

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
건명	(선정당사자)유창희 외 14명 소유물건(2024타경94430)
감정서번호	가람 0524-11-04008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 동부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)707-5733 FAX:031)707-5766

(토지)감정평가표

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

감정평가사

윤수정

윤수정 (인)

(주)가람감정평가법인 동부지사 지사장 오재숙

(인)

감정평가액	팔역사천육십사만사천원정(₩840,644,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매2계
소유자 (대상업체명)	유창희 외 14명	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2024.11.06	2024.11.06
			작성일
			2024.11.12

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1,611	토지	1,611	-	840,644,000
			이 하 여 백			
합계						₩840,644,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

이현승

이현승 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 북양리 소재 "북양리교차로" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 화성시 남양읍 북양리 278	344	답	자연녹지	답	355,500
2	경기도 화성시 남양읍 북양리 278-1	423	답	1종일주	답	418,100
3	경기도 화성시 남양읍 북양리 279	414	답	자연녹지	답	399,400
4	경기도 화성시 남양읍 북양리 279-1	430	답	1종일주	답	418,100
합계		1,611				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 6일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2024년 11월 6일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 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 「주식회사 등의 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 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

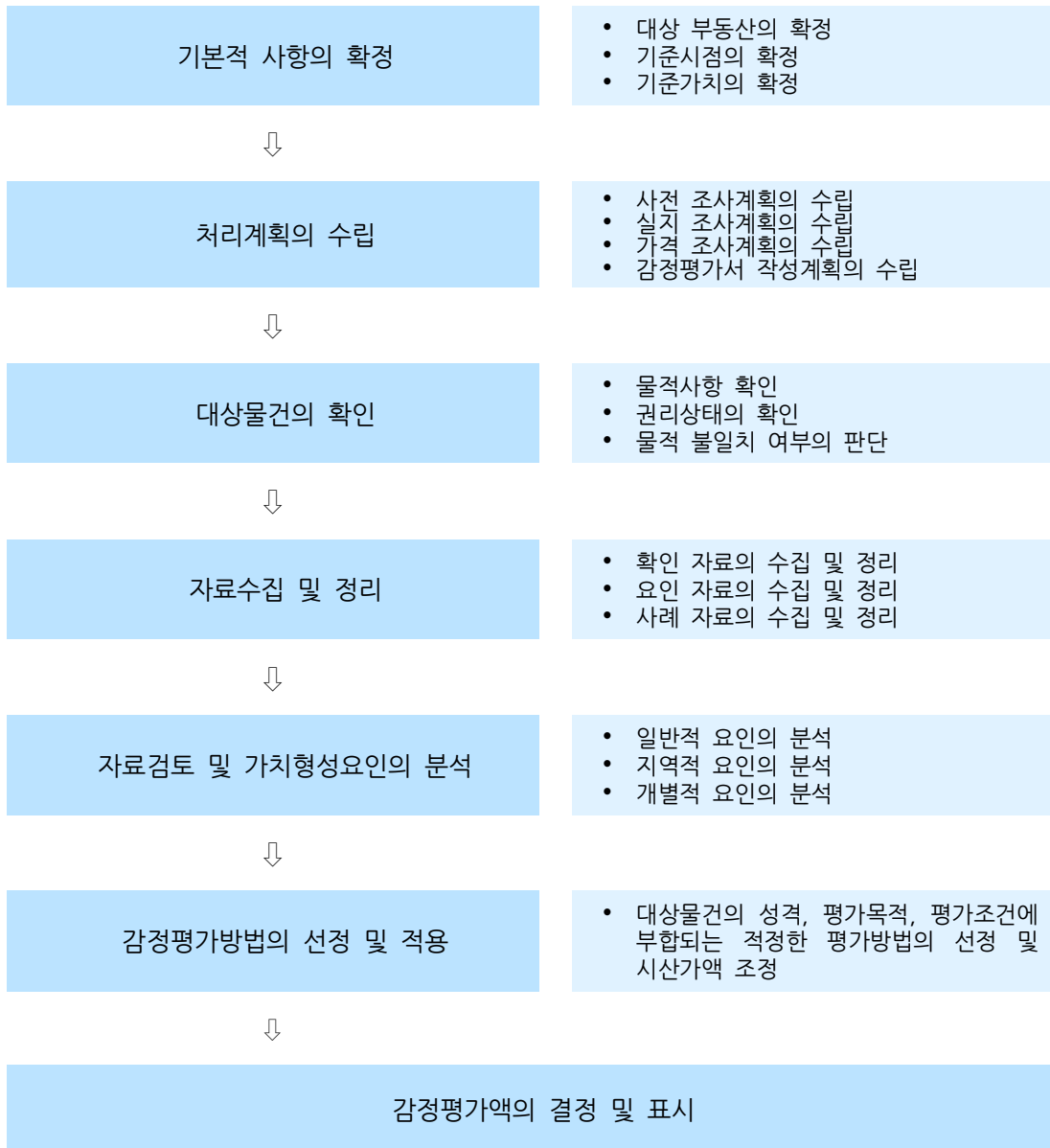
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건 기호 1), 2), 4)는 도시계획시설 도로저축, 기호 3)은 도시계획시설 도로·하천구역 저축 및 일부 하천구역인 바 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
1종일주	농경지	세로변	650,000 ~ 700,000 내외	실거래가 및 현장조사 등
자연녹지			450,000 ~ 480,000 내외	

