

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이호이앤씨주식회사  
소유물건(2024타경9418)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 인성감24-5209

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	육억칠천삼십구만원정(W670,390,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이호이앤씨주식회사 (2024타경9418)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.02	2024.09.30 ~ 2024.10.02	2024.10.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	대	1 1,099x- 2 이	대 하	549.5 여	1,220,000 백	670,390,000
	합계					W670,390,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 배양동 소재 “배양초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서 법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 02일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

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

#### 2) 감정평가조건

-

### 4. 기타 참고사항

1) 대상토지는 2인 공동소유로서 평가대상인 “이호이앤씨 주식회사 지분”의 위치 및 경계를 특정할 수 없어 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하였고 소유지분비율에 의거 면적사정 하였음.

2) 본건 토지상에 철거용이하고 이동가능한 가건물(판넬조 가림막 및 이동식 컨테이너박스 수개동)이 소재하고 있는 바 업무에 참고바랍니다.

3) 본건이 포함되는 주변일대는 배양지구 지구단위계획구역으로서 향후 지구단위계획에 따른 보상평가지 현재 평가금액과 차이가 있을 수 있으니 이해관계인은 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산등에 대한 가격평가는 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 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나, 본건 평가에서는 공시기준법 적용시 인근지역 내 정상적인 평가 선례, 거래사례 및 시세 수준 등을 감안하여 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였던 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	도로 교통	형상 지세	용도지역	2024.01.01 기준 개별공시지가 (원/㎡)
(1)	배양동 65-147	1,099 중 549.5	대	주거 나지	세로 (가)	사다리 평지	2종일주	775,700

### 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:2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	배양동 62-6	430	대	단독 주택	2종일주	세로 (가)	사다리 평지	564,500

# 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 주거지역>

- 2024.01.01 ~ 2024.10.02

- 2024년 09월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였음.

2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.303

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.197

$(1+0.02303) \times (1+0.00197 \times 32/31) \approx 1.02511(2.511\% \text{ 상승})$

## 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
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 인근상가와와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황, 공급 및 처리시설의 상태등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태등
행정적조건	행정상 조장 및 규제 등
기타조건	장래동향 기타

### ② 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
(1)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	대상은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로상태등)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 인근	2종일주	단독주택 및 주거나지	근교 농촌지대	세로(가)	@1,200,000 ~ @1,400,000

### ③ 인근 지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비 고
#1	배양동 19-183	2종일주	대	132	단독 주택	1,020,000	담보	2023.07.12	
#2	배양동 69-85	2종일주	대	188	단독 주택	1,230,000	담보	2023.07.12	
#3	배양동 61-9	1종일주	대	713	주상용	1,256,000	경매	2024.06.04	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ④ 인근 유사 토지의 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래가격(원)	거래단가 (원/㎡)	비고
#4	배양동 69-21*	1종 일주	대	202	2024.06.26	250,000,000	1,238,000	토지만거래됨
#5	배양동 19-19*	2종 일주	대	165	2024.09.13	215,000,000	1,303,000	토지만거래됨

## 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 기호(#5)를 비교사례로 선택함.

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	기타요인 산정치
사례(#5) 기준 표준지 가격	1,303,000	1.000	1.00127	1.000	0.970	1,265,515	2.186
시점수정 반영 표준지(A) 가격	564,500	--	1.02511	--	--	578,675	

\* 사정보정:인근 평가전례 및 주변 시세등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단되며 사정보정  
요인없음.(1.000)

\* 시점수정(경기도 화성시 주거지역)(2024.09.13 ~ 2024.10.02.):1.00127

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\* 지역요인 비교: 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

\* 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
사례(#5)							

- 비교표준지(A)가 사례(#5)대비 획지조건(형상)에서 다소 열세함.

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	그 밖의요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
(A)	2.186	2.18

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가	지가 변동율	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	564,500	1.02511	1.000	0.970	2.18	1,223,665	1,220,000

※ 결정단가는 천단위에서 반올림 하였음.

