

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차정원 소유물건(2024타경4468)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: A1M3240426001

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.

(주)에이원감정평가법인 경기남부지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 영 준

(주)에이원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	이십억이백육십일만원정(₩2,002,610,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차정원 (2024타경4468)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.07	2024.05.07	2024.05.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,626 이	토지 하	10,626 여	- 백	2,002,610,000
	합계					₩2,002,610,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 정만식					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 팔탄면 월문리 소재 “화성월문초등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정과 기타 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 05월 07일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 07일로 하였음.

나. 기준가치

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

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	월문리 산17	5,195	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	65,000	-
2	월문리 산17-1	2,504	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	65,000	-
3	월문리 144-20	2,912	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	73,800	-
4	월문리 144-23	15	임야	자연림	계획 관리	맹지	삼각형 완경사	73,800	-

6. 기타사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의거하였음.
- ② 본건 토지의 현황 및 위치확인 등은 지적도, 위성지도 등에 따라 목측에 의거하였으니 정확한 경계확인으 지적측량을 요함.
- ③ 본건 토지에 대하여 공부(토지대장 등)와 현황 토지의 면적·형상 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- ④ 본건 토지 기호 1,2)는 토지 일부가 소하천(새개천)에 저촉되어 공법상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였으며, 해당 면적은 지적도 등을 통해 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고바람.(기호 1 - 약 1,200㎡ / 기호 2 - 약 700㎡ 저촉)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ⑤ 본건 토지 기호 2)는 일부가 현황 도로로 사용중으로 이를 감안하여 감정평가 하였으며, 해당 면적은 지적도 등을 통해 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고바람.(약 150㎡ 저촉)

- ⑥ 본건 토지 지상에 자생하는 소나무 및 활잡목 등은 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

가. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	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 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건과 비교가능성이 인정되는 다수의 적정 유사 거래사례의 포착이 곤란한 점 및 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	화당리 산27	12,991	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	75,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

(가) 시점수정

① 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 화성시 계획관리지역 (24.01.01~24.05.07)	1.160% (1.01160)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.794 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.304 $(1 + 0.00794) * (1 + 0.00304 * 37/31)$ ≒ 1.01160

② 생산자물가상승률

2023년 12월 지수 (A)	2024년 03월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
121.2	122.5	$(B)-(A)/(A) \times 100$	$(122.5-121.2)/121.2 \times 100$ ≒ 1.072%

③ 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함.(1.01160)

(4) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 개별요인 비교항목

구 분		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 포기, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

- 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
1	A	1.15	1.00	0.93	1.00	1.070
	본건은 소하천 저축으로 표준지대비 행정적 조건 및 농로의 상태 등에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 및 주변환경 등에서 우세함.					

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
2	A	1.15	1.00	0.88	1.00	1.012
	본건은 소하천 저축 및 일부 현황 도로로 표준지대비 행정적 조건 및 농로의 상태 등에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 및 주변환경 등에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
3	A	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
	본건은 농로의 상태 등에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 및 주변환경 등에서 우세함.					

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 농로의 상태 등에서 열세하나 인근 취락과의 접근성 및 주변환경 등에서 우세하여 전체적으로 대등함.					

(6) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토 정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(나) 인근지역 거래사례

연번	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
a	덕우리 산29-3	임야	4,364	계획관리	자연림	2020.10.20.	520,000,000 (@119,156원/㎡)	토지만 거래
b	화당리 191-9	임야	1,645	계획관리	자연림	2022.12.20.	198,800,000 (@120,851원/㎡)	토지만 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 평가사례

연번	소재지	면적 (㎡)	용도지역 및 지목	이용 상황	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
c	덕우리 산 29-1	1,731	계획관리 임	자연림	시가 참고	2023.07.17	153,000	지분평가
d	월문리 235-66	25,811	계획관리 임	자연림	담보	2024.04.05	147,000	-

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

(라) 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 세로(불)변 임야는 200,000원/㎡ 내외 수준임 (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저, 접면너비 등에 따라 다소 차이가 있음)

(마) 인근지역 최근 1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구 분	용 도	화성시 팔탄면	
		낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)
최근 1년 평균	임야	67.64	60.71

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 b를 비교사례로 선정함.

