

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	윤현명 소유물건 (2024타경6774)
의뢰인:	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
감정평가서번호:	세연241216-04

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.

세연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사
정세연

(인)

감정평가액	일억육십만원정 (₩100,600,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	윤현명 (2024타경6774)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.20	2024.12.19 ~ 2024.12.20	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,448 이	토지 하	1,448 여	- 백	100,600,000
	합계					₩100,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 이천시 설성면 제요리	728-1	전	생산관리지역	1,288	1,288	75,000	96,600,000	
2	경기도 이천시 설성면 제요리	728-3	도로	생산관리지역	160	160	25,000	4,000,000	
합 계								₩100,600,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 설성면 제요리 소재 "제요2리마을회관" 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에관한규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에관한규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가 하되, 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일자 인 2024년 12월 20일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2024년 12월 19일부터 2024년 12월 20일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

기호(1)지상에 소유자 미상의 흙관(PVC, 콘크리트)이 소재하나, 이동 가능한 자재(토목 용)이므로 평가하지 아니하였으며, 기호(2)의 부대시설(흙관 등)은 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함평가하였으므로 경매 진행시 참고 바람.(사진참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

본 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 시점수정하고 지역요인, 개별요인 비교 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합참작하여 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하여 평가하였음.

(2) 토지평가액 산출

가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(1)	이천시 설성면 제요리 728-1	전	1,288	전 (휴경지)	생산 관리	세로 (불)	부정형 평 지	32,100 (2024/01)
(2)	동소 728-3	도	160	도로 (비포장)	생산 관리	세로 (불)	세장형 평 지	10,900 (2024/01)

나. 비교표준지 선정

① 비교표준지의 선정기준

- 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근 지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

② 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(이천시, 공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	설성면 제요리 552	전	975	전	생산 관리	맹지	부정형 평 지	33,100

다. 지가변동률

- ① 국토교통부에서 월별로 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였음.
- ② 2024년 11월 이후 지가변동률 미고시로 직전월(2024.10) 지가변동률을 연장 적용한 바, 2024년 1월 1일부터 기준시점일까지의 이천시 생산관리지역 지가변동률은 1.347% 상승임.

<지가변동률>경기도 이천시 (24.01.01~24.12.20) (생산관리)

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.231

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.071

$(1 + 0.01231) * (1 + 0.00071 * 50/31) \approx 1.01347$

라. 지역요인의 비교

본건과 표준지는 인근 지역 내에 소재하여 지역요인 유사함.

마. 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

접근조건 : 교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등.

자연조건 : 일조 등, 토양, 토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등.

획지조건 : 면적, 경사 등, 경작의 편부 등.

행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.

기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교

기호(1): 대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(취락과의 접근성 열세하나 농로의 상태 우세) 우세, 자연조건(인근 환경 등) 열세함.

기호(2): 대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(취락과의 접근성 열세하나 농로의 상태 우세) 우세, 자연조건(인근 환경 등) 열세, 현황 도로(비포장)임.

기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
(1)	가	-	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	0.998
(2)	가	-	1.05	0.95	0.33	1.00	1.00	0.329

바.그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에관한규칙」 제14조 및 국토교통부의 유권해석, 대법원 판례(96누16001, 96누17711, 2000두10106, 2002두5054 판결 등 다수) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 평가선례 등을 조사·분석하여 산출된 보정률을 적용함으로써 공시지가와 인근지역의 정상적인 거래가능가격 수준과의 균형을 유지하고 그 격차를 보정할 필요성이 있음.

