

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우민희 소유물건(2025타경55269)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: M25040302-01

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.

명성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 유 리

감정평가액	일천오백사만팔천원정(₩15,048,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우민희 (2025타경55269)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.07 ~ 2025.04.11	2025.04.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	99 661x--- 661 이	토지	99	152,000	15,048,000
			하	여	백	
	합계				₩15,048,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 장안면 어은리 소재 “화성장안초등학교” 동측 근거리에 소재하는 토지로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

경기도 화성시 장안면 어은리 622-16									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	어은리 622-16	661	답	답	계획관리	맹지	부정형 완경사	77,700

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025. 04. 11일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 감정평가기간은 2025. 04. 07.~ 2025. 04. 11 일로 대상물건의 확인 및 자료수집 등을 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건 토지는 인접토지와 지적경계가 불명확하여 그 정확한 토지의 경계 및 현황 확정은 지적측량이 필요할 것으로 사료되는바, 경매참여시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본건은 도시계획시설 및 접도구역에 저촉되는바 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하되, 저촉면적은 도시계획도면에 의거 개략적으로 산정하였으니, 경매참여시 재확인 바람.

3) 본건은 소유자(우민희)외 수인의 공유지분 토지로서, 귀 제시목록에 따른 지분의 위치확인 이 곤란하여 전체를 기준으로 평가하되, 지분비율에 의거 면적사정 하였는바 경매참여시 재확인 바람.

II. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 원가방식, 비교방식, 수익방식이 있음.
- (2) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지가액 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 . 형상 . 환경 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정 및 사유

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	어은리 808-3	답	243	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	88,100

※ 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 기호 A)표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정 (경기도 화성시)

기 간	지가변동률(%)	비 고(계획관리지역)
2025.01.01.~ 2025.02.28	0.590	2025.02월까지 누계
2025.02.01.~ 2025.02.28	0.308	2025.02월분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.04.11)	1.055 (1.01055)	$1.00590 \times (1+0.00308 \times 42/28)$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

다) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

라) 개별요인 비교

㉠ 개별요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

㉡ 개별요인 비교치 결정

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	0.931
본건은 표준지 대비 접근조건 및 행정적조건(도시계획시설저축 및 접도구역)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그밖의 요인 보정(기타요인)

㉞ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호, 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉟ 인근 평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 지가정보)

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기타 사항	기준 시점
1	어은리 ***-1	답	289	계획관리	336,000 (평균단가)	매입매각	2023.10.20
2	어은리 ***-1	답	1,152	계획관리	141,000	담보	2024.03.19
3	어은리 ***-3	답	78	계획관리	130,011	공매	2023.01.31
4	어은리 ***-30	답	548	계획관리	124,000	담보	2023.06.23
5	어은리 ***-2	답	909	계획관리	151,894	경매	2022.06.20

㊱ 인근 거래사례

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
6	어은리 ***	답	1,411	계획관리	427,000,000	302,622	2023.04.17
7	어은리 ***	답	1,068	계획관리	225,168,000	210,831	2024.04.23

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그 밖의요인 보정치의 결정

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	151,894	1.07756	1.000	1.000	163,675		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.838	1.83
	88,100	1.01055	-	-	89,029		

1)평가사례 : 비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 크다고 사료되는 평가사례 (5)를 선정함.

2)시점수정 : (2022.06.20.~ 2025.04.11) 경기도 화성시 계획관리지역 : 1.07756

3)지역요인 : 비교표준지는 평가전례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

4)개별요인

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
표준지/ 사례	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00	1.000
표준지는 사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세하나 토양,토질 등 자연조건에서 열세함.						

바) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	88,100	1.01055	1.000	0.931	1.83	151,682	152,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 . 형상 . 환경 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
1	어은리 ***	답	1,068	계획관리	210,831	2024.04.23

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.04.23.~ 2025.04.11	1.03804	화성시 계획관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

마) 개별요인 비교

구 분	조 건	항 목
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	0.90	0.92	0.94	0.95	1.00	0.739
본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 및 토양,토질 등 자연조건, 경사 등 획지 조건, 행정적조건(도시계획시설도로 저축 등)에서 열세함.						