7) 토지평가 가격

기호	대상면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(1)	549.5	1,220,000	670,390,000

# 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 배양동	65-147	대	제2종일반 주거지역	1 1,099x- 2	549.5	1,220,000	670,390,000	
	(매각지분	갑구13	번 2분의	1 이호이앤씨	주식회사	지분전부)			
<b>합 계</b>								<b>₩670,390,000.-</b>	
				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 배양동 소재 "배양초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 소규모공장, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리 유사형의 대체로 평지로 현황 "나지상태" 및 "전"으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측의 진입로를 통하여 로폭 약 4미터의 포장도로와 연계됨.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장소음대책구역제3종구역(2021-12-29), 성장관리권역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상 및 인접지상에 걸쳐 소유자미상의 이동 및 철거가능한 컨테이너 및 판넬구조 및 가림막 등이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



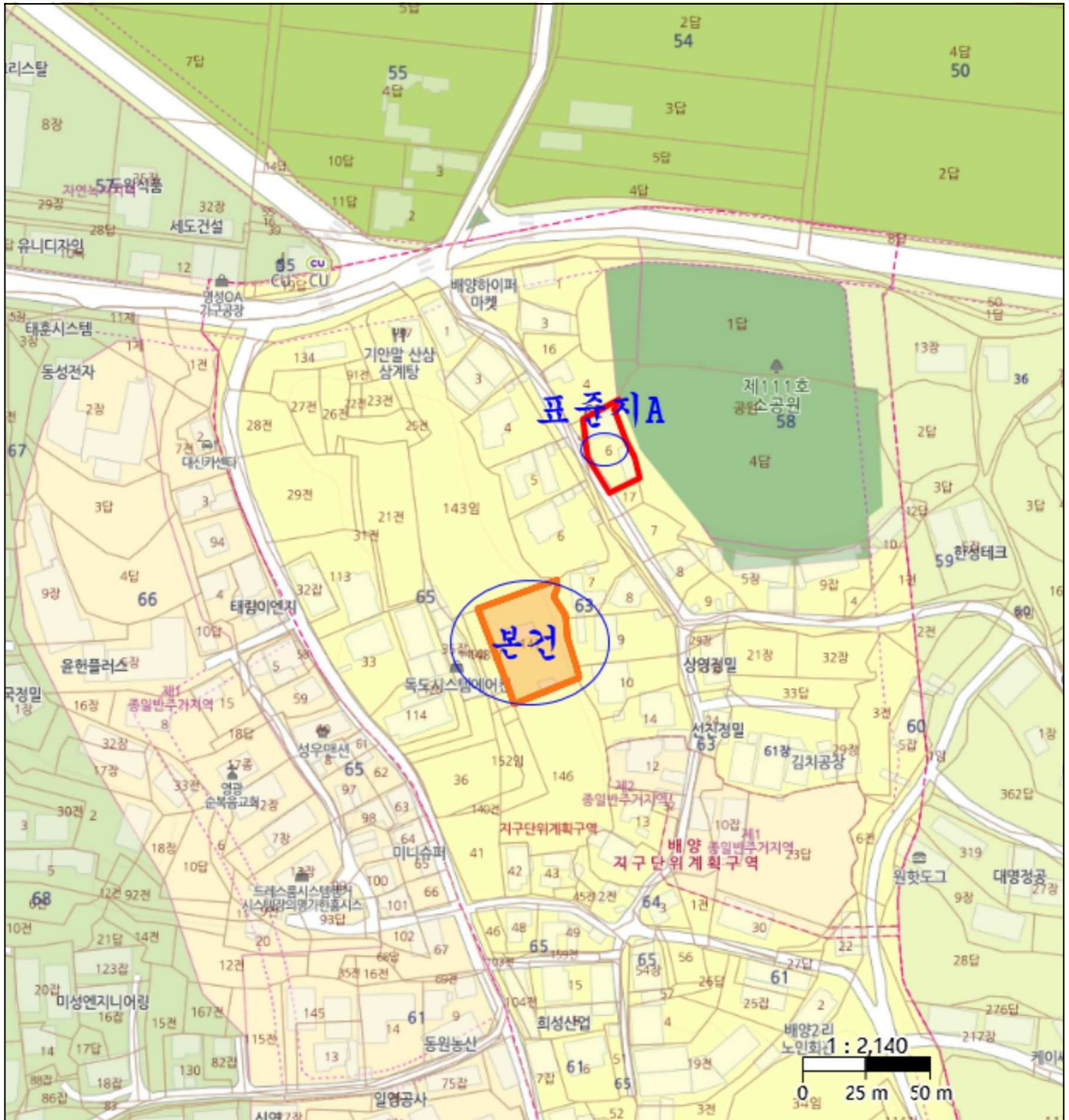
소재지	경기도 화성시 배양동 65-147
-----	--------------------



