

감정평가서

건명	이윤종 소유물건 (2024타경96764)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정서번호	JM-2411-2116

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.

(주) 감정평가법인 정명

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김동현 (인)

(주)감정평가법인 정명 대표이사 김동현 (서명또는인)

감정평가액	구천육십구만이천원정(₩90,692,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이윤중 (2024타경96764)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.18	2024.11.14 ~ 2024.11.16	2024.11.18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,106	토지	1,106	-	90,692,000
		이	하	여	백	
	합계					₩90,692,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 임희수 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 서신면 흥법리 소재 “흥법리 마을회관” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

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

3. 감정평가 조건

없음.

4. 기준가치

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

5. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여, 대상 물건의 가격조사를 완료 한 2024년 11월 18일로서 현장조사를 통하여 대상 물건의 이용상황과 공부와의 일치 여부 등을 확인하였습니다.

6. 평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(평가방법) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(지상 소재 수목) 본건 토지는 현황 임야(자연림)로 평가하되 임지 상에 소재하는 입목은 자생하는 잡목으로서 경제적 가치가 없다고 판단되어 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(평가대상: 이윤종 지분) 본건 토지는 수인 공유물로서 평가대상은 이윤종 지분(8/36)이며, 소유자별 지분의 위치확인이 곤란하여 대상 토지 전체를 기준으로 평가하되, 해당 지분비율을 적용하여 면적 및 평가금액을 산정하였습니다.

(본건 토지 동측 경계부분에 소재하는 전봇대) 본건 동측 경계 부분에 별지 사진용지와 같이 소유자 미상의 전봇대 2개가 소재하는 것으로 파악되나 전봇대는 동산으로서 이동 가능한 점과 평가목적을 고려하여 이에 구매없이 토지만을 평가하였습니다.

7. 기타 참고사항

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

본건 토지 지상에는 분묘가 소재하지 아니하는 것으로 판단되나 잡목 및 잡초가 무성함에 따라 토지 내부 전체를 자세히 조사하지 못하였음을 참고하시기 바랍니다.

본건 토지의 경계 및 위치 판단은 지적도, 위성지도 및 현장조사 내용을 토대로 수행하였으나 보다 정확한 토지 경계 파악을 하시기 위해서는 별도의 측량을 검토하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출

1. 공시지가기준법

1) 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근 지역 내에 소재하는 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점 수정하고, 위치, 부근 지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용 상황, 도로 및 교통 상황, 공법상 제한사항, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였습니다.

2) 평가대상 토지 개요

기호	소재지 (화성시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세
1	서신면 흥법리	산45-1	4,977 x 8/36	임야	자연림	보전관리	사다리 완경사

3) 비교표준지 선정

가. 선정된 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지 (화성시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	서신면 흥법리	산42	3,471	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	33,900

나. 비교표준지 선정사유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 가장 유사한 "표준지 (가)"를 비교 표준지로 선정하였습니다.

4) 시점수정

가. 지가변동률

용도지역	기간	변동률	비고
경기도 화성시 보전관리지역	2024.01.01. ~ 2024.11.18.	2.398 (1.02398)	경기도 화성시 (24.01.01~24.11.18) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.048 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.210 (1 + 0.02048) * (1 + 0.00210 * 49/30) ≒ 1.02398

나. 생산지물가지수 상승률

$$\frac{2024년\ 09월\ 지수}{2023년\ 12월\ 지수} = \frac{119.17}{117.56} \approx 1.01370(1.370\% \text{ 상승})$$

다. 시점수정 결정

생산자물가지수는 일반재화에 대한 전국적인 지수로서 대상 토지가 속한 지역적 지가변동 추이를 적절하게 반영하고 있지 못하는 바 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

5) 지역요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건과 표준지는 인근 지역에 소재하는바 지역요인은 서로 대등합니다(1.00).

