

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이경렬 소유물건(2025타경55397)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정평가서번호: 인성감25-2004

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.

인성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박운기

감정평가액	사억칠천일백구십만칠천육백팔십원정 (₩471,907,680.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경렬 (2025타경55397)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.04.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,679.93 이	하	여	-	471,907,680 백
	합계					₩471,907,680
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 매송면 야목리 소재 “빈정마을” 동측 및 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 17일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

4. 기타 참고사항

1) 대상토지 기호(1~3)은 수인의 공동소유 토지로서 평가대상인 “이경렬 지분”의 위치 및 경계를 특정할 수 없어 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하였고, 의뢰된 지분비율에 의거 면적사정 하였음. 단, 면적사정은 소수셋째자리에서 반올림 하였음.

2) 대상토지중 기호(2)는 지목 “전” 이나 대부분 기호(1) 임야에 화체된 자연림상태로 판단되며, 현장확인은 항공도면 및 목측에 의거 하였는 바 정확한 지적경계등에 대한 확인은 필요시 측량을 요하는 사항인 바 업무에 참고바랍니다.

3) 대상토지상에 소재하는 소나무 및 일부 활잡목등은 경제적가치 희박하고 거래관행을 고려 지상의 수목은 토지에 포함평가 하였음.

4) 본건 기호(1,3) 공중으로 고압송전선이 지나고 기호(1) 토지상에는 철탑도 소재하고 있는 바 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.

5) 대상토지상에 육안으로 확인할 수 있는 분묘는 발견하지 못 하였으나 발견하지 못 한 분묘(평장묘 포함)가 있을 수 있으니 이해관계인은 재확인등 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 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 있음.

2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 공시기준법 적용시 인근지역 내 정상적인 평가선례, 거래사례 및 시세 수준 등을 감안하여 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지평가액 산출과정

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	형상 지세	2024.01.01 기준 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
(1)	야목리 산9-1	26,358 x127/540 =6,199.01	임야	자연림	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	19,100	일부 선하지 및 철탑 소재
(2)	야목리 233-1	601 x256/540 =284.92	전	자연림 기타	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	71,200	
(3)	야목리 산9-6	2,392 x270/540 =1,196	임야	자연림	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	20,700	일부 선하지

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 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	야목리 산1-3	11,504	임야	자연림	개발제한 자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	21,100

*표준지는 북측일부 소규모면적(약 53㎡) 하천구역에 저촉됨

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 「부동산 거래신고등에 관한법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

② 지가변동률

<경기도 화성시 녹지지역>

- 2025.01.01 ~ 2025.04.17

- 2025년 03월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용하였음.

2025.01.01 ~ 2025.02.28. : 0.559

2025.02.01 ~ 2025.02.28. : 0.254

$(1+0.00559) \times (1+0.00254 \times 48/28) \approx 1.00997(0.997\% \text{ 상승})$

3) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(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 산정하였음.

① 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	인근 교통시설 및 주도로와의 접근성, 임도의 상태, 인근취락과의 접근성등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 표고, 방위, 경사등 경사의 굴곡등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 접면도로상태, 토지이용도 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제 등
기타조건	장래동향 기타(선하지 등)

② 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
(1)	1.12	1.00	1.00	1.02	0.85	0.971	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(간선도로와의 접근성), 행정적조건(표준지는 소규모면적 하천구역역임)에서 우세하나 기타조건(철탑소재 및 일부 선하지)에서 열세함.
(2)	1.12	1.00	1.15	1.25	1.00	1.610	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(간선도로와의 접근성), 획지조건(면적, 경사도등), 행정적조건(지목 및 표준지일부 하천저축)에서 우세함.
(3)	1.12	1.00	1.00	1.02	0.85	0.971	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(간선도로와의 접근성), 행정적조건(표준지는 소규모면적 하천구역역임)에서 우세하나, 기타조건(일부선하지)에서 열세함.

