감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 성백선 소유물건(2024타경97750)

의 뢰 인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: C241129-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 해 영

감정평가액	삼억일천이백육십구만육천칠백오십원정(₩312,696,750.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	성백선 (2024타경97750)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.03	2024.11.29 ~ 2024.12.03	2024.12.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,600 2,211x----- 28,700 이	토지	508.45 하 여	615,000 백	312,696,750
	합 계					₩312,696,750

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 화성시 향남읍 평리	213-2	전	생산녹지지역	2,211 X 6600/28700	508.45	615,000	312,696,750	매각지분 갑구1번 성백선 지분전부 (제시외건물로 인한 제한받는 상태의 단가 @430,500)
	합 계							**₩312,696,750.-**	
				이 하 여 백					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 향남읍 평리 소재 '발안농협하나로마트 평리점' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 3일임.

3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2024년 11월 29일 ~ 2024년 12월 3일임.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였습니다.

- 본건 토지의 지적경계, 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 위성지도, 목측 등을 통하여 판단하였는바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 별도의 측량이 필요할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

- 본건 토지는 수인의 공동소유 토지로서, 매각지분 갑구 1번 성백선 지분 전부(28700분의 6600)에 대한 소유(점유)부분의 위치가 특정되어 있지 않은바 본건 토지 전체를 기준으로 한 가액에 지분비율을 적용하여 평가하였음.

- 본건 지상에 권원미상의 제시외 건물(철파이조 비닐하우스 등) 수 동이 소재하며, 이로 인하여 제한받는 상태의 토지 단가는 명세표상 비고란에 별도로 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2	
토 지	용도지역	생산녹지지역
	이용상황	전
	지 목	전
	면 적	2,211㎡ (매각지분 갑구 1번 28700분의 6600 성백선 지분 전부)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	향남읍 평리 213-2	2,211 X (6,600 / 28,700)	전	전	생산녹지	세로(가)	가장형 평지	166,100

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	향남읍 평리 221-25	2,204	답	답	생산녹지	세로(가)	세장형 평지	149,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	2.814	경기도 화성시 (24.01.01~24.12.03) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.519 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270 (1 + 0.02519) * (1 + 0.00270 * 33/31) ≒ 1.02814

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태, 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.210	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	향남읍 평리 213-*	2,211	생산녹지	전 전	2022.01.26	기타	504,000	농업진흥구역
(2)	향남읍 평리 21*	1,521	생산녹지	전 답	2023.10.23	담보	560,000	농업진흥구역
(3)	향남읍 평리 21*	659	생산녹지	전 전	2022.02.15	법원경매	621,000	농업진흥구역

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	향남읍 평리 20*	생산녹지 전/전	2,288,000,000원 (@ 787,000원/㎡)	2024.08.06 -	2,909㎡ -	농업진흥구역
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,288,000,000원 / 2,909㎡ ≒ 787,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	향남읍 평리 221-*	생산녹지 답/답	650,000,000원 (@ 539,000원/㎡)	2021.05.27 -	1,205㎡ -	농업진흥구역
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 650,000,000원 / 1,205㎡ ≒ 539,000원/㎡				
#3	향남읍 평리 21-*	자연녹지 답/답	540,000,000원 (@ 446,000원/㎡)	2023.02.22 -	1,210㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 540,000,000원 / 1,210㎡ ≒ 446,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	경기 화성시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장용지	705,692,500	441,810,000	62.6	4	2	50.0
과수원	1,074,991,000	830,900,000	77.3	3	1	33.3
답	25,026,168,470	18,389,199,280	73.5	151	54	35.8
대지	8,672,211,900	5,974,242,100	68.9	61	22	36.1
목장용지	4,278,491,500	3,230,000,000	75.5	5	2	40.0
임야	62,700,294,339	38,522,487,879	61.4	217	69	31.8
잡종지	1,969,780,000	1,607,000,000	81.6	2	1	50.0
전	27,817,183,550	19,571,019,400	70.4	159	49	30.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 거래사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 (사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	사정[2] 보정	시점[3] 수정	지역[4] 요인	개별[5] 요인	산출단가[6] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	787,000	1.000	1.01083	1.000	0.640	509,134		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가[6] (원/㎡)	3.307	3.30
	149,700	1.02814		-	-	153,913		

[1]거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

[2]사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

[3]시점수정(2024.08.06 ~ 2024.12.03, 화성시 녹지지역) : 1.083**%** (1.01083)

[4]지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[5]개별요인 : 비교표준지A가 거래사례#1 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성), 자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세임.

