

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 광영애 소유물건(2024타경36058)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관  
김주현

감정평가서번호: HJ240701-2-001

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.

한국제일감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
주영민

(인)

감정평가액	삼천삼백칠만팔천원정(₩33,078,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	곽영애 (2024타경36058)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.10	2024.07.10 ~ 2024.07.10	2024.07.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	298	토지	298	-	33,078,000
		이	하	여	백	
합계					₩33,078,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 이천시 부발읍 산촌리 소재 '산촌리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 토지로서, 수원지방법원 여주지원에서 진행하는 경매(2024타경 36058) 목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 실지조사기간은 2024년 07월 10일입니다.

#### 나. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 10일로 하였습니다.

### 4. 감정평가조건

없음.

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 일반적인 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있습니다.

■ 원가방식이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함. 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료 포함)를 산정하는 적산법 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말함. 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 임대사례비교법, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함. 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건 임대료를 산정하는 수익분석법 등이 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 주된 감정평가방법인 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건에 대한 수익 및 원가에 관한 자료 등 수익 및 원가방식에 적용에 필요한 자료 등을 구하지 못해 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 등과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건은 임야로서 지상에 입목이 소재하나 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였는 바 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 토지대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

## II. 대상 부동산의 개요

구분	소재지	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	이천시 부발읍 산촌리 244-44	298	임야	자연녹지	자연림	맹지	사다리완경사	47,600	

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등의 관계법규에 의거 인근지역 내 유사토지의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점(기준시점)까지의 지가변동률, 대상 토지의 위치, 형상, 공법상 제한, 주위환경, 이용상황 등의 가격형성요인과 유사 감정평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 중 표준지 “A”를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	부발읍 죽당리 산183-1	6,843	임야	자연녹지지역	자연림	맹지	부정형 환경사	43,800

### 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

#### - 비교표준지(A) 시점수정

소재지	산정기간	용도지역	변동률(%)	비 고
이천시	2024.01.01.~ 2024.07.10	녹지지역	1.758	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.349 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.313 $(1 + 0.01349) * (1 + 0.00313 * 40/31) \approx 1.01758$

※ 2024년 6월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지가 속한 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

마. 개별요인 비교

■ 기호1/ 표준지 기호A

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지	본건	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부	1.00	0.95	인근 환경 등에서 열세함
획지조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.10	본건은 형상, 면적 등에서 우세함
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 비교치 (누계)			1.00	1.045	

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241 - 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	산촌리 204-4	임야	자연녹지	토지임야	116,000	2023.10.06	
#2	산촌리 산78-13	임야	자연녹지	자연림	158,000	2022.12.13	
#3	죽당리 1083-34	임야	자연녹지	토지임야	132,000	2022.09.08	

\*\*단 토지단가는 1000원 미만에서 반올림 하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 적용사례 선정

적용사례	거래사례#1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고, 가치형성요인이 유사하며 지리적으로 인접하고 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 거래사례로 #1을 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{전례(사례)기준 표준지 토지의 가격}}{\text{기준시점 당시 표준지 토지의 가격}} \\ &= \frac{\text{전례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

#### - 비교표준지A와 사례#1 비교

구 분	가 격 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산정가격 (원/m <sup>2</sup> )	격 차 율
적용사례 기준 표준지 가격	116,000	1.00	1.01840	1.00	0.903	106,675	2.393
기준시점 표준지 가격	43,800	1.00	1.01758	1.00	1.000	44,570	

사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.

시점수정 : 2023.10.06 ~ 2024.07.10. 이천시 녹지지역 지가변동률 적용.(1.01840)

지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표 준 지 /적용사례	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
결 정 의 견							

- 표준지는 사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 열세하며, 형상 등 획지조건 열세함

#### 4) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.39

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	43,800	1.01758	1.000	1.045	2.39	111,316	111,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	111,000	298	33,078,000	
합계			33,078,000	-

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 평가사례 등에 의한 시산가액의 검토

#### 가. 인근 유사 토지의 평가사례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA DBASE)

구분	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
(1)	산촌리 244-14	임야	자연녹지	토지임야	110,000	2022.11.21	공매
(1)	산촌리 244-24	임야	자연녹지	토지임야	102,000	2021.08.23	담보

