

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 진평 외 47명
소유물건(2024타경40210)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 2407-01

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

중도감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
전영운

(인)

감정평가액	이십팔억사천오백팔십일만원정(₩2,845,810,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 진평 외 47명 (2024타경40210)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.15	2024.07.15	2024.07.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,941	토지	6,941	410,000	2,845,810,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,845,810,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 서정동 “복창초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 15일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 <2024년 07월 15일> 실지조사를 하여 대상물건에 대한 상황을 조사·확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하였음. 본건 토지 평가 시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였습니다.
- 2) 본건 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 분묘 수습기가 소재하나 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 이로 인해 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지 단가를 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 지상에 소재하는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서정동 산106-1	6,941	임	묘지, 자연림	자연 녹지	지적도상 맹지	부정형 완경사	249,700	-

2. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서정동 산1-7	1,124	임	자연림	자연 녹지	광대 한면	사다리 완경사	217,100

2) 시점수정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

기간	용도지역	지가변동률 및 산정치	비고
2024.01.01. ~ 2024.07.15.	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.501 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.278 $(1 + 0.01501) * (1 + 0.00278 * 45/31)$ ≈ 1.01911	평택시

3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.000)

4) 개별요인 비교

(1) 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

임 야 지 대		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 포기, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인비교치

구분		가로조건	접근조건	환경/ 자연조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	누계
본건	표준지							
1	A	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765

- 본건 기호(1)은 표준지(A)에 비해 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등)에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 3항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	개별공시지가
a	장당동 산10외	임	1,723	자연녹지	2022.09.02	781,500,000	453,569	145,900
b	가재동 산37-00	임	1,102	자연녹지	2022.07.27	482,850,000	438,092	162,100

(3) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	서정동 산9-0	임	1,131	자연녹지	자연림	협의보상	2024.02.12	338,500	-
나	장당동 산12-0	임	770	자연녹지	임야기타	협의보상	2022.04.01	428,000	-
다	가재동 산74-00	임	198	자연녹지	토지임야	수용재결	22.01.17	367,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준

기호(1) 인근 임야 : 330,000~480,000원/㎡

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가. 적용사례의 선정 및 산식

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(가)를 선정하여 아래와 같이 그 밖의 요인보정치를 산정함.

$$\frac{\text{적용사례기준 표준지가}}{\text{표준지현재 표준지가}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

나. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2024.02.12 ~ 2024.07.15	1.478% (1.01478)	평택시, 녹지지역

다. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함(1.000).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

구분		가로조건	접근조건	환경/ 자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지	적용사례							
A	가	-	1.30	1.20	-	1.00	1.00	1.560

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

적용 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	보정치
A	338,500	1.01478	1.000	1.560	535,865	2.422	2.42
	217,100	1.01911	1.000	1.000	221,249		

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	217,100	1.01911	1.00	0.765	2.42	409,598	410,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

1) 개요

대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례(a)를 선정함.

3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

4) 시점수정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(평택시)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	용도지역	지가변동률(%)
2022.09.02. ~ 2024.07.15.	녹지지역	4.568 (1.04568)

5) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

6) 개별요인비교

기호		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
본건	사례							
1	a	-	0.95	0.95	-	1.00	1.00	0.903

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	453,569	1.000	1.04568	1.000	0.903	428,282	428,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지의 시산가액 조정

1) 대상토지의 시산가액

기호	공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	410,000	428,000	410,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」, 실물 및 부동산 경기 등을 감안하여 공시지가 기준법으로 산출된 시산가액을 평가가격으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

페이지: 1

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 평택시 서정동	산106-1	임야	자연녹지지역	6,941	6,941	410,000 (@287,000)	2,845,810,000	분묘소재로 제한받는 단가
합 계								₩2,845,810,000.-	
				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 경기도 평택시 서정동 "복창초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농지, 임야 및 농가주택 등이 혼재된 마을주변 야산지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 묘지 및 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 북측 일부가 현황 도로이며, 동측 주변으로 포장도로에 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 분묘 수십기가 소재함.

