

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현 |
| 건명 | 조명옥 소유물건(2024타경35253) |
| 감정서번호 | 240612-401639-0001 |

계산감정평가사사무소

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

| | | | |
|-------|--------------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 일억팔천사백구십삼만일천원정(₩184,931,000.-) | | |
|-------|--------------------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|----------------------------|------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 채무자 | - | 제출처 | 수원지방법원 여주지원 경매2계 | |
| 소유자 (대상업체명) | 조명옥 (2024타경35253) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2024.07.01 | 2024.06.14 ~ 2024.07.01 | 2024.07.02 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|-------------|----|-------------|---------|--------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 전 | 1,831 | 전 | 1,831 | 101,000 | 184,931,000 |
| | 이 | | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | | ₩184,931,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 이천시 모가면 서경리 | 236-2 | 전 | 계획관리지역 | 1,831 | 1,831 | 101,000 | 184,931,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩184,931,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 모가면 서경리 ' 서경1리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 토지에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

2. 감정평가 대상물건(토지) 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 형상 | 지세 |
|----|-------------------------|----|-----------|------|------|-----|----|
| 1 | 이천시 모가면 서경리 236-2 | 전 | 1,831 | 계획관리 | (목)전 | 사다리 | 평지 |

3. 감정평가 기준

감정평가액은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

4. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 7월 1일로 하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

5. 감정평가 방법 및 기타 참고사항

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 표준지 공시지가를 기준으로 평가 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 실거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

II. 토지 감정평가액 산출근거

토지 감정평가액은 공시지가기준법을 적용하여 평가 대상 토지와 비교 가능한 이용가치를 지닌 인근 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정 후, 평가 대상토지와 표준지를 지역요인과 개별요인 비교하고 그 밖의 요인 보정을 거친 토지 가액으로 평가하였음.

1. 비교 표준지 선정 (공시기준일 2024년 1월 1일)

평가 대상 토지와 동일 용도지역에 이용 상황과 주변 환경이 동일하거나 비교 가능하면서 지리적으로 가까운 다음 표준지를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액산출근거및결정의견

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|--------------|-------------------|----|-----------|------|------|-------|-----------|---------------|
| 이천시 #2541 | 모가면 서경리 229 | 전 | 2,496.0 | 과수원 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형 평지 | 62,600 |

2. 시점수정

가. 공시기준일(2024-01-01)과 기준시점(2024-07-01)간 시점수정은 토지정책 수행 및 감정평가시 시점수정 등에 활용하기 위한 조사되는 국토교통부 국가통계 「지가변동률」 중 비교 표준지가 소재하는 시군구 용도지역 지가변동률을 기준으로 일할 계산하였음.

나. 국토교통부가 최근 발표한 경기도 이천시 지가변동률

| 구 분 | 계획관리지역 |
|-------------------------|--------|
| 2024년 5월 지가변동률 (a) | 0.081% |
| 2024년 1월~5월 지가변동률 누계(b) | 0.529% |

다. 공시기준일로부터 기준시점까지 지가변동률 추정치 $[((1+a) \times (1+(a \times (31/31))))-1]$

| 구 분 | 계획관리지역 |
|--------------------------------------|--------|
| 2024-01-01 ~ 2024-07-01 지가변동률 추정치 | 0.610% |

감정평가액산출근거및결정의견

라. 시점수정치 (= 1+ 지가변동률)

| 구 분 | 계획관리지역 |
|-------|---------|
| 시점수정치 | 1.00610 |

3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교 표준지는 지역요인 비교에서 대등함.
(지역요인 비교치 1.00)

4. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

| | |
|------|-------------------------------------|
| 접근조건 | 마을과 교통시설 접근성, 농로 상태 등 |
| 환경조건 | 주변 토지 이용상황 및 자연환경, 위험, 혐오시설 등의 유무 등 |
| 획지조건 | 면적, 형상, 방위, 경사, 이용 상황, 경작 편부 등 |
| 행정조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 |
| 기타조건 | 장래 동향, 기타 |

감정평가액산출근거및결정의견

나. 본건 토지와 비교 표준지 개별요인 비교

| | |
|------|-------------------------------|
| 접근조건 | 본건 토지는 비교 표준지에 비교 접근조건에서 열세함. |
| 환경조건 | 본건 토지와 비교 표준지는 환경조건에서 대등함. |
| 획지조건 | 본건 토지와 비교 표준지는 획지조건에서 대등함. |
| 행정조건 | 본건 토지와 비교 표준지는 행정조건에서 대등함. |
| 기타조건 | 기타 비교할 요인 없음. |

