

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 씨엔씨식자재유통
소유물건(2023타경11704)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이재민

감정평가서번호: M23112101-01

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.

명성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 유 리

감정평가액	일십팔억칠천육백이십삼만육천원정(₩1,876,236,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 씨엔씨식자재유통 (2023타경11704)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.04	2023.11.27 ~ 2023.12.04	2023.12.04		
감 정 평 가 내 용	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	4,205 이	토지 하	4,205 여	-	1,876,236,000
	합 계					₩1,876,236,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 양감면 사창리 소재 “사창초등학교” 남서측 인근에 소재하는 토지로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

경기도 화성시 양감면 사창리 1021-3 외									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	사창리 1021-3	2823	답	건축허 가득	계획관리	세로 (불)	부정형 평 지	83,900
	2	사창리 1023-28	967	답	건축허 가득	계획관리	세로 (가)	부정형 평 지	83,100
	3	사창리 산229-1	415	임야	건축허 가득	계획관리	세각 (가)	부정형 완경사	38,200

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2023. 12. 04일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 자료수집 및 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 대상물건의 확인 및 자료수집일자인 2023. 11. 27.~ 2023. 12. 04일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건 토지는 인접토지와 지적경계가 불명확하여 그 정확한 토지의 경계 및 현황 확정은 지적측량이 필요할 것으로 사료되는바, 경매참여시 유의바람.

2) 본건 기호1)~3)은 건축허가를 득한 것으로 탐문되었으며 그내용은 아래와 같음.

기호1)

허가구분 : 신축허가

허가일련번호 : 2023-건축허가과-신축허가-226

대지위치 : 화성시 양감면 사창리 1021-3

대지면적 : 2823, 건축면적 : 741

주용도 : 제2종근린생활시설(제조업소)

기호2) 및 기호3)

허가구분 : 신축허가

허가일련번호 : 2021-건축과-신축신고-585

대지위치 : 화성시 양감면 사창리 1023-31외

대지면적 : 1475, 건축면적 : 145

주용도 : 제2종근린생활시설(수리점)

3) 본건 기호3)은 지목이 임야이나, 건축신고 및 착공상태(착공일 2021-07-10)에 있는바 이를 고려하여 평가하였으니, 경매참여시 재확인 및 유의바람.

4) 본건 기호2) 및 기호3) 지상에 콘크리트 구조물이 소재하나, 토지에 포함평가 하였으니 경매참여시 재확인 및 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 원가방식, 비교방식, 수익방식이 있음.

(2) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정 및 사유

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사창리 1026-1	답	5,051	답	계획관리	맹지	부정형 완경사	71,400

※ 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 기호 A)표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나) 시점수정 (경기도 화성시)

기 간	지가변동률(%)	비 고(계획관리지역)
2023.01.01.~ 2023.10.31	0.815	10월까지 누계
2023.10.01.~ 2023.10.31	0.204	10월분
누 계 (2023.01.01.~ 2023.12.04)	1.041 (1.01041)	1.00815 x (1+0.00204 x 34/31)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 2023년 11월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2023년 10월 자가변동률을 연장 적용함.

다) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

라) 개별요인 비교

㉠ 개별요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

㉡ 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	-	1.03	1.05	1.30	1.10	1.00	1.547
기호1)은 표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건, 토양,토질 등 자연조건, 형상,경사 등 획지조건, 건축허가 등 행정적조건에서 우세함.							
2	-	1.06	1.05	1.30	1.10	1.01	1.608
기호2)는 표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건, 토양,토질 등 자연조건, 형상,경사 등 획지조건, 건축허가 등 행정적조건 및 기타조건에서 우세함.							
3	-	1.00	1.05	1.25	1.05	1.02	1.406
기호3)은 표준지 대비 토양,토질 등 자연조건, 형상,경사 등 획지조건, 건축허가 등 행정적조건 및 기타조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그밖의 요인 보정(기타요인)

㉞ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호, 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉟ 인근 평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 지가정보)

사례	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기타 사항	기준 시점
1	사창리 1***-9	답	계획관리	489,000	담보	2023.02.21
2	사창리 9**	답	계획관리	381,000	경매	2021.09.27
3	사창리 9**-**	전	계획관리	552,000	담보	2023.03.08
4	사창리 1***-1*	답	계획관리	237,000	시가참고	2023.03.28

㊱ 그 밖의요인 보정치의 결정

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	489,000	1.00964	1.000	0.585	288,823		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	4.003	4.00
	71,400	1.01041	-	-	72,143		

1) 평가전례 : 비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 크다고 사료되는 평가사례 (1)를 선정함.

