

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	김진호 소유물건 (2024타경85238)
감정서번호	B240903-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

베스트감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
백성수

백

성

수



(인)

감정평가액	육천이백구십일만이천원정 (₩62,912,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	김진효 (2024타경85238)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.09	2024.09.09	2024.09.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	687.50	토지	687.50	-	62,912,000
		이	하	여	백	
	합계					₩62,912,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 서신면 전곡리 소재 “구봉터널” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 “시장가치”를 기준하여 감정평가하였습니다.

☞ “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

(2) 평가조건

본 평가에 있어서 별다른 감정평가조건은 없으며 기준시점(현장조사일)은 2024.09.09.입니다.

4. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호2,3은 토지의 공유지분으로서 의뢰지분의 위치 및 경계를 특정할 수 없어 전체 토지를 기준으로한 평균단가를 적용하되 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 지역요인·개별요인의 비교 및 그 밖의 사항 등을 종합적으로 참작하여 대상토지의 가액을 산정하도록 하였습니다.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	전곡라 423	답	417	전	보전관리	맹지	사다리 평지	72,200
2	전곡라 420-10	전	88.50 (169중)	도로 등	생산관리	세로(가)	부정형 평지	101,100
3	전곡라 420-5	전	182 (376중)	도로 등	생산관리	세로(가)	사다리 평지	103,700

3. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 기호A,B 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	전곡리 580-7	전	1577	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	79,900
B	전곡리 346-1	대	542	주거나지	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	210,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정(지가변동률)

◎경기도 화성시 (24.01.01~24.09.09) (보전관리)

- 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.599

- 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.318

▶ $(1 + 0.01599) * (1 + 0.00318 * 40/31) \approx 1.02016$

◎경기도 화성시 (24.01.01~24.09.09) (생산관리)

- 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.773

- 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.294

▶ $(1 + 0.01773) * (1 + 0.00294 * 40/31) \approx 1.02159$

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용 하였습니다.

5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 항목

택지지대의 개별요인		
조건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

농경지대의 개별요인		
조건	항 목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양토질	토양토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건/ 자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계
1	A		0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855
전곡리 423	전곡리 580-7	-	농로의상태 취락접근성 열세.	인근토지이 용상황 열세	유사함	유사함	유사함	종합적으로 열세
2	B	0.90	0.90	1.00	0.90	0.333	1.00	0.243
전곡리 420-10	전곡리 346-1	가로의구조 에서 열세	교통접근성 에서 열세	유사함	형상에서 열세임	현황 도로임.	유사함	종합적으로 열세
3	B	0.90	0.90	1.00	0.90	0.333	1.00	0.243
전곡리 420-5	전곡리 346-1	가로의구조 에서 열세	교통접근성 에서 열세	유사함	형상에서 열세임	현황 도로임.	유사함	종합적으로 열세

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 인근 매매사례 및 평가사례

(1) 인근 매매사례

사례	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 신축년도 개별지가	격차율 (배)
#가	전곡리 42*	전	2886	보전관리 (답)	90,748	261,900	KAIS	2022.05.18. 73,100	1.24
#나	전곡리 17*	전	1626	보전관리 (전)	90,774	147,600	KAIS	2021.12.28. 79,400	1.16
#다	전곡리 28*	대	421	생산관리 (토지만)	330,166	139,000	KAIS	2023.05.08. 207,900	1.58

※ 격차율은 토지단가/개별지가 를 적용한 격차율입니다.

(2) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보)

사례	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점 (개별지가)	격차율 (배)
#1	전곡리 423 (기호1)	답	417	보전관리 (휴경지)	60,000	담보	2019.11.12. (61,900)	0.96
#2	전곡리 42*	답	2886	생산관리 보전관리 (휴경지)	90,000	담보	2022.12.29. (73,100)	1.23
#3	전곡리 44*	대	660	생산관리 (단독주택)	399,000	담보	2023.05.04. (190,900)	2.09
#4	전곡리 42*-*	대	882	생산관리 (상업용)	265,000	담보	2020.02.26. (206,400)	1.28

※ 격차율은 토지단가/개별지가 를 적용한 것입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 기타 요인 보정률의 산출

(1) 기타요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10) 등에서 인정되는 점과 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래가격 및 평가 선례와 인근시세 등과의 형평성이 있는 적정한 가격 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 사료됩니다.

