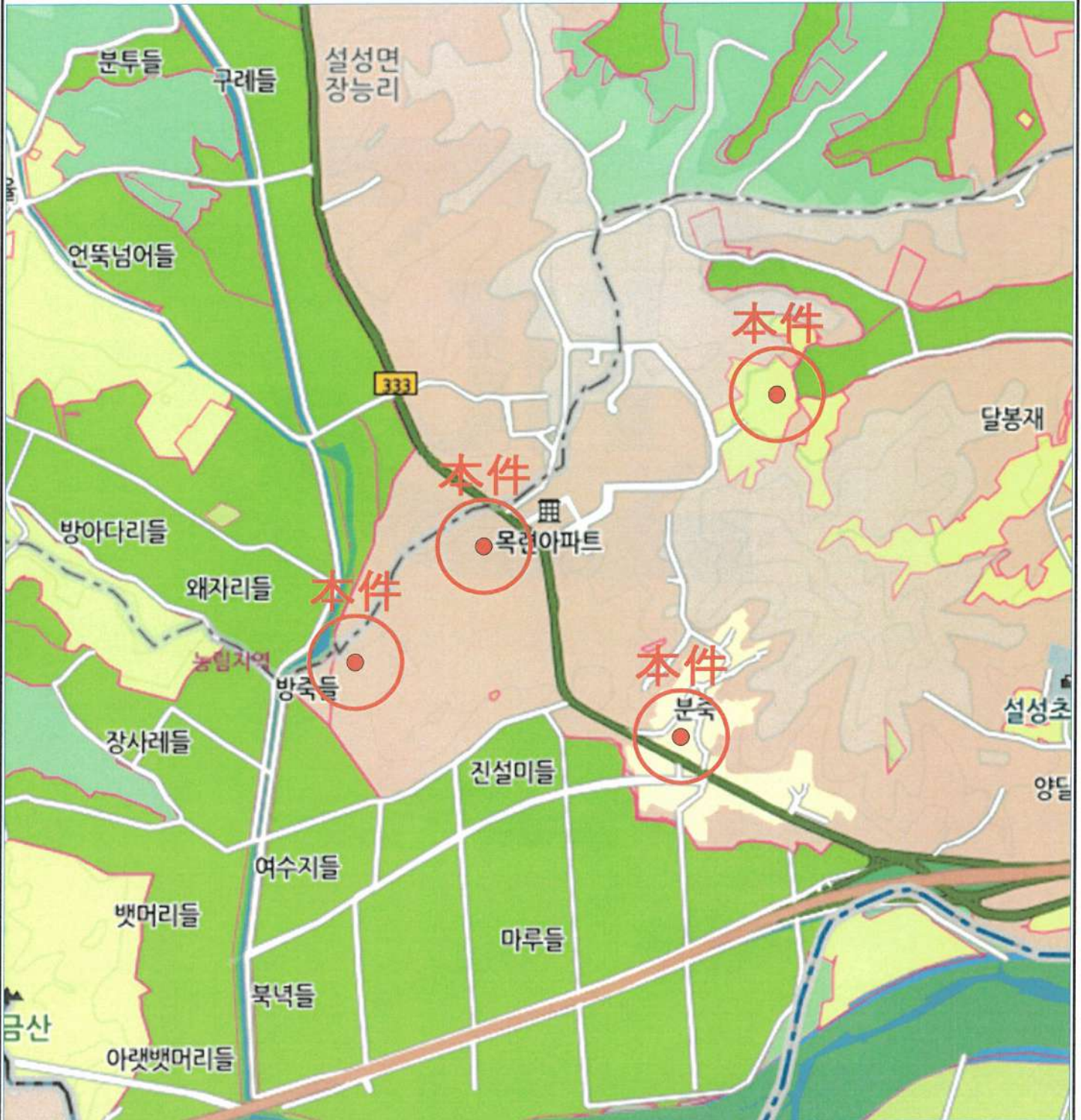


광역위치도



소재지지번

경기도 이천시 설성면 행죽리 177-4 외 5필지



각종 사례 표시도