연번	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	기준시점 (거래시점)	토지단가 (원/㎡)	비교대상 표준지
b	화당리 191-9	1,645	계획관리 임	자연림	2022. 12. 20.	120,851	A

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 A / 비교사례 b

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 (원/㎡)	시점 ¹⁾ 수정	지역 ²⁾ 요인	개별 ³⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a)/(b)
	120,851	1.02558	1.000	1.410	174,759	
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.282
	75,700	1.01160	-	-	76,578	

¹⁾ 시점수정 : 화성시 계획관리지역(2022.12.20 ~ 2024.05.07) : 2.558%(1.02558)

²⁾ 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

³⁾ 개별요인 : 비교표준지는 사례대비 농로의 상태 및 인접 취락과의 접근성 등에서 우세함.

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	소계
1.41	1.00	1.00	1.00	1.410

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

구분	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
비교표준지 (A)	2.282	2.28

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	75,700	1.01160	1.000	1.070	2.28	186,820	187,000	-
2	75,700	1.01160	1.000	1.012	2.28	176,693	177,000	-
3	75,700	1.01160	1.000	1.150	2.28	200,788	201,000	-
4	75,700	1.01160	1.000	1.000	2.28	174,598	175,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

토지 감정평가액의 결정			
기호	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	187,000	971,465,000	-
2	177,000	443,208,000	-
3	201,000	585,312,000	-
4	175,000	2,625,000	-

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

본건 부동산의 평가 목적 등을 감안하고 인근지역의 거래사례, 평가사례, 탐문조사에 의한 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 적정성이 인정되는 바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분	기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	5,195	187,000	971,465,000	-
	2	2,504	177,000	443,208,000	-
	3	2,912	201,000	585,312,000	-
	4	15	175,000	2,625,000	-
감정평가액 합계				2,002,610,000	

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 화성시 팔탄면 월문리	산 17	임야	계획관리지역	5,195	5,195	187,000	971,465,000	소하천 저축 (약 1,200㎡)
2	동소	산 17-1	임야	계획관리지역	2,504	2,504	177,000	443,208,000	소하천 저축 (약 700㎡) 현황 도로 (약 150㎡)
3	동소	144-20	임야	계획관리지역	2,912	2,912	201,000	585,312,000	
4	동소	144-23	임야	계획관리지역	15	15	175,000	2,625,000	
합 계								₩2,002,610,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 팔탄면 월문리 소재 '화성월문초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 창고 및 공장, 단독주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 일대까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1,2)인접필지대비 대체로 북측 하향의 완경사진 부정형의 토지로서, 자연림으로 이용중임.
- 3) 인접필지대비 대체로 남측 하향의 완경사진 부정형의 토지로서, 자연림으로 이용중임.
- 4) 인접필지대비 대체로 남측 하향의 완경사진 삼각형의 토지로서, 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 1,3) 본건 서측으로 약 3m 내외의 비포장도로에 접함.
- 2) 본건 동측으로 약 3m 내외의 포장도로에 접함.
- 4) 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상,

- 1,2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 소하천(새개천)(저축), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2014-04-23)(새개천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.
- 3,4)계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정운), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