#### 나. 검토의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 토지가액의 결정

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가가액(원)	비고
1	111,000	298	33,078,000	
합계			33,078,000	-

# 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 부발읍 산촌리	244-44	임야	자연녹지지역	298	298	111,000	33,078,000	
<b>합 계</b>								<b>₩33,078,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 이천시 부발읍 무촌리 소재 "산촌리 마을회관" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 근거리에 노선버스 정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통 정도임

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로 자연림 상태임

## (4) 인접 도로상태

맹지 상태임

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역 <수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

## (6) 제시목록 외의 물건

--

# 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

--

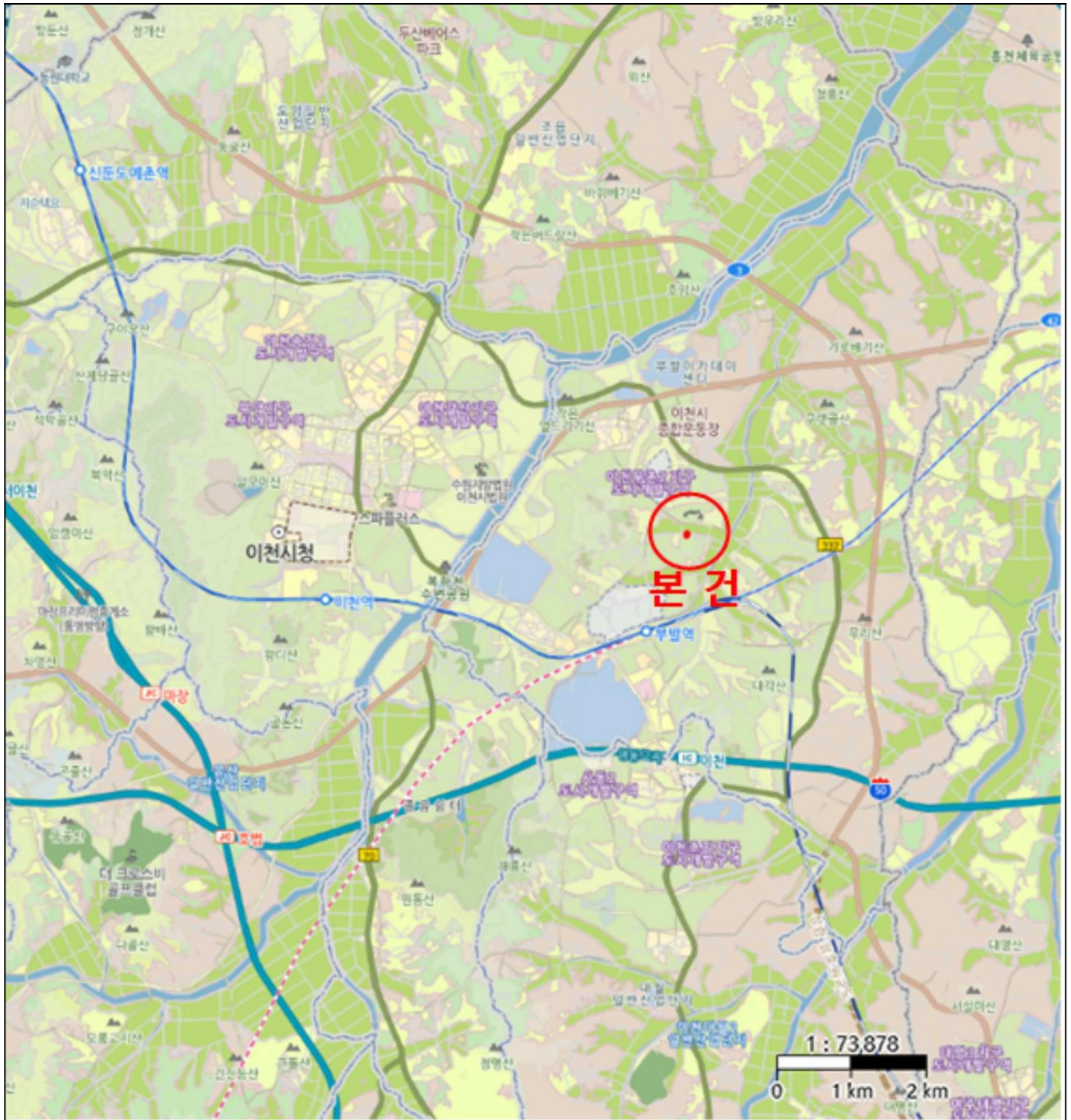
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