- 산식

기준시점에서의 사례기준 표준지가격(사례단가 × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인)

 기준시점에서의 표준지가격(표준지공시지가 × 시점수정치)

(2) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 대상토지와 비교하여 위치, 용도지역, 도로조건, 이용상황 및 입지적 여건 등에서 토지와 유사성이 인정되는 것으로 판단되어 매매사례 기호 #가, #다를 본 평가에 적용할 비교사례로 선정하였습니다.

(3) 기타요인 보정률의 결정

<사례#가 / 표준지A>

시점수정	사례기호	행정구역 및 용도지역			산 정 기 간		지가변동률		적용배수
	#가	화성시 보전관리지역			2022.05.18. ~2024.09.09		4.778		1.04778
지역요인 비교	대상토지와 비교사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.								1.00
개별요인 비교 (비교사례 =1.000기준)	대상 토지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
	#가	-	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	1.078	
비교	표준지는 사례와 비교하여 농로의 상태 및 취락접근성에서 우세합니다.								
그 밖의 요인 보정률 결정	산정 기준별	기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	선정 보정률	결정 보정률
	사례 기준	#가	90,748	1.04778	1.00	1.078	102,500	1.258	1.25
	표준지 기준	A	79,900	1.02016	-	-	81,510		
	비교	비교사례 기준 표준지가격과 기준시점에서의 표준지가격을 기준하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정률을 결정하였습니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<사례#다 / 표준지B>

시점수정	사례기호	행정구역 및 용도지역			산 정 기 간		지가변동률	적용배수	
	#다	화성시 생산관리지역			2023.05.08. ~2024.09.09		3.113	1.03113	
지역요인 비교	대상토지와 비교사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등합니 다.								1.00
개별요인 비교 (비교사례 =1.00기준)	대상 토지	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		#가	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.21
	비교	표준지는 사례와 비교하여 교통접근성, 인근토지이용상황에서 우세합니 다.							
그 밖의 요인 보정률 결정	산정 기준별	기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	선정 보정 률	결정 보정률
	사례 기준	#가	330,166	1.03113	1.00	1.210	411,937	1.914	1.91
	표준지 기준	A	210,700	1.02159	-	-	215,249		
	비교	비교사례 기준 표준지가격과 기준시점에서의 표준지가격을 기준하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정률을 결정하였습니다.							

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 표준지A는 25%(1.25배), 표준지B는 91%(1.91배) 각각 상향 보정합니다.

9. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	79,000	1.02016	1.00	0.855	1.25	86,133.384	86,000
2	210,700	1.02159	1.00	0.243	1.91	99,903.524404	100,000
3	210,700	1.02159	1.00	0.243	1.91	99,903.524404	100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토지	1	417	86,000	35,862,000	
	2	88.5	100,000	8,850,000	매각지분 갑구2번 김진효 지분전부
	3	182	100,000	18,200,000	매각지분 갑구3번 김진효 지분전부
감정평가액(합계)			62,912,000		

2. 결정의견

상기 평가전례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지감정평가명세표

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 서신면 전곡리	423	답	보전관리지역	417	417	86,000	35,862,000	
2.	경기도 화성시 서신면 전곡리	420-10	전	생산관리지역	1,979 169x---- 3,779	88.5	100,000	8,850,000	매각지분 갑구2번 김진효 지분전부
3.	경기도 화성시 서신면 전곡리	420-5	전	생산과니지역	182 376x--- 376	182	100,000	18,200,000	매각지분 갑구3번 김진효 지분전부
합 계								₩62,912,000.-	
				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 서신면 전곡리 소재 구봉터널 남서측 인근에 위치하며 부근은 임야, 농경지, 중소규모 공장 및 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

