

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박희수 외 2명  
소유물건(2024타경33837)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관  
이영진

감정평가서번호: 20240509-210131

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.

씨티감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
류윤표

(인)

감정평가액	구천사백구십일만칠천원정(₩94,917,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가 목적	법원경매(공유물분할을위한경매)		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박희수 외 2명 (2024타경33837)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.13	2024.05.13	2024.05.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,091	토지	1,091	87,000	94,917,000
		이	하	여	백	
합계					₩94,917,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 설성면 장천리 소재 "장천초등학교" 남서측 직선거리 약600미터 지점에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(공유물분할을위한경매) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점, 기준가치

#### (1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 5월 13일임.

#### (2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 대상물건의 개요

[토지]

물건기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	개별지가
1	장천리 산29-2	1,091	임야	계획관리	24,400

## 6. 그 밖의 사항

- 본건토지 북측 일부 지상에는 육안으로 확인 가능한 분묘 약3기가 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 평가목적 등을 고려하여 이에 구애됨이 없이 토지를 정상평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.(정확한 포함여부는 경계측량이 요망됨)
- 본건 지상의 분묘로 인하여 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 있어 토지에 미치는 불리한 점을 감안한 기호(1)토지의 단가는 약@75,000원/m<sup>2</sup> 정도로 추정됨.
- 본건 임지상에 소재하는 수목은 거래관행상 임지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 방법

-근거규정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

### 1. 원가법

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

### 3. 공시지가기준법

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 의미함.

### 4. 수익환원법

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 물건별로 감정평가 하였으며, 「동 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건은 인근지역 내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반 상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 따른 토지단가 산출내역

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 대상토지)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	장천리 산164	임야	7,537	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	26,700

## 다. 시점수정

(경기도 이천시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.03.31	0.322%	3월까지 누계
2024.03.01~2024.03.31	0.127%	3월분
누 계 (2024.01.01~2024.05.13)	0.499% (1.00499배)	$1.00322 \times (1+0.00127 \times 43/31)$

※ 2024년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 3월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조    건	항          목
접근조건	인근 취락, 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리
자연조건	표고, 방위, 경사, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

#### (2) 개별요인 비교치 결정

표준지(가) 대비 대상 기호(1)토지는 접근(가로)조건 약12%열세, 자연조건  
(면적, 형상 등) 약8%우세하여 대상이 약5%열세함.(0.950)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 는 \_\_\_\_\_

기준시점 당시 비교표준지가격

#### (2) 인근지역 내의 평가전례

(출처:감정평가정보체계)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액 (천원)	자료 출처	평가지점
		건물						
#1	금당리 180-○	임	272	계획관리 (임)	83,000	22,576	담보 평가서	24.1.18
		건물	-					
#2	장천리 6○	임	5,595	계획관리 (임)	95,000	531,525	담보 평가서	22.7.14
		건물	-					
#3	송계리 560-○	임	1,195	계획관리 (임)	65,000	77,675	경매 평가서	24.3.6
		건물	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 유사물건의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#4	장천리 산127-○	임	99	계획관리 (임)	60,606	6,000	22.12.21
		건물	-				
#5	수산리 산10○	임	4,661	계획관리 (임)	96,546	450,000	23.2.16
		건물	-				
#6	장능리 산51-○	임	2,464	계획관리 (임)	85,357	210,320	22.10.4
		건물	-				

### (4) 인근지역 유사토지 호가수준

인근 유사토지	@75,000~100,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	---------------------------------

### (5) 그 밖의 요인보정치의 결정

#### 1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#5>를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#5	96,546	1.00	1.01088	1.00	0.938	91,545

사정보정:비교사례 #5는 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#5기준-2023.2.16.~2024.5.13.(계획관리).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#5 보다 접근(가로)조건 약8%열세, 자연조건  
(면적, 형상 등) 약2%우세하여 개별요인이 약6.2%열세함.(0.938)

### 3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
26,700(가)	1.00499	26,833

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#5	91,545	26,833	3.411

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의  
지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 약241% 정도  
상향보정함이 적정하다고 판단됨.(3.41)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	26,700	1.00499	1.00	0.950	3.41	86,926	87,000

### 3. 가격결정

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되며, 다음과 같이 토지가격을 결정함.

