

감정평가서

건명	(주)흥앤흥 외 15명 소유물건 (2023타경67110)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정서번호	수원68-2023

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

수원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 장 행

감정평가액	일억팔천삼백오십사만삼천원정 (₩183,543,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 흥앤흥 외 15명 (2023타경67110)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.07.28	2023.07.21 ~ 2023.07.28	2023.07.31		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	801	토지	801	-	183,543,000
		이	하	여	백	
	합계				₩183,543,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 우정읍 화산리에 위치하는 토지(지목: 대, 임야)에 대한 수원지방법원의 경매(공유물분할) 목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산가격 공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 조사 완료일인 2023년 07월28일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

6. 평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 2) 기호(2) 토지 동측과 서측 경계선 주변에 농수로 등 수로가 소재하며 본건 토지 일부 편입 여부가 육안으로 확인 난이한 바, 본건 취급 시 재확인하시기 바랍니다.

7. 평가대상 토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	개별공시지가 (2023.01.01)	비고
1	우정읍 화산리	58	대	483	계획관리 지역	102,300/㎡	
2	우정읍 화산리	39-9	임야	318	계획관리 지역	61,000/㎡	현황 전

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지 평가

1. 개요

공시지가기준법은 평가대상토지와 가치형성이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정 등을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 방법입니다.

2. 비교표준지 선정

가. 인근 비교표준지

[공시기준일: 2023. 01. 01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	우정읍 화산리	79	대	741	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	자루형 평지	163,500
나		산34-2	임야	2,828	자연림	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	61,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근 유사지역에 있는 표준지로서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 표준지의 공시기준일로부터 기준시점까지의 당해 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

표준지	기 간	변동률 (%)	비 고
화성시 계획관리지역	2023.01.01 ~ 2023.06.30	0.221	1.00221
	2021.06.01 ~ 2021.06.30	0.042	1.00042
누 계	2023.01.01 ~ 2023.07.28	0.260 (1.00260)	$(1+0.00221) \times (1+0.00042 \times 28/30) \approx 1.00260$

※ 2023년07월의 지가변동률은 미고시로 직전월인 동년 06월 지가변동률을 연장 추정하였습니다.

4. 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

1) 대지<기호(1)과 표준지(가)>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 여부, 보도 유무
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가 및 공공시설과의 접근성	인근상가, 학교, 관공서와의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 등
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저, 접면 등	면적, 접면너비 및 상태, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 임야<기호(2)와 표준지(나)>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근취락과의 접근성
		도로의 상태
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	지세, 방위	표고, 방위
	관개, 배수	관개배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도 및 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(1) / 표준지(가)	1.05	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
- 가로조건: 본건이 가로의 계통 등 우세합니다. - 획지조건: 본건이 형상 우세하나 미조성 상태로서 열세합니다.							

기호	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
본건(2) / 표준지(나)	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	0.640
- 접근조건: 본건이 인접 도로의 상태 등 열세합니다. - 획지조건: 본건이 자투리 토지로서 열세합니다.						

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 대법원 판례 및 국토교통부 유권 해석 등에서 인정되는 점을 참작하고 인근지역 유사부동산의 감정평가 선례, 정상적인 가격수준 등과 표준지 공시지가의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 그 밖의 요인 산정산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 가격} \times (\text{적용사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 표준지 가격(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{격차율}$$

다. 인근 평가사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	용도 지역	평가 목적	비고
A	우정읍 화산리	85-*	대	271	332,000	2022.08.19	계획관리	담보	
B	우정읍 화산리	39-1*	대	662	390,000	2022.03.18	계획관리	담보	
C	장안면 사곡리	124-*	대	351	329,000	2021.01.14	계획관리	담보	
D	우정읍 화산리	364-1*	임야	991	212,000	2022.11.29	계획관리	담보	
E	우정읍 화산리	산39-*	임야	1,322	200,000	2022.01.13	계획관리	담보	
F	우정읍 화산리	산38-1*	임야	4,870	180,000	2021.10.13	계획관리	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용사례의 선정

비교표준지와 인근지역 내 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷하며 물적으로 유사한 평가선례인 선례(A,F)를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 적용사례로 선정하였습니다.