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, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정되었으며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 그 근거를 두고 있음. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

② 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)
본건	개발제한	자연림	마을주변	맹지 ~	@60,000 ~
인근	자연녹지		야산지대	세로(가)	@90,000

③ 인근 지역내 평가선례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비 고
#1	야목리 산72-2	개발 제한	임야	806	자연림	74,000	보상	2024.08.02	
#2	숙곡리 산72-12	개발 제한	임야	331	자연림	53,000	공매	2025.04.01	
#3	숙곡리 산18-5	개발 제한	임야	9,784	자연림	80,000	취득 처분	2022.04.20	

④ 인근 유사 토지의 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래가격(원)	거래단가 (원/㎡)	비고
#4	야목리 산22-*	개발 제한	임야	432	2024.02.15	22,000,000	51,200	
#5	야목리 산22-*	개발 제한	임야	1,223	2024.02.15	63,000,000	51,500	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 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 거래된 거래사례 사례(#5)를 비교사례로 선택함.

다. 그 밖의 요인 보정치 산정내역

구 분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치
사례(#5) 기준 표준지 가격	51,500	1.000	1.03818	1.000	1.152	61,593	2.890
시점수정 반영 표준지(A) 가격	21,100	--	1.00997	--	--	21,310	
산정내역	사정보정	거래사례(#5)는 정상적인 거래사례로 판단되며 사정보정요인 없음					
	시점수정	경기도 화성시 녹지지역(2024.02.15 ~ 2025.04.17.):1.03818					
	지역요인	거래사례와 표준지는 상호 인근에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계치
1.20		1.00	0.98	0.98	1.00	1.152	
비교표준지(A)가 사례(#5)대비 접근조건(임도의 상태 및 취락과의 접근성)에서 우세하고, 획지조건(면적등), 행정적조건(표준지는 일부 하천구역 저축됨)에서 다소 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역내 대상토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하여 인근유사지역 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	적용보정률
(A)	2.89

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	표준지 기호	표준지 공시지가	지가 변동율	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
(1)	(A)	21,100	1.00997	1.000	0.971	2.89	59,801	60,000
(2)	(A)	21,100	1.00997	1.000	1.610	2.89	99,155	99,000
(3)	(A)	21,100	1.00997	1.000	0.971	2.89	59,801	60,000

※ 결정단가는 백단위에서 반올림 하였음.

7) 토지가격 결정

기호	대상면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(1)	6,199.01	60,000	371,940,600
(2)	284.92	99,000	28,207,080
(3)	1,196	60,000	71,760,000
합 계			471,907,680

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 화성시 매송면 야목리 (매각지분	산9-1 갑구	임야 18번, 24번	개발제한구역 자연녹지지역 이경렬 지분	127	6,199.01	60,000	371,940,600	
					26,358x--- 540				
2.	동 소 (매각지분	233-1 갑구	전 15번	개발제한구역 자연녹지지역 이경렬 지분	256	284.92	99,000	28,207,080	
					601x--- 540				
3.	동 소 (매각지분	산9-6 갑구	임야 12번, 17번	개발제한구역 자연녹지지역 , 18번 이경렬	270	1,196	60,000	71,760,000	
					2,392x--- 540				
합 계								₩471,907,680.-	
				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 화성시 매송면 야목리 소재"빈정마을"동측 및 북동측 인근에 위치하며, 주변은 농경지, 농가주택, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리 버스정류장이 소재하며 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 완경사지 부정형의 토지로서 자연림 상태임.(일부지상으로 고압송전선이 지나고 있고 일부 지상에 철탑도 소재함)
- 기호(2) : 완경사지 부정형의 토지로서 자연림 상태 및 목전(휴경지상태)임.
- 기호(3) : 완경사지 부정형의 토지로서 자연림 상태임.(일부지상으로 고압송전선이 지나고 있음)

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,3) 공히 지적도상 맹지이나 대체로 주변 임도와 연계되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 자연녹지지역, 종로2류(폭15m~20m)(국지도 98호선)(접합), 가축사육제한구역(일부 제한 모든축종 제한), 개발제한구역, 공익용산지, 성장관리권역, <추가기재> 해당 지번 중 285㎡는 "국가지리정보 보물관리규정" 제10조 제11조에 의거 전력 통신 가스등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 도면에 표기하지 않습니다.
- 기호(2) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한), 개발제한구역, 성장관

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) | |

리권역임.