대상기호	면적(㎡)	토지단가	결정가격
1	1,091	87,000	94,917,000

## 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 이천시 설성면 장천리	산29-2	임야	계획관리지역	1,091	1,091	87,000	94,917,000	일부 전
<b>합 계</b>								<b>₩94,917,000.-</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

경기도 이천시 설성면 장천리 소재 "장천초등학교" 남서측 직선거리 약600미터 지점에 위치하는 토지로서 인근일대는 농경지, 야산, 농가촌락 등으로 이루어진 농촌지대임.

## (2) 교통상황

인접지를 경유하여 농기계 출입 가능하고 근거리 버스정류장이 소재하며, 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

삼각형에 유사한 토지로서 대체로 남하향의 완경사지이며, 북측 일부는 야산(분묘 소재), 남측 일부는 농경지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지로서 인접지를 통해 출입 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)) 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 제 "1-6.그 밖의 사항"란 참조.

# 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

본건의 의뢰목록상 지목은 '임야'이나 현황 '임야 및 전'등으로 이용중임.

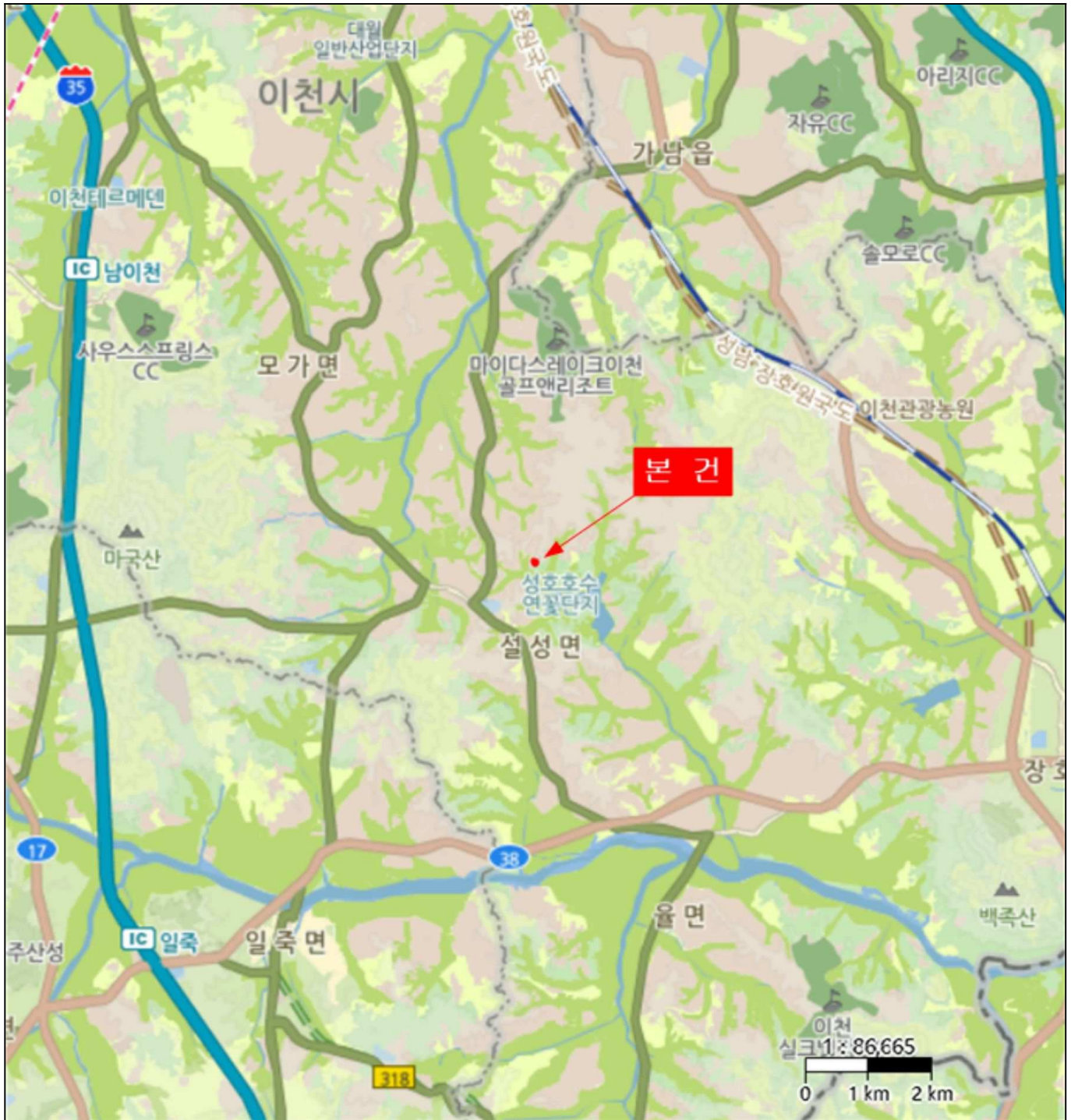
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 이천시 설성면 장천리 산29-2
-----	-----------------------



