

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 차종미 소유물건(2024타경6808)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정평가서번호: AE03-240628-201

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.

(주)감정평가법인 에이블 경기지사

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
문승주

(주)감정평가법인 에이블 경기지사 지사장 이동채 (서명또는인)

감정평가액	일억사천일백칠십칠만이백원정(₩141,770,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차종미 (2024타경6808)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.03	2024.07.03	2024.07.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 4,957x- 5 이	토지	991.4  하 여	143,000  백	141,770,200
	합계					₩141,770,200
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이동채					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 우정읍 호곡리 소재 '호곡3리 마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 7월 3일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 7월 3일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 대상토지의 현황

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회)】

소재지			경기도 화성시 우정읍 호곡리						
일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	2024공시지가 (원/㎡)	비고
1	1184-3	1,218 중 243.6	답	생산 관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900	차종미 지분
2	1184-5	1,278 중 255.6	답	생산 관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900	차종미 지분
3	1184-6	327 중 65.4	답	생산 관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900	차종미 지분
4	1184-14	686 중 137.2	답	생산 관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900	차종미 지분
5	1184-15	712 중 142.4	답	생산 관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900	차종미 지분
6	1184-16	736 중 147.2	답	생산 관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900	차종미 지분
합계		991.4							

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 위치, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 본건 토지는 공유지분의 토지 중 차종미 지분(지분 1/5)만의 감정평가로서 감정평가대상지분의 위치확인이 곤란하여 공유 부동산의 전체를 기준하되, 면적사정은 지분비율에 의하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

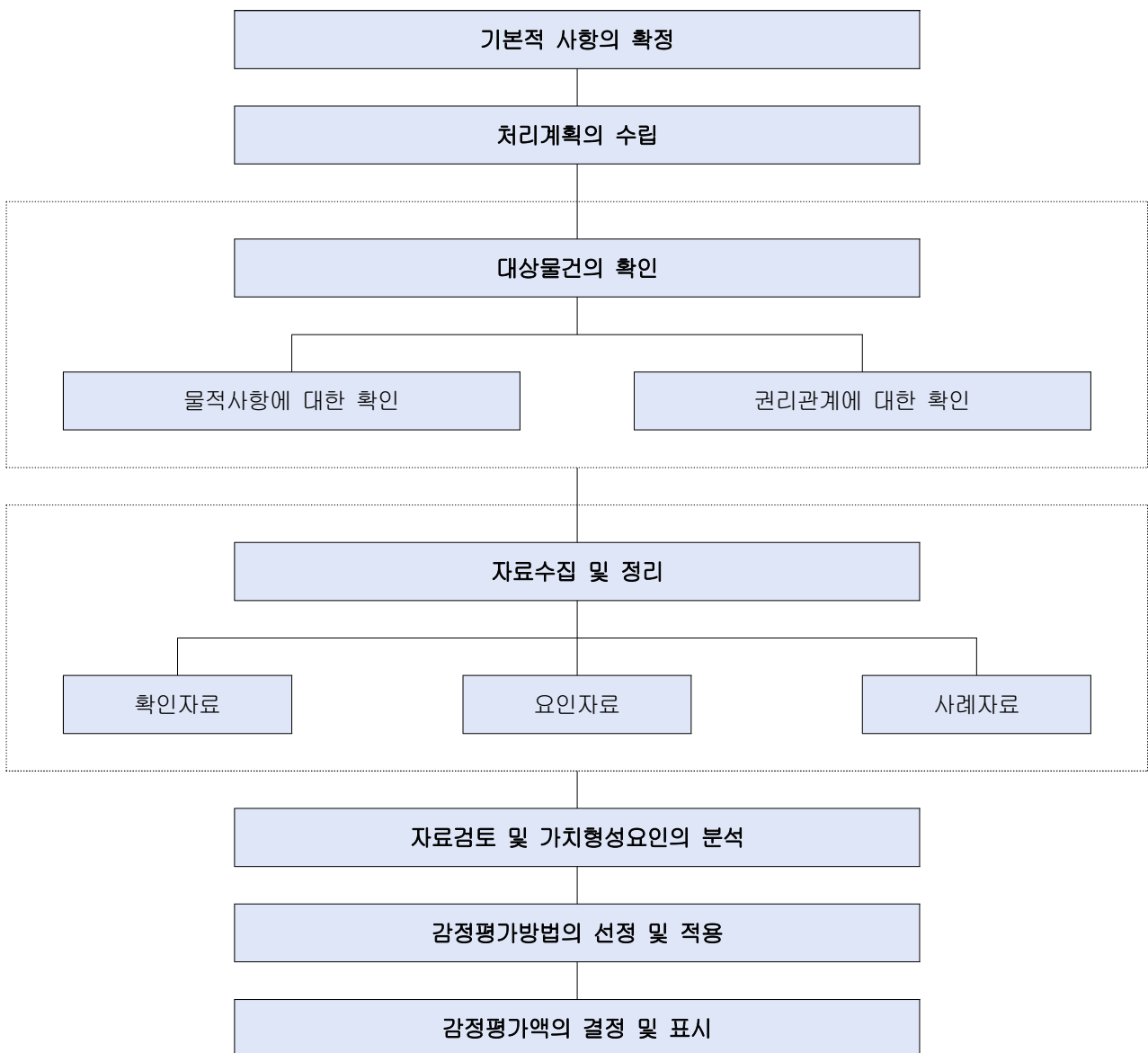
### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