기호(3) : 자연녹지지역, 종로2류(폭15m~20m)(국지도 98호선)(접합), 가축사육제한구역(일부 제한 모든축종 제한), 개발제한구역, 공익용산지, 성장관리권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 토지상에 철탑이 소재하고 있음.(후첨 "항공도면" 참조)

(7) 공부와의 차이

기호(2) 토지의 공부상 지목은 "전"이나 현황 기호(1) 임야에 화체된 상태의 자연림 또는 목전(휴경지) 상태임.

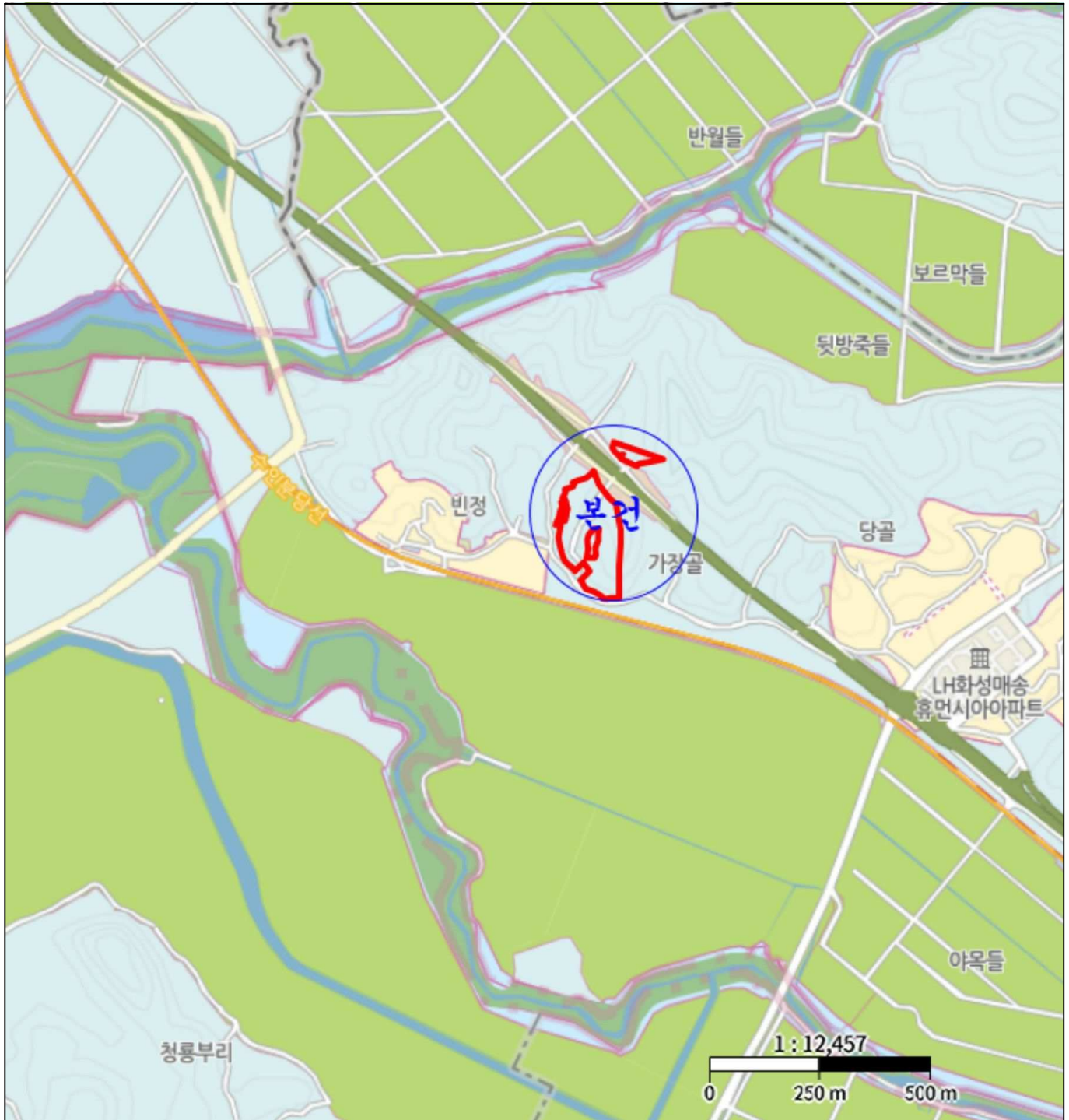
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



