

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
건명	이영임 외 3명 소유물건 (2024타경34793)
감정서번호	A24205316



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

원감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이원삼

이원삼 (인)

감정평가액	칠천이백팔십육만사천원정 (₩72,864,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영임 외 3명 (2024타경34793)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.06	2024.05.31 ~ 2024.06.06	2024.06.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	506	토지	506	144,000	72,864,000
		이	하	여	백	
합계					₩72,864,000	
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 장록동	227-1	답	생산녹지지역	506	506	144,000	72,864,000	
<b>합 계</b>								<b>₩72,864,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가의 목적**

본건은 경기도 이천시 장록동 소재 ‘장록회전교차로’ 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지 1필지)의 평가로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적(공유물분할을 위한 경매)의 감정평가건입니다.

### **2. 감정평가의 기준가치 등**

#### **가. 감정평가 기준가치**

본건 토지는 감정목적에 따라 일반적인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### **나. 감정평가 기준시점 등**

본건 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 06일이며, 조사기간은 2024년 05월 31일부터 2024년 06월 06일까지입니다.

### **3. 감정평가방법의 적용**

#### **가. 감정평가의 기준**

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가의 3방식 중 비교방식으로 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가방식의 적용

본건은 농경지로서 물건의 수익성을 기초로 한 수익방식(수익환원법)과 조성원가를 기초로 하는 원가방식(원가법)은 물건의 성격상 적용에서 배제하였습니다.

따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 목적물

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2024/01 기준)	비고
1	경기도 이천시 장록동	227-1	답	506	생산녹지	64,800원/㎡	

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건은 다수인 공유지분 토지로서 전체를 기준으로 평가하였습니다.

나. 본 감정평가는 감정의뢰목적(경매) 이외의 목적으로 사용할 수 없으며, 다른 평가목적 및 조건을 수반하는 평가결과와는 차이가 있을 수 있으므로 경매 참여시 참고 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 선정 및 그 사유

본건과 용도지역, 주위환경 등이 유사하여 비교 가능한 표준지로서 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 선정 적용하였습니다.

##### 2) 적용 비교표준지 현황

(2024. 01. 01. 기준)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	장록동 229-9	331.0	답	답	생산녹지	세로 (불)	부정형 평지	66,400	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 시점수정

본건 토지의 공시지가와 기준시점의 시점수정은 국토교통부 고시 경기도 이천시 녹지 지역의 지가변동률을 적용하여 산정하였습니다.

기간별	지가변동률	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 06. 06.	1.388% (1.01388배)	2024. 01. 01. ~ 2024. 04. 30. : 1.033% 2024. 04. 01. ~ 2024. 04. 30. : 0.285% $(1+0.01033) \times (1+0.00285 \times 37/30) \approx 1.01388$

\* 2024년 05월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024년 04월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지 A는 인근지역 내에 소재하므로 제반 지역요인은 대체적으로 유사합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세항목
접근	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 (환경)	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수 재해발생의 위험	관개, 배수의 양부
		재해의 위험성
	인근환경, 적합성	인근토지의 이용상황
		인근토지 이용상황과의 적합성
획지	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타	기타	장애의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
본건은 표준지와 비교하여 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 접근 조건에서 열세이며, 기타 제 조건 대체로 유사합니다.							

\* 접근조건 × 자연(환경)조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 = 격차율

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 필요성 및 근거

'감정평가에 관한 규칙' 제14조 및 '감정평가 실무기준' 등 관련법규와 국토교통부 유권해석, 대법원판례 등에 의거하여 지역요인 및 개별요인의 비교시에 반영되지 못한 것으로서 지가의 변동에 영향을 미치는 사항을 반영하여 그 밖의 요인으로 보정함으로써 가격의 형평성을 유지하고, 적절한 평가가 이루어지도록 하기 위함입니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 인근지역 사례자료와의 비교

#### 가) 인근지역의 사례자료

기호	구분 (평가목적)	시점	소재지	지목	용도지역	가격 (원/㎡)	비고
a	평가사례 (담보)	2021-05-03	장록동 2**	전	생산녹지	161,000	
b	평가사례 (담보)	2022-09-15	장록동 38*-*	답	생산녹지	153,000	
c	평가사례 (시가참고)	2022-11-15	장록동 25*-*	답	생산녹지	213,000	

#### 나) 인근지역 사례자료와의 비교

##### (1) 사례의 선정

상기 사례 중 용도지역과 평가목적이 유사하며, 물적 유사성 등 대체로 가격형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 c를 비교대상 사례로 선정하여 비교하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 사례자료와의 비교