2) 시점수정

적용사례	시점수정기간	지가변동률	비고
A	2022.08.19 ~ 2023.07.28	1.01005	화성시 계획관리지역
F	2021.10.13 ~ 2023.07.28	1.04238	

3) 지역요인 비교

표준지와 적용선례지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됩니다(1.00).

4) 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
표준지(가) / 선례지(A)	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
- 획지조건: 표준지가 형상 등 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
표준지(나) / 선례지(F)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 표준지와 선례지의 제반 개별요인이 대등시 됩니다.						

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

사 례	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
A	332,000	1.01005	1.00	0.950	318,570	1.94339
가	163,500	1.00260	-	-	163,925	

사 례	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
F	180,000	1.04238	1.00	1.000	187,628	3.05290
나	61,300	1.00260	-	-	61,459	

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

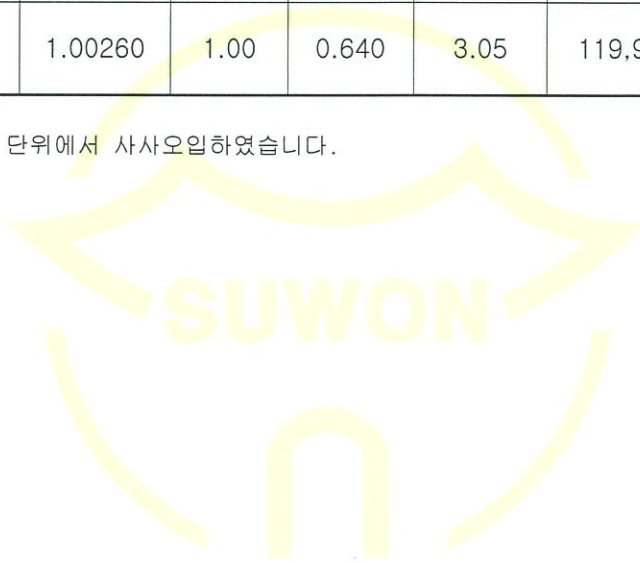
적용사례를 기준으로 격차율 및 인근지역 내 평가선례·지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 기호(가)는 1.94, 기호(나)는 3.05로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	163,500	1.00260	1.00	0.945	1.94	300,524	301,000
2	61,300	1.00260	1.00	0.640	3.05	119,969	120,000

※ 결정단가는 백원 단위에서 사사오입하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 토지 평가

1. 개요

거래사례비교법은 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 거래사례를 기준으로 대상의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 등을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 방법입니다.

2. 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	거래금액 (단가: 원/㎡)	거래시점	용도 지역	비고
a	우정읍 화산리	83 -*	대 건물	686 198.67	408,000,000 (344,534)	2022.04.13	계획 관리	
b	우정읍 화산리	130 -2*	대 건물	396 197.12	227,000,000 (318,869)	2021.09.12	계획 관리	
c	우정읍 화산리	58	대	483x 13/78	1,650,000 (20,497)	2020.08.10	계획 관리	본건(1)
d	우정읍 화산리	산5*	임야	7,638	1,200,000,000 (157,109)	2023.05.31	계획 관리	
e	우정읍 화산리	산66 -*	임야	8,764	1,325,500,000 (151,244)	2022.09.13	계획 관리	
f	우정읍 화산리	39 -9	임야	318x 13/78	660,000 (12,453)	2020.08.10	계획 관리	본건(2)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 상기사례(a,b)는 토지·건물이 일체로 거래된 사례로서 토지잔여법에 의거 총 거래금액에서 건물가액 추정치를 공제하여 토지가액을 산정하였습니다.

구 분	사례(a)	사례(b)	
총 거래금액①	408,000,000	227,000,000	
건 물 가 액	구조	일반철골구조 기타지붕 2층	적연와조 슬래브지붕 2층
	용도	단독주택	단독주택
	신축년월일	2008년01월	1999년01월
	감가수정	1,200,000x36/50	1,000,000x23/45
	적용단가	864,000/㎡	511,000/㎡
	면적(㎡)	198.67	197.12
	건물가액②	171,650,000	100,728,000
토지가액(①-②) (단가)	236,350,000 (344,534/㎡)	126,272,000 (318,869/㎡)	

3. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 인근에 소재하며 물적으로 유사한 거래사례(a,e)를 각각의 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

선정된 사례는 인근지 지가수준에 부합되는 거래로서 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 없는 것으로 판단됩니다(1.00).

