

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권대본 소유물건(2024타경41388)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선

감정서번호: 대원241119-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
류성우



(인)



감정평가액	사억삼천칠십오만사천삼백이십원정(₩430,754,320.-)		
-------	----------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계
소유자 (대상업체명)	권대본 (2024타경41388)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024.11.22	2024.11.21 ~ 2024.11.22
		작성일	2024.11.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 12,262x- 3 98 이	토지	4,087.33	-	430,754,320
합계		하	여	백	₩430,754,320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 모가면 송곡리(기호1) 및 산내리(기호2~5)에 소재하는 토지로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
1	이천시 모가면 송곡리 643	답	1129*1/3	농림지역	28,500	권대본지분
2	이천시 모가면 산내리 105	답	1428*1/3	보전관리	30,500	권대본지분
3	이천시 모가면 산내리 129	답	3758*1/3	계획관리	43,000	권대본지분
4	이천시 모가면 산내리 109-1	답	5848*1/3	보전관리	29,000	권대본지분
5	이천시 모가면 산내리 46-7	도로	98	보전관리	12,900	

3. 감정평가의 기준

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제5조제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5 기준시점

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2024년 11월 22일로 하였음.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본 평가의 실지조사는 『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 따라 2024년 11월 21일 부터 2024년 11월 22일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호 1)~4)토지는 공유지분 중 권대본지분(3분의1) 전부에 대한 평가로서, 평가 대상 지분의 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 평가하되, 면적사정은 지분 비율에 의거하였음.
- 2) 본건 토지에 대한 지적경계의 확인은 지적도 및 항공사진, 현장에서의 목측 등에 의거하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 확인하기 위해서는 별도의 측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 관련 규정의 검토

1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 (기준)

- ① 감정평가업자가 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 감정평가업자가 「주식회사의 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.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조 (감정평가방식)

- 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

3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

4) 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

- ③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 인근지역 또는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 등을 참작하고 표준지와 대상토지의 위치·교통·지형·환경·공법상제한 등 객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인의 우열비교·분석 및 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 **공시지가기준법**을 주된 방법으로 적용하였고, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액은 공시지가기준법의 그밖의 요인의 보정에서 거래사례를 이미 적용하였으므로 별도로 산정하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」제14조제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(2) 비교 표준지 공시지가 현황

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	송곡리 647	답	4,043	답	농림지역	세로(불)	세장형 평지	29,400
B	산내리 115	답	4,824	전	보전관리	세로(가)	부정형 평지	37,800
C	산내리 169-1	답	4,800	답	계획관리	세로(가)	부정형 평지	58,800
D	산내리 48	전	995	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	39,200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부 장관이 월별로 조사 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

- 경기도 이천시 농림지역 지가변동률 (국토교통부 고시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.10.31	1.113%	2024년10월 누계
2024.10.01.~2024.10.31	0.080%	2024년10월
누 계 (2024.01.01.~2024.11.22)	1.170% (1.01170)	$(1 + 0.01113) * (1 + 0.00080 * 22/31) \approx 1.01170$

- 경기도 이천시 보전관리지역 지가변동률 (국토교통부 고시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.10.31	1.130%	2024년10월 누계
2024.10.01.~2024.10.31	0.125%	2024년10월
누 계 (2024.01.01.~2024.11.22)	1.220% (1.01220)	$(1 + 0.01130) * (1 + 0.00125 * 22/31) \approx 1.01220$

- 경기도 이천시 계획관리지역 지가변동률 (국토교통부 고시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.10.31	1.158%	2024년10월 누계
2024.10.01.~2024.10.31	0.111%	2024년10월
누 계 (2024.01.01.~2024.11.22)	1.238% (1.01238)	$(1 + 0.01158) * (1 + 0.00111 * 22/31) \approx 1.01238$

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 지역적 가격형성요인이 유사한 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

- 기호 1 : 이천시 모가면 송곡리 643

(비교표준지A : 송곡리 647)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	비교표준지	대상토지	
접근조건	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 취락 및 교통접근성 등 대등함.
	농로의 상태			
자연(환경)조건	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 일조, 통풍 및 인근환경 등 대등함.
	토양, 토질의 양부			
	관개 및 배수의 양부			
	인근환경 및 인근토지의 이용상황			
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지의 상황 열세임.
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
	규제의 정도			
기타조건	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
	기타			
개별요인 비교치(상승식)		1.00	0.950	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 2 : 이천시 모가면 산내리 105

(비교표준지B : 산내리 115)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	비교 표준지	대상 토지	
접근 조건	인근 취락과의 접근성	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 취락 및 교통접근성 등 열세임.
	농로의 상태			
자연 (환경) 조건	일조, 통풍 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 일조, 통풍 및 인근환경 등 열세임.
	토양, 토질의 양부			
	관개 및 배수의 양부			
	인근환경 및 인근토지의 이용상황			
획지 조건	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 경사 및 고저 등 획지의 상황 열세임.
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
	규제의 정도			
기타 조건	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
	기타			
개별요인 비교치(상승식)		1.00	0.770	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 3 : 이천시 모가면 산내리 129

(비교표준지 C : 산내리 169-1)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	비교표준지	대상토지	
접근조건	인근 취락과의 접근성	1.00	1.05	본건은 비교표준지 대비 취락 및 교통접근성 등 우세함.
	농로의 상태			
자연(환경)조건	일조, 통풍 등	1.00	1.02	본건은 비교표준지 대비 일조, 통풍 및 인근환경 등 우세함.
	토양, 토질의 양부			
	관개 및 배수의 양부			
	인근환경 및 인근토지의 이용상황			
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 경사 및 고저 등 획지의 상황 대등함.
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
	규제의 정도			
기타조건	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
	기타			
개별요인 비교치(상승식)		1.00	1.071	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 4 : 이천시 모가면 산내리 109-1

(비교표준지B : 산내리 115)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	비교표준지	대상토지	
접근조건	인근 취락과의 접근성	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 취락 및 교통접근성 등 열세임.
	농로의 상태			
자연(환경)조건	일조, 통풍 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 일조, 통풍 및 인근환경 등 열세임.
	토양, 토질의 양부			
	관개 및 배수의 양부			
	인근환경 및 인근토지의 이용상황			
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 경사 및 고저 등 획지의 상황 열세임.
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
	규제의 정도			
기타조건	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
	기타			
개별요인 비교치(상승식)		1.00	0.812	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 5 : 이천시 모가면 산내리 46-7

(비교표준지 D : 산내리 48)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	비교표준지	대상토지	
접근조건	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 취락 및 교통접근성 등 대등함.
	농로의 상태			
자연(환경)조건	일조, 통풍 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 일조, 통풍 및 인근환경 등 열세임.
	토양, 토질의 양부			
	관개 및 배수의 양부			
	인근환경 및 인근토지의 이용상황			
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.70	본건은 비교표준지 대비 형상 및 면적, 경사, 고저 등 획지의 상황 열세임.
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	0.90	본건은 지목이 도로로서 행정적 조건 열세임.
	규제의 정도			
기타조건	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
	기타			
개별요인 비교치(상승식)		1.00	0.567	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』제14조 3항, 국토해양부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14선고,2003다 38207) 등에 따라 인근 평가사례, 거래사례 등과 표준지 공시지가의 차이를 보정하여 당해 평가의 적정성을 기하기 위하여 기타요인을 보정함.