개별요인 비교치 **(농경지대(답))**					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	0.640

[6]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	149,700	1.02814	1.000	1.210	3.30	614,572	615,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	향남읍 평리 221-*	생산녹지 답/답	650,000,000원 (@ 539,000원/㎡)	2021.05.27 -	1,205㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 650,000,000원 / 1,205㎡ ≒ 539,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 녹지	9.425	경기도 화성시 (21.05.27~24.12.03) 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.305 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.306 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.308 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.324 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.270 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.301 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.231 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.314 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.961 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.221 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.519 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270 (1 + 0.00305 * 5/31) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.02961) * (1 + 0.01221) * (1 + 0.02519) * (1 + 0.00270 * 33/31) ≒ 1.09425

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 농로의 상태에서 열세이며, 취락과의 접근성에서 우세이고 종합 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 사례대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등 경작의 편부에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.047	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#2	539,000	1.000	1.09425	1.000	1.047	617,521	618,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	615,000	618,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

감정평가액	토 지	312,696,750
	합 계	312,696,750

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 유사 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

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 향남읍 평리 '발안농협하나로마트 평리점' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 근린생활시설, 주택, 학교 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건이 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 평탄한 가장형의 토지로서, 현황 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :생산녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(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)**	

-

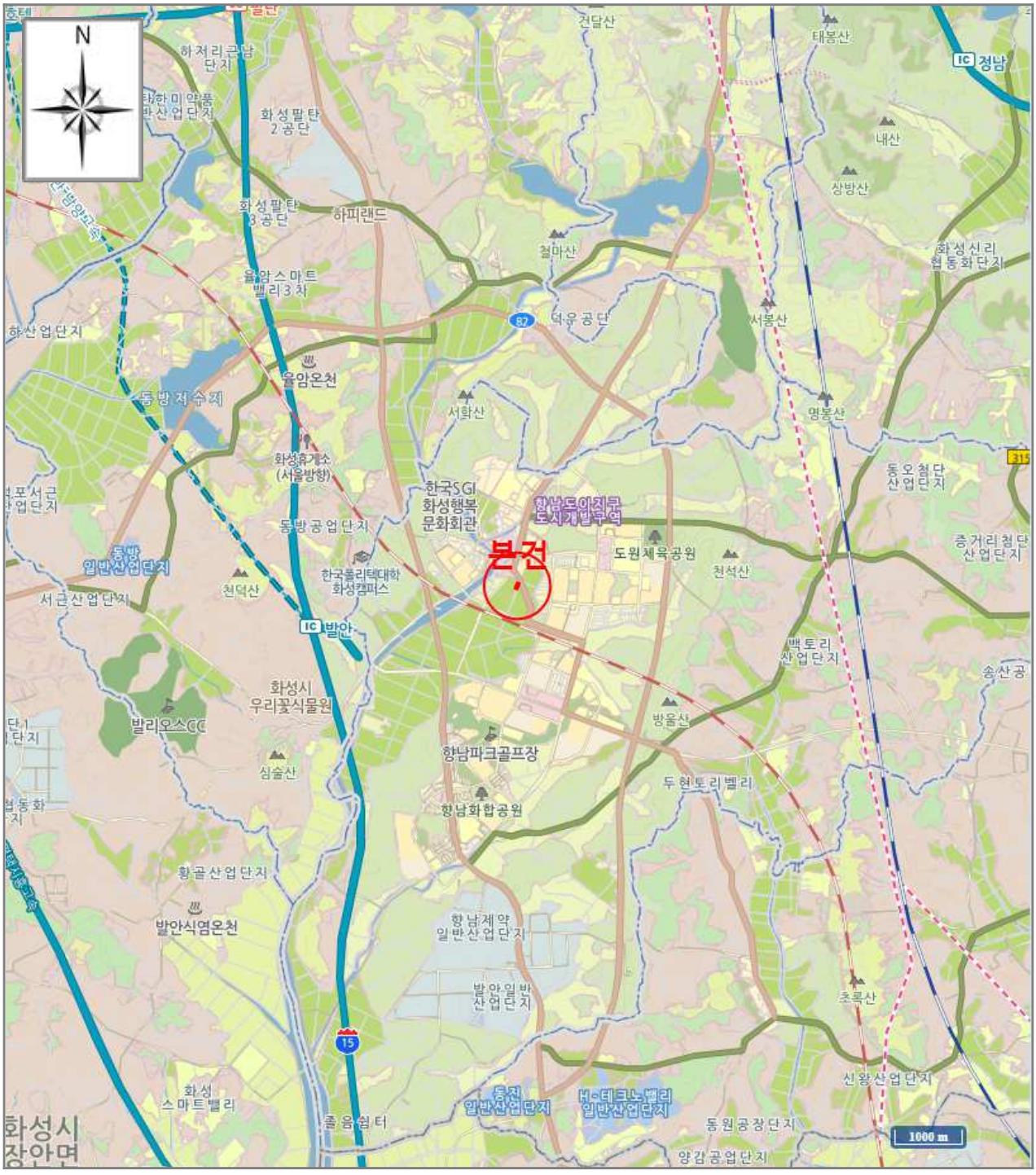
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