다. 개별요인 비교치 산정

| 기호 | 비교 표준지 | 접근 조건 비교 | 환경 조건 비교 | 획지 조건 비교 | 행정 조건 비교 | 기타 조건 | 개별 요인 비교치 |
|----|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------------|
| 1 | #2541 | 0.87 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.870 |

감정평가액산출근거및결정의견

5. 그 밖의 요인(기타요인) 보정

가. 평가대상 토지 인근지역 평가전례 등을 검토하여 인근지역 지가수준을 반영하는 평가전례와 균형을 유지하면서 시장가치와 공시지가 간 차이를 적절히 조정하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인)으로 보정함.

나. 인근 토지 평가전례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 카파허브)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 기준시점 | 감정평가액 (원) | 토지단위면적 당 평가금액 (원/㎡) |
|----|----------------------|----|--------------------|------|------------|--------------|---------------------------|
| a | 모가면 서경리 3**-** | 전 | 2,095 중 1,345.0 | 계획관리 | 2024-01-17 | 154,675,000 | 115,000 |

다. 평가전례 대비 비교표준지 단가 산정

평가전례는 모가면 서경리 ‘서경저수지’ 남동측인근 부정형 평지 전에 대한 평가로, 전례 감정평가액은 정상적인 평가가액으로 판단됨.

비교 표준지는 평가전례 토지와 제개별가격형성요인에서 대등함.

| | |
|------------------------|---------|
| 평가전례 단위면적당 평가금액 (원/㎡) | 115,000 |
| 본건 기준시점/ 전례 기준시점 시점수정치 | 1.00552 |
| (이천시 계획관리지역 지가변동을 근거) | |
| 비교표준지/평가전례 가격형성요인 비교치 | 1.000 |
| 평가전례 대비 표준지 단가 (원/㎡) | 115,635 |

감정평가액산출근거및결정의견

라. 기타요인 보정

(1) 시점수정후 비교 표준지 공시지가 와 평가전례 대비 표준지 단가 차이

| 표준지 일련번호 | 공시기준일 공시지가 | 시점 수정치 | 시점수정후 공시지가(A) | 평가전례 대비 표준지단가(B) | 격차율 (B/A) |
|-------------|---------------|-----------|------------------|---------------------|--------------|
| #2541 | 62,600 | 1.00610 | 62,982 | 115,635 | 1.83600 |

(2) 평가전례 대비 표준지 토지단가와 시점수정후 표준지공시지가 간에 차이를 보이고 있어, 평가 전례와 균형을 유지하면서 감정평가액에 시장가치를 반영하기 위하여 토지 단가 산출시 다음과 같이 기타 요인으로 보정함.

| 표준지 일련번호 | 용도지역 | 격차율 | 기타요인 보정치 |
|-------------|--------|---------|-------------|
| #2541 | 계획관리지역 | 1.83600 | 1.84 |

6. 토지 시산 단가 산정

감정평가액 산출을 위한 시산단가를 다음과 같이 산정함. (천원미만 반올림)

표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 기타요인 보정치

| 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 기타요인 보정치 | 시산단가 (원/㎡) |
|----|-----------|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 1 | #2541 | 62,600 | 1.00610 | 1.00 | 0.870 | 1.84 | 101,000 |

감정평가액산출근거및결정의견

III. 감정평가액 결정

1. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

가. 인근 거래사례 (출처:건설교통부 및 한국부동산원 부동산 실거래자료, 토지이음)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래시점 | 거래가액 (원) | 토지단위면적 당거래단가 (원/㎡) |
|----|---------------------|----|-----------|------|------------|-------------|--------------------------|
| ㄱ | 모가면 양평리 1**~* | 전 | 1,934.0 | 계획관리 | 2023-12-18 | 205,000,000 | 105,998 |

나. 거래사례 비교 본건 토지 단가

거래사례는 본건 토지 동측 근거리, 모가면 서경리 ‘서경2리마을회관’ 북서측 인근에 위치한 전(일부 도로로 이용)에 대한 거래로 정상적인 거래로 판단됨.

