

감정평가서

건명	이동준 외 4명 소유물건(2024타경100878)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	LP-241212-101

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.

이평감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이관희

(인)

감정평가액	삼익구천육백육만칠천원정 (₩396,067,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이동준 외 4명 (2024타경100878)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 16	2024. 12. 12 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,891	토지	2,891	137,000	396,067,000
		이	하	여	백	
	합계				₩396,067,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 대상토지

목록 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	금목리 115	답	2891	답	농림	세장형 평지	56,400

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 정남면 망월길에 소재하는 '정림초등학교' 북서측에 위치하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가근거, 기준가치 및 감정평가조건

- 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용 등

2024.12.12~2024.12.16 기간 동안 가격자료 수집 및 현장조사 등을 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.16일을 기준시점으로 정함.

4. 감정평가방법의 적용 및 주된 평가방식의 결정

(1) 감정평가방식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가방법의 적용

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 14 조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 비교 분석하고 시세 및 기타사항을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 평가하였으며 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

III. 토지평가의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 산출

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	금복리 133- 1	답	713	답	농림	세로(가)	세장형 평지	63,400
나	금복리 109	답	2185	전	농림	소로각지	부정형 평지	106,700

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지(가)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

관련규정에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기간 및 지가변동률(%)
경기도 화성시 (24.01.01~ 24.12.16) (농림)
2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.170
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.234
$(1 + 0.02170) * (1 + 0.00234 * 46/31)$ ≒ 1.02525

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	농로, 가로의 폭, 구조 등의 상태, 취락과의 접근성
자연(환경)조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	경작의 편부, 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
인근에 위치한 대상과 비교표준지는 대체로 유사함							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원판례, 국토교통부 유권해석 등 관련규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하는 평가사례 등을 고려하여 평가의 형평성 및 적정성을 기하기 위해 그 밖의 요인을 적용하여 보정함.

- 그 밖의 요인 보정치 산출방법

$$\frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{표준지 시점수정 가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 인근지역 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	토지적용단가 (원/㎡)	평가목적
					가격시점
A	금복리 127- *	답	농림 (답)	132,000	경매
					2023.01.16
B	금복리 11*	답	농림 (답)	131,000	담보
					2023.06.30
C	금복리 21*	답	농림 (답)	132,000	경매
					2023.09.26

대상과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하며 인근지역 내에 소재하는 사례(A)를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로 선정함.

2) 시점수정

평가사례(A)의 가격시점부터 평가기준시점까지의 해당지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기간 및 지가변동률(%)	
경기도 화성시 (23.01.16~ 24.12.16) (농림)	
2023.01.01 ~ 2023.01.31	: 0.035
2023.02.01 ~ 2023.02.28	: 0.042
2023.03.01 ~ 2023.03.31	: 0.035
2023.04.01 ~ 2023.04.30	: 0.018
2023.05.01 ~ 2023.05.31	: 0.032
2023.06.01 ~ 2023.06.30	: 0.042
2023.07.01 ~ 2023.07.31	: 0.048
2023.08.01 ~ 2023.08.31	: 0.101
2023.09.01 ~ 2023.09.30	: 0.115
2023.10.01 ~ 2023.10.31	: 0.156
2023.11.01 ~ 2023.11.30	: 0.173
2023.12.01 ~ 2023.12.31	: 0.181
2024.01.01 ~ 2024.10.31	: 2.170
2024.10.01 ~ 2024.10.31	: 0.234
$(1 + 0.00035 * 16/31) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.02170) * (1 + 0.00234 * 46/31) \doteq 1.03514$	

3) 지역요인 비교

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)

4) 개별요인 비교

표준지	사례	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
인근에 위치한 비교표준지와 사례는 대체로 유사함							

5) 인근 토지의 호가수준

인근 호가수준	위치 및 도로조건에 따라서 차이가 있고 유사한 농경지인 경우 120,000~150,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨
---------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 용도별 및 지역별 경매통계분석

[출처: 대법원경매통계자료]

구 분	용도별(전,답)		지역별(정남면)	
	매각율(%)	매각가율(%)	매각율(%)	매각가율(%)
수원지방법원 최근 1년간 통계	26.9	70.9	23.7	59.8

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

사례기준 표준지 가격	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (원/㎡)(a)	산출 격차율 (a/b)	결정 보정치
표준지기준 가격	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	표준지기준가격 (원/㎡)(b)		
사례(A)	132,000	1.03514	1.000	1.000	136,638	2.102	2.10
표준지(가)	63,400	1.02525	-	-	65,001		

(7) 공시지가기준법에 의한 토지적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	63,400	1.02525	1.000	1.000	2.10	136,502	137,000

2. 거래사례기준법에 의한 산출

(1) 거래사례의 선정

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 자료]

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	금복리 22*	답	농림	답	135,858	2022.01.28
b	금복리 166-*	답	농림	답	116,467	2024.01.25
c	망월리 24*	답	농림	답	138,075	2023.09.27

평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하며 인근지역에 소재하고 정상적인 거래로 판단되는 사례(a)를 선정하며 별도의 사정보정은 하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	항 목
접근조건	농로, 가로의 폭, 구조 등의 상태, 취락과의 접근성
자연(환경)조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	경작의 편부, 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	사례	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	a	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
대상이 축사 등 인근지역의 주위환경에서 사례 대비 열세함							

(5) 거래사례비교법에 의한 토지적용단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	135,858	1.000	1.06361	1.000	0.950	137,275	137,000