5. 시점수정

적용사례	시점수정기간	지가변동률	비고
a	2022.04.13 ~ 2023.07.28	1.02448	화성시 계획관리지역
e	2022.09.13 ~ 2023.07.28	1.00772	

6. 지역요인 비교

본건과 적용사례가 인근 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

7. 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(1) / 사례지(a)	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810
- 환경조건: 사례지가 전원주택단지 내로서 본건이 인근환경 등 열세합니다. - 획지조건: 본건이 미조성 상태로서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(2) / 사례지(e)	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
- 가로조건: 본건이 맹지로서 열세합니다. - 획지조건: 본건이 형상 등 열세합니다.							

8. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	344,534	1.00	1.02448	1.00	0.810	285,904	286,000
2	151,244	1.00	1.00772	1.00	0.720	109,736	110,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 시산가액 집계

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	301,000	286,000
2	120,000	110,000

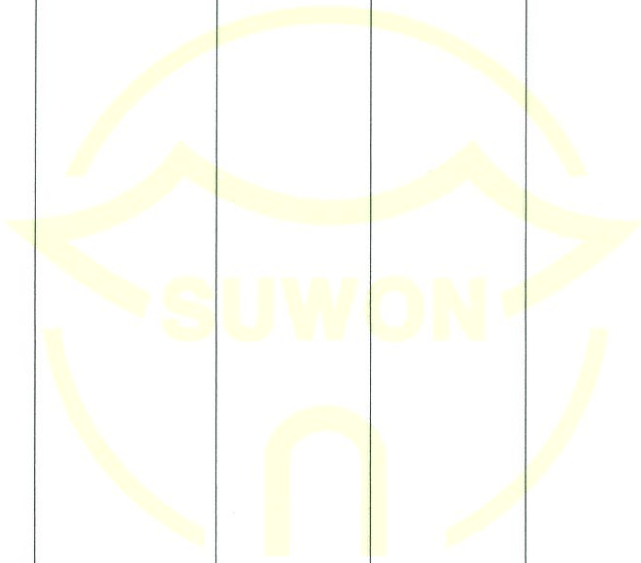
2. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액은 시장상황을 반영한 가격으로서 균형가격의 성격을 가지며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동일 범주에 속하여 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정됨으로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액	비 고
1	483	301,000	145,383,000	공시지가기준법
2	318	120,000	38,160,000	
합계	801		183,543,000	

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 우정읍 화산리	58	대	계획관리지역	483	483	301,000	145,383,000	
2	" " 합 계	39-9	임야	계획관리지역	318	318	120,000	38,160,000	현황 전
					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 우정읍 화산리 소재 301번지방도 화산입구삼거리 북측 근거리(기호 1) 및 인근(기호 2)에 위치하며 부근은 자연부락, 농경지, 야산, 중소규모 공장, 전원주택 단지 등이 혼재함.

(2) 교통상황

기호(1)은 차량 접근 가능하나 지역 여건상 대중교통수단 이용은 불편시 되며, 기호(2)는 차량 접근 불가하나 301번지방도 인근으로 교통사정 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 유사 사다리형 완경사지로 주거나지(일시적 작물재배지), 기호(2)는 기다란 형태의 완경사지로 현황 개간 전임.'

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 폭 3~4미터 포장도로와 남측으로 접하며, 기호(2)는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 개발행위허가제한지역<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

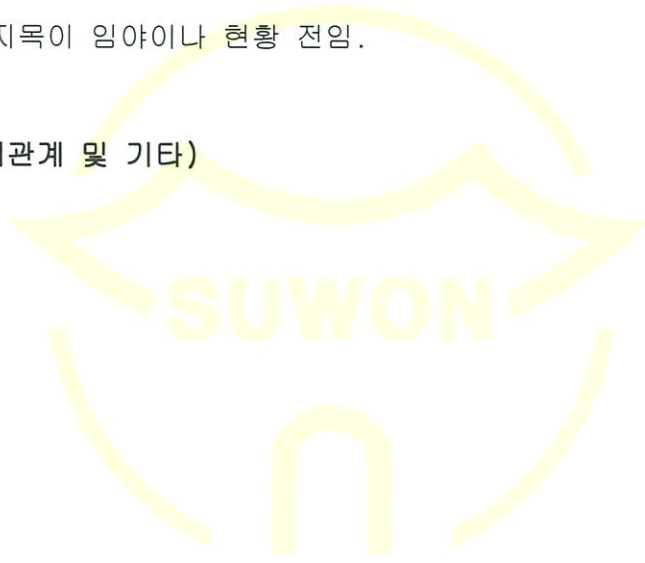
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