(2) 인근 평가사례 및 거래사례 등의 수집

- 거래사례

【출처: 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점
가	송곡리 64*	답	3,961	농림지역 (답)	220,000,000	55,541	2024.02.24
나	산내리 98-*	답	992	보전관리 (전)	140,000,000	141,129	2023.05.29
다	산내리 16*	전	617	계획관리 (전)	90,000,000	145,867	2023.06.24
라	산내리 3* 외 2	답	2,443	보전관리 (전)	249,043,000	101,941	2022.02.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 평가사례

【출처: 감정평가정보센터】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
마	송곡리 64*	답	5,314	농림지역 (답)	53,000	매입	2024.03.06
바	산내리 67-*	답	1,653	보전관리 (답)	79,000	담보	2020.05.19
사	산내리 13*	전	1,170	계획관리 (전)	125,000	담보	2022.12.13

(3) 그 밖의 요인 보정율의 산정 및 결정

① 비교사례의 선정

상기 거래사례와 평가사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며, 이용상황 및 주변환경이 유사하여 비교가능성이 인정되는 사례로서, 거래사례 기호가), 나), 다), 라)를 비교사례로 선정함.

② 산정산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정율} &= \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지의 가격(기준시점 현재)}}{\text{비교표준지 공시지가(기준시점 현재)}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 그 밖의 요인 보정율의 산정

- 비교표준지 A의 보정률의 산정(거래사례 '가' 기준)

구분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m ²)	격차율 산정
거래사례 가)기준 비교표준지가격	55,541	1.01000	1.00	1.000	56,096	1.88
비교표준지A의 공시지가	29,400	1.01170	1.00	1.000	29,744	

[지가변동률의 산정]

기 간	지가변동률(%)	경기도 이천시 농림지역
2024.02.24~ 2024.11.22	1.000% (1.01000)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.077 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.114 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.086 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.102 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.128 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.123 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.138 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.152 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.080 $(1 + 0.00077 * 6/29) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 22/31)$ ≒ 1.01000

[개별요인 비교치 산정]

구 분	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
비교표준지A (거래사례 가)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지 A는 거래사례 가) 대비 제반 개별적 가격형성요인 대등시됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교표준지 B의 보정률의 산정(거래사례 '나' 기준)

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율 산정
거래사례 나)기준 비교표준지가격	141,129	1.01638	1.00	0.810	116,187	3.03
비교표준지B의 공시지가	37,800	1.01220	1.00	1.000	38,261	

[지가변동률의 산정]

기 간	지가변동률(%)	경기도 이천시 보전관리지역
2023.05.29~ 2024.11.22	1.638% (1.01638)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.078 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.017 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.083 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.080 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.124 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.055 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.025 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.036 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.130 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.125 $(1 - 0.00078 * 3/31) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.01130) * (1 + 0.00125 * 22/31)$ ≒ 1.01638

[개별요인 비교치 산정]

구 분	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
비교표준지B (거래사례 나)	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810
비교표준지 B는 거래사례 나) 대비 인근환경 등 자연(환경)조건 및 경사 및 고저 등 획지조건 열세임.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교표준지 C의 보정률의 산정(거래사례 '다' 기준)

구분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m ²)	격차율 산정
거래사례 다)기준 비교표준지가격	145,867	1.01634	1.00	0.900	133,425	2.24
비교표준지C의 공시지가	58,800	1.01238	1.00	1.000	59,528	

[지가변동률의 산정]

기 간	지가변동률(%)	경기도 이천시 계획관리지역
2023.06.24~ 2024.11.22	1.634% (1.01634)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.081 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.065 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.109 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.032 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.061 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.051 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.054 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.158 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.111 $(1 + 0.00081 * 7/30) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.01158) * (1 + 0.00111 * 22/31) \approx 1.01634$

[개별요인 비교치 산정]

구 분	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
비교표준지C (거래사례 다)	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지 C는 거래사례 다) 대비 취락 및 교통접근성, 도로의 상태 등 접근조건 열세임.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교표준지 D의 보정률의 산정(거래사례 '라' 기준)

구분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m ²)	격차율 산정
거래사례 라)기준 비교표준지가격	101,941	1.03707	1.00	0.998	105,509	2.75
비교표준지D의 공시지가	37,800	1.01220	1.00	1.000	38,261	

[자가변동률의 산정]

기 간	자가변동률(%)	경기도 이천시 보전관리지역
2022.02.15~ 2024.11.22	3.707% (1.03707)	$(1 + 0.00237 * 14/28) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.01130) * (1 + 0.00125 * 22/31)$ ≈ 1.03707

[개별요인 비교치 산정]

구 분	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
비교표준지D (거래사례 라)	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998

비교표준지 D는 거래사례 라) 대비 교통 및 취락접근성 등 접근조건 우세하나, 획지의 경사 및 고저, 형상 등 열세임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그 밖의 요인 보정률 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 거래사례, 평가사례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 증액 보정함.