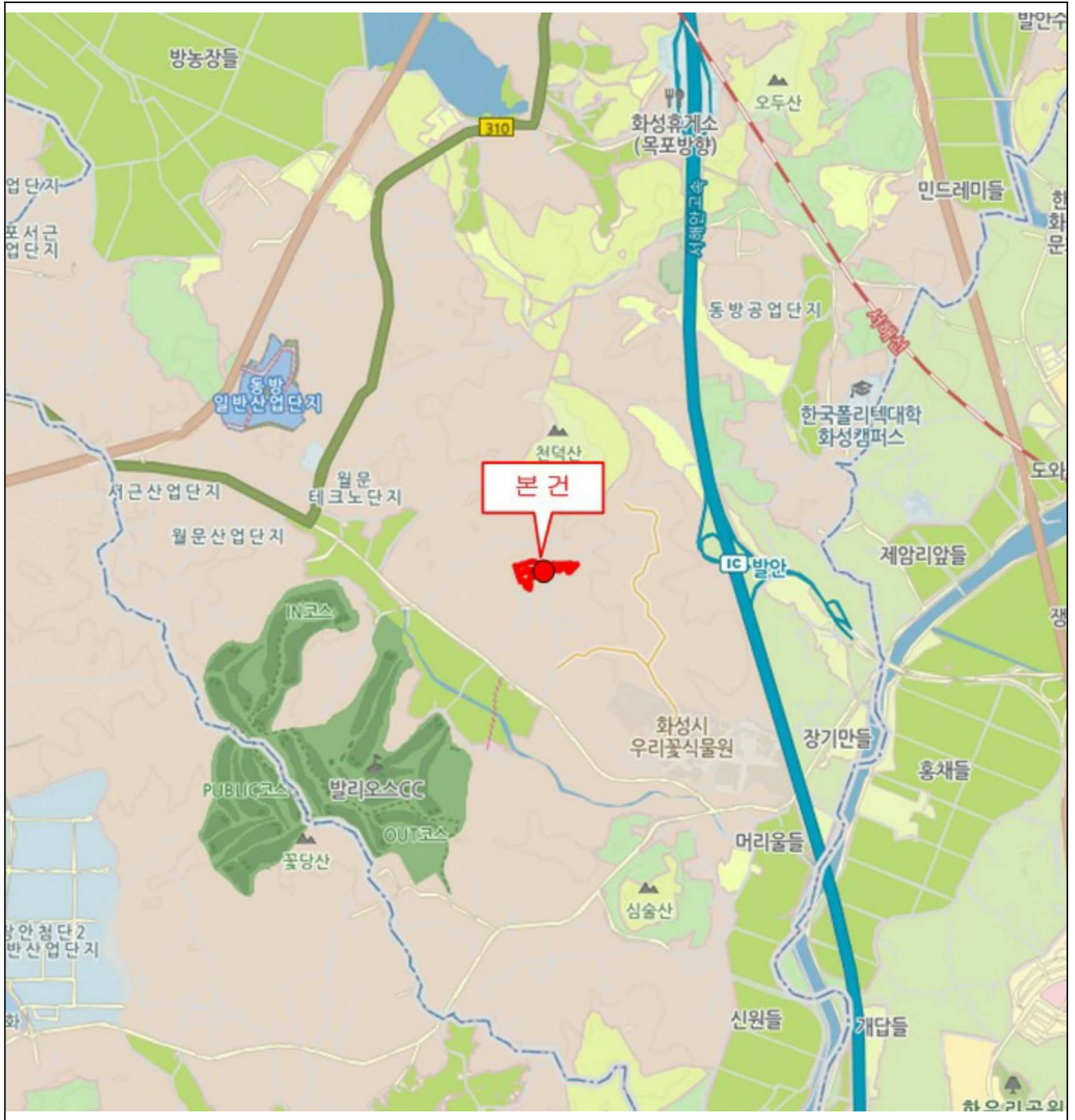
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 이상임.