C241129-301

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가전례 ■ 거래사례

C241129-301

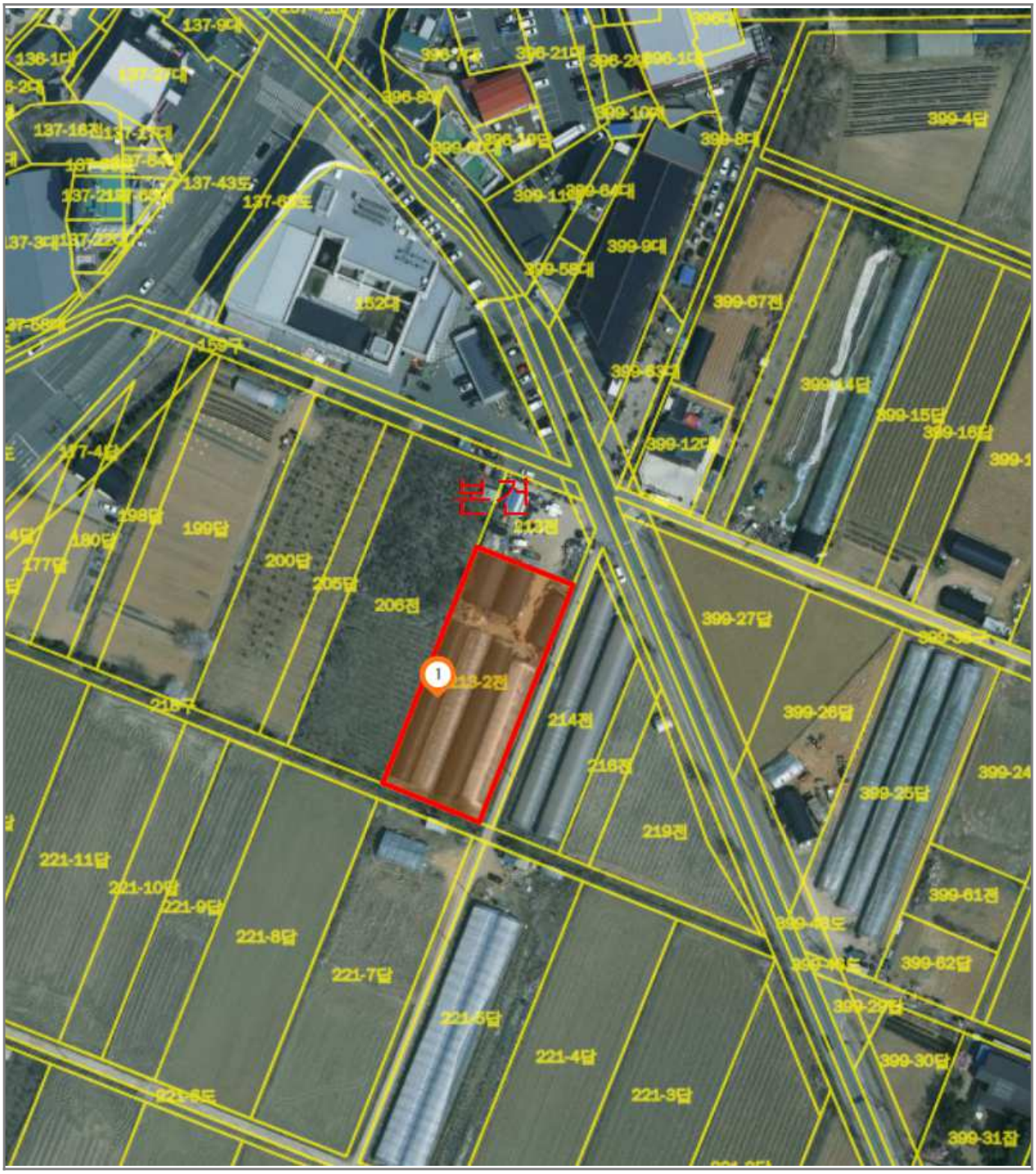
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2

C241129-301

위 성 지 도

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2



C241129-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2

본건 전경_북동측에서 촬영

본건 전경_남측에서 촬영

C241129-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2

본건 전경_서측에서 촬영

본건 전경 및 인접 도로

C241129-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 평리 213-2

본건 전경 및 인접 도로

북측 도로 및 주위 환경