- 비교표준지 A : 88% (1.88)
- 비교표준지 B : 203% (3.03)
- 비교표준지 C : 124% (2.24)
- 비교표준지 D : 175% (2.75)

7. 토지가액의 결정

(1) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)29,400	1.01170	1.00	0.950	1.88	53,123	53,000
2	(B)37,800	1.01220	1.00	0.770	3.03	89,267	89,000
3	(C)58,800	1.01238	1.00	1.071	2.24	142,810	143,000
4	(B)37,800	1.01220	1.00	0.812	3.03	94,136	94,000
5	(D)39,200	1.01220	1.00	0.567	2.75	61,868	62,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 전체 토지가액의 산정

기호	적용단가 (원/㎡)	전체면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	53,000	1,129	59,837,000	전체지분
2	89,000	1,428	127,092,000	전체지분
3	143,000	3,858	551,694,000	전체지분
4	94,000	5,848	549,712,000	전체지분
5	62,000	98	6,076,000	
합 계			1,294,411,000	

(3) 권대본 지분가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	53,000	376.33	19,945,490	권대본지분 3분의1
2	89,000	476	42,364,000	권대본지분 3분의1
3	143,000	1,252.67	179,131,810	권대본지분 3분의1
4	94,000	1,949.33	183,237,020	권대본지분 3분의1
5	62,000	98	6,076,000	권대본
합 계			430,754,320	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 평가사례 등에 의거 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.-

기호	소재지	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	모가면 송곡리 643	376.33	53,000	19,945,490	권대본지분 3분의1
2	모가면 산내리 105	476	89,000	42,364,000	권대본지분 3분의1
3	모가면 산내리 129	1,252.67	143,000	179,131,810	권대본지분 3분의1
4	모가면 산내리 109-1	1,949.33	94,000	183,237,020	권대본지분 3분의1
5	모가면 산내리 46-7	98	62,000	6,076,000	
합 계				430,754,320	

토지건물 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 이천시 모가면 송곡리 <매각지분	643 갑구1번	답 권대본지분	농림지역 (3분의1)	1 1,129x- 3	376.33	53,000	19,945,490	
					전부>				
2	경기도 이천시 모가면 산내리 <매각지분	105 갑구1번	답 권대본지분	보전관리지역 (3분의1)	1 1,428x- 3	476	89,000	42,364,000	
					전부>				
3	경기도 이천시 모가면 산내리 <매각지분	129 갑구1번	답 권대본지분	계획관리지역 (3분의1)	1 3,758x- 3	1,252.67	143,000	179,131,810	
					전부>				
4	경기도 이천시 모가면 산내리 <매각지분	109-1 갑구1번	답 권대본지분	보전관리지역 (3분의1)	1 5,848x- 3	1,949.33	94,000	183,237,020	
					전부>				
5	경기도 이천시 모가면 산내리	46-7	도로	보전관리지역	98	98	62,000	6,076,000	
합 계								₩430,754,320.-	
				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

기호1: 본건은 경기도 이천시 모가면 송곡리 소재 송곡초등학교 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 마을주변 경지정리지대임.

기호2~5: 본건은 경기도 이천시 모가면 산내리 소재 '산내리마을회관' 남서측 및 남측 인근 (기호2~5)에 위치하며, 부근은 마을주변 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 또는 인근까지 차량접근 가능하며, 근거리에 지방도 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통환경 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1): 사다리형의 토지로서 인접 토지 대비 등고평탄하며, 현황 답으로 이용중임.

기호2): 부정형의 토지로서, 북측 토지대비 대체로 평탄하며, 현황 인접 토지와 경계구분 없이 일단의 답으로 이용중임.

기호3): 부정형의 토지로서, 남동하향 완경사를 평탄하게 조성하였으며, 현황 답으로 이용중임.

기호4): 부정형의 토지로서 북동하향의 완경사지를 2단으로 평탄하게 조성하였으며, 현황 답으로 이용중이며, 남동측 일부(약 140㎡)는 성토하여 묵전상태임.

기호5): 부정형의 토지로서, 남측하향의 완경사를 이루며, 현황 전 및 일부 법면 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1): 본건 남동측으로 로폭 약 3~4미터의 포장도로와 접함.

기호2): 맹지로서 인접토지를 통하여 출입함.

기호3): 본건 북동측 및 남측으로 로폭 약 3미터의 포장도로와 접함.

기호4): 본건 북서측으로 로폭 약 3미터의 비포장 도로와 접함.

기호5): 본건 남측으로 로폭 약 3미터의 포장도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1): 농림지역이며,
 가축사육제한구역(일부제한지역)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.
- 기호2): 보전관리지역이며,
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.
- 기호3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형))이며,
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.
- 기호4): 보전관리지역이며,
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.
- 기호5): 보전관리지역이며,
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호5)는 공부상 지목이 도로이나, 현황 전 및 일부 법면임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

토지감정평가요항표

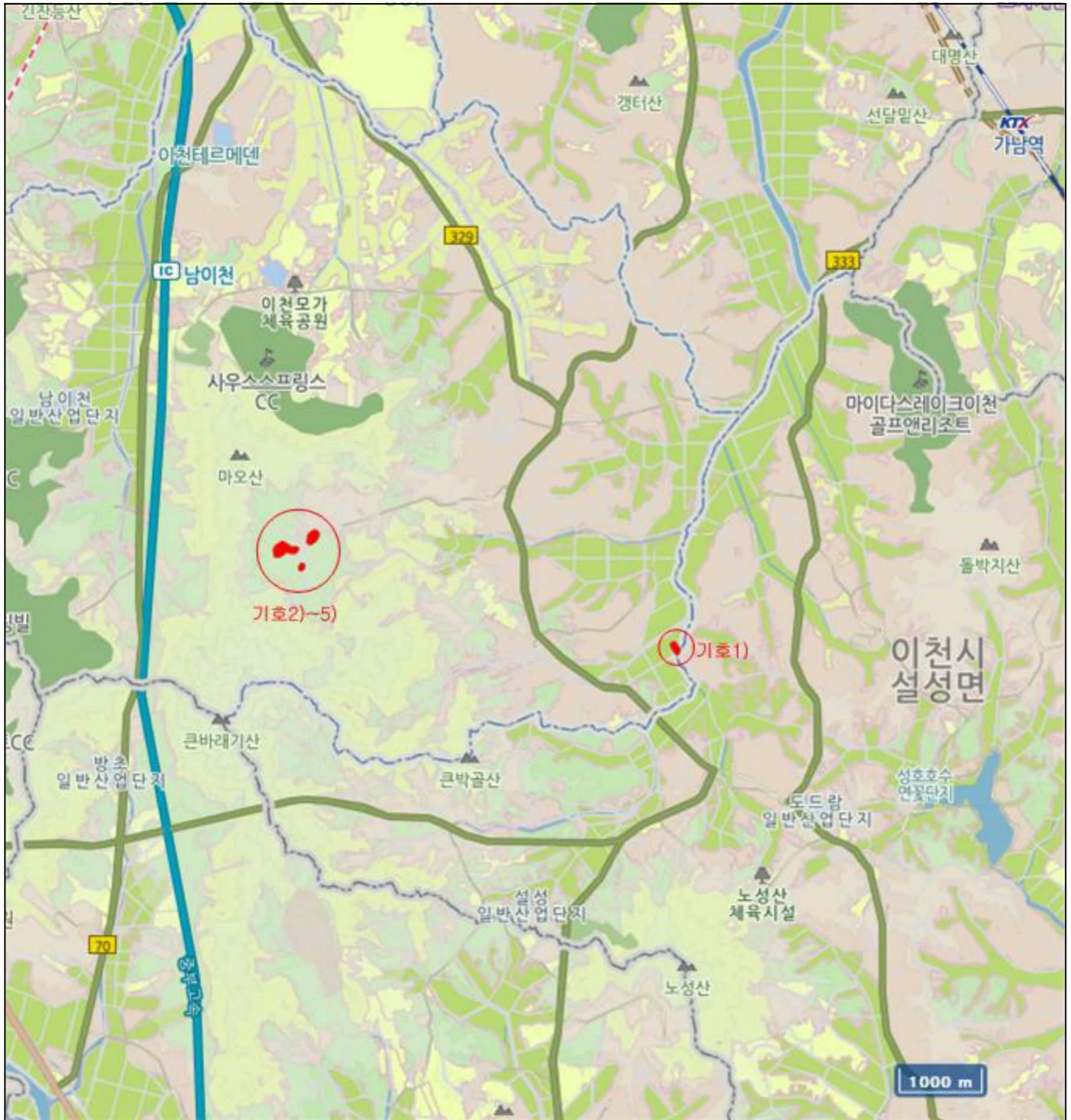
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 이천시 모가면 송곡리 643 외
-----	-----------------------