6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건/ 표준지(가)	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	- 여타 조건: 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

국토교통부 유권해석과 대법원 판례 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호 등에서 인정되는 점을 참작하고 인근지역 및 동일수급권 내의 유사부동산의 감정평가 선례, 정상적인 가격수준 등과 표준지 공시지가의 가격격차를 보정하여 산정가격의 객관성 및 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

나. 그 밖의 요인 산정산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (적용사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치}$$

다. 인근 평가선례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (화성시)	지번	지목	기준시점 거래시점	토지 면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도 지역	비고 (평가목적)
A	서신면 흥법리	180-6	임야	2023.02.21.	1,448	72,513	보전 관리	실거래 자료
B	마도면 고모리	산99	임야	2022.06.09.	10,810	78,630	보전 관리	실거래 자료

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 적용사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근지역 또는 동일수급권 내 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 가장 높은 “거래사례 (A)”를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 적용사례로 선정하였습니다.

나) 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	지가변동률	비고
A	2023.02.21. ~ 2024.11.18.	3.335 (1.03335)	경기도 화성시 보전관리지역

다) 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근 지역에 소재하는바, 지역요인은 서로 대등합니다(1.00).

라) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지(가) /선례(A)	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100
- 자연 조건 : 표준지는 경사, 지세 등에서 우세함. - 여타 조건 : 대등함.							

마) 그 밖의 요인 보정치의 산정

사 례	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
A	72,513	1.03335	1.00	1.100	82,424	2.374
가	33,900	1.02398	1.00	-	34,713	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

적용사례를 기준으로 격차율 및 인근지역 내 평가선례·지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.

구분	용도지역	그 밖의 요인 보정치
표준지 (가)	보전관리지역	2.37

※ 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리에서 반올림함.

8) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	33,900	1.02398	1.00	1.000	2.37	82,270	82,000

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 둘째 자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

1) 산출개요

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 거래사례를 기준으로 대상의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 등을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하였습니다.

2) 거래사례 선정

인근의 거래사례들 중에서 대상 토지와 위치적·물적 유사성이 있으며, 최근에 거래된 "거래사례 (B)"를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (용인시)	지번	지목	기준시점 거래시점	토지 면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도 지역	비고 (평가목적)
B	마도면 고모리	산99	임야	2022.06.09.	10,810	78,630	보전 관리	실거래 자료

3) 사정보정

사례는 인근의 지가 수준과 부합되어 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인은 없습니다.

4) 시점수정

적용사례	시점수정기간	지가변동률	비고
B	2022.06.09. ~ 2024.11.18.	4.937 (1.04937)	화성시 보전관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

적용사례는 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 서로 대등합니다(1.00).

6) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건/ 사례(B)	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	- 여타 조건: 대등함.						

7) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	78,630	1.00	1.04937	1.00	1.000	82,512	83,000

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 둘째 자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 경매 통계 분석

<토지(임야)>

총건수	낙찰건수	낙찰율 (낙찰건수/총건수)	평균낙찰가율
273건	67건	24.54%	63.03%

<경기도 화성시: 최근 1년 통계>(출처: 대법원 법원경매정보)

2. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	82,000	83,000

3. 토지 및 제시외건물 가액의 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액으로서 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있습니다. 따라서 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,106	82,000	90,692,000

※ 평가대상 면적: 4,977㎡ x 8/36(이윤종 지분)

끝.

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 서신면 홍법리	산45-1	임야	보전관리지역	4,977x-- 36	1,106	82,000	90,692,000	이윤종 지분(8/36)
합 계								₩90,692,000.-	
				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 서신면 홍법리 소재 "홍법리 마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 인근은 임야, 농경지, 농가주택, 전원주택 등이 혼재한 임야지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며 다소 원거리에 마을간 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 완경사지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도 및 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