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	210,831	1.000	1.03804	1.000	0.739	161,731	162,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액의 검토 및 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	결정
기호1	152,000	162,000	152,000

2) 시산가액의 검토 및 토지평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하되, 거래사례비교법에 의한 평가액을 고려하여 하기와 같이 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

IV. 감정평가액 결정 의견

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호1	99	152,000	15,048,000

토지 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 장안면 어은리	622-16	답	계획관리지역	99 661x--- 661	99	152,000	15,048,000	매각지분 우민회 지분전부
합 계								₩15,048,000.-	
				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 화성시 장안면 어은리 소재 "화성장안초등학교" 동측 근거리에 소재하며, 주위는 농경지, 임야, 공업용, 근린생활시설 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 휴경상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반관리), 중로1류(폭 20m~25m)(저축),
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 도로구역(2018-05-08)<도로법>, 접도구역(2018-05-08)<도로법>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

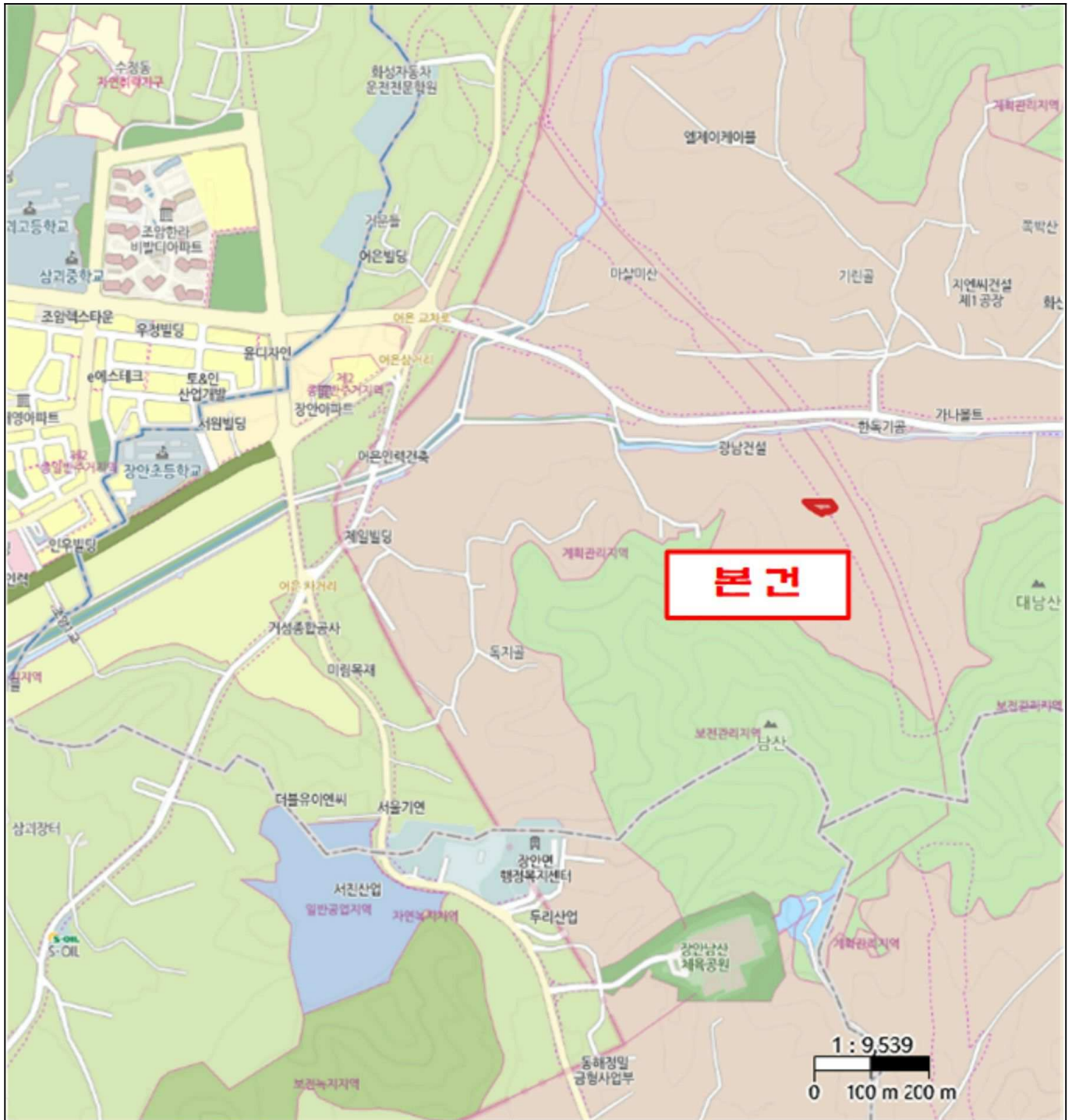
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