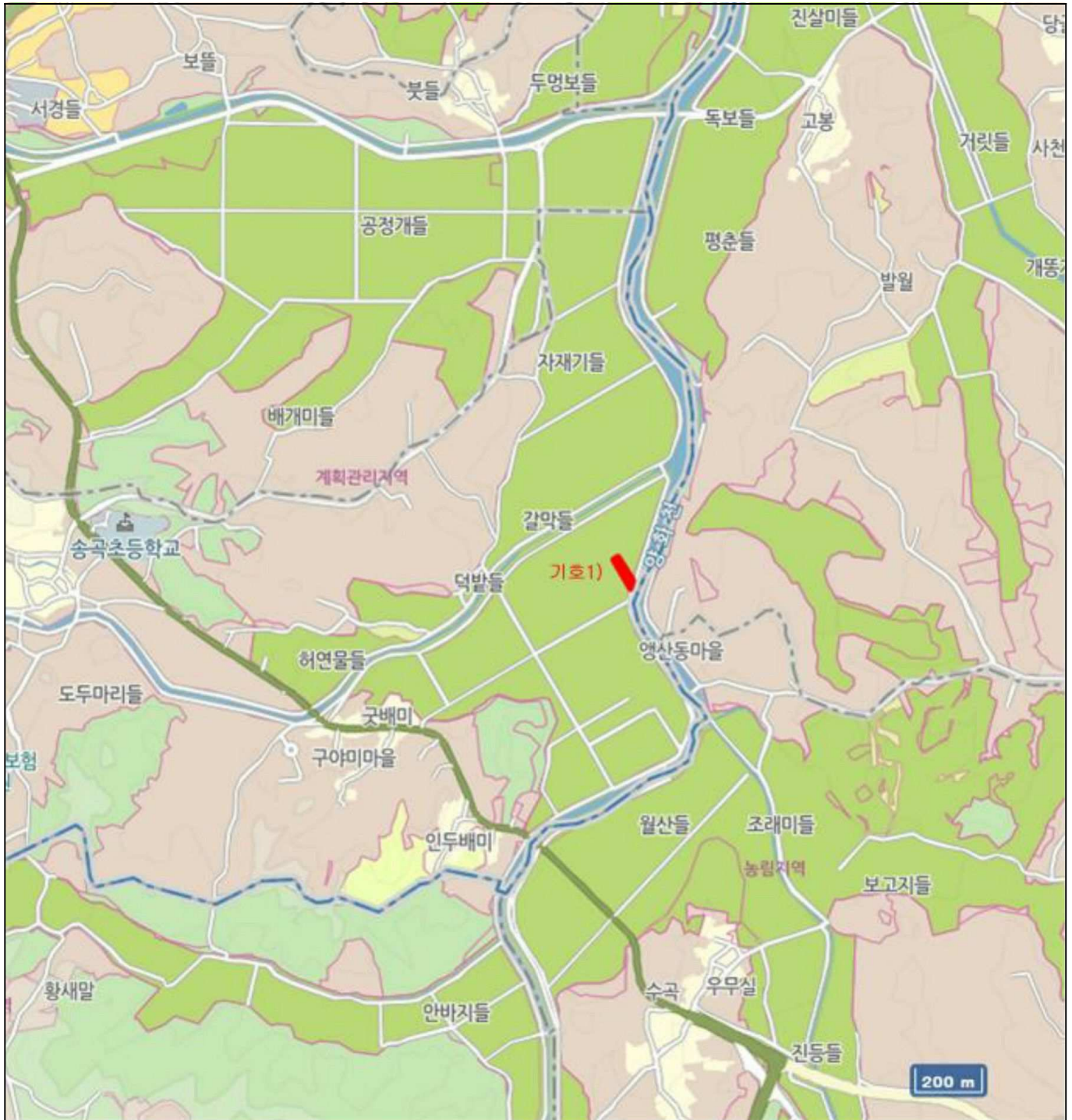


위 치 도



소재지

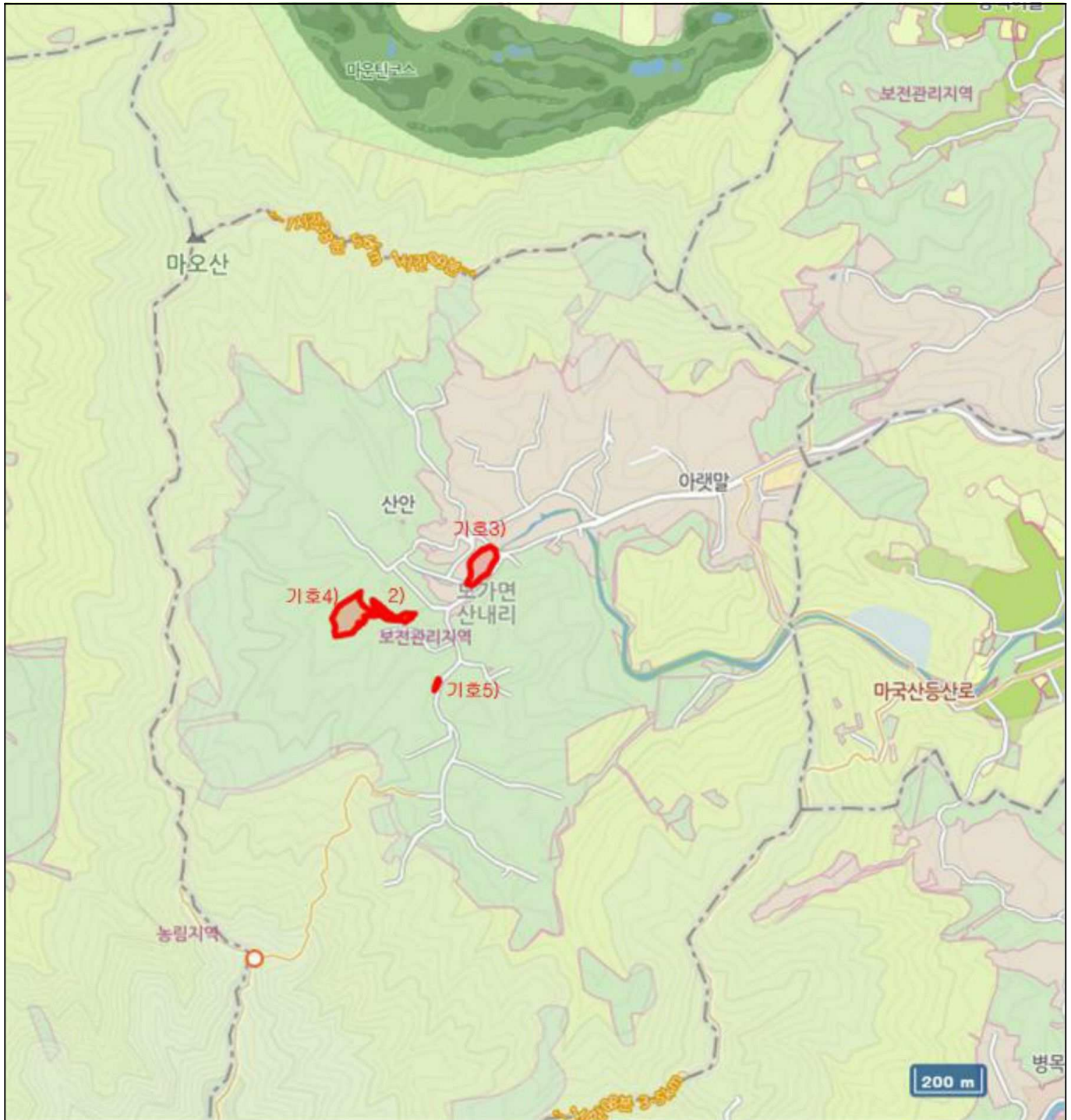
경기도 이천시 모가면 송곡리 643 (기호1)