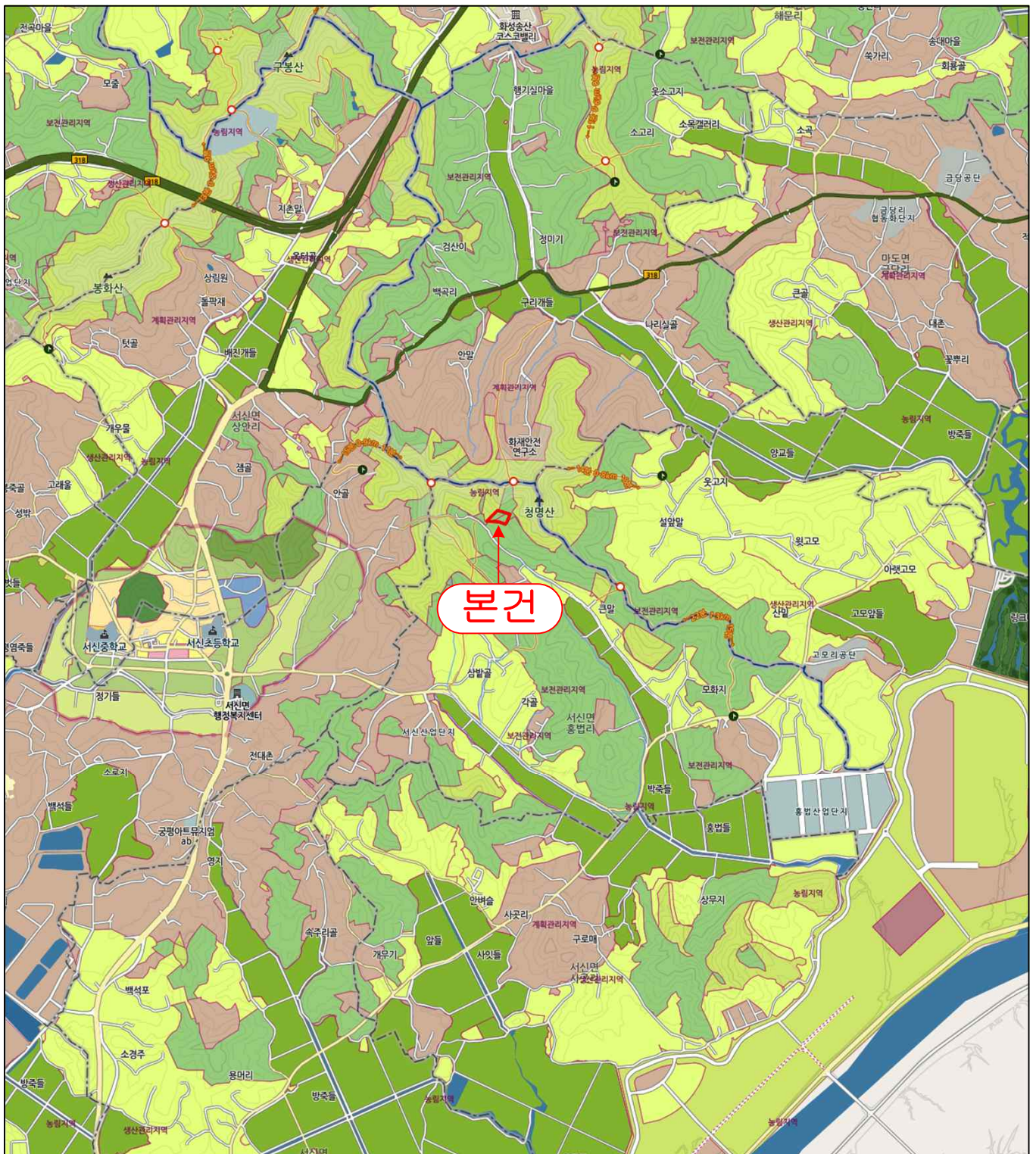
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 상세한 임대관계 등은 미상임.