2) 시점수정 : (2023.02.21.~ 2023.12.04) 경기도 화성시 계획관리지역 : 1.00964

3) 지역요인 : 비교표준지는 평가전례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

4)개 별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
표준지/ 사례	1.00	0.90	0.65	1.00	1.00	0.585
표준지는 사례 대비 일조·토양·토질 등 자연조건 및 토양 등 획지조건에서 열세함.						

바) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	71,400	1.01041	1.000	1.547	4.00	446,423	446,000
2	71,400	1.01041	1.000	1.608	4.00	464,026	464,000
3	71,400	1.01041	1.000	1.406	4.00	405,734	406,000

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

사례	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	사창리 8**-**외	전,답,도로 등	계획관리	387,180	2021.12.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.12.27.~ 2023.12.04	1.04351	화성시 계획관리지역

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

마) 개별요인 비교

구 분	조 건	항 목
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	-	0.93	1.00	1.03	1.15	1.00	1.102
	기호1)은 사례 대비 농노의 상태 등 접근조건에서 열세하나, 형상·경사 등 획지조건 및 건축허가 등 행정적조건에서 우세함.						
2	-	0.96	1.00	1.03	1.15	1.01	1.148
	기호2)는 사례 대비 농노의 상태 등 접근조건에서 열세하나, 형상·경사 등 획지조건 및 건축허가 등 행정적조건 및 기타조건에서 우세함.						
3	-	0.91	1.00	0.98	1.10	1.02	1.001
	기호3)은 사례 대비 농노의 상태 등 접근조건에서 열세하고, 형상·경사 등 획지조건에서 열세하며, 건축허가 등 행정적조건 및 기타조건에서 우세함.						

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	387,180	1.000	1.04351	1.000	1.102	445,237	445,000
2	387,180	1.000	1.04351	1.000	1.148	463,822	464,000
3	387,180	1.000	1.04351	1.000	1.001	404,430	404,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액의 검토 및 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	결정
기호1	446,000	445,000	446,000
기호2	464,000	464,000	464,000
기호3	406,000	404,000	406,000

2) 시산가액의 검토 및 토지평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하되, 거래사례비교법에 의한 평가액을 고려하여 하기와 같이 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

IV. 감정평가액 결정 의견

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	기호1	2,823	1,259,058,000
	기호2	967	448,688,000
	기호3	415	168,490,000
	합계	4,205	1,876,236,000

토지건물감정평가명세표

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 양감면 사창리	1021-3	답	계획관리지역	2,823	2,823	446,000	1,259,058,000	건축허가득
2	경기도 화성시 양감면 사창리	1023-28	답	계획관리지역	967	967	464,000	448,688,000	건축허가득
3	경기도 화성시 양감면 사창리	산229-1	임야	계획관리지역	415	415	406,000	168,490,000	건축허가득
합 계								₩1,876,236,000.-	
				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 양감면 사창리 소재 "사창초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공장 및 창고, 농경지, 임야 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 근거리에 버스정류장이 소재하나 배차간격 등을 고려시 제반 교통상황은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) 부정형 평지의 토지로서, 잡종지(건축허가 득)상태임.

기호2) 부정형 평지의 토지로서, 잡종지(건축허가 득)상태임.

기호3) 부정형 평지의 토지로서, 잡종지(건축허가 득)상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1) 및 기호2) 남서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

기호3) 지적도상 맹지이나, 인접필지(기호2))를 통해 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) : 계획관리지역, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>.

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) | |

성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

기호2) : 계획관리지역, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.),
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

기호3) : 계획관리지역, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.),
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호2) 및 기호3) 지상에 콘크리트 구조물이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

본건은 공부상 지목은 답 및 임야이나, 현황 건축허가 및 건축신고 상태로서 잡종지 상태임.