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	송림리 502-*	답	662	자연녹지	부정형 세로(불)	2024.08.08	280,000,000	423,000
			-	답		-		178,400
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							
#2	북양리 245-*	대	649	1종일주	사다리 세로(가)	2022.08.16	784,500,000	705,000
			371.42	단독주택		2010.01.18		483,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 일반철골구조(사용승인일: 2010.01.18), 면적: 371.42㎡ ■ 토지 추정단가: $[(784,500,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 33/45 \times 371.42\text{㎡})) / 649\text{㎡}] = 705,000\text{원}/\text{㎡}$							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	북양리 261-*	전	1,544	자연녹지 전	세로 (가)	466,000	2023.05.19	민사 소송	422,000
#ㄴ	북양리 27*	대	655	1종일주 단독주택	세로 (불)	675,000	2024.02.01	경매	422,100
#ㄷ	북양리 245-4*, 267-*	임야, 대	394 (일단지)	1종일주 건축신고지	세로 (가)	790,000	2024.06.26	담보	393,200
#ㄹ	북양리 263-*	전	479	자연녹지 전	맹지	389,000	2022.09.21	담보	382,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	북양리 270	701	전	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	297,000
B	북양리 266-1	546 (일단지)	대	단독주택	1종일주	세로(가)	부정형 평지	443,900

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	경기도 화성시 (2024.01.01~2024.11.06)	녹지지역	2.662% (1.02662)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.243 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.332 $(1 + 0.02243) * (1 + 0.00332 * 37/30)$ ≒ 1.02662

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
B	경기도 화성시 (2024.01.01~2024.11.06)	주거지역	2.806% (1.02806)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.528 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.220 $(1 + 0.02528) * (1 + 0.00220 * 37/30)$ ≒ 1.02806

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 농경지대(답) [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.95	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 도로저축 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 기호 2, 4 / 표준지 B]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.92	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 도로저축률(비교표준지의 도시계획시설 도로저축률 30%임)에서는 우세하나 지목에서 열세하여 전체적인 행정적조건 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.874	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(답) [본건 기호 3 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.95	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 도로·하천저축 및 일부 하천구역임)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.978	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1, 3	A	#ㄱ
2, 4	B	#ㄴ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	북양리 261-*	전	1,544	자연녹지 전	세로 (가)	466,000	2023.05.19	소송	422,000
#ㄴ	북양리 27*	대	655	1종일주 단독주택	세로 (불)	675,000	2024.02.01	경매	422,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
#ㄱ	① 사례기준 표준지 가액	466,000	1.03694	1.000	0.936	452,288	1.483
A	② 기준시점 표준지 가액	297,000	1.02662	-	-	304,906	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	경기도 화성시(2023.05.19 ~ 2024.11.06) 녹지지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 행정적조건(비교사례는 일부 도시계획시설 도로 저촉임)에서 우세하나 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하여 전체적인 개별요인은 대체로 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	0.90	1.00	1.00	1.04	1.00	0.936

■ 비교표준지 (B)

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
#ㄴ	① 사례기준 표준지 가액	675,000	1.02523	1.000	0.979	677,498	1.485
B	② 기준시점 표준지 가액	443,900	1.02806	-	-	456,356	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	경기도 화성시(2024.02.01 ~ 2024.11.06) 주거지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 행정적조건(표준지는 도시계획시설 도로저촉률 30%임)에서 열세하여 전체적인 개별요인은 대체로 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.03	0.95	1.00	0.979

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1, 3	A	1.48
2, 4	B	1.48

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	297,000	1.02662	1.000	0.998	1.48	450,359	450,000
2	B	443,900	1.02806	1.000	0.874	1.48	590,305	590,000
3	A	297,000	1.02662	1.000	0.978	1.48	441,333	441,000
4	B	443,900	1.02806	1.000	0.874	1.48	590,305	590,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1, 3	#1
2, 4	#2