위 치 도



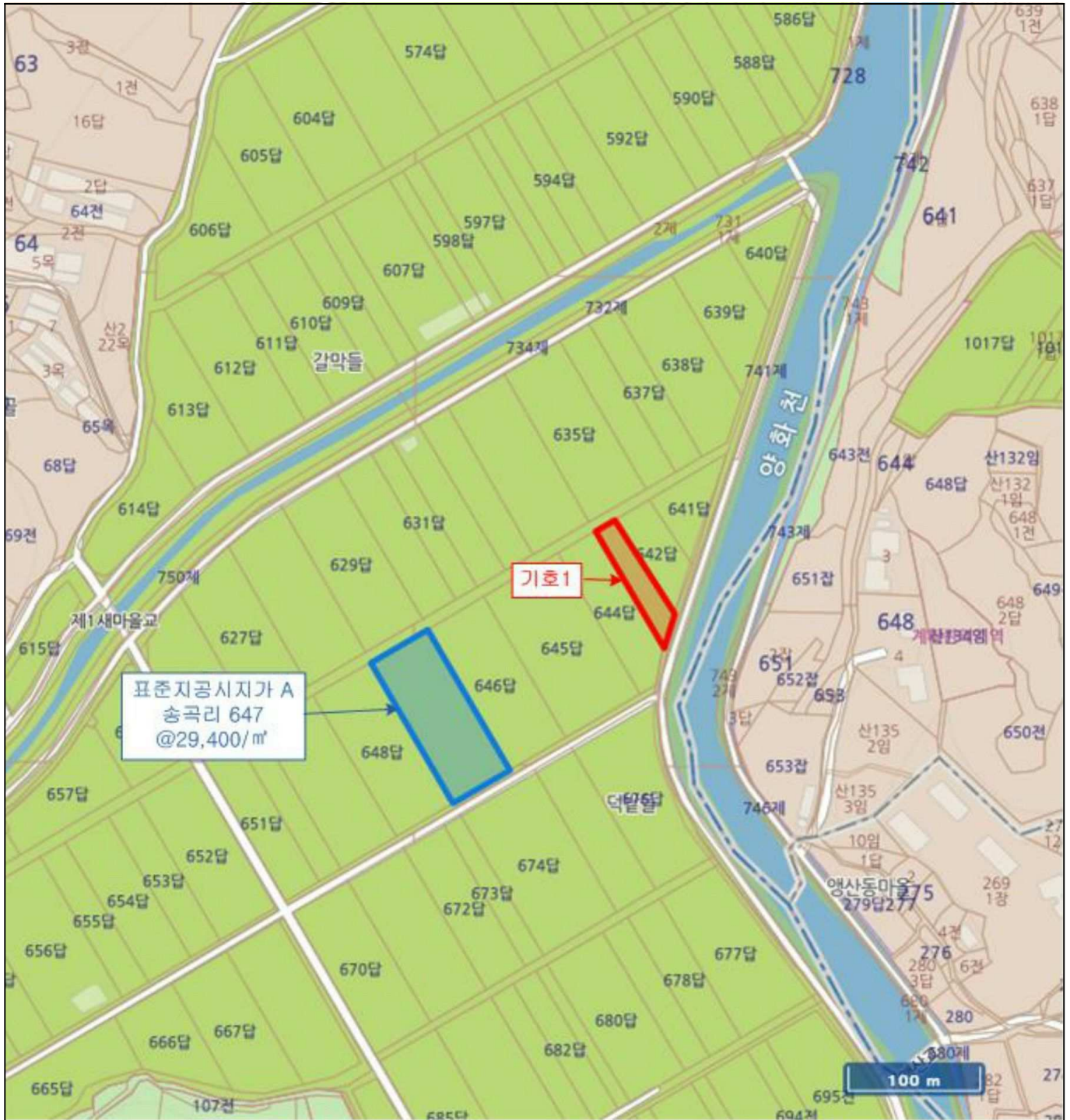
소재지	경기도 이천시 모가면 산내리 105 외 (기호2~5)
-----	-------------------------------