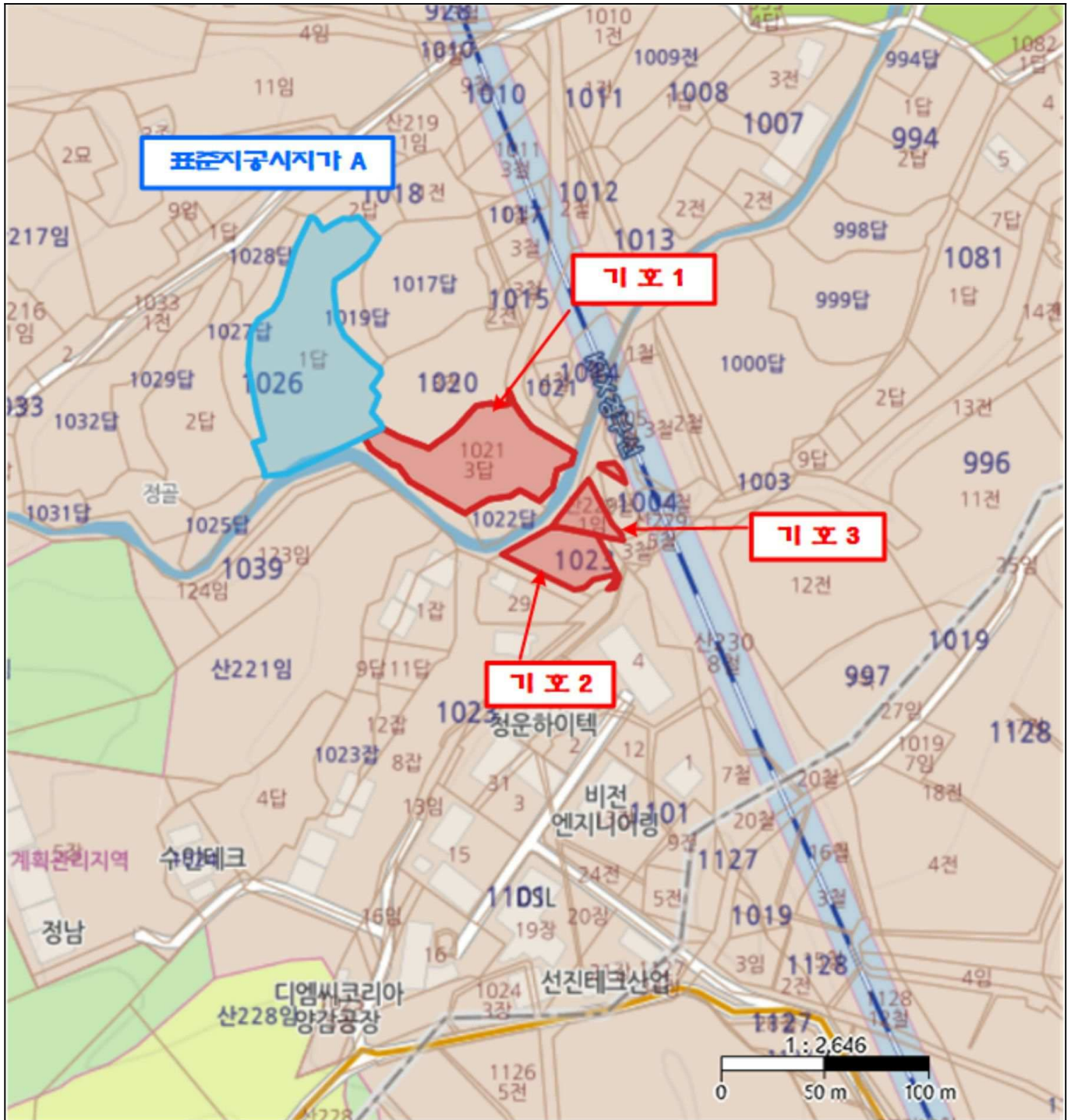
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 경기도 화성시 양감면 사창리 1021-3외





1) 1



1) 2



1) 3



1) 4



2) 1



2) 2



2) 3



2) 4()



3) 1



3) 2



3) 3