구 분	사례 c 기준 표준지가격(a)	기준시점 표준지가격(b)	비 고
토지가격 (원/㎡)	213,000	66,400	
시점수정	1.02254	1.01388	2022. 11. 25. ~ 2024. 06. 06. : 2.254%
지역요인	1.00	-	상호 대등합니다.
개별요인	0.710	-	사례와 비교하여 볼 때, 간선도로 등 과의 접근성, 농로의 상태 등 접근조 건과 주위환경 등 자연(환경)조건 및 장래성 등 기타조건에서 각각 열세입 니다.
산정가격 (원/㎡)	154,639	67,322	
격차율 (a/b)	2.2970		

\* 토지가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산정가격

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 인근지역의 가격수준

인근 생산녹지지역 내에서 본건과 유사한 농경지의 지가수준은 위치, 규모, 효용성 등에 따라서 차이가 있으며, 대체로 @130,000 원/㎡ ~ @160,000 원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문·조사되었습니다.

### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근 부동산의 사례자료, 사례 대비 격차율, 시세수준 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 볼 때, 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는 바, 인근지역과의 균형과 평가의 적정성을 기하기 위하여 130%(2.30) 정도를 증액 보정하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 시산가격(단가)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	66,400	1.01388	1.00	0.930	2.30	144,001	144,000	

\* 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 산출단가

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

#### 1) 인근의 거래사례 현황

기호	시 점	소재지	지목	용도지역	가 격 (원/㎡)	비고
a	2020. 08. 19.	장록동 26*-*	답	생산녹지	약 176,800	
b	2021. 04. 02.	장록동 225-**	답	생산녹지	약 202,700	
c	2022. 09. 21.	장록동 3**	답	생산녹지	약 181,500	

#### 2) 거래사례의 선정

본건과 동일한 용도지역이며, 대체로 위치 및 물적 사항 등 제반 가격형성요인의 비교 가능성이 높다고 판단되는 사례 c를 선정 적용하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 사정보정

위에서 선정된 사례자료의 매매조건 등 매도자와 매수자간의 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 실거래 신고된 자료로서 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

### 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	지가변동률	비고
c	2022. 09. 21. ~ 2024. 06. 06.	2.682% (1.02682배)	(이천시 녹지지역) 2022년 09월 : 0.331%, 2022년 10월 : 0.227% 2022년 11월 : 0.172%, 2022년 12월 : 0.104% 2023년 01월 ~ 2023년 12월 : 0.657% 2024년 01월 ~ 2024년 04월 : 1.033% 2024년 04월 : 0.285%  $(1+0.00331 \times 10/30) \times (1+0.00227) \times (1+0.00172) \times$ $(1+0.00104) \times (1+0.00657) \times (1+0.01033) \times$ $(1+0.00285 \times 37/30) \approx 1.02682$

\* 2024년 05월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024년 04월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 마. 지역요인 비교

본건과 사례자료 c는 인근지역 내에 소재하므로 제반 지역요인은 대체로 유사합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세항목
접근	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 (환경)	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수 재해발생의 위험	관개, 배수의 양부
		재해의 위험성
	인근환경, 적합성	인근토지의 이용상황
인근토지 이용상황과의 적합성		
획지	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	적용 사례	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	c	0.90	0.90	1.02	1.00	1.00	0.826
		본건은 사례와 비교하여 취락, 간선도로와의 접근성, 농로의 상태 등 접근조건과 주위환경 등 자연(환경)조건 열세이나, 형상, 규모 등 획지조건에서 우세합니다.					

\* 접근조건× 자연(환경)조건× 획지조건× 행정적조건× 기타조건= 격차율

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가격(단가)

본건 기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	181,500	1.00	1.02682	1.00	0.826	153,940	154,000	

\* 사례가격× 사정보정× 시점수정× 지역요인× 개별요인= 산출단가

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	144,000	154,000	

나. 결정 의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가과정, 제반 가격자료 등을 종합적으로 검토하여 볼 때, 대체로 균형을 이루고 있어서 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방식인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 감정평가액을 결정하였습니다.