기호(2)의 공부상 지목이 임야이나 현황 전임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



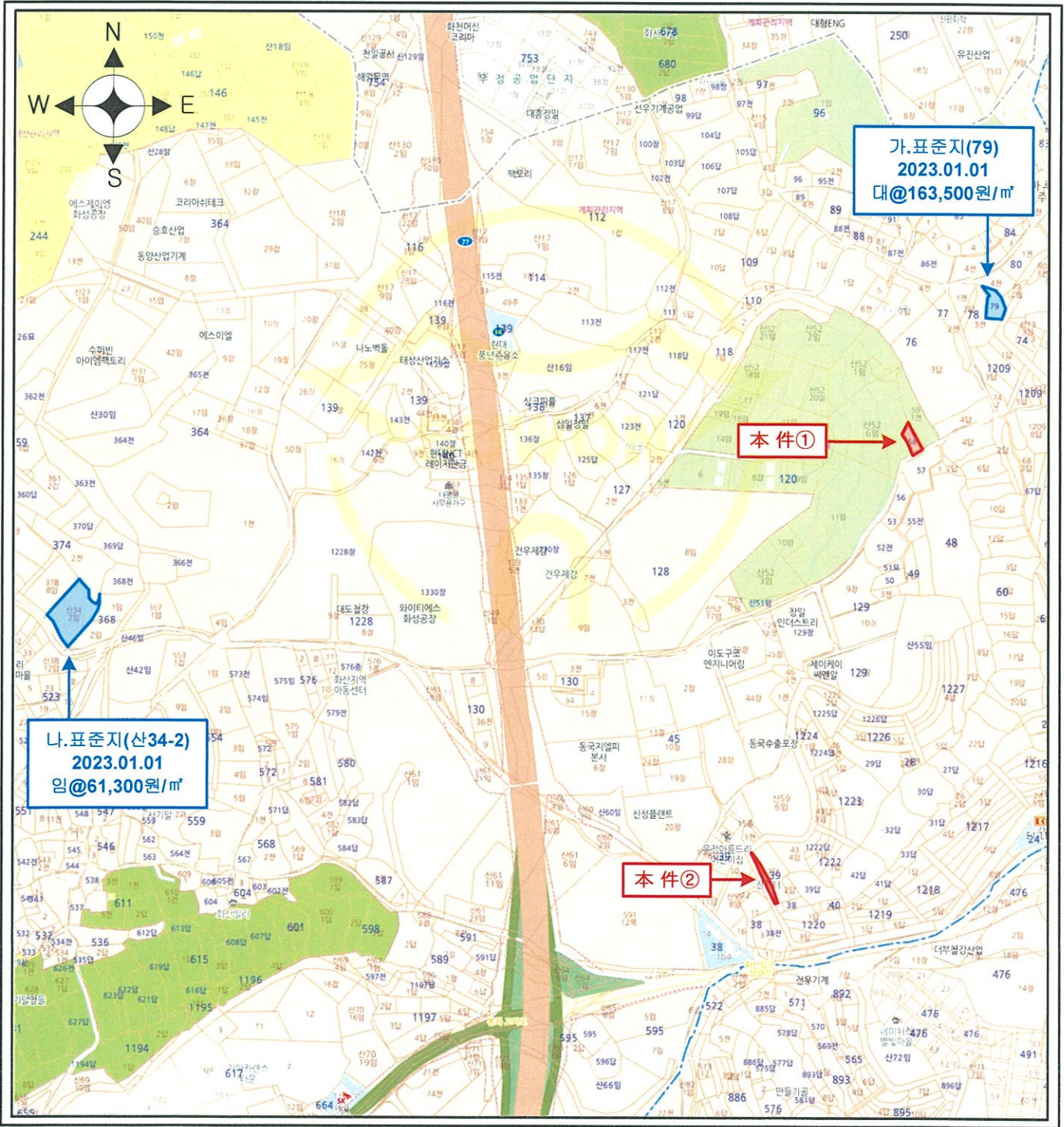
광역위치도