광역위치도



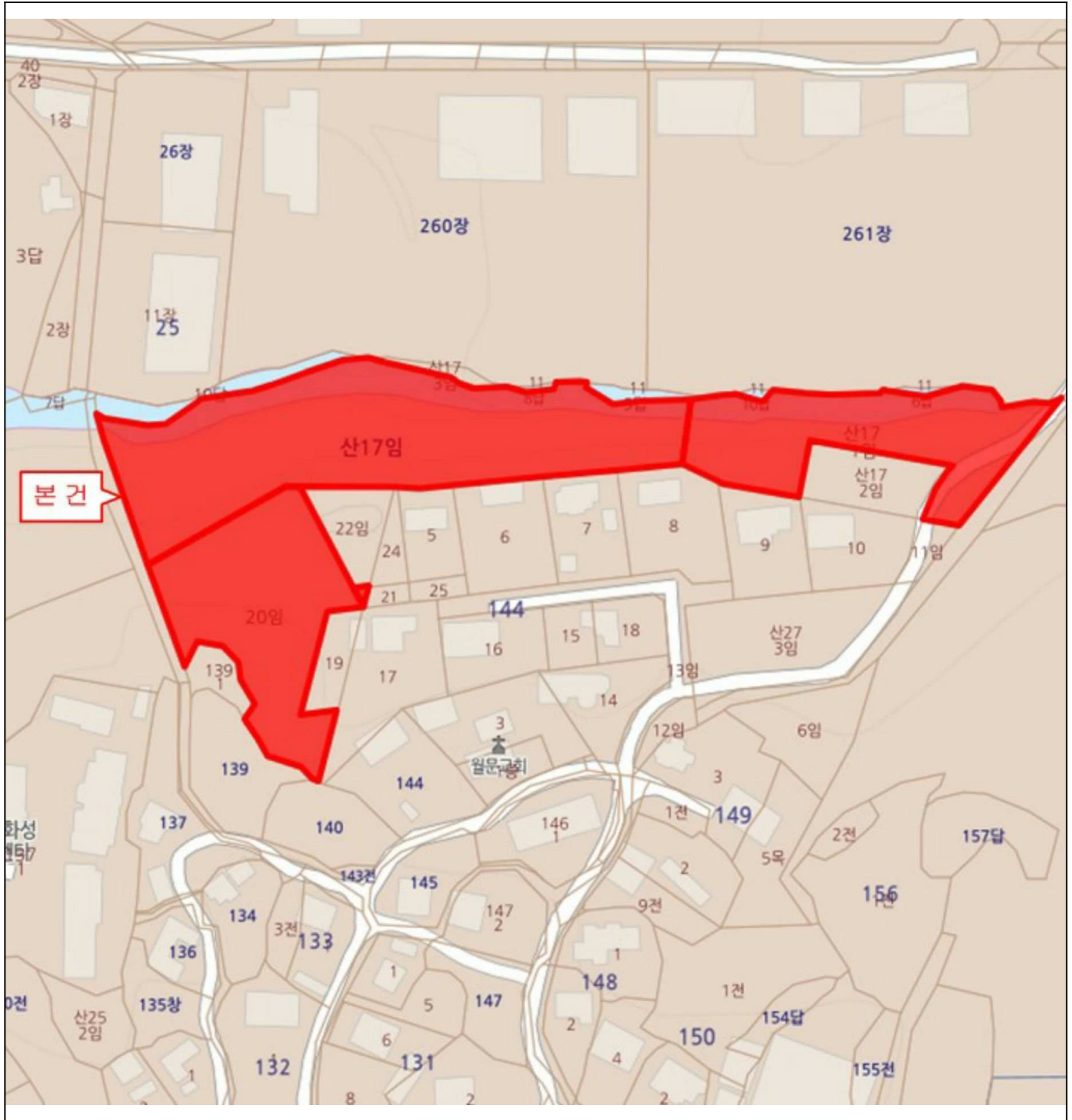
소재지	경기도 화성시 팔탄면 월문리 산17 외
-----	-----------------------