3. 시산가액

구분		공시지가기준법	거래사례비교법
기호1	적용단가 (원/㎡)	137,000	137,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구 분		적용단가 (원/㎡)	적용면적 (㎡)	감정평가액(원)
토지	기호1	137,000	2,891	396,067,000
감정평가액(합계)				396,067,000

2. 감정평가액 결정

상기 평가방법에 따른 평가액을 종합적으로 검토할 때, 주평가방식인 공시지가기준법에 의한 평가액이 거래사례비교법에 따른 평가액과 비교하여 적정성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 정남면 금복리	115	답	농림지역	2,891	2,891	137,000	396,067,000	
합 계								₩396,067,000.-	
				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 정남면 망월길에 소재하는 '정림초등학교' 북서측에 위치하며 주변은 답, 축사 등이 소재하는 지방도 주변의 경지정리 된 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 동측과 서측으로 지방도314번, 평택화성고속도로가 각각 위치하고 동측 지방도를 따라 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

평지의 세장형 토지로서 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남측으로 포장도로와 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역(지정기간:23. 11. 20.~28. 11. 19.)임(첨부된 공부 참조).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

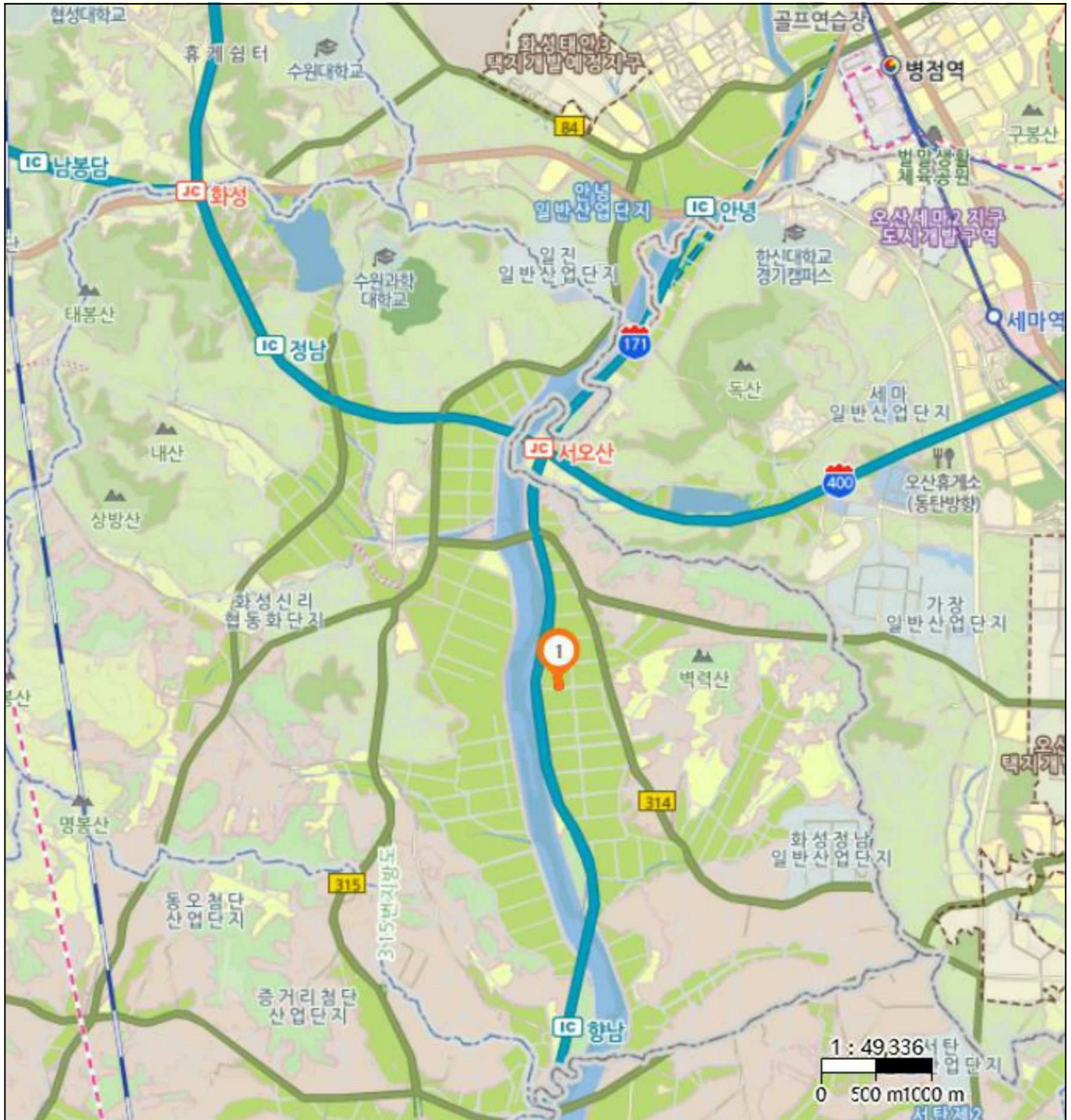
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



소재지	경기도 화성시 정남면 금복리 115(본건 기호1)
-----	-----------------------------



위치도



소재지 경기도 화성시 정남면 금복리 115(본건 기호1), 표준지(가)



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경(남측에서 촬영)



본건 전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



주위 환경(남측 도로)



주위 환경(북측 촬영)

사 진 용 지



주위 환경(동측 촬영)



주위 환경(서측 촬영)