기호1:본건까지 차량접근불가하며 버스정류장과의 접근성을 고려할때 대중교통사정 불편함.
기호2,3:본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1: 사다리 평지로서 전(휴경지)으로 이용중임.
기호2,3: 부정형의 평지로서 현황 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1: 맹지임.
기호2: 북동측으로 노폭4~5m 진입로(기호3)와 연계됨
기호3: 북서측으로 노폭4~5m 진입로와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 보전관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
기호2: 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
기호3: 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리) 가축사육제한구역(2018-03-30)(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모

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) | |

건축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호2,3: 공부상 지목은 전이나 현황 도로임.

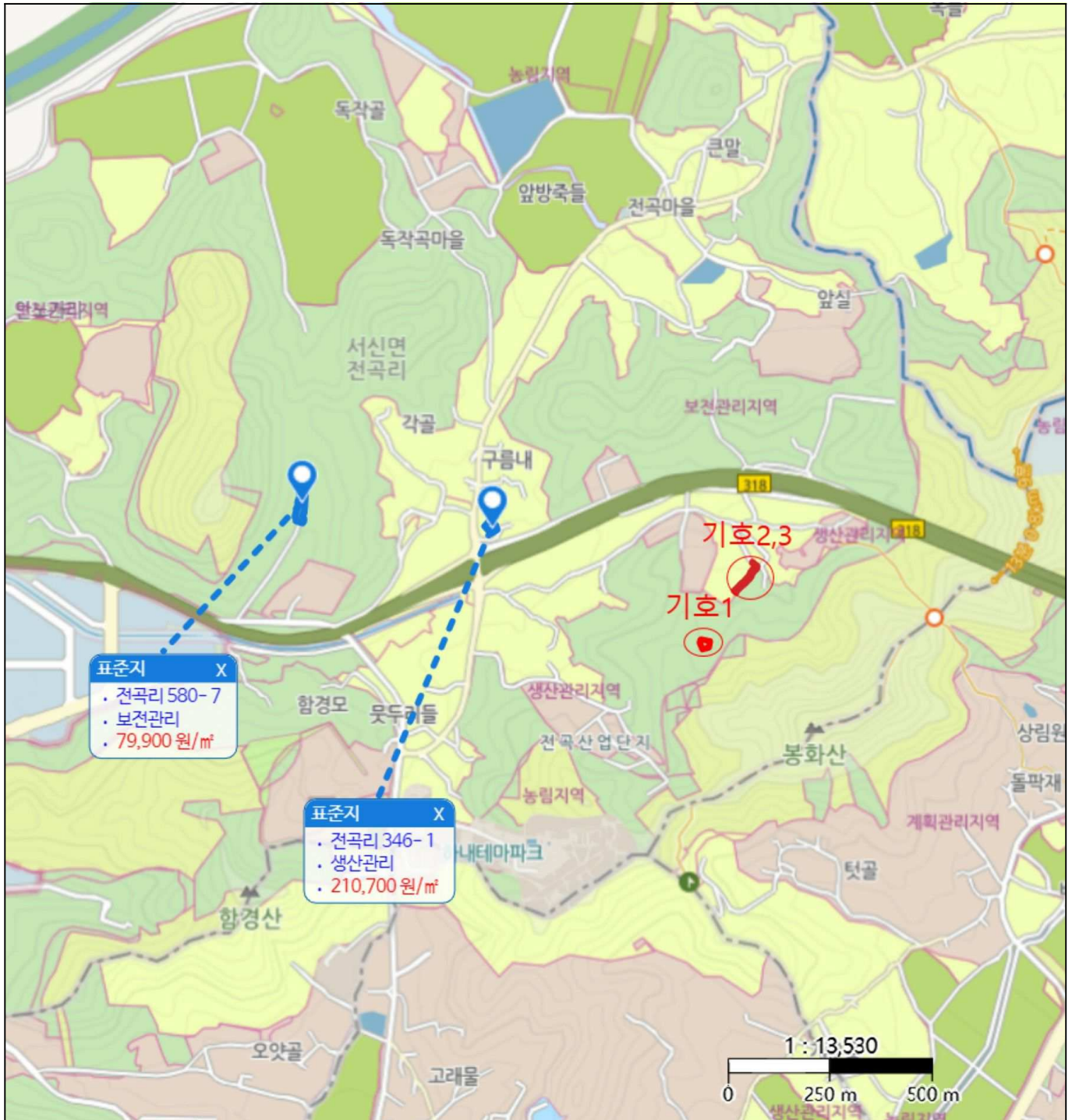
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