소재지 | 경기도 화성시 우정읍 화산리 58외

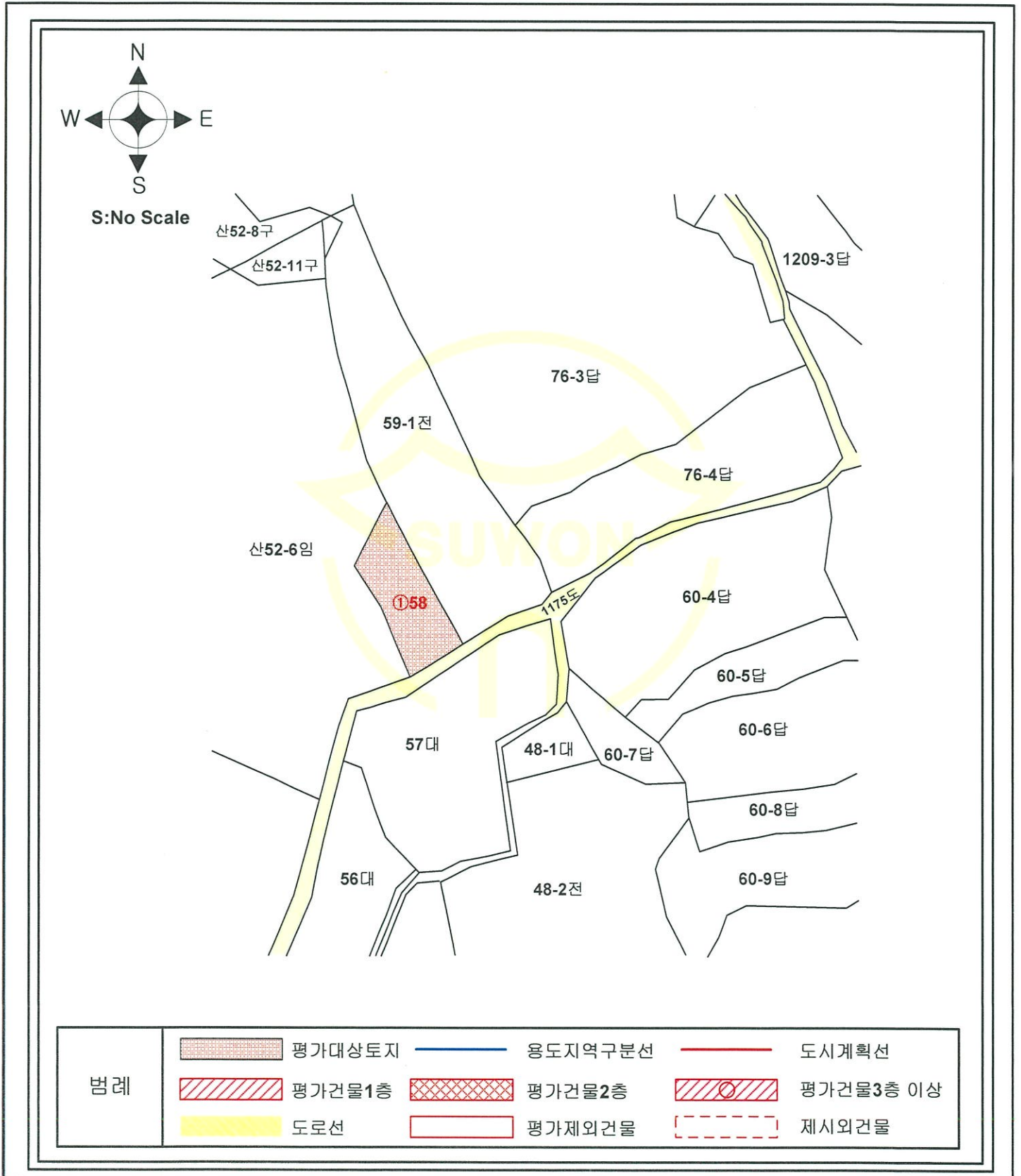


상세위치도

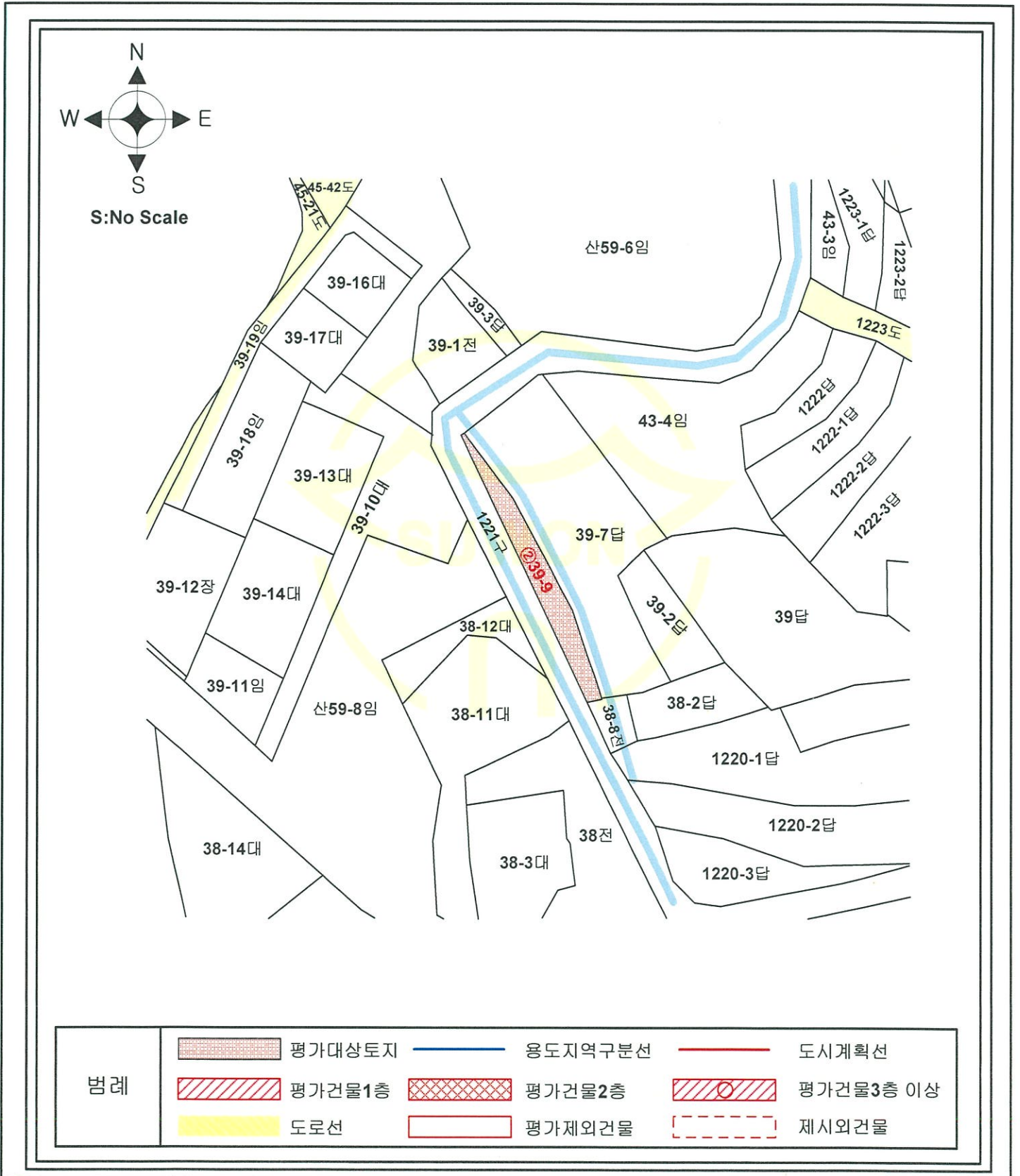
소재지 경기도 화성시 우정읍 화산리 58외