② 본건 거래사례(출처: 등기사항전부증명서)

목적	소재지	지번	지목	면적	용도 지역	거래가액(원)	기준시점 (거래일)	비고
실거래	설성면 제요리	728-1외	전,도	1,448	생산 관리	63,400,000	2024.02.13	소유권 이전등기말소

*24.2.13일자 실거래는 사해 행위 취소 확정판결(2024.9.10.)에 의해 소유권이전등기 말소 되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③인근 평가사례(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보)

(이천시)

구분	목적	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	담보	설성면 제요리	720-0	전	2,001	생산 관리외	67,000	2023.03.08	
B	경매	설성면 제요리	700	잡종지	7,210	생산 관리	83,000	2024.12.04	
C	경매	설성면 행죽리	100	답	5,762	생산 관리	66,000	2022.08.10	
D	경매	설성면 행죽리	170-0	답	1,616	생산 관리	66,000	2024.10.08	

④인근 거래사례(출처:KAIS, 등기사항전부증명서)

(이천시)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	설성면 제요리	550-0	전	1,160	생산 관리	77,586 (90,000,000원)	2023.04.20	
#2	설성면 행죽리	60-0	답	1,415	생산 관리	62,400 (88,297,110원)	2024.03.28	
#3	설성면 행죽리	00	답	3,081	생산 관리	90,555 (279,000,000원)	2022.01.26	
#4	설성면 제요리	710-00외	전	3,412	계획 관리	84,994 (290,000,000원)	2024.05.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 표준지가격(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

ㄴ) 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지역 내 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 평가사례 기호<A>를 선정함.

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 사례<A>기준 표준지 "가"가격

구분	기준 가격	시점 수정	지역 요인	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	산출가격	산정치
사례기준 표준지가격	67,000	1.01645	1.00	-	1.02	1.05	1.03	1.00	1.00	1.103	75,116	2.239
비교표준지 기준시점가격	33,100	1.01347									33,545	
*경기도 이천시 생산관리지역 시점수정(2023.03.08 ~ 2024.12.20):1.01645 **지역요인:비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. ***개별요인:비교표준지가 사례보다 접근조건(취락과의 접근성 등) 우세, 자연조건(인근 환경 등) 우세, 획지조건(형상 등) 우세, 행정적조건(사례 일부 계획관리지역이나 면적 미미하여 행정적조건 비슷) 비슷함.												

⑥ 인근 유사 토지의 지가수준.

구분	용도지역	지가수준(호가)	비고
본건유사 물건 (농경지)	생산 관리	65,000원/㎡ ~ 90,000원/㎡	위치, 면적, 도로상태, 지형 및 형상 등에 따라 차이가 큼.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 보정을 결정

「감정평가에관한규칙」 제14조, 국토해양부 유권해석, 대법원 판례 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 적정성 및 균형성을 기하기 위하여, 인근 유사 토지의 평가사례 및 거래사례 등과 제요인(지역요인, 개별요인, 기타요인)을 비교 검토하고, 본건 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

비교표준지	용도지역	그밖의요인보정치
가	생산관리	2.24

사. 토지평가액 산정

-본 토지는 표준지공시지가, 지가변동률, 제요인, 현황 등을 고려하여 평가하였음.

-산식

표준지공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 기타요인비교치
 = 산출단가(적용)

기호	비교표준지		지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(1)	가	33,100	1.01347	1.00	0.998	2.24	74,992	75,000
(2)	가	33,100	1.01347	1.00	0.329	2.24	24,721	25,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	1,288	1,288	75,000	96,600,000	
	(2)	160	160	25,000	4,000,000	
	합계					100,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 산출개요

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) 비교 거래사례의 선정(출처: 등기사항전부증명서)

인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례<#1>을 선정하였음.

(이천시)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	설성면 제요리	55○-○	전	1,160	생산 관리	77,586 (90,000,000원)	2023.04.20	

(3) 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨.

(4) 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 아래와 같이 산정하였음.

기 간	지가변동률	비고
2023.04.20~ 2024.12.20	1.01683	이천시 생산관리지역

(5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 부동산의 이용이 동질적이고, 유사지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

기호(1): 본건은 사례(#1)보다 접근조건(취락과의 접근성 등) 열세, 자연조건(인근 환경 등) 열세함.

기호(2): 본건은 사례(#1)보다 접근조건(취락과의 접근성 등) 열세, 자연조건(인근 환경 등) 열세, 획지조건(본건 현황 도로 등) 열세함.