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	송림리 502-*	답	662	자연녹지 답	부정형 세로(불)	2024.08.08	280,000,000	423,000
			-			-		178,400
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							
#2	북양리 245-*	대	649	1종일주 단독주택	사다리 세로(가)	2022.08.16	784,500,000	705,000
			371.42			2010.01.18		483,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 일반철골구조(사용승인일: 2010.01.18), 면적: 371.42㎡ ■ 토지 추정단가: $[(784,500,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 33/45 \times 371.42\text{㎡})) / 649\text{㎡}] \approx 705,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	경기도 화성시 (2024.08.08~2024.11.06)	녹지지역	0.919% (1.00919)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.226 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.332 (1 + 0.00226 * 24/31) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00332 * 37/30) ≒ 1.00919
#2	경기도 화성시 (2022.08.16~2024.11.06)	주거지역	4.284% (1.04284)	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.273 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.244 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.089 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.079 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.995 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.528 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.220 (1 + 0.00273 * 16/31) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00043) * (1 - 0.00079) * (1 + 0.00995) * (1 + 0.02528) * (1 + 0.00220 * 37/30) ≒ 1.04284

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건은 비교사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.95	본건은 비교사례 대비 행정적조건(도시계획시설 도로저축 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.093	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 기호 2, 4 / 비교사례 #2]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	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				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.87	본건은 비교사례 대비 행정적조건(도시계획시설 도로저축 및 지목)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.827	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(답) [본건 기호 3 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.98	본건은 비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건은 비교사례 대비 행정적조건(도시계획시설 도로·하천저축 및 일부 하천구역임)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	423,000	1.000	1.00919	1.000	1.093	466,588	466,000
2	#2	705,000	1.000	1.04284	1.000	0.827	608,012	608,000
3	#1	423,000	1.000	1.00919	1.000	1.071	457,196	457,000
4	#2	705,000	1.000	1.04284	1.000	0.827	608,012	608,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	344	450,000	466,000	450,000	154,800,000
2	423	590,000	608,000	590,000	249,570,000
3	414	441,000	457,000	441,000	182,574,000
4	430	590,000	608,000	590,000	253,700,000
합계	1,611	-	-	-	840,644,000

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	840,644,000	공시지가기준법
합계	840,644,000	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 화성시 남양읍 북양리	278	답	자연녹지지역	344	344	450,000	154,800,000	
2	동 소	278-1	답	제1종 일반주거지역	423	423	590,000	249,570,000	
3	동 소	279	답	자연녹지지역	414	414	441,000	182,574,000	
4	동 소	279-1	답	제1종 일반주거지역	430	430	590,000	253,700,000	
합 계								₩840,644,000	
				이 하	여 백				

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 남양읍 북양리 '북양리교차로' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 주거나지, 농경지, 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하고 있어 제반 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호 1), 2), 4) : 본건은 인접지 대비 등고·평탄한 사다형 토지로서, 현황 '답'으로 이용중임.

기호 3) : 본건은 인접지 대비 등고·평탄한 부정형 토지로서, 현황 '답'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호 1), 2) : 본건 남서측으로 노폭 약 2미터 내외의 포장도로에 접함.

기호 3), 4) : 본건 북동측으로 노폭 약 2미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 자연녹지지역, 지구단위계획구역(양지), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 성장관리권역임.

기호 2), 4) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(양지), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 성장관리권역임.

기호 3) : 자연녹지지역, 지구단위계획구역(양지), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 지방2급하천(2023-01-17)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 성장관리권역, 하천구역(2023-01-16)임.