토지는 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 토지평가의 주된 방법인 ‘공시지가기준법’으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 감정평가 [주된 방법에 따른 산출근거]

#### 가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상제한, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

【출처 : KAIS (한국부동산원)】

소재지			경기도 화성시 우정읍 호곡리					
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상 지세	도로교통	2024공시지가 (원/㎡)
A	509	1,534	답	생산관리	답	사다리 완경사	맹지	56,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### (1) 시점수정치의 산정

생산자물가상승률은 일반재화 전체에 대한 변동률로서 부동산 평가에 대한 상관관계 등에서 볼 때 지가변동률이 토지가격 변동과 관계가 깊으므로 시점수정치는 지가변동률을 적용함. 지가변동률은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 시·군·구의 용도지역별 토지가격의 변동률을 말하며, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
표준지 A	경기도 화성시 (24.01.01~24.07.03) (생산관리)	1.514	$2024.01.01 \sim 2024.05.31 : 1.218$ $2024.05.01 \sim 2024.05.31 : 0.275$ $( 1 + 0.01218 ) * ( 1 + 0.00275 * 33/31 )$ $\approx 1.01514$

※ 2024년 6월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 5월의 지가변동률을 연장적용하였음.

### (2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.01514
-------	---------

## 라. 지역요인 비교

본건 대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

(1) 일련번호 1 ~ 6 / 비교표준지 A

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	고저	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

(가) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 및 「감정평가 실무기준」 400.2.1은 시장가치를 기준으로 평가함을 원칙으로 하고 있는바, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함. 한편 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항과 「감정평가 실무기준」에 의하면 토지의 평가에 있어서는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 감정평가 하도록 하고 있음. 이 경우 토지 평가의 기준이 되는 표준지 공시지가가 시장가치와 괴리가 있거나 지가변동률의 적용 등에 있어 시장상황을 적정하게 반영하고 있지 못하면 표준지 공시지가를 시장가치 수준으로 보정할 필요성이 있는 것임.

(나) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.05.14 선고)", "2002 두 5054 (2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 및 「감정평가 실무기준」 610.1.5.2.5는 “그 밖의 요인 보정” 을 인정하고 있음.

(다) 그 밖의 요인 보정의 필요성은 보상의 형평성, 정당보상 등을 위하여 인근지역의 정상 거래사례 및 보상사례, 기타 지가에 미치는 영향 등을 비교· 분석하여 보정하는 것임.