지 적 도



지 적 도



위 성 지도

소재지 | 경기도 화성시 우정읍 화산리 58외



위 성 지 도

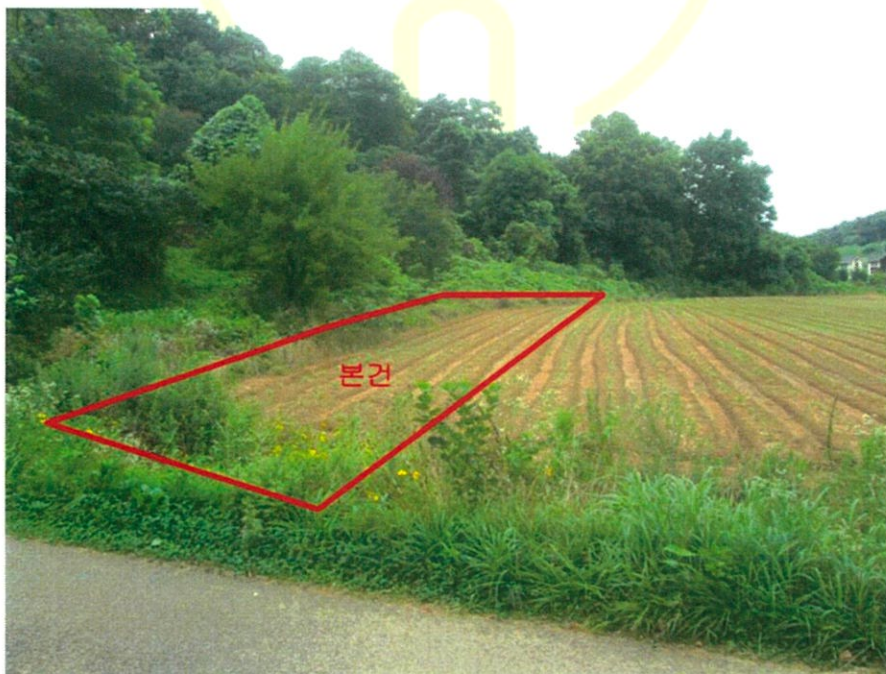
소재지 | 경기도 화성시 우정읍 화산리 58외



