

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 대원꿈에그린 소유물건  
(2024타경95860)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 수도권-11128



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.

수도감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
조기설

감정평가액	일십이억일백구십오만구천원정(₩1,201,959,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대원꿈에그린 (2024타경95860)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.26	2024.11.25 ~ 2024.11.26	2024.11.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,539	토지	1,539	781,000	1,201,959,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,201,959,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 송산면 마산리 소재 “ 마산초등학교 ” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 26일임.

### 4. 감정평가 대상물건

#### 1) 토지

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 기준 개별공시지가(원/㎡)
1	송산면 마산리	산110-3	1,539	임야	주택 및 근생허가지	계획 관리	부정형 평지	83,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2) 감정평가조건

- .

## 6. 기타 참고사항

대상토지는 2023.03.27.일자로 개발행위허가 및 건축허가(공동주택 및 근·생용도)를 득 하고 평지화작업 되어 있는 바 이를 고려하여 가격결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 결정의 방법

### 1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상 물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가가액을 결정하였으며 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 산출개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근 지역에 위치한 표준지A를 비교 표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	마산리 328-25	2,640	대	상업용	계획 관리	소로 (한면)	사다리 평지	440,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 시점수정

### ① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

### ② 지가변동률(경기도 화성시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	3.056	2024년 10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.339	2024년 10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.11.26)	3.349 (1.03349)	$(1+0.03056) \times (1+0.00339 \times 26/31) \doteq 1.03349$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 직전월인 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 4) 지역요인 비교

비교표준지(A)와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인 비교

### ■ 기호1 / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 및 상가와 의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가 와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관 공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	본건은 표준지 대비 공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	0.90	본건은 표준지 대비 토지이용상태 등에서 열세함.
		깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 토지이용상태 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면 도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타			
비교치			-	0.810	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가사례 거래사례 등을 고려하여 산정함.

### ② 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
#1	마산리 산110-3	임야	1,356	계획 관리	나지 상태	454,000	2023 03.08	담보
#2	마산리 325-14외	임야	1,092	계획 관리	건축 허가지	644,000	2023 06.14	담보

### ③ 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래금액(원)		거래 시점	비고
						거래금액(원)	토지단가(원/㎡)		
#3	마산리 249-*	대	159	계획 관리	주상 나지	122,000,000	767,300	2023 10.23	실거래

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 가격격차율 산정

#### 가. 사례의 선택

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례#3을 비교사례로 선택함.

#### 나. 가격격차율 산정

##### \*표준지/거래사례#3

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(#3) 기준 표준지A 가격	767,300	1.00	1.03966	1.00	1.210	965,255	2.122
시점수정 반영 표준지A 가격	440,000	-	1.03349	-	-	454,736	

\*사정보정 : 거래사례 #3은 거래당시 특별한 사정 개입은 없는 것으로 보임(1.00).

\*시점수정 : 2023.10.23 ~ 2024.11.26 경기도 화성시 계획관리지역(1.03966)

\*지역요인 비교 : 표준지와 거래사례는 인근에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

\*개별요인 비교

조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지(A) /거래사례(#3)	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.210

- 비교표준지(A)가 거래사례(#3) 대비 환경조건(공급 및 처리시설의 상태 등), 획지조건(토지이용상태 등)에서 우세함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래 사례, 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치 표준지A는 2.12으로 결정함.
-------------------	--

### 7) 토지단가의 결정

평가 대상	표준지 공시지가	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(1)	440,000	1.03349	1.00	0.810	2.12	780,871	781,000

※ 결정단가는 백단위에서 반올림 하였음.

### 8) 토지가격의 결정

기호	대상면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가격 (원/㎡)
기호(1)	1,539	781,000	1,201,959,000
합 계			1,201,959,000

## 토지감정평가명세표

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 송산면 마산리	산110-3	임야	계획관리지역	1,539	1,539	781,000	1,201,959,000	건축 허가지
<b>합 계</b>								<b>₩1,201,959,000.-</b>	
				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 송산면 마산리 소재 " 마산초등학교 " 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근은 인접 소로변을 따라 전, 답 등의 농경지 및 소규모 공장, 상업용 건물 등이 소재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

평탄하게 부지조성한 부정형의 토지로서 현황 개발행위허가 및 건축허가를 득한 "잡종지 상태"임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약8M의 아스팔트 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(산업관리) , 소로2류(폭 8m~10m)(2016-12-26)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

대상 토지의 공부상 지목은 " 임야 " 이나 현황 " 개발행위허가 및 건축허가를 득하고 평지화된 상태의 " 잡종지 상태" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