### (라) 산정개요

상기에 적시한 사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 사례기준의 기준시점 표준지가액-기준시점의 표준지가액간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\begin{aligned} \text{산식} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\ &= \frac{\text{사례자료} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 가격 참고자료

인근지역의 사례는 다음과 같으며, 이를 통해 인근지역의 지가수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회), KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	지목	기준시점 (거래시점)	용도지역	토지단가(원/㎡) [매매가격(원)]	비고
				이용상황		
1	호곡리 0000-0	답	2023.10.30	생산관리	147,000	평가사례 (담보)
				답기타		
2	호곡리 000-0	전	2022.09.26	생산관리	142,000	평가사례 (담보)
				과수원		
3	호곡리 000-0	전	2023.05.11	생산관리	168,000	평가사례 (담보)
				전		
4	호곡리 000-0 외 1필지	답	2023.06.27	생산관리	150,602 [175,000,000]	거래사례 (토지)
				답		
- 토지만의 거래사례임 토지면적 : 총 1,162㎡						
5	호곡리 0000 외 1필지	답	2023.01.20	생산관리	151,515 [190,000,000]	거래사례 (토지)
				답		
- 토지만의 거래사례임 토지면적 : 총 1,254㎡						
6	호곡리 00-0	전	2022.10.20	생산관리	170,843 [150,000,000]	거래사례 (토지)
				전		
- 토지만의 거래사례임 토지면적 : 878㎡						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매낙찰통계 (최근 1년 : 2023.07.03 ~ 2024.07.02)

【출처 : 부동산태인】

지역	물건	총건수	진행건수	낙찰건수	낙찰율 (%)	평균낙찰가율 (%)
경기도 화성시	답	165	144	55	38.19	75.83
	전	190	162	56	34.57	78.15
경기도 화성시 우정읍	답	14	11	4	36.36	73.74
	전	36	29	7	24.14	76.68

(4) 사례의 선정

상기 사례자료 대상 및 표준지의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 높으며, 용도 지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 중 등기가 완료되어 실제 거래가 되었다고 판단되는 사례인 「기호 4 (거래사례)」를 선정하였음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
4	호곡리 000-0 외 1필지	답	1,162	생산 관리	답	사다리 완경사	세로 (불)	150,602	2023.06.27

(5) 사례기준 비교표준지가액

표준지	사례	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)														
A	4	150,602	1.00	1.02412	1.000	0.927	142,975														
사정보정	선정 사례는 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.00)																				
시점수정	2023.06.27 ~ 2024.07.03 경기도 화성시 생산관리지역 자가변동률 적용 (1.02412)																				
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 동일함. (1.000)																				
개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>자연조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정조건</th> <th>기타조건</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.90</td> <td>1.03</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.927</td> </tr> </tbody> </table>							가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	0.90	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.927
	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계														
0.90	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.927															
- 비교표준지는 사례에 비해 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하나, 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함																					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 비교표준지의 공시지가 시점수정

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지 A	56,900	1.01514	57,761

(7) 그 밖의 요인 격차율의 산정

$$\begin{aligned} \text{산식} &= \frac{\text{사례 4 기준 비교표준지가액}}{\text{비교표준지의 공시지가 시점수정}} \\ &= \frac{142,975}{57,761} \approx 2.475 \end{aligned}$$

(8) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율이 상기와 같이 산정되었는바, 본건 평가에서는 평가 목적 등을 고려하여 아래와 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.47

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식		공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 시산가액					
일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
1 ~ 6	56,900	1.01514	1.000	1.000	2.47	142,671	143,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

### 가. 거래사례비교법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 하여 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 토지의 위치·형상·환경·이용상황 및 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 나. 거래사례의 선정

상기의 사례 중 대상토지의 인근에 위치하여 위치적 유사성이 인정되고, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 등기가 완료되어 실제 거래가 되었다고 판단되는 사례인 「기호 5 (거래사례)」를 선정하였음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
5	호곡리 0000 외 1필지	답	1,254	생산 관리	답	사다리 완경사	세로 (불)	151,515	2023.01.20