대상지 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
(1)	#1	-	0.98	0.97	1.00	1.00	1.00	0.951
(2)	#1	-	0.98	0.97	0.33	1.00	1.00	0.314

(7) 토지 단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 다음과 같이 단가를 결정하였음.

-산식: 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산출단가(적용)

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
(1)	#1	77,586	1.00	1.01683	1.00	0.951	75,026	75,000
(2)	#1	77,586	1.00	1.01683	1.00	0.314	24,772	25,000

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	1,288	1,288	75,000	96,600,000	
	(2)	160	160	25,000	4,000,000	
	합계					100,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지	기호(1)	75,000원/㎡	75,000원/㎡	
	기호(2)	25,000원/㎡	25,000원/㎡	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에관한규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격이 동 규칙 제12조 제 2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
	공부	사정				
토지	기호(1)	1,288	1,288	75,000	96,600,000	세부내역 토지감정 평가명세표 참조
	기호(2)	160	160	25,000	4,000,000	
합 계					100,600,000	

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 이천시 설성면 제요리 소재 "제요2리마을회관" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 목장, 태양광발전시설, 임야 등으로 이루어진 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 일반 대중교통 이용편은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 완경사지대에 위치하는 부정형의 평탄한 토지로 휴경지 상태의 '전'임.

기호(2): 완경사지대에 위치하는 세장형의 평탄한 비포장 도로이고, 인근지(제요리 726)의 출입로(지상권 설정 되어 있음)로 이용됨.

(4) 인접 도로상태

기호(1):남동측으로 국유지(제요리 813;지목 도)를 이용한 비포장 도로 및 동측으로 비포장 도로(기호(2) 토지)에 접함.

기호(2):본건이 도로이며 남측으로 국유지(제요리 813;지목 도)를 이용한 비포장 도로가 남동측 비포장 세로와 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역), 제한보호구역(1286부대), 배출 시설설치제한지역, 자연보전권역.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 지상에 소유자 미상의 이동이 가능한 휴관이 소재하고, 기호(2) 토지 지적경계선 부근 일부에 휴관이 설치되어 있음.(사진참조)

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계: 미상임.