위치도



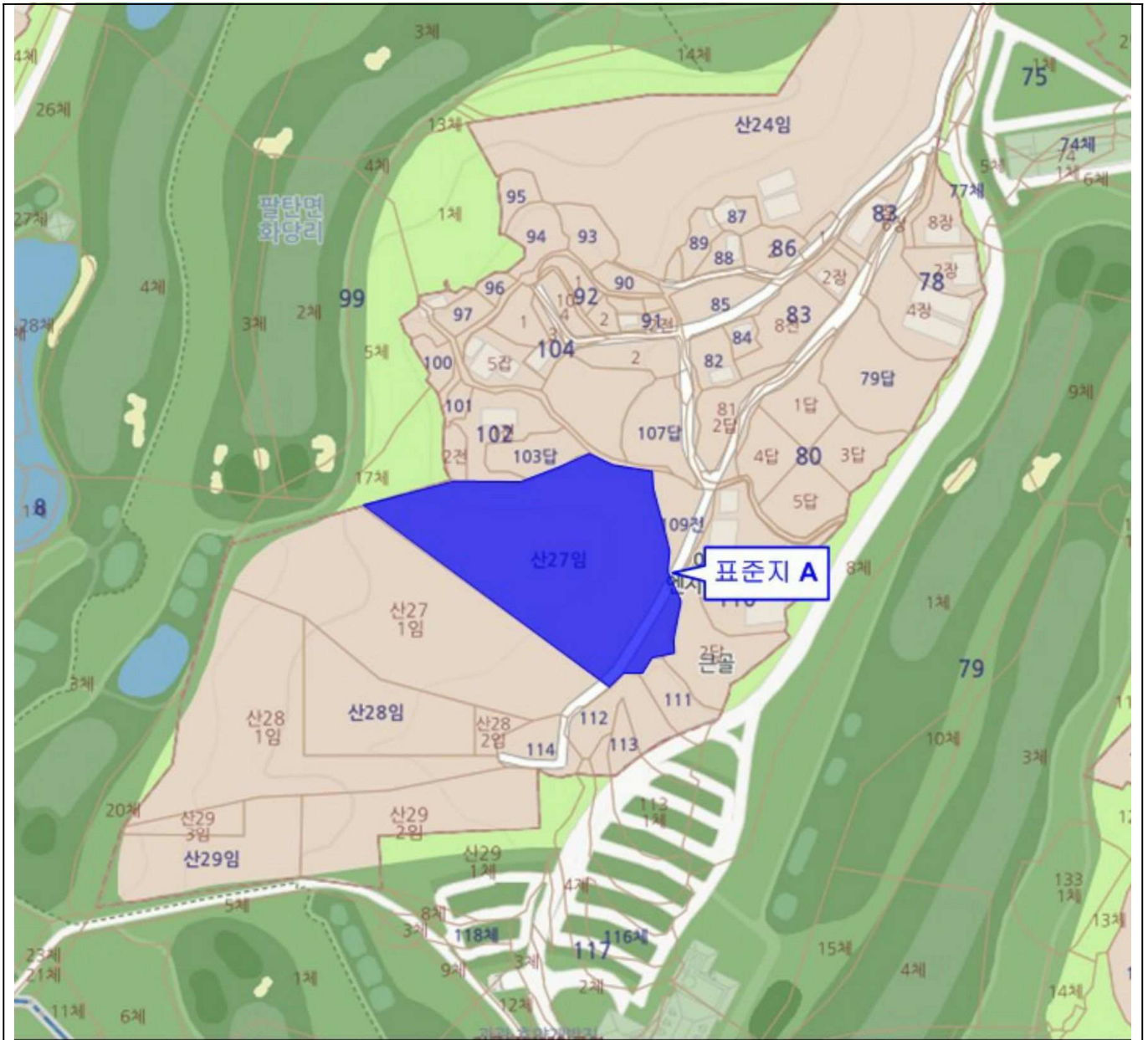
소재지 경기도 화성시 팔탄면 월문리 산17 외



위치도



소재지 경기도 화성시 팔탄면 월문리 산17 외