### 다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시점수정

### (1) 시점수정치의 산정

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
거래사례 5	경기도 화성시 (23.01.20~24.07.03) (생산관리)	2.559	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.032 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.035 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.022 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.019 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.027 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.032 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.053 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.119 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.123 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.141 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.286 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.218 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.275 $(1 + 0.00032 * 12/31) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.01218) * (1 + 0.00275 * 33/31) \approx 1.02559$

※ 2024년 6월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 5월의 지가변동률을 연장적용하였음.

### (2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.02559
-------	---------

## 마. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 거래사례의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

(1) 일련번호 1 ~ 6 / 거래사례

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	사 례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	대상이 사례에 비해 농로의 상태 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	고저	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			0.950	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식		사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 시산가액					
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
1 ~ 6	151,515	1.00	1.02559	1.000	0.950	147,623	148,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	단가(원/㎡)		비고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1 ~ 6	143,000	148,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

### 3. 감정평가액 결정

소재지		경기도 화성시 우정읍 호곡리				
일련번호	지번	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가액(원)	비고
			공부	사정		
1	1184-3	143,000	$1,218 \times \frac{1}{5}$	243.6	34,834,800	차종미 지분 (지분5분의 1)
2	1184-5	143,000	$1,278 \times \frac{1}{5}$	255.6	36,550,800	
3	1184-6	143,000	$327 \times \frac{1}{5}$	65.4	9,352,200	
4	1184-14	143,000	$686 \times \frac{1}{5}$	137.2	19,619,600	
5	1184-15	143,000	$712 \times \frac{1}{5}$	142.4	20,363,200	
6	1184-16	143,000	$736 \times \frac{1}{5}$	147.2	21,049,600	
합 계				991.4	141,770,200	

# 토지 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 우정읍 호곡리	1184-3	답	생산관리지역	1,218 x $\frac{1}{5}$	243.6	143,000	34,834,800	차종미 지분 (지분5분의1)
2	동 소	1184-5	답	생산관리지역	1,278 x $\frac{1}{5}$	255.6	143,000	36,550,800	차종미 지분 (지분5분의1)
3	동 소	1184-6	답	생산관리지역	327 x $\frac{1}{5}$	65.4	143,000	9,352,200	차종미 지분 (지분5분의1)
4	동 소	1184-14	답	생산관리지역	686 x $\frac{1}{5}$	137.2	143,000	19,619,600	차종미 지분 (지분5분의1)
5	동 소	1184-15	답	생산관리지역	712 x $\frac{1}{5}$	142.4	143,000	20,363,200	차종미 지분 (지분5분의1)
6	동 소	1184-16	답	생산관리지역	736 x $\frac{1}{5}$	147.2	143,000	21,049,600	차종미 지분 (지분5분의1)
<b>합 계</b>								<b>₩141,770,200.-</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 우정읍 호곡리 소재 '호곡3리 마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1, 2, 4 : 인접필지 대비 완경사의 부정형 토지로서, 답으로 이용 중임.  
 일련번호 3 : 인접필지 대비 완경사의 사다리형 토지로서, 휴경지로 이용 중임.  
 일련번호 5 : 인접필지 대비 완경사의 부정형 토지로서, 휴경지로 이용 중임.  
 일련번호 6 : 인접필지 대비 완경사의 부정형 토지로서, 전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호 1 ~ 6 공히 현황 및 지적상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 ~ 6 공히  
 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타사항 : 없음.