광역위치도

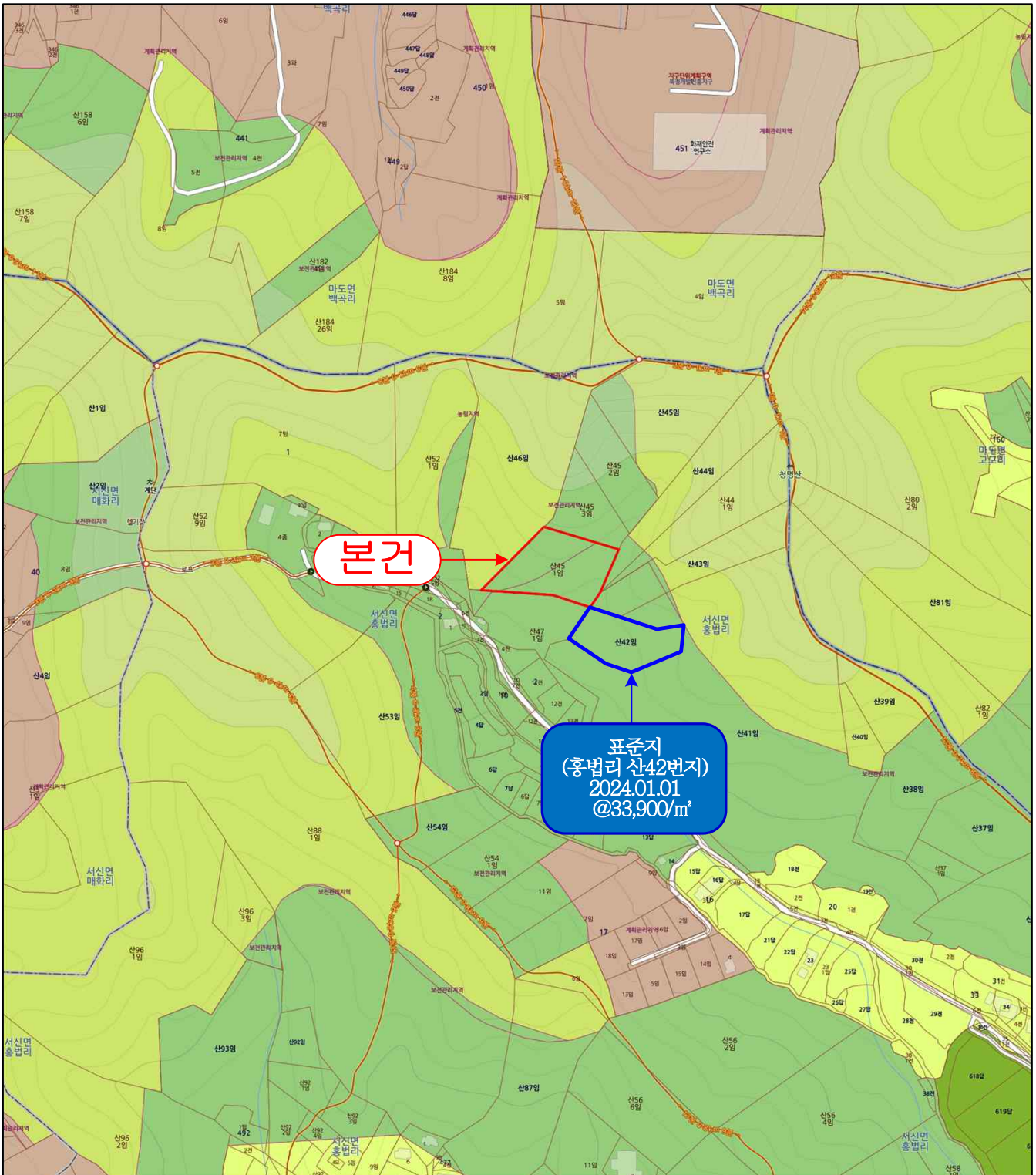
소재지 경기도 화성시 서신면 흥법리 산45-1



위치도

소재지

경기도 화성시 서신면 홍법리 산45-1



지적도

소재지

경기도 화성시 서신면 홍법리 산45-1