본건 토지는 거래사례 토지에 비해 접근조건에서 열세함.

| | |
|--|---------|
| 거래사례 토지 거래단가(원/㎡) | 105,998 |
| 사정보정치 | 1.00 |
| 기준시점/ 거래사례 계약시점 시점수정치 (이천시 계획관리지역 지가변동을 근거) | 1.00635 |
| 본건 토지/거래사례 토지 가격형성요인 비교치 | 0.950 |
| 거래사례 비교 본건 토지 단가 (원/㎡) | 101,337 |

감정평가액산출근거및결정의견

2. 시산가액 합리성 검토

가. 공시지가기준법에 의한 시산 단가와 거래사례비교법에 의한 산정 단가 비교

| 기호 | 공시지가기준법에 의한 시산(산정) 단가 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 산정 단가 (원/㎡) |
|----|-----------------------------|-------------------------|
| 1 | 101,000 | 101,337 |

나. 위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산(산정) 단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교하여 가격 합리성이 인정되어 시산 단가로 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액 결정

| 기호 | 면적(㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액(원) |
|----|-------|------------|-------------|
| 1 | 1,831 | 101,000 | 184,931,000 |

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 모가면 서경리 '서경1리 마을회관' 북동측 근거리에 위치함. 본건 주위로 농경지와 소규모 공장, 자연림 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 타인 토지를 통해 차량 접근이 가능하고 근거리에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 대체로 평탄한 부정형 토지로 목전 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지로 인접토지를 통해 통행 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)),
가축사육제한구역(전부제한지역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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

-

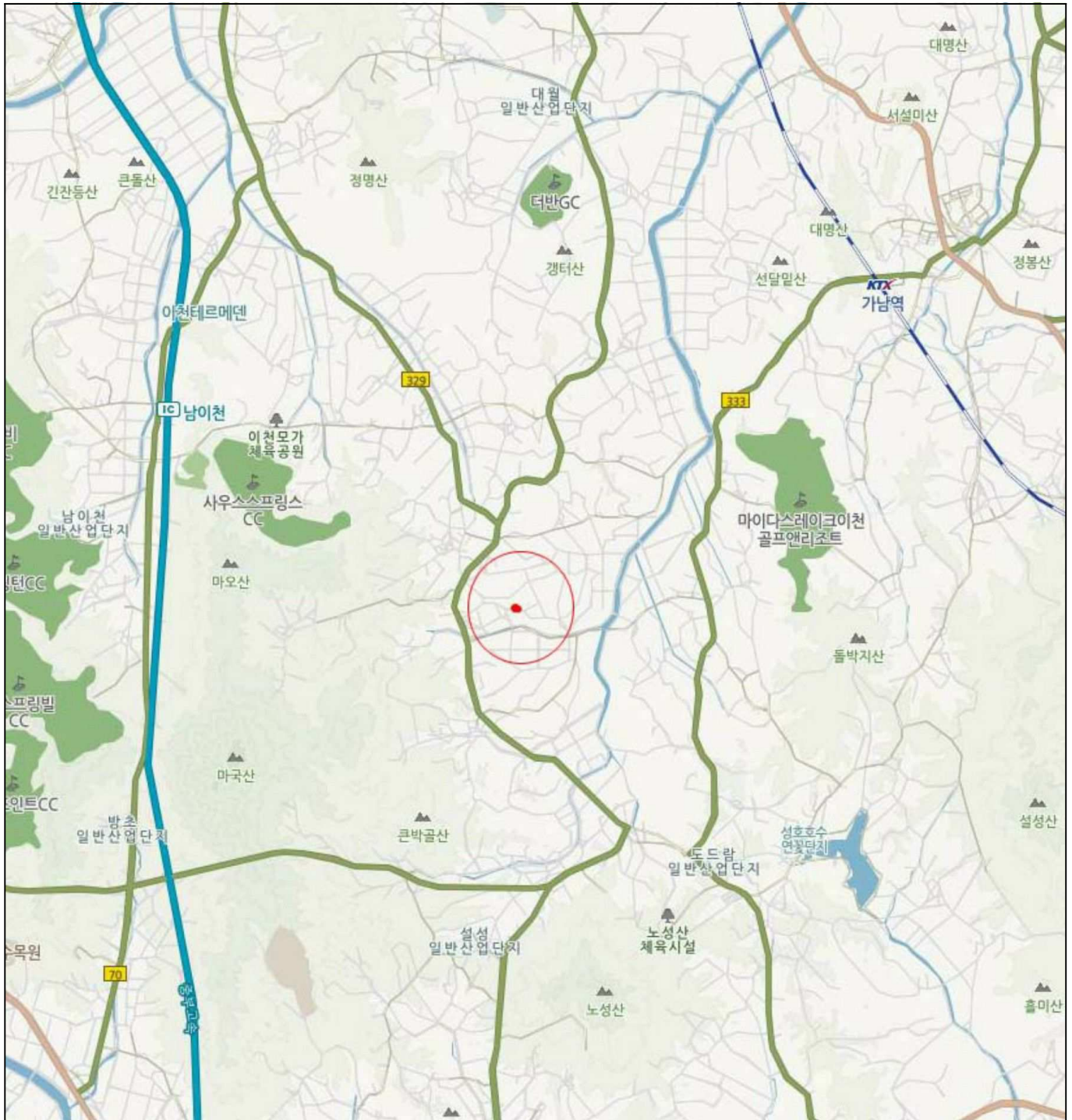
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