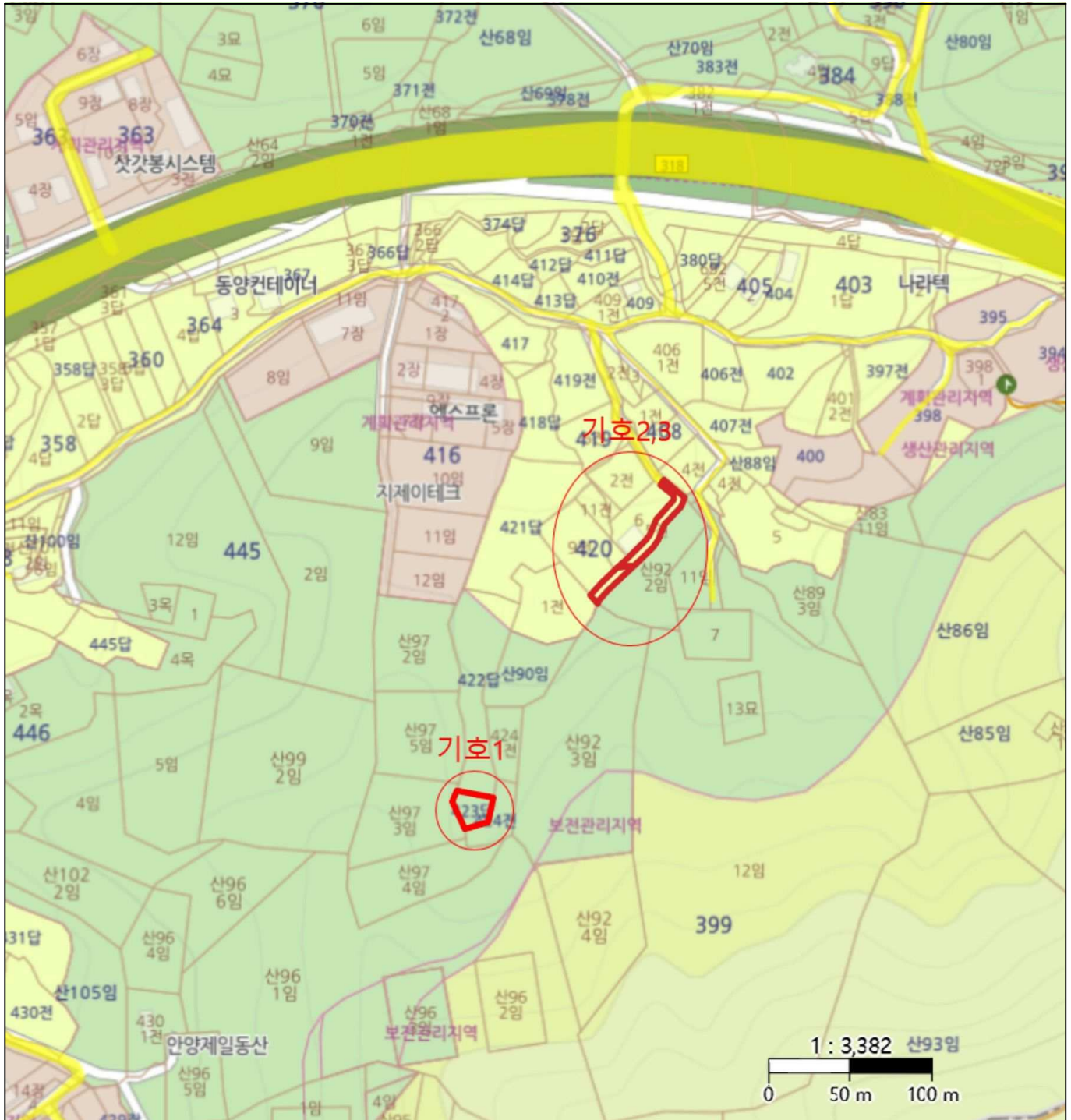
소재지	경기도 화성시 서신면 전곡리 423외
-----	----------------------