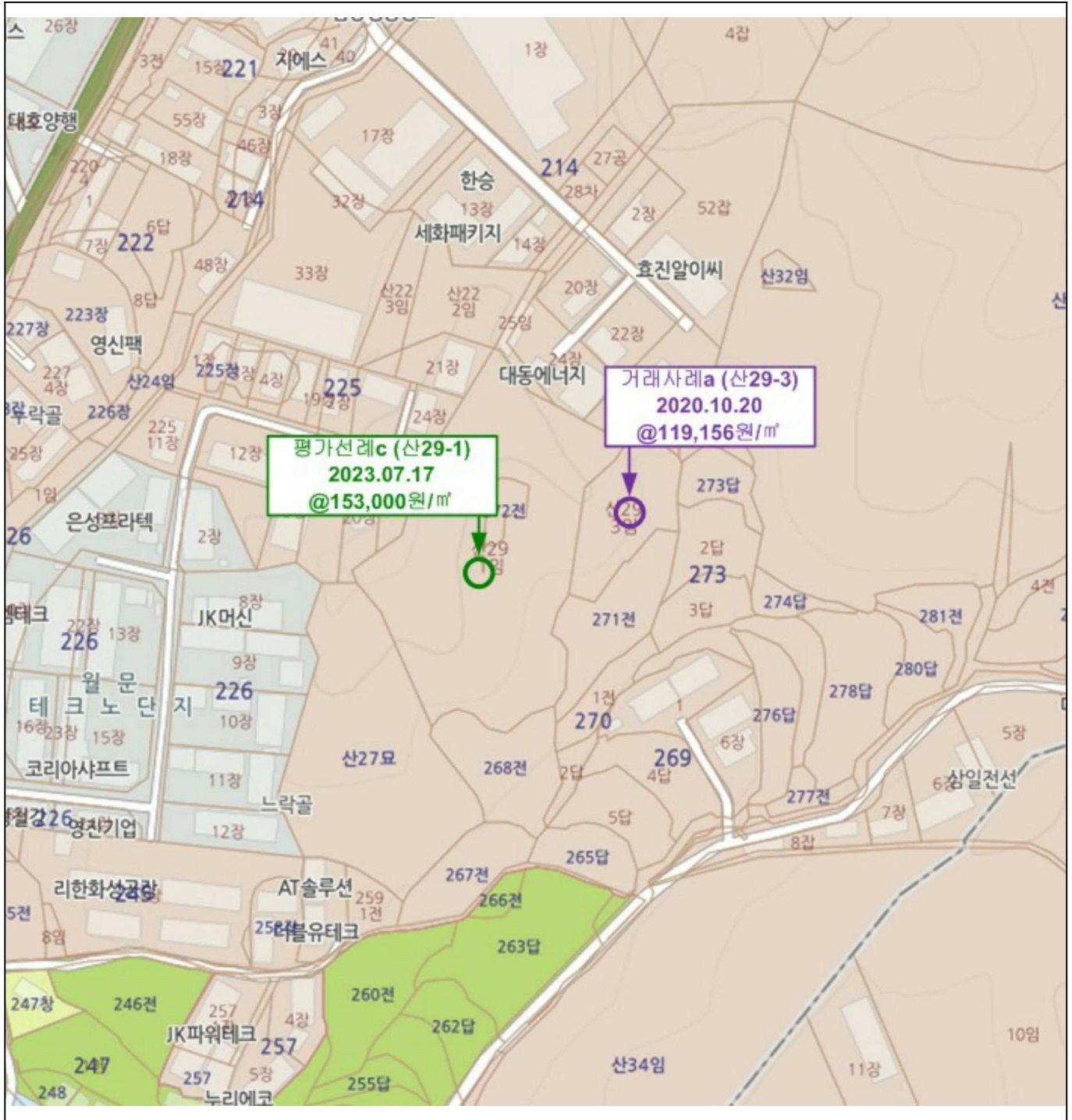


표준지 A	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
	화당리 산27	임	자연림	계획관리	75,700