# 광역위치도



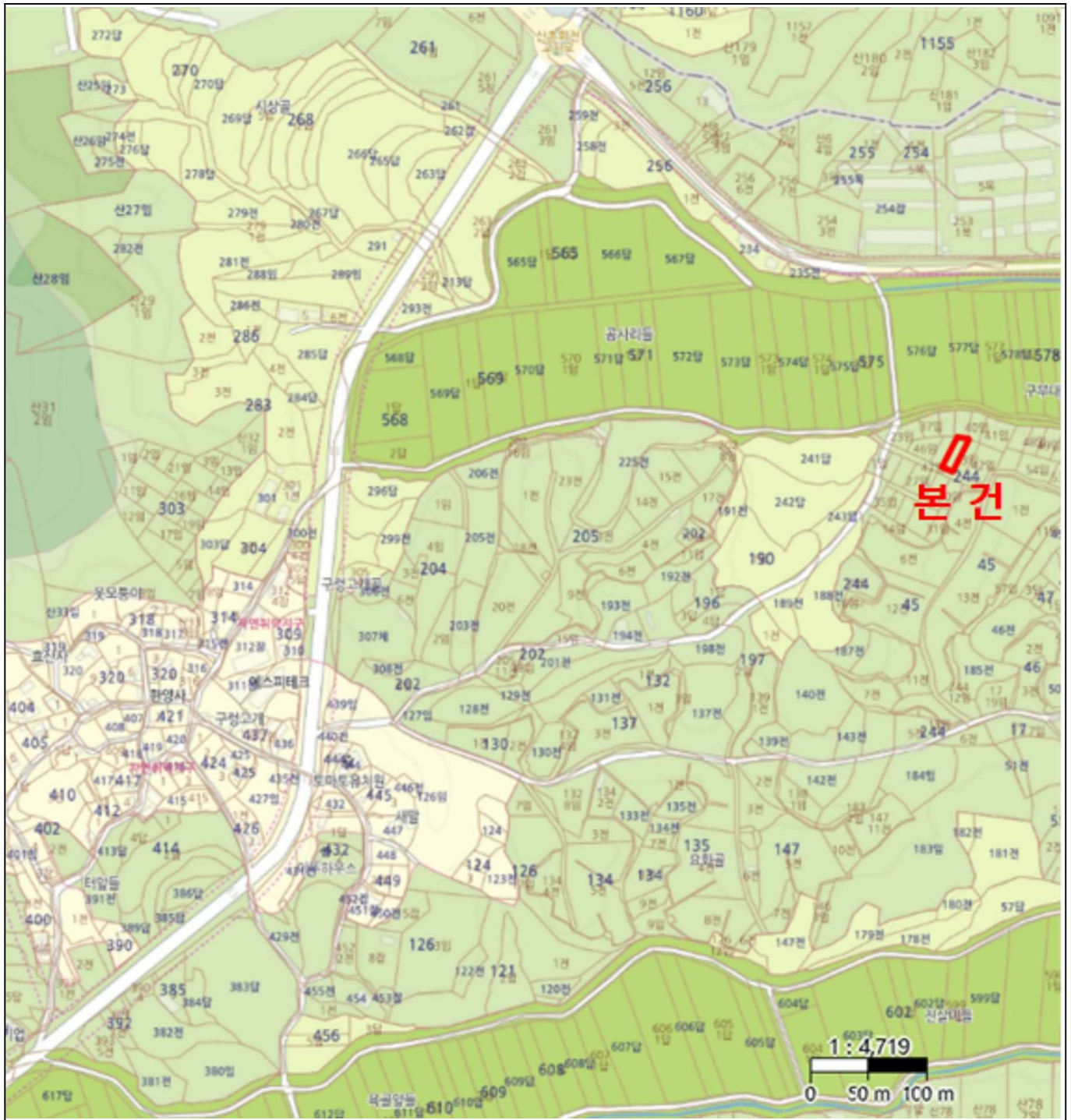
소재지	경기도 이천시 부발읍 산촌리 244-44
-----	------------------------



# 위치도



소재지 경기도 이천시 부발읍 산촌리 244-44



# 지 적 도