결정가격(단가) : @144,000원/m<sup>2</sup>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

### 1. 평가 의견

본건은 제반 관련규정에 따라 평가대상 물건과 비교 가능한 표준지의 공시지가를 기준으로 지역적 요인과 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인 및 인근지역의 지가수준을 종합 참작하여 평가하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

본건 기호	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
1	144,000	506	₩72,864,000-	

\* 적용단가× 면적= 감정평가액

## Ⅳ. 기타 평가에 참고할 사항 등

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 물건표시는 귀 제시목록에 의거하되, 토지대장 등을 참고하였습니다.
2. 본건은 현지조사사항을 근거로 작성하였습니다. -끝-

# 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 이천시 장록동 소재 '장록회전교차로' 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 국도 및 기존마을 주변 전, 답 등의 근교농경지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하나, 인근 간선도로변의 대중교통수단 등 이용 가능하여 제반 교통여건은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄지세의 사다리형 토지로서 인접지와 일단으로 농경지(답)로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

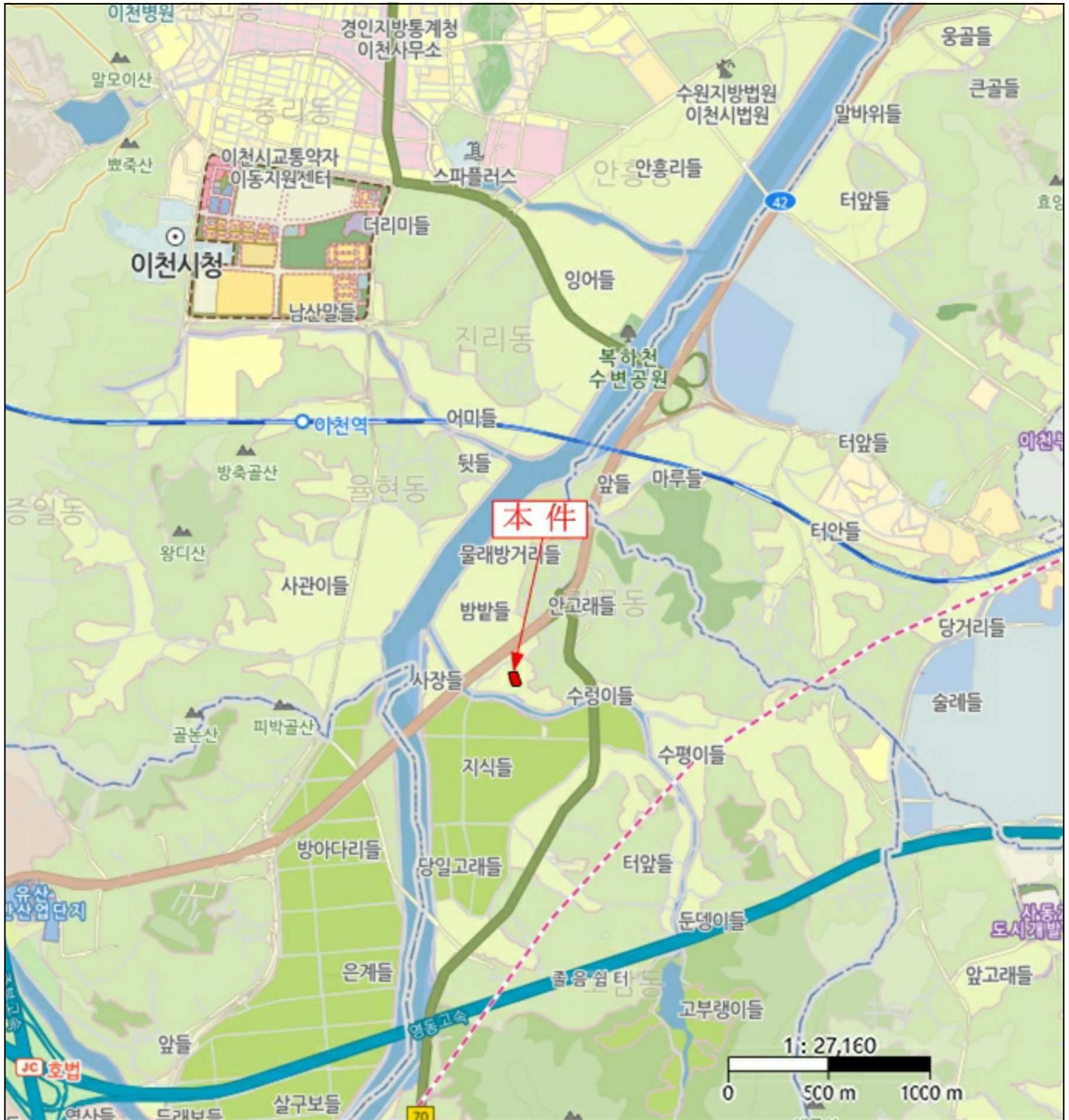
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항은 없습니다.