묵전 상태로 임대관계는 이상임.

광역 위치도



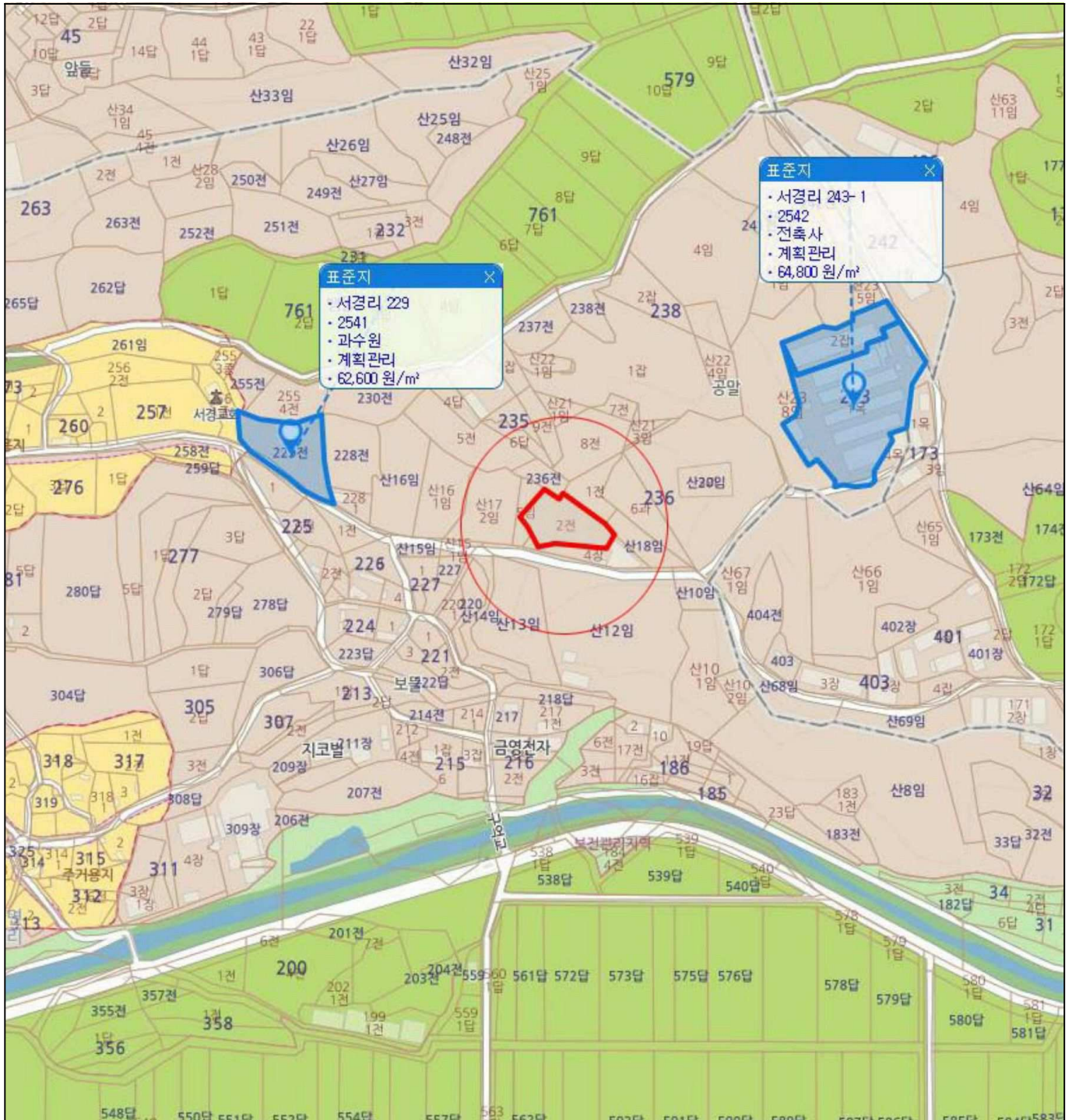
소재지 경기도 이천시 모가면 서경리 236-2



위 치 도