사 진 용 지



기호 (1) 부근상황
(남서측에서 촬영)

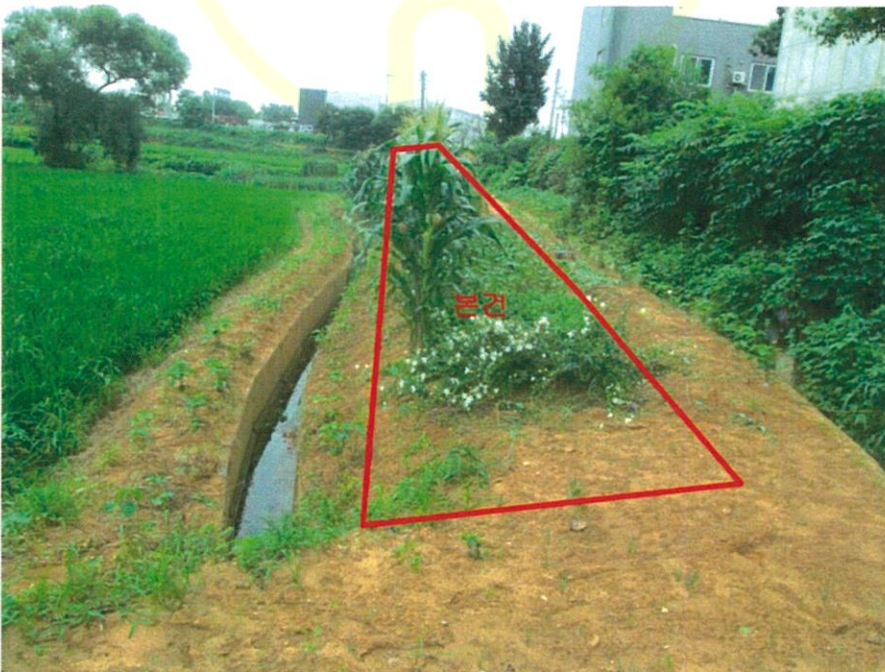


기호(1) 근경

사 진 용 지



기호(2) 부근상황
(남측에서 촬영)



기호(2) 근경
(북측에서 촬영)