위치도

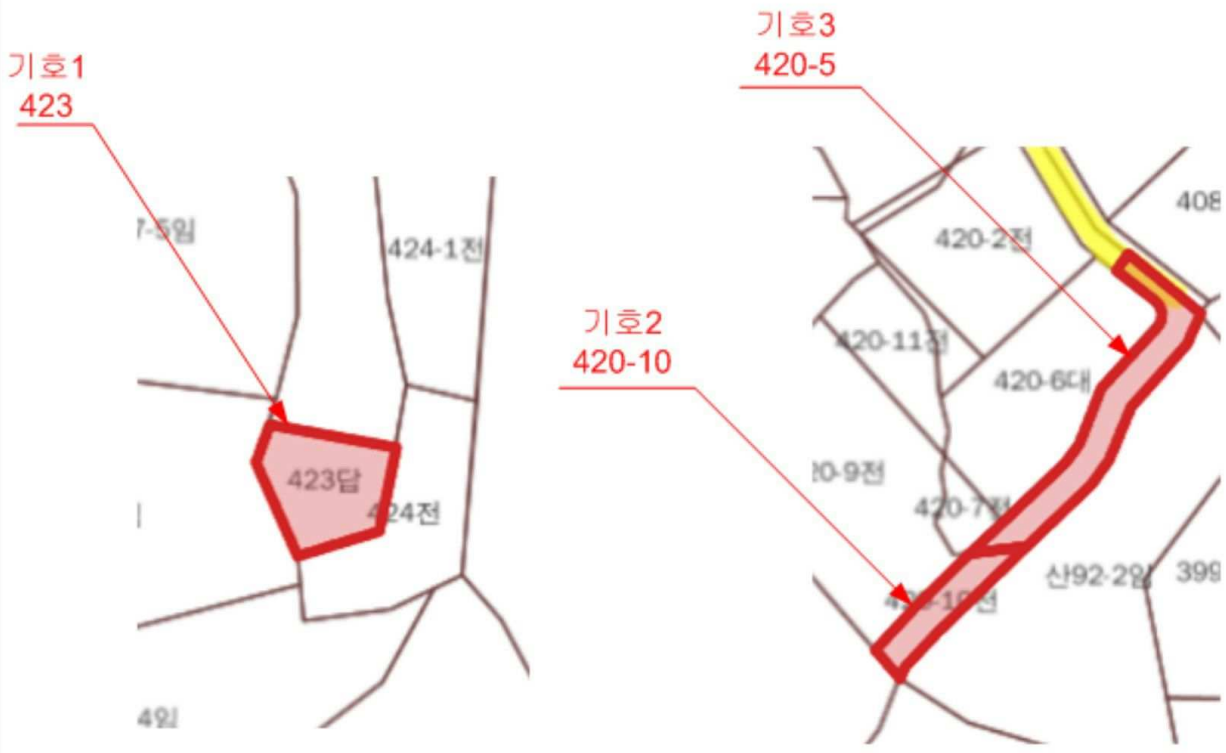


소재지	경기도 화성시 서신면 전곡리 423외
-----	----------------------



지 적 개 황 도

지적개황도(No Scale)





1



1



2



2



3



3



3