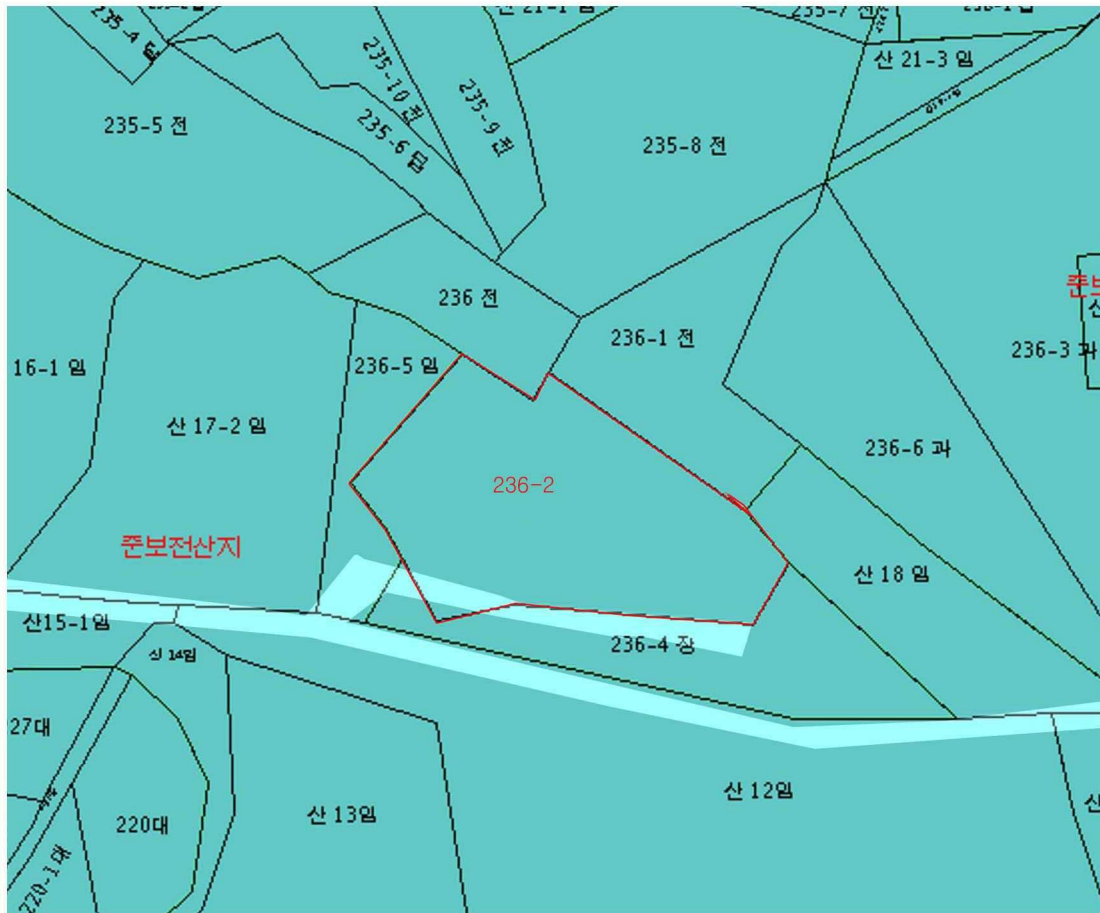


소재지 경기도 이천시 모가면 서경리 236-2



지 적 개 황 도

축척 약 1/1200



항공사진

축척미상