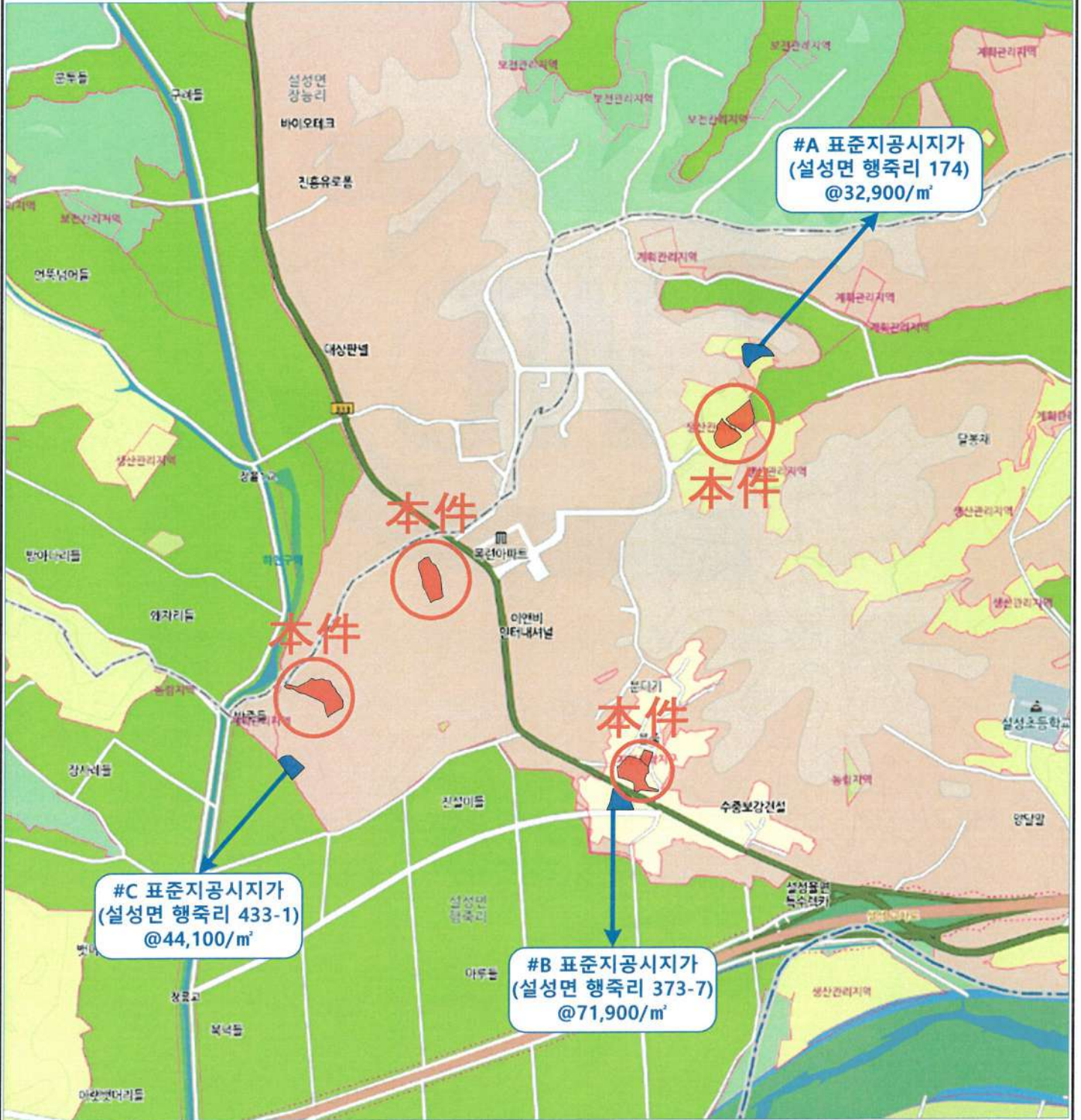
- 본 건
- 공시지가
- 인근경락사례
- 인근평가사례
- 인근거래사례
- 인근참고사례