# 광역위치도



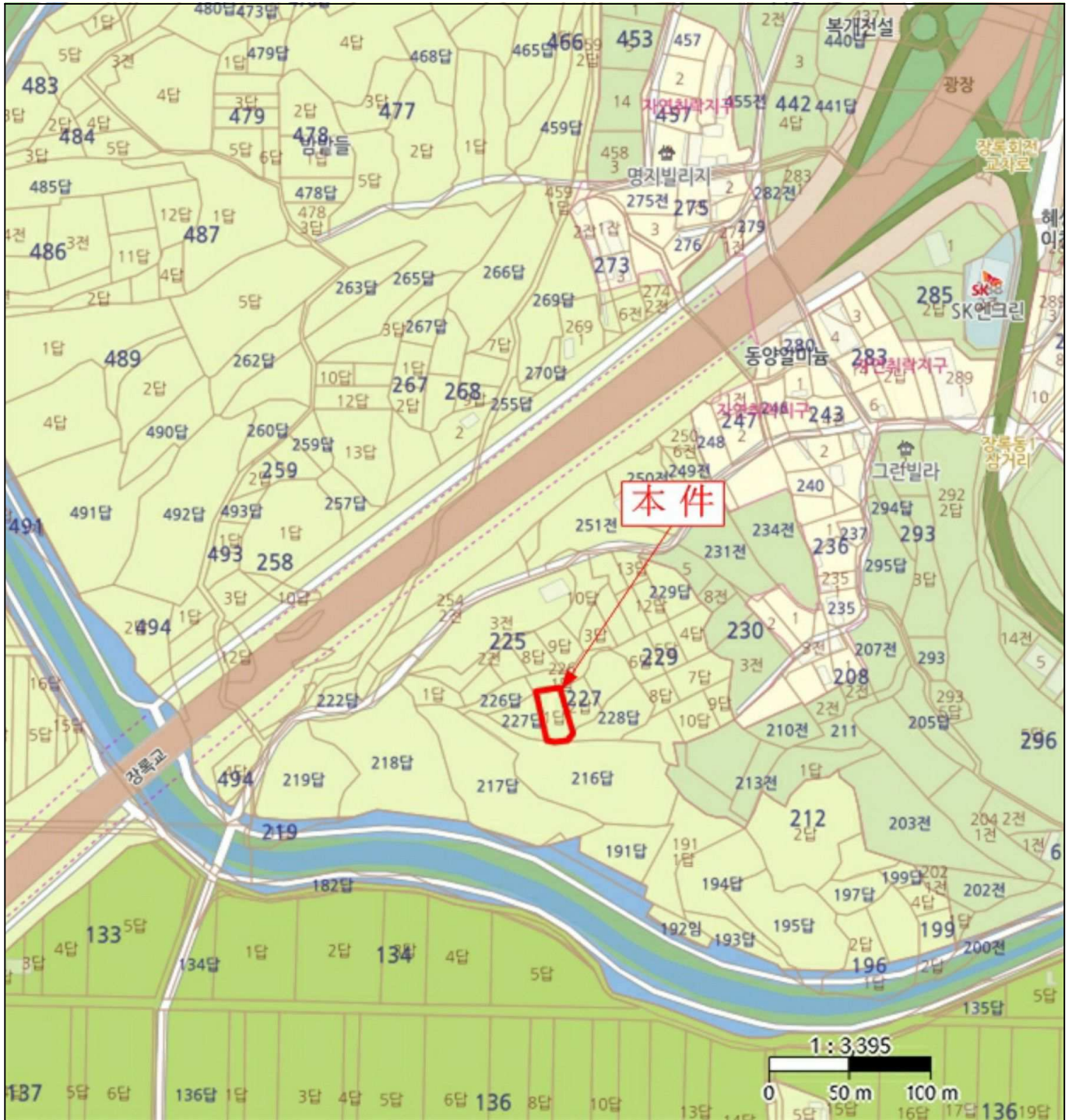
소재지	경기도 이천시 장록동 227-1
-----	-------------------



# 지번 위치도



소재지 경기도 이천시 장록동 227-1



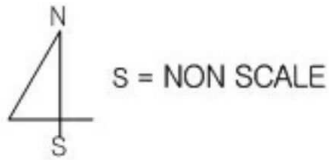
# 가격참고자료도면



소재지 경기도 이천시 장록동 227-1



# 지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
				평가건물2층		제시외건물



( )



( )



( )



( )