지 번 약 도



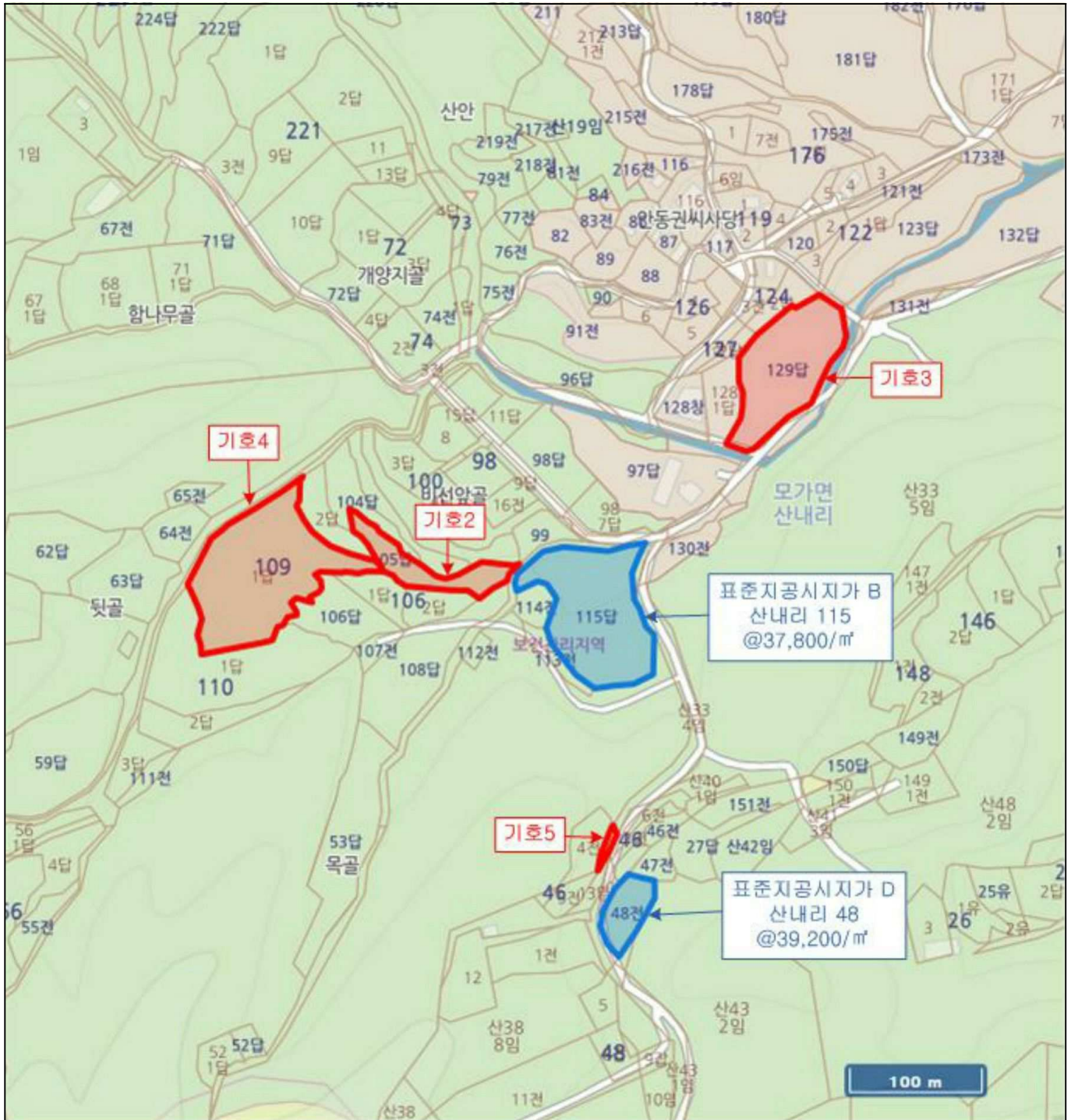
소재지 경기도 이천시 모가면 송곡리 643 (기호1)



지 번 약 도



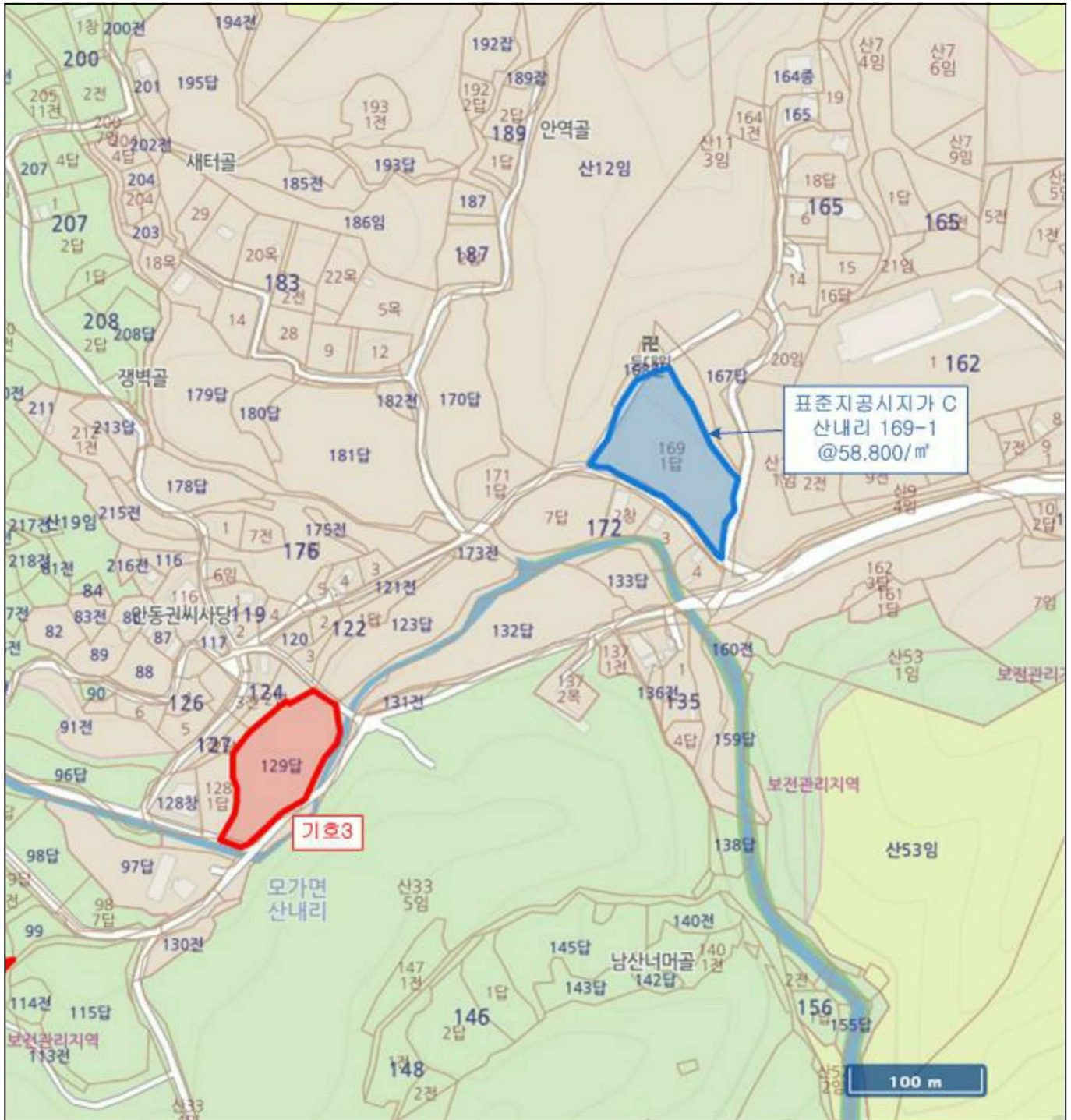
소재지 경기도 이천시 모가면산내리 105 외 (기호2~5)