가격 참고도



소재지지번

경기도 이천시 설성면 행죽리 177-4 외 5필지

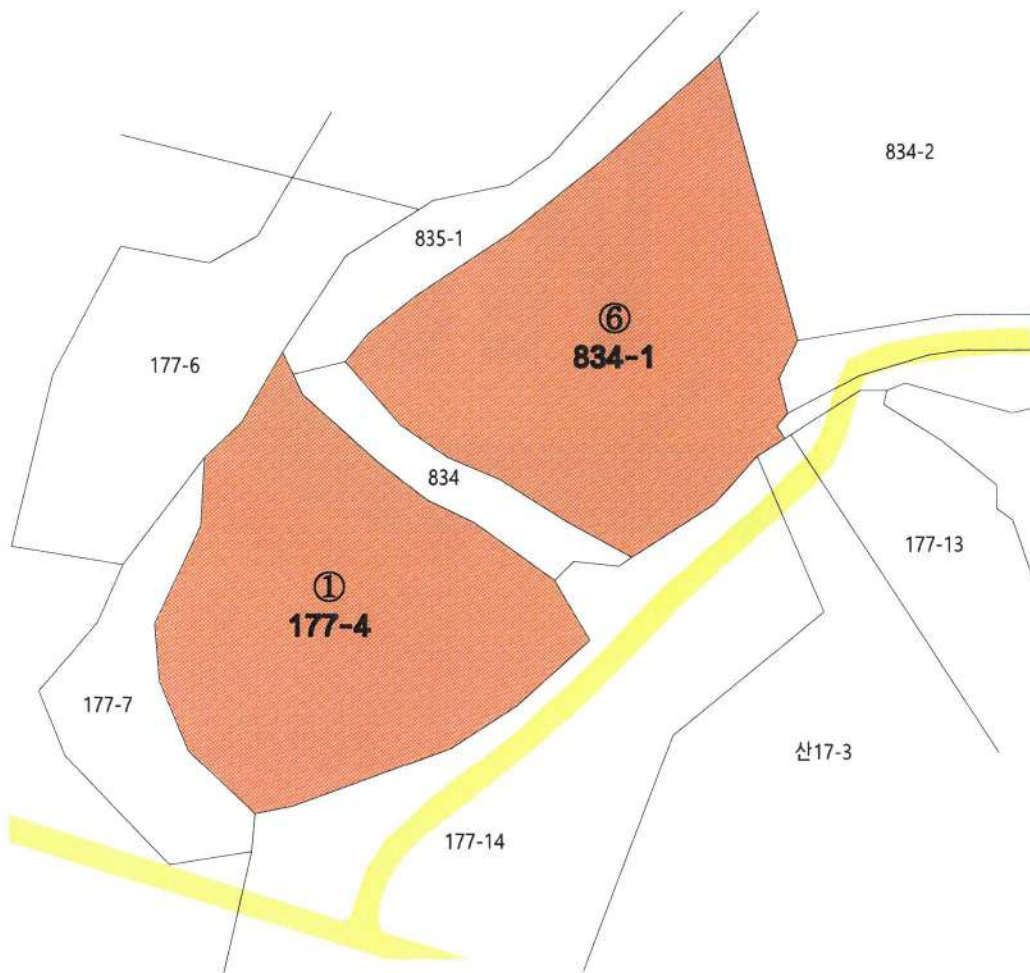


각종 사례 표시도

- 본 건
- 공시지가
- 인근경락사례
- 인근평가사례
- 인근거래사례
- 인근참고사례

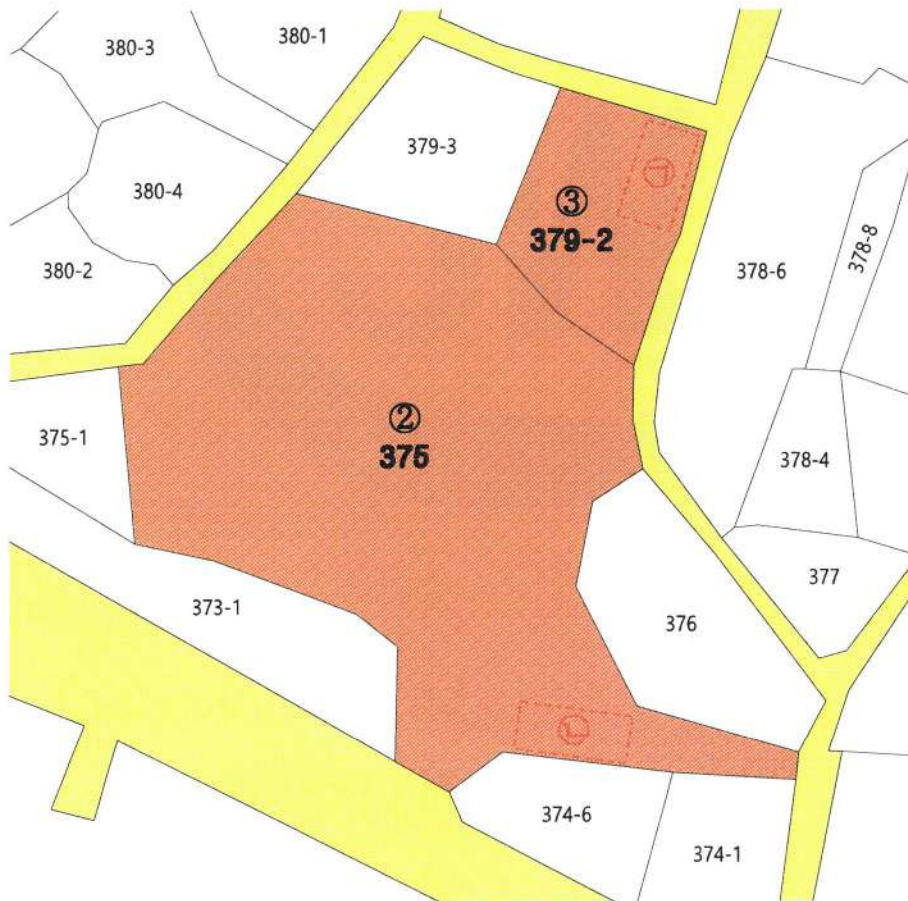
지적 개황도

지적 개황도 : S= NO SCALE



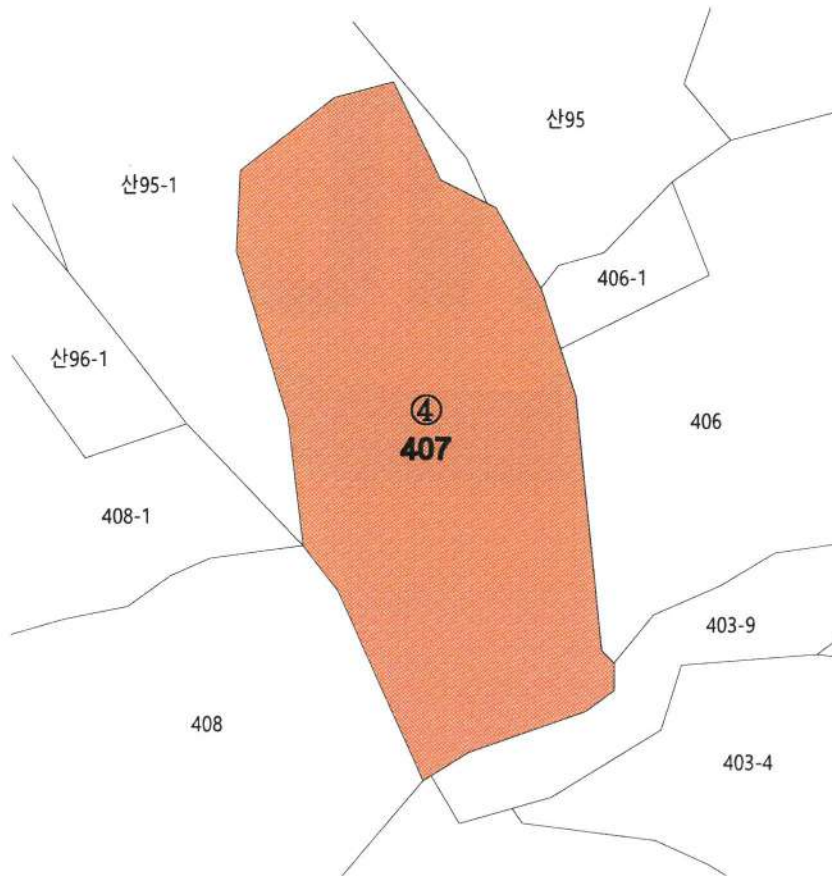
지적 개황도

지적 개황도 : S= NO SCALE