위치도



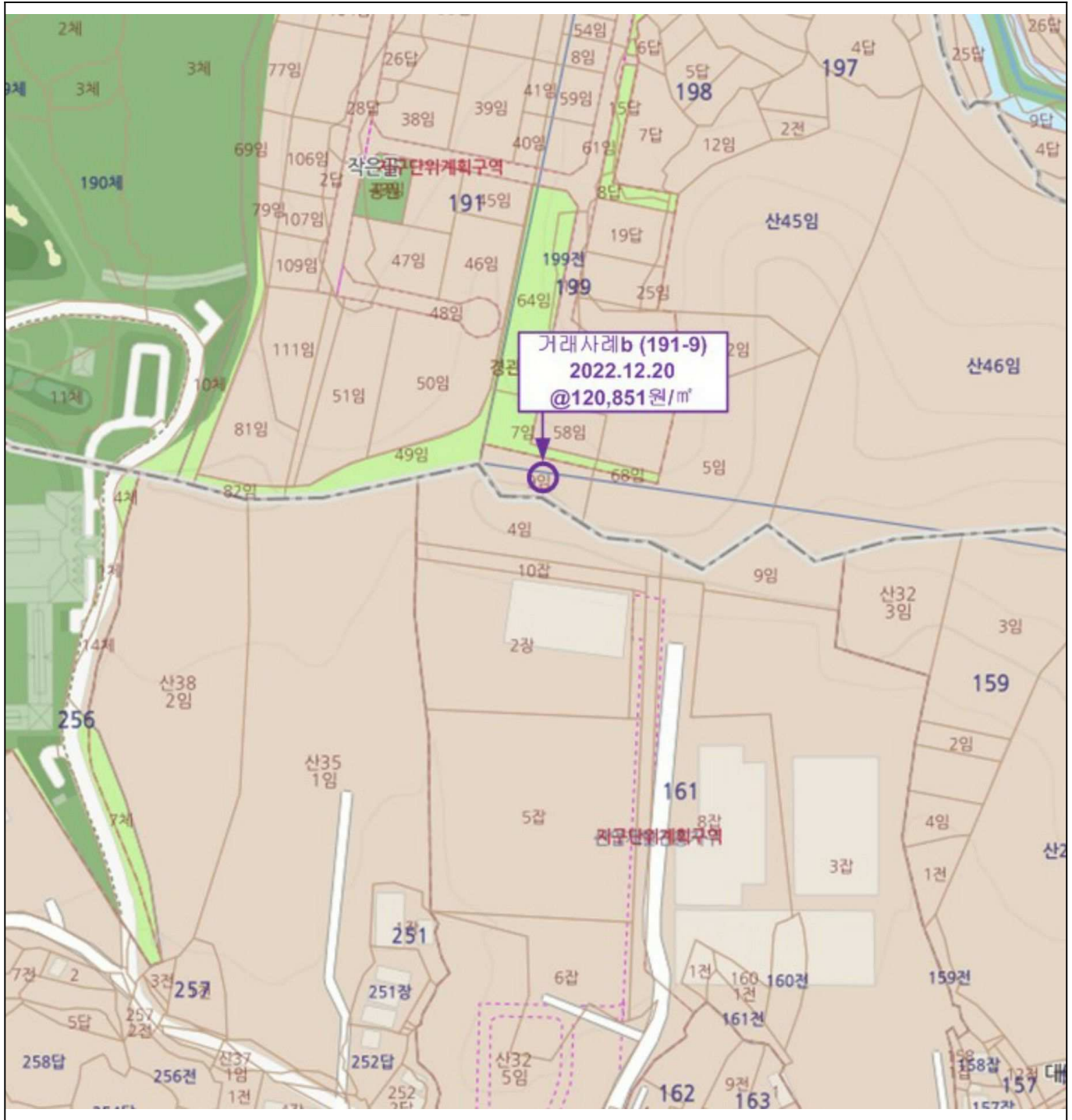
소재지 경기도 화성시 팔탄면 월문리 산17 외



위치도



소재지 경기도 화성시 팔탄면 월문리 산17 외