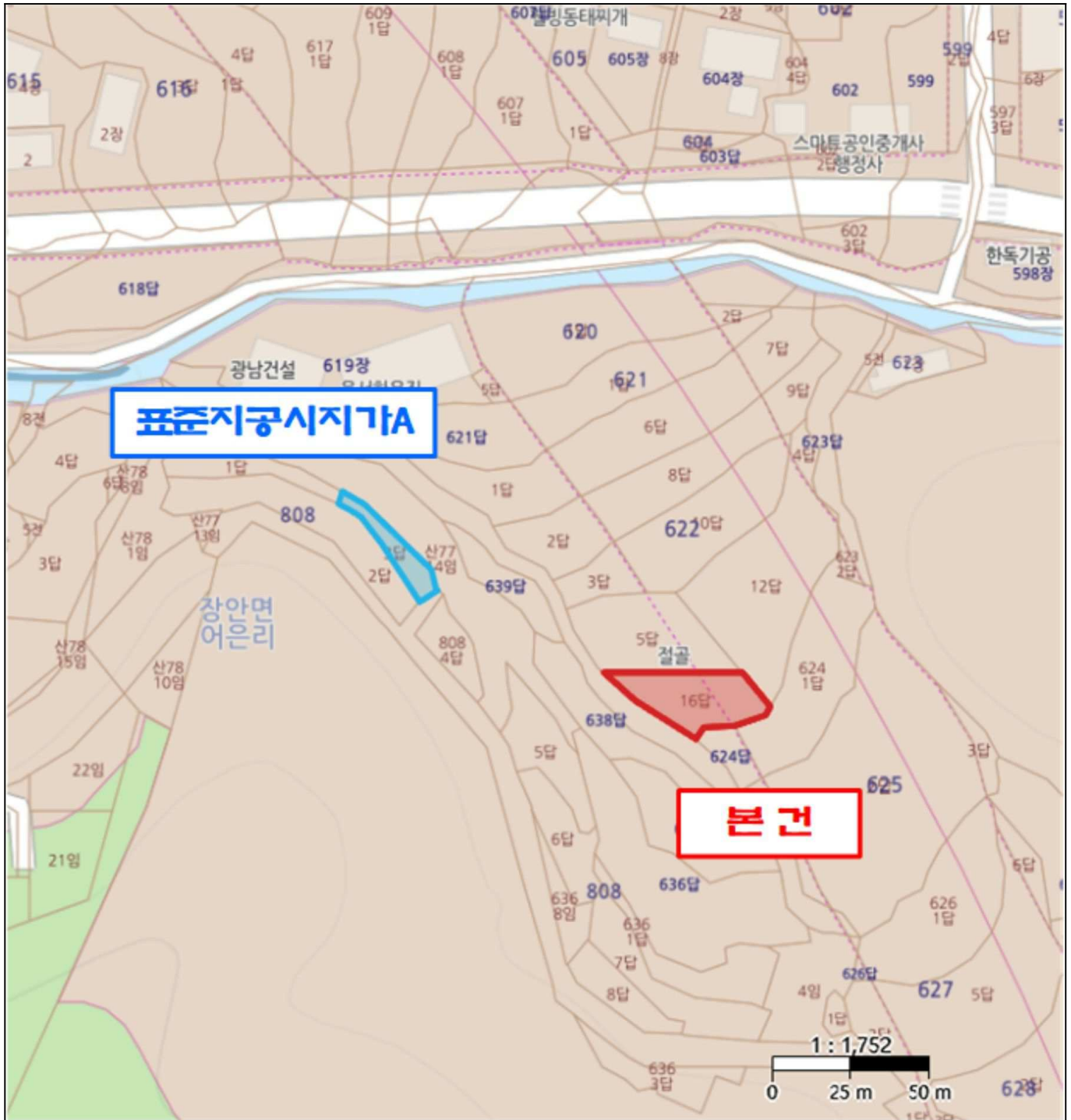
소재지	경기도 화성시 장안면 어은리 622-16
-----	------------------------



위치도



소재지 경기도 화성시 장안면 어은리 622-16





1



2



3



4