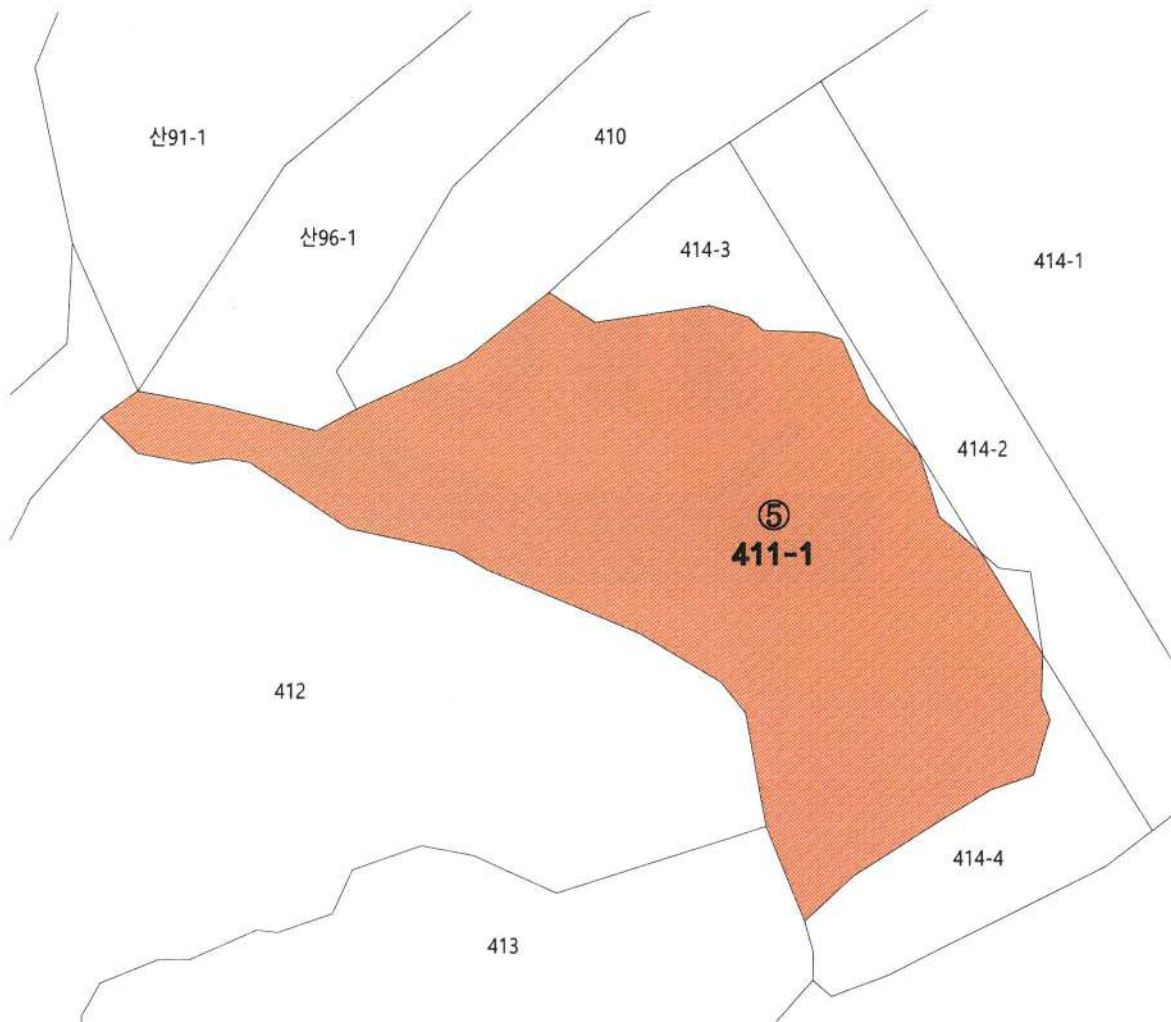
지적 개황도

지적 개황도 : S= NO SCALE



지적 개황도

지적 개황도 : S= NO SCALE

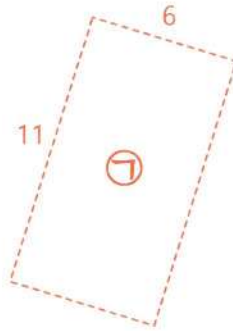


건물개황도



지적 개황도 : S= NO SCALE

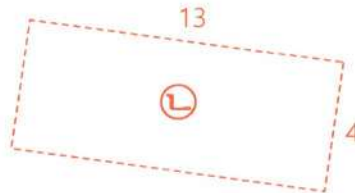
379-2



<제시외건물>

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층, 창고, 약 66㎡

375



<제시외건물>

㉡ 파이프조, 비닐하우스, 약 52㎡



사진용지

<일련번호 1 전경>



<일련번호 1 전경>



<일련번호 2 원경>



<일련번호 2 전경>



사 진 용 지

<일련번호 2 석축(자연석) 부분>



<일련번호 3 전경>



<일련번호 4 전경>



<일련번호 4 파이프조 구조물 >



사진용지

<일련번호 5 전경>



<일련번호 5 전경>



<일련번호 6 전경>



<일련번호 6 전경>



사진용지

<제시외건물 ㉠ - 창고>



<제시외건물 ㉡ - 비닐하우스>