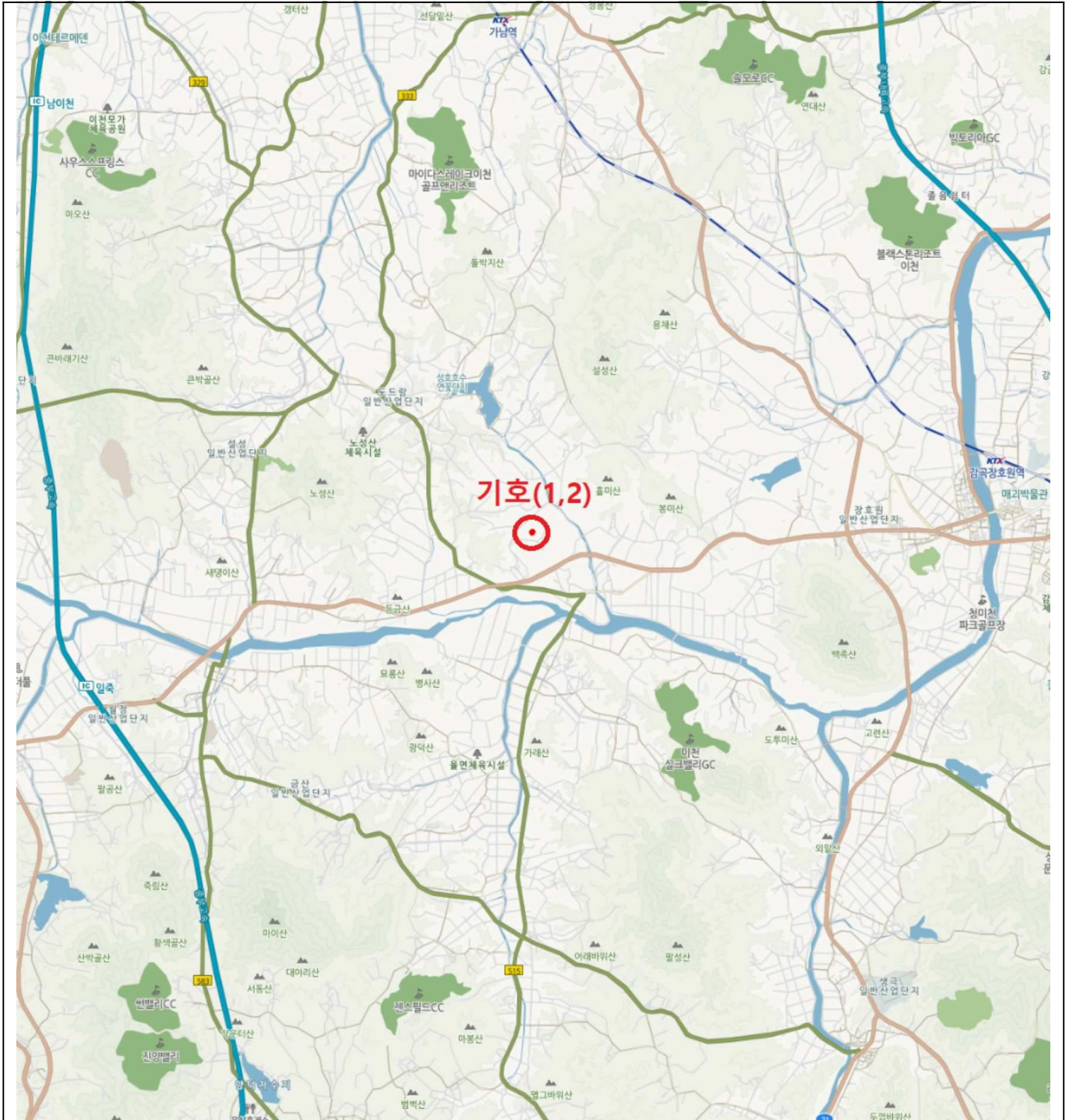
②기 타:

본건 이용상황 및 경계는 개측하여 파악하였으므로, 경매과정시 정확한 지적경계 및 이용상황 등이 필요할 경우 이해관계인은 재확인 하시기 바랍니다.

광역위치도

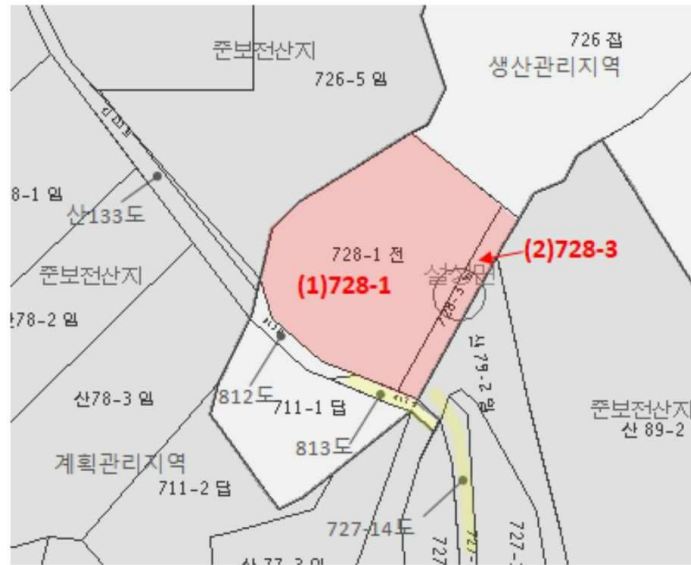


소재지	경기도 이천시 설성면 제요리 728-1외
-----	------------------------



지 적 도

Non-Scale



<참고도>



*기준시점 현황과 차이가 있을 수 있으며, 표시 및 경계선은 개략적인 표시로 실제와 상이할 수 있음.



;



(1, 2)



(1, 2);



(2)



(1, 2)



(1)