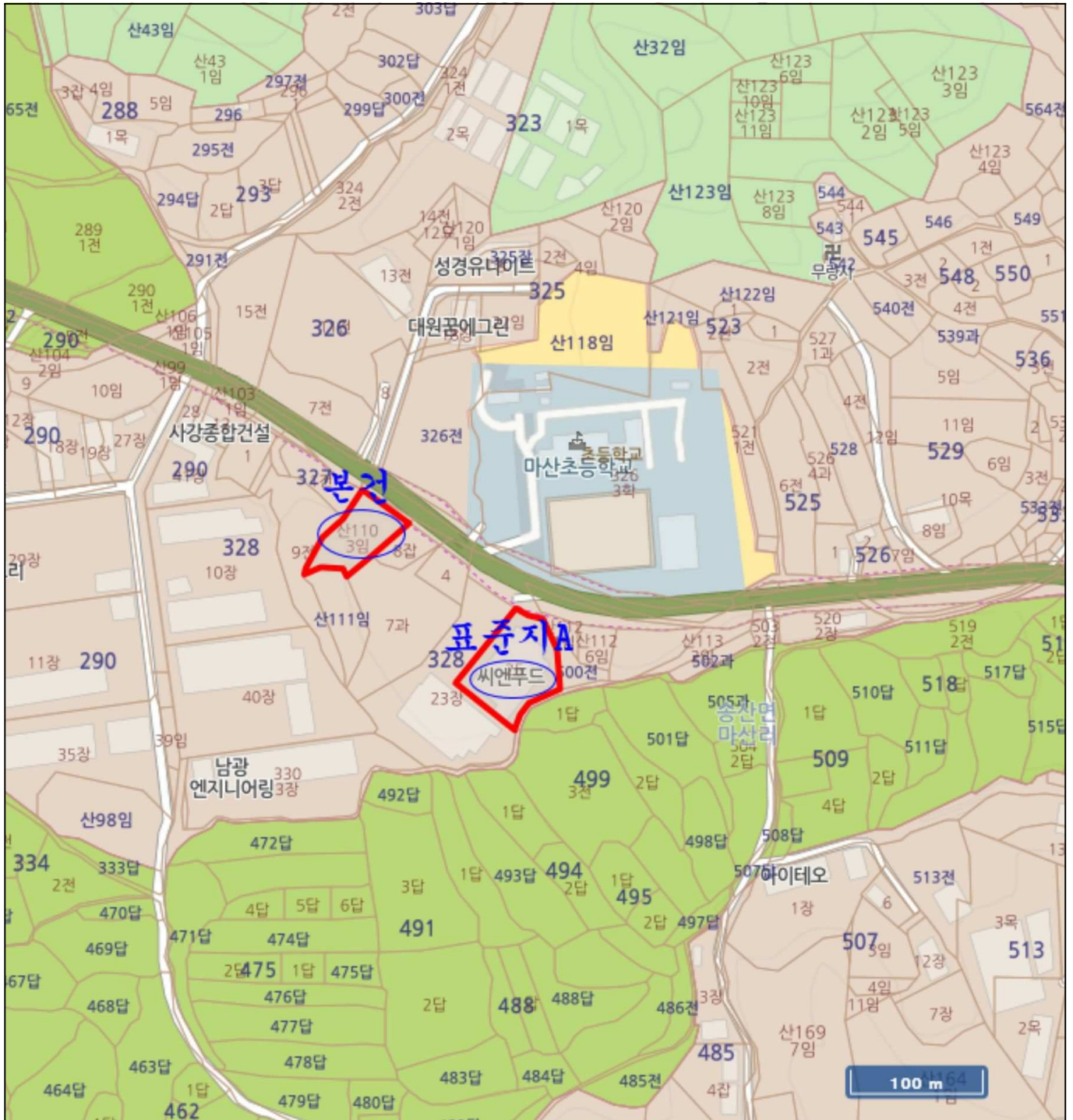
2) 기 타 : 대상토지의 개발행위허가 및 건축허가관련 사항은 화성시청 관계 주무관을 통해 기술한 내용이며 대상토지에 대한 허가의 실효, 승계, 변경 등에 관하여 이해관계인은 재확인 등 응찰에 유의 바랍니다.



# 상세위치도



<b>소재지</b>	본건:경기도 화성시 송산면 마산리 산110-3 (비교표준지A:마산리 328-25)
------------	---



# 지 적 도