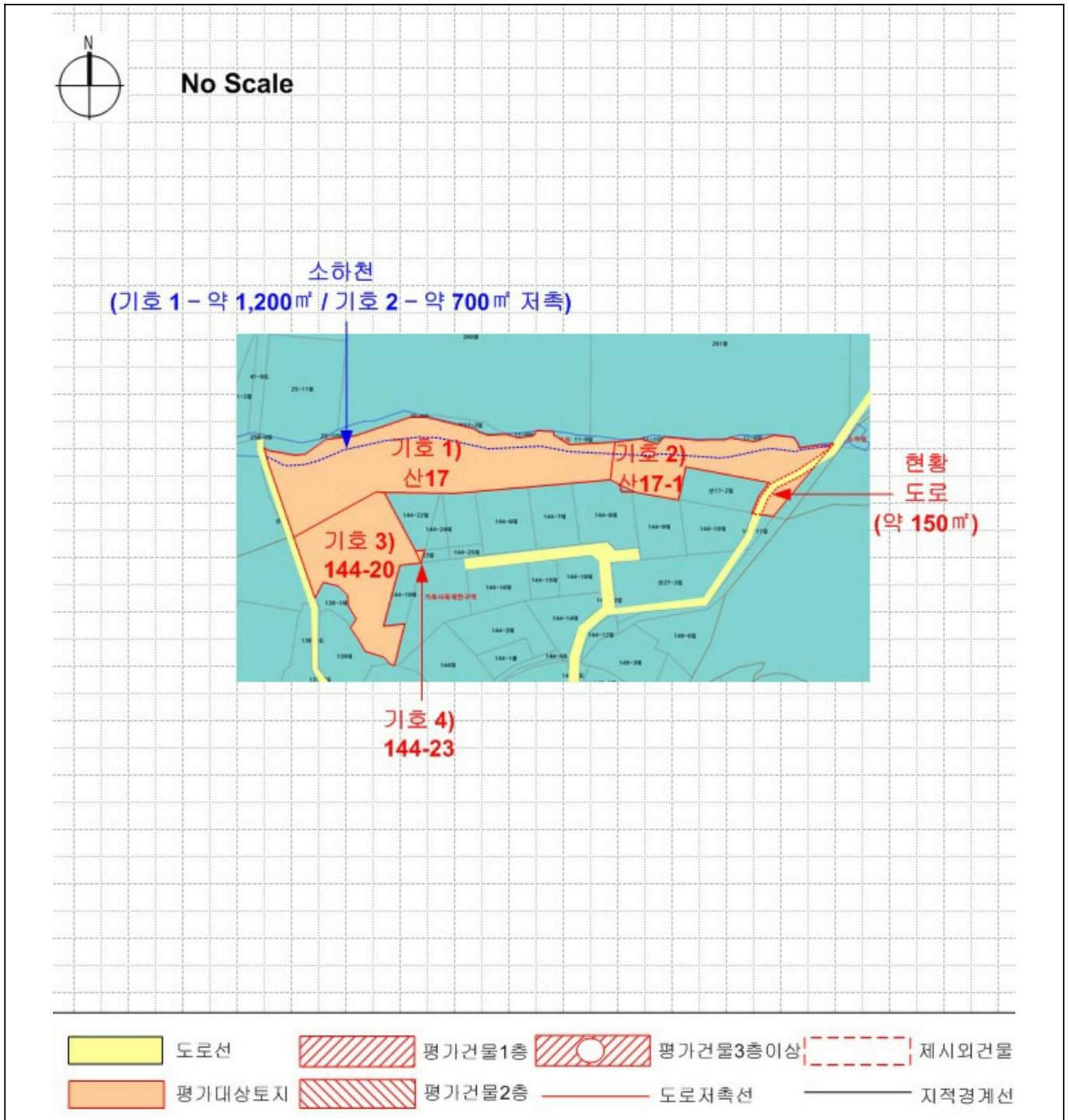
위치도



소재지 경기도 화성시 팔탄면 월문리 산17 외



지 적 도





2)



3, 4)



1)



1)