6. 제시목록 외의 물건

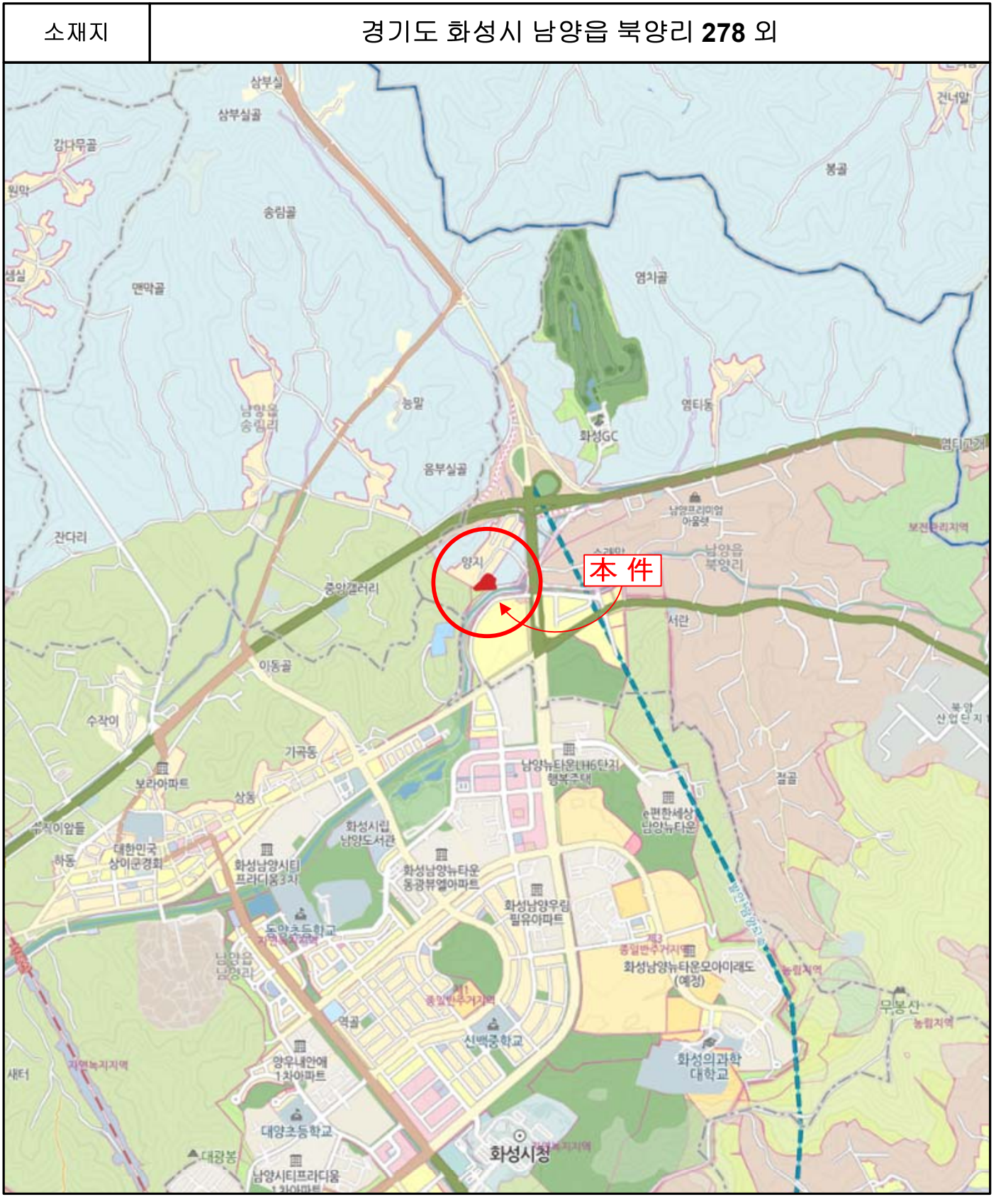
-

토지 감정평가 요항표

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
-
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