# 위치도



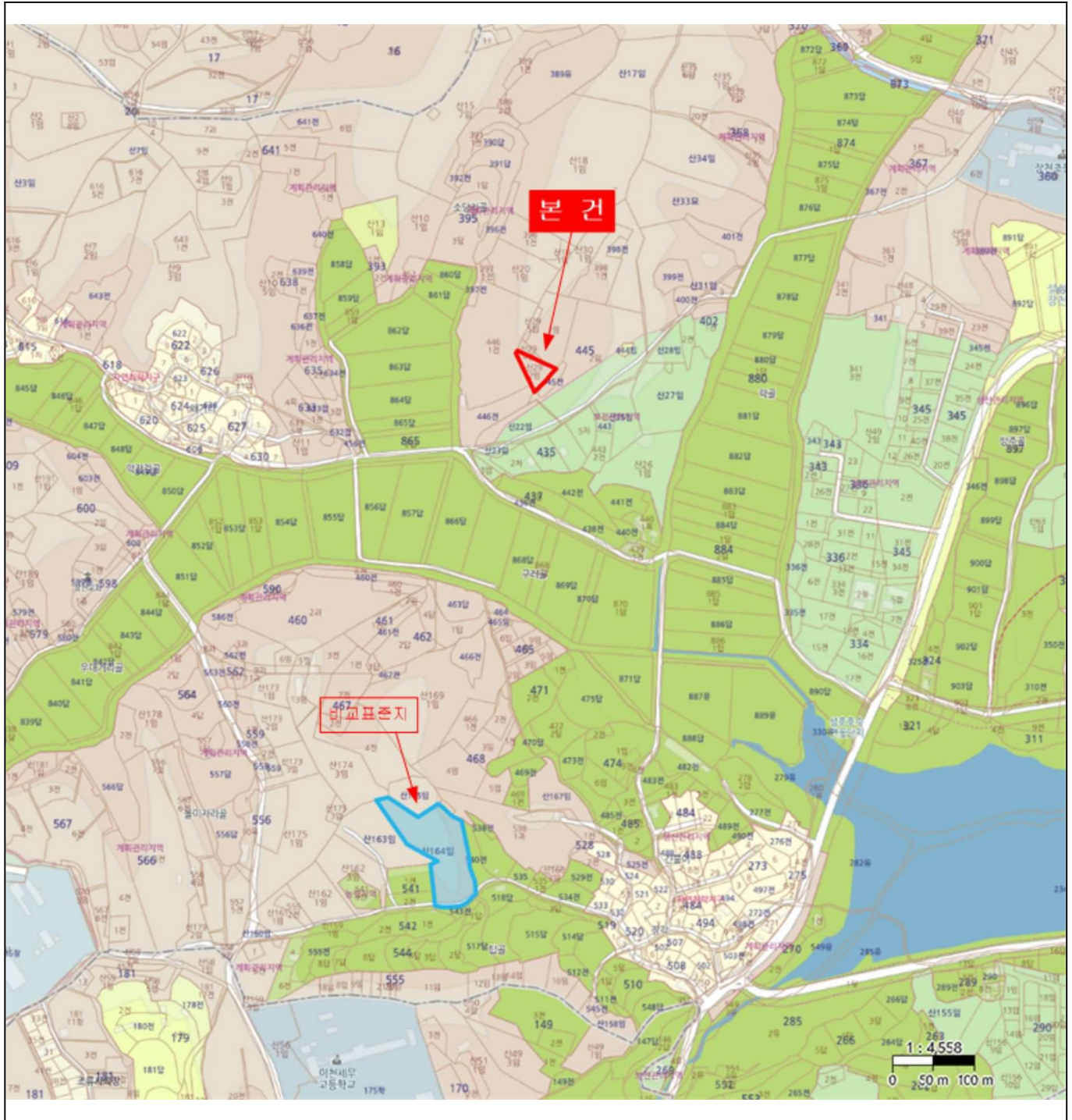
소재지	경기도 이천시 설성면 장천리 산29-2
-----	-----------------------