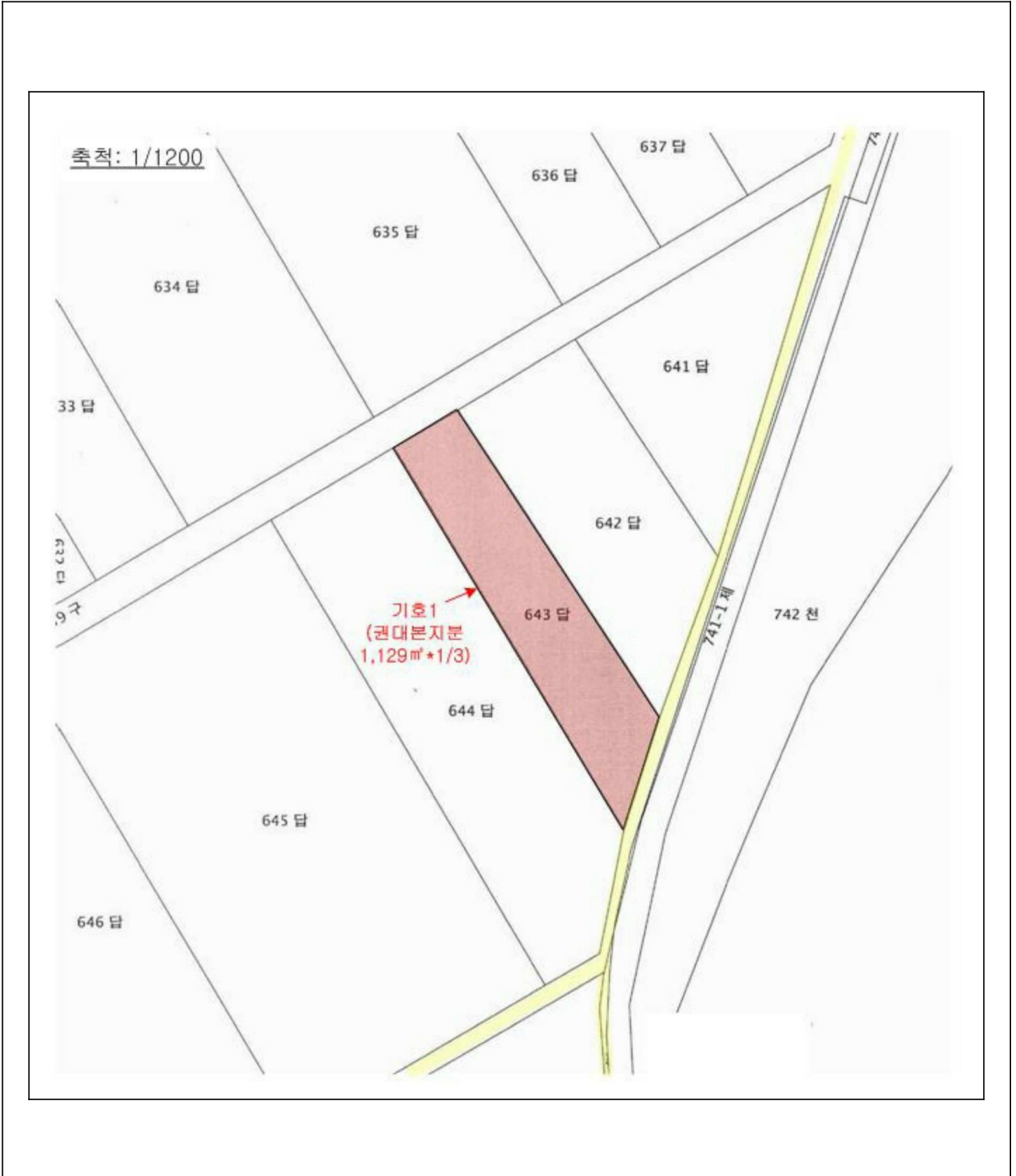
지 번 약 도



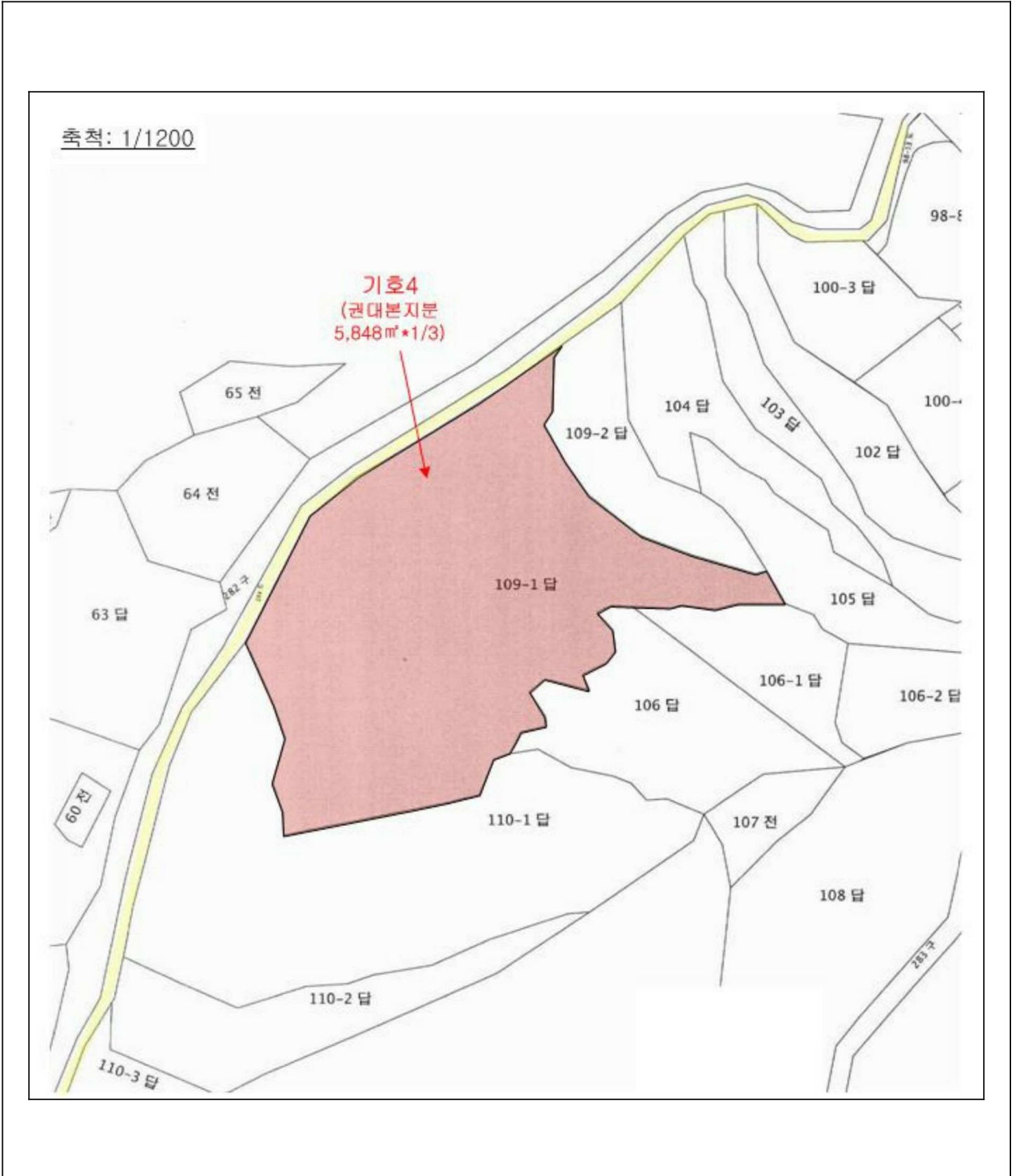
소재지 경기도 이천시 모가면 산내리 169-1 (비교표준지D)



지 적 도

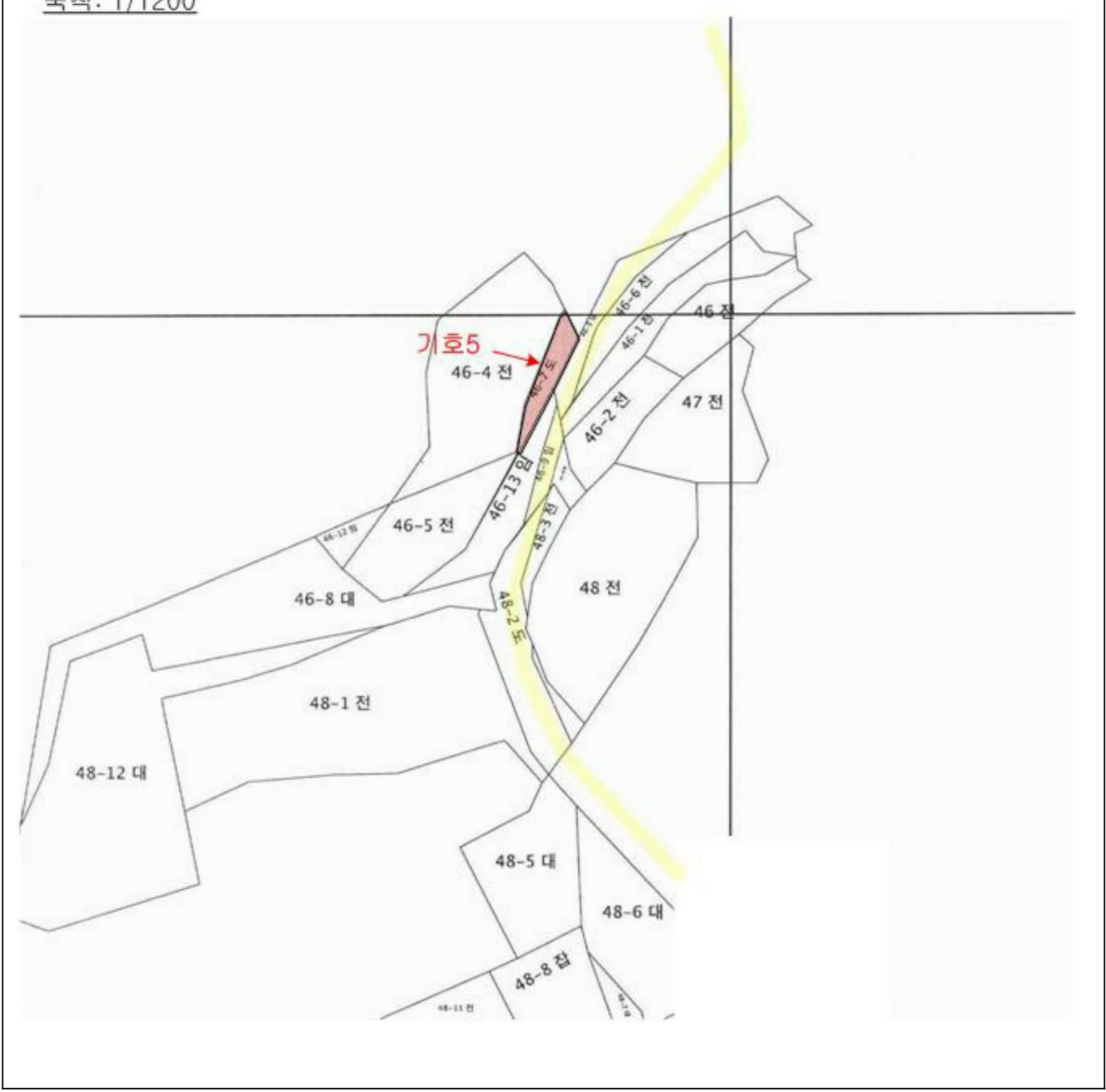


지 적 도



지 적 도

축척: 1/1200





1) ()



1)



2) ()



2) ()



3) ()



3) ()



3)



3)



4) ()



4) ()



3)



3)

(

)



5) ()



3) ()