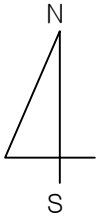
광역 위치도



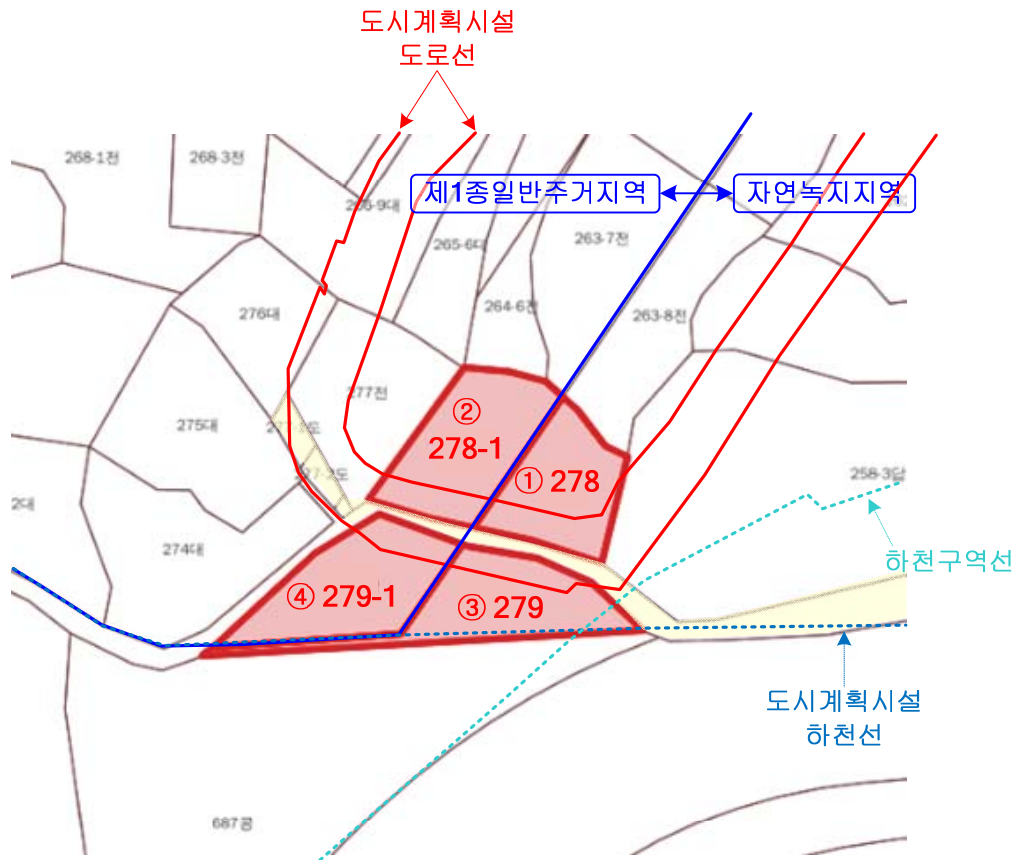
위치도












지 적 도



S : 1/1200



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



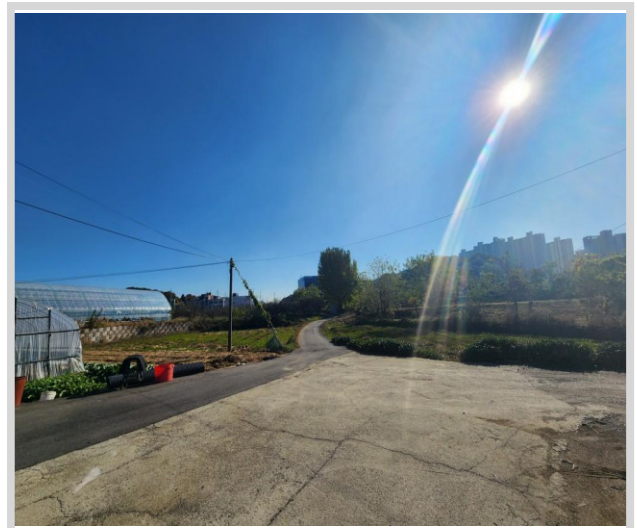
기호 1), 2) 전경



기호 3), 4) 전경



본건 주위전경



본건 주위전경

(주)가람감정평가법인

우)13590 경기도 성남시 분당구 서현동254-4 여암빌딩 5층 502호
E-Mail: kaaram04@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 031)707-5733
FAX: 031)707-5766

문서번호 0524-11-04008
시행일자 2024.11.15
수신 수원지방법원 사법보좌관 윤기원
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.11.04 일자 귀 제 『2024타경94430』호로 의뢰하신 『(선정당사자)유창희 외 14명 소유물건 (2024타경94430)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 동부지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 0524-11-04008

2024.11.15

수원지방법원 사법보좌관 윤기원 귀하

일백일십구만이천사백원정(₩1,192,400.-)

2024.11.04일자 귀 제『2024타경94430』호로 우리 법인에 의뢰하신『(선정당사자)유창희 외 14명 소유물건 (2024타경94430)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩801,263	$(695,000 + (340,644,000 \times 9/10,000)) \times 0.8$ $\approx 801,263$
실비		
여비	267,200	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	8,000	
기타실비	8,000	
비		
자료수집비	-	
소계	283,200	
특별용역비	-	
공급가액	1,084,000	1,000원 미만 절사
부가세	108,400	
합계	1,192,400	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩1,192,400	

■ 송금처

(주)신한은행(구조홍)(100-021-452743) 예금주: (주)가람감정평가법인동부지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0524-11-04008로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 동부지사장

TEL: 031-707-5733 FAX: 031-707-5766

법인 사업자등록번호: 129-85-29149

실비내역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비		
여비교통비	267,200	
공부발급비	8,000	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 4부 × 1,000원 = 4,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 4부 × 1,000원 = 4,000원
		:
특별용역비		
기 타 실 비	8,000	사진 : 8장 × 1,000원 = 8,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 :
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합 계	283,200	
부가세	28,320	
총합계 (부가세포함)	311,520	

(주)가람감정평가법인 동부지사

TEL : 031)707-5733 FAX : 031)707-5766