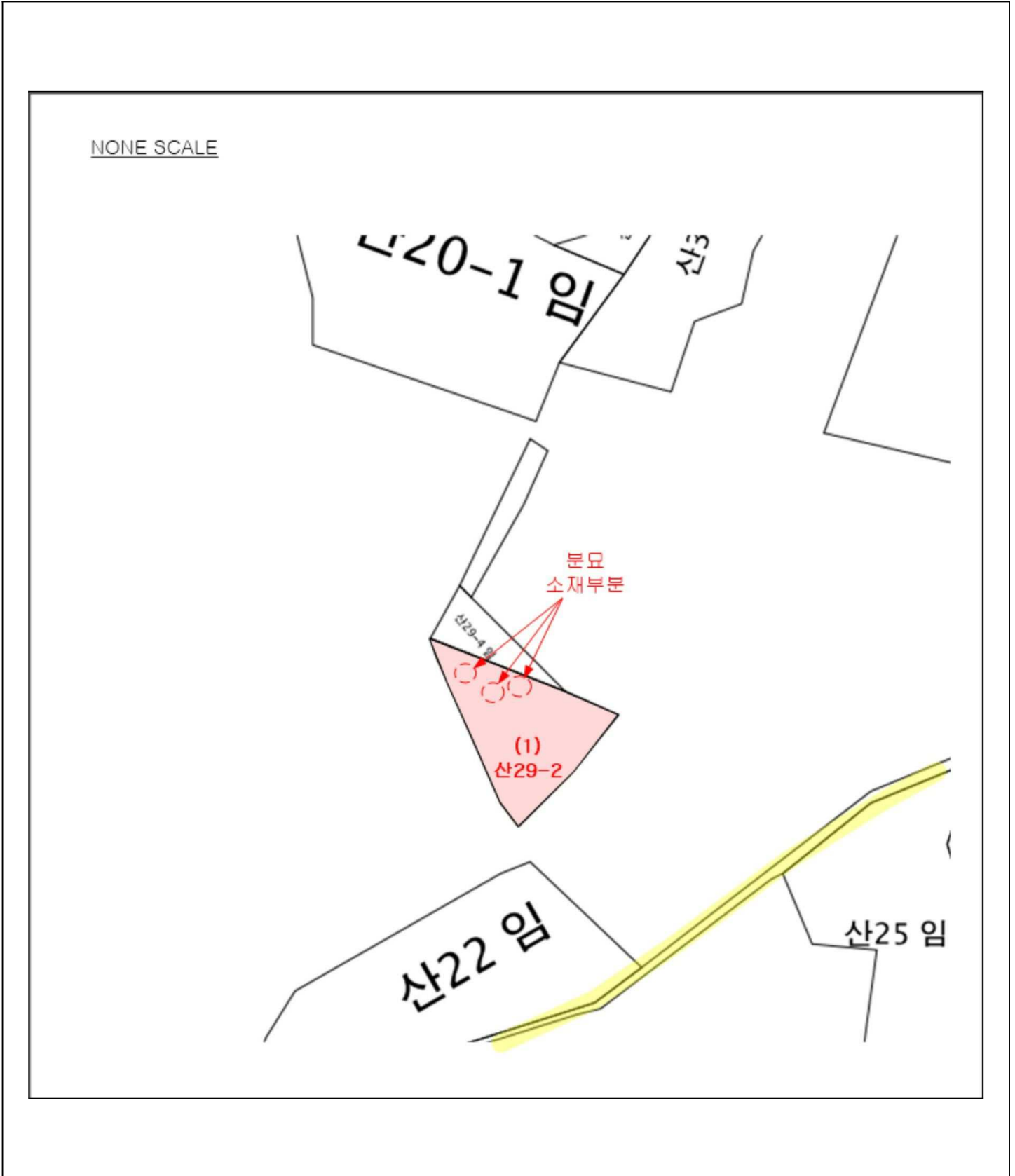
# 지 번 약 도



소재지 경기도 이천시 설성면 장천리 산29-2



# 지 적 도



# 항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



<

>