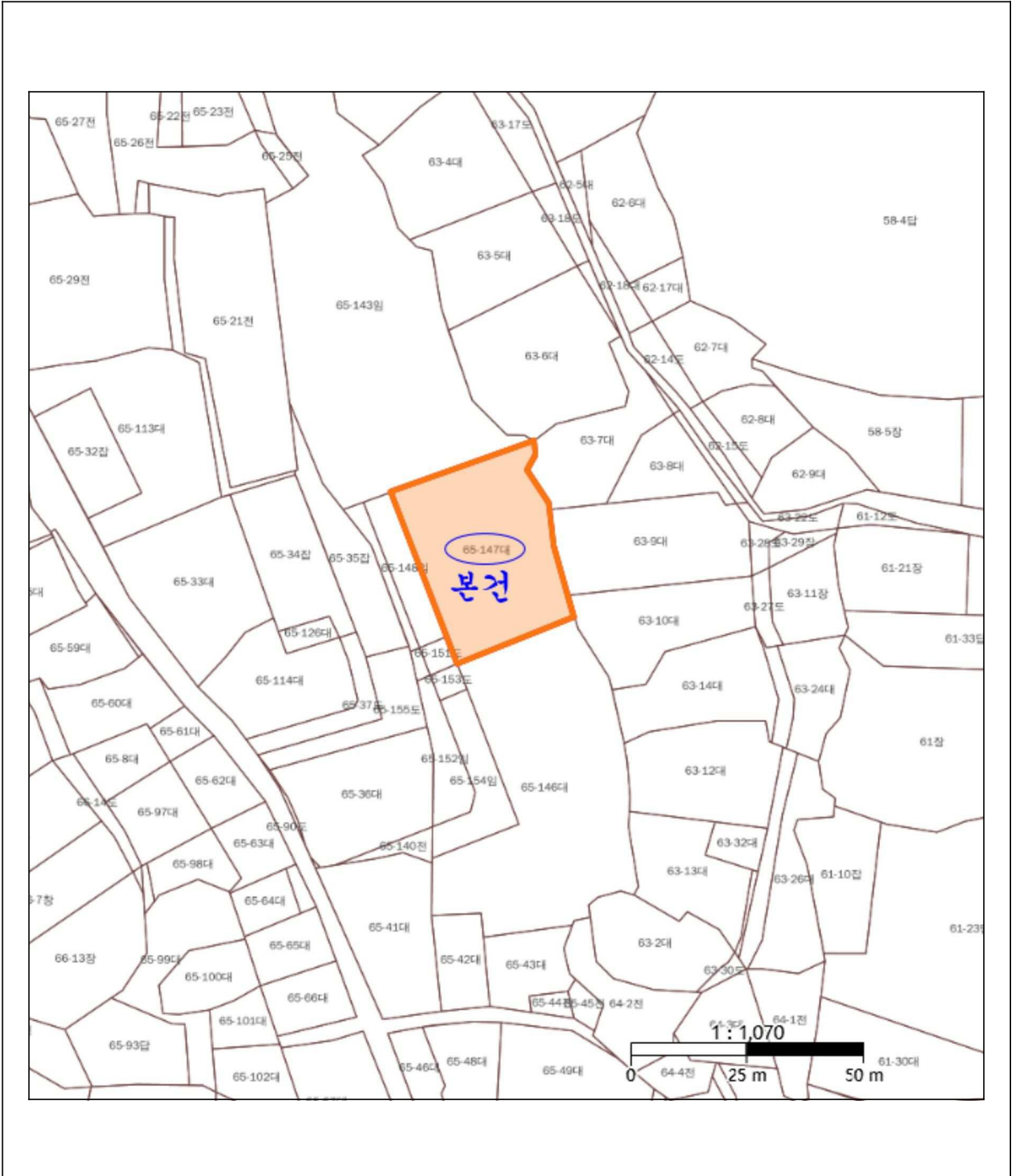
# 상세위치도



<b>소재지</b>	본건:경기도 화성시 배양동 65-147(비교표준지A:배양동 62-6)
------------	--



# 지 적 도





( )