# 광역위치도



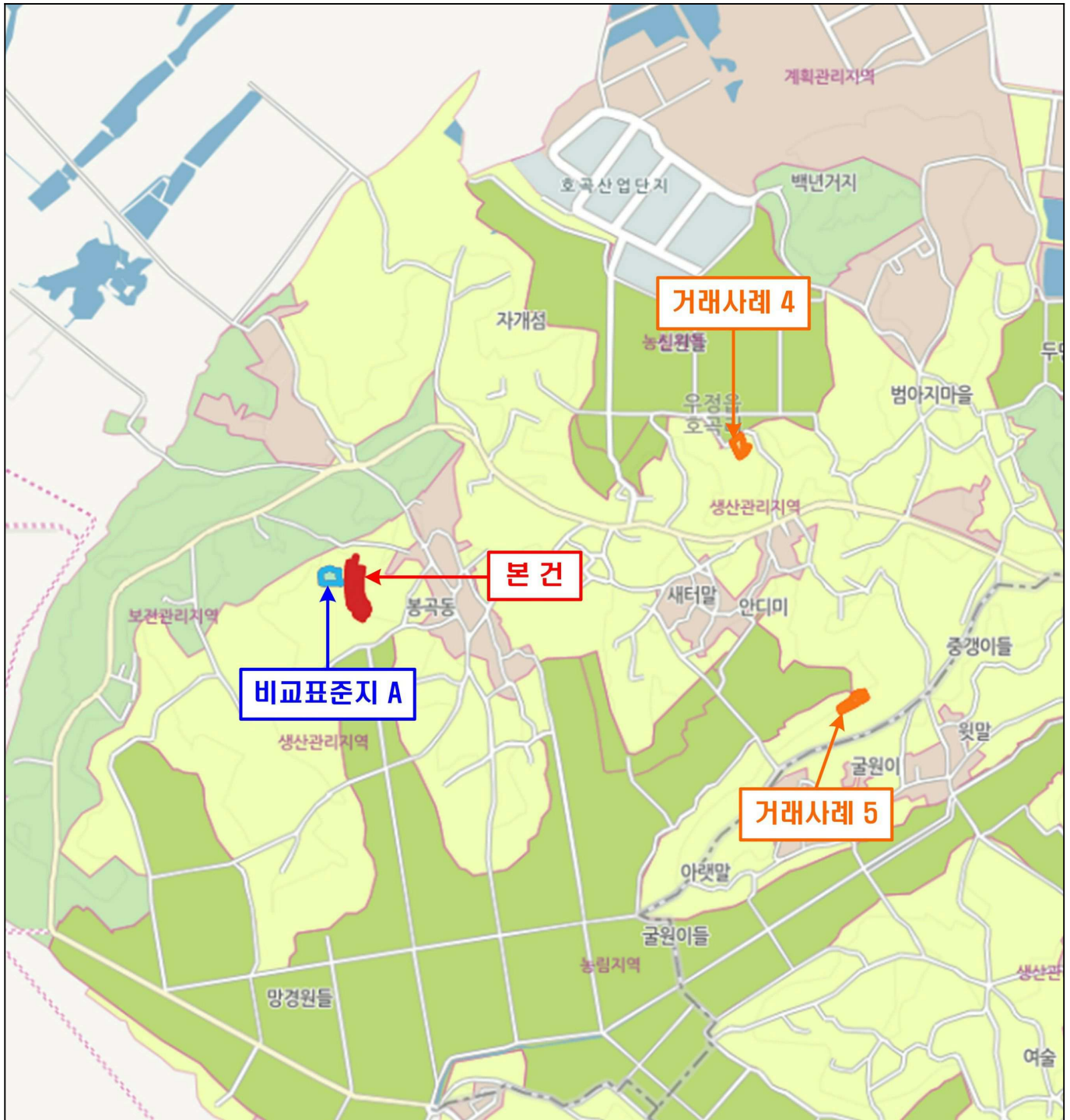
**소재지** 경기도 화성시 우정읍 호곡리 1184-3 외 5필지



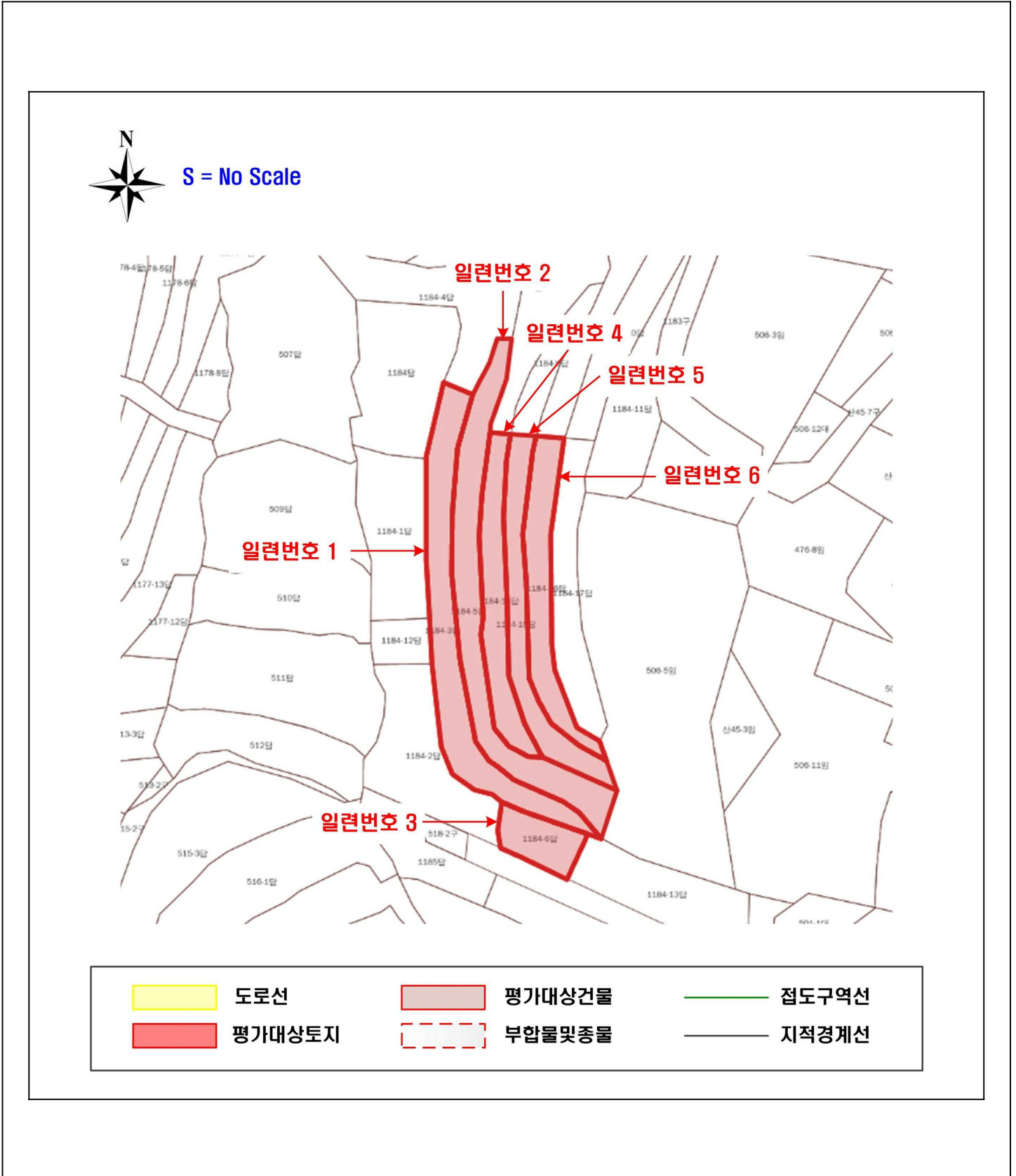
# 상세위치도



소재지	경기도 화성시 우정읍 호곡리 1184-3 외 5필지
-----	------------------------------



# 지 적 도





1, 2 4 (1)



1, 2 4 (2)



3



5



6