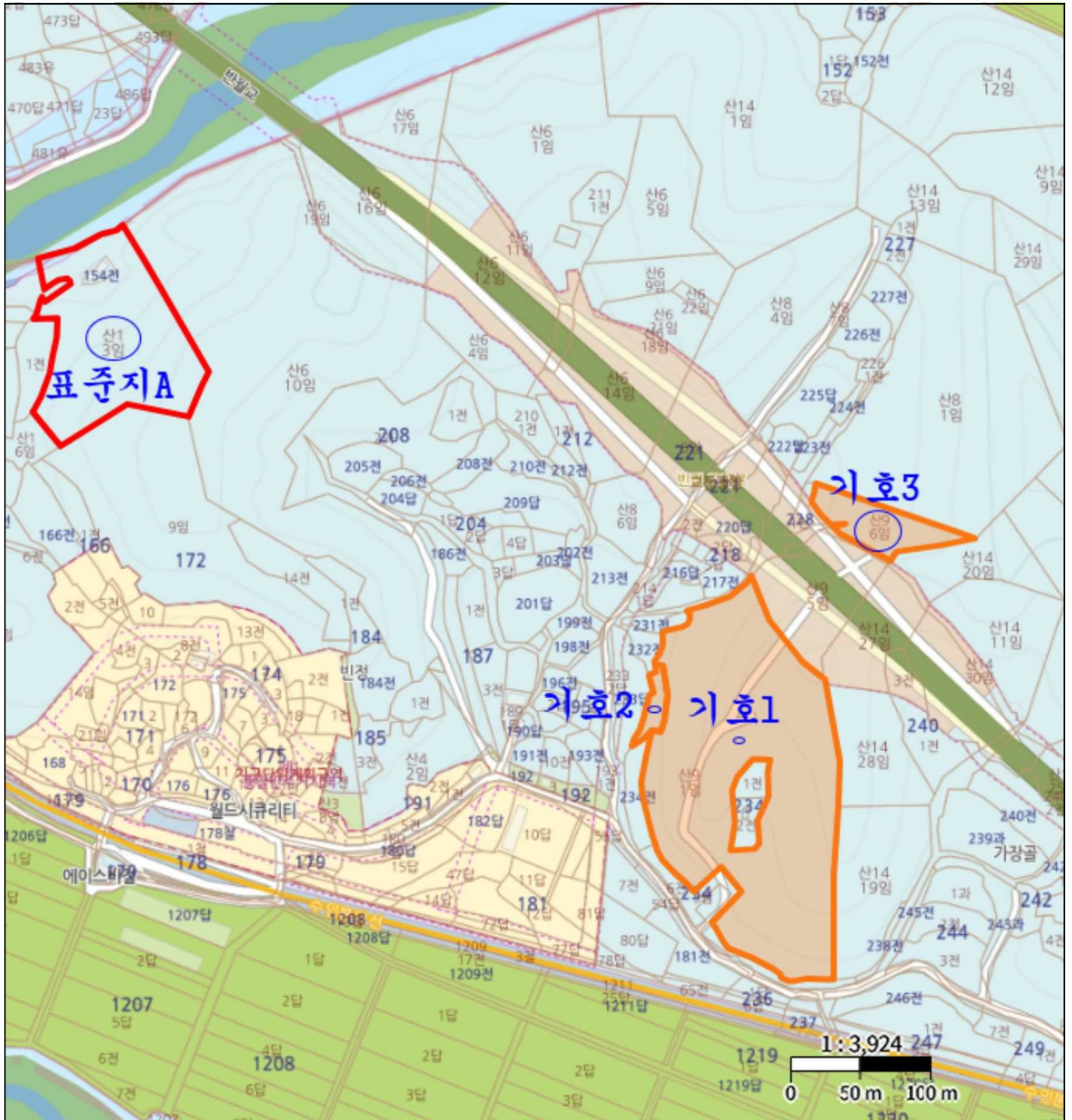
소재지	경기도 화성시 매송면 야목리 9-1외
-----	----------------------



상세위치도(지번약도)



소재지	본건:경기도 화성시 매송면 야목리 9-1외(비교표준지A:야목리 산1-3)
------------	--



상세위치도(항공도면)

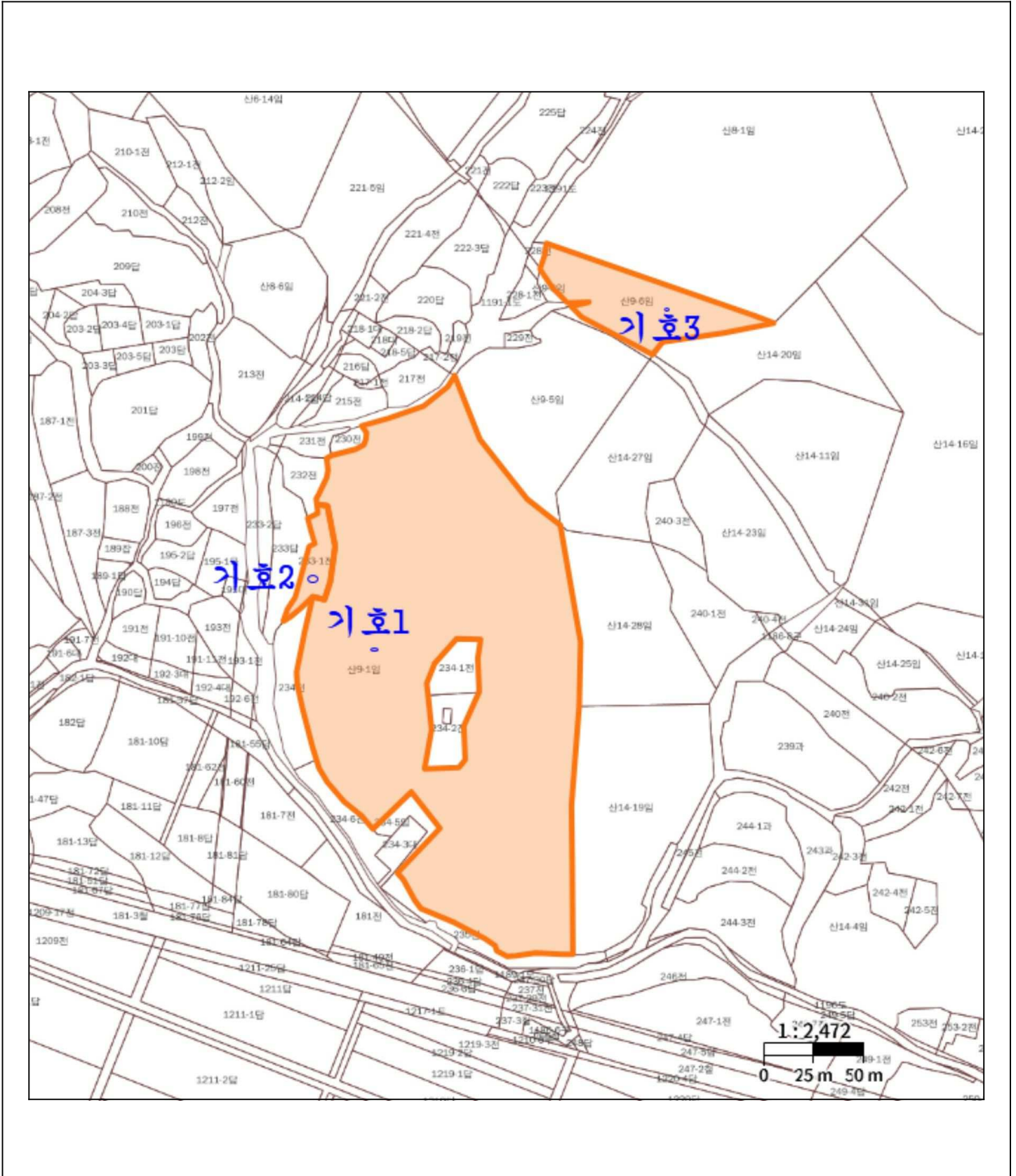


소재지

경기도 화성시 매송면 야목리 9-1외



지 적 도





(1)





(1)



(1, 2)



(3)