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

본건은 공부상 지목이 임야이나, 현황 묘지 및 자연림 상태임.

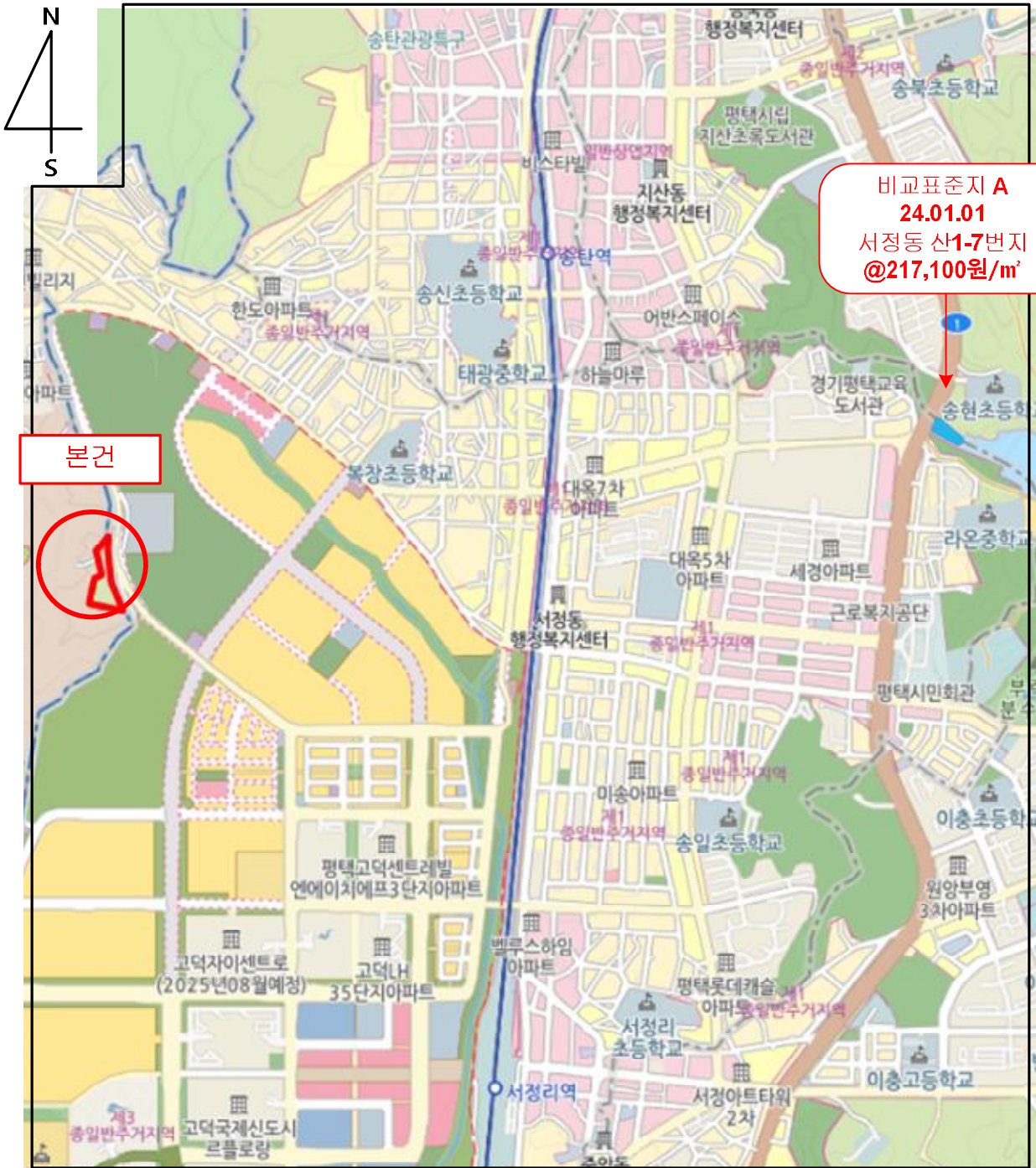
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 없음.

광역 위치도

소재지

경기도 평택시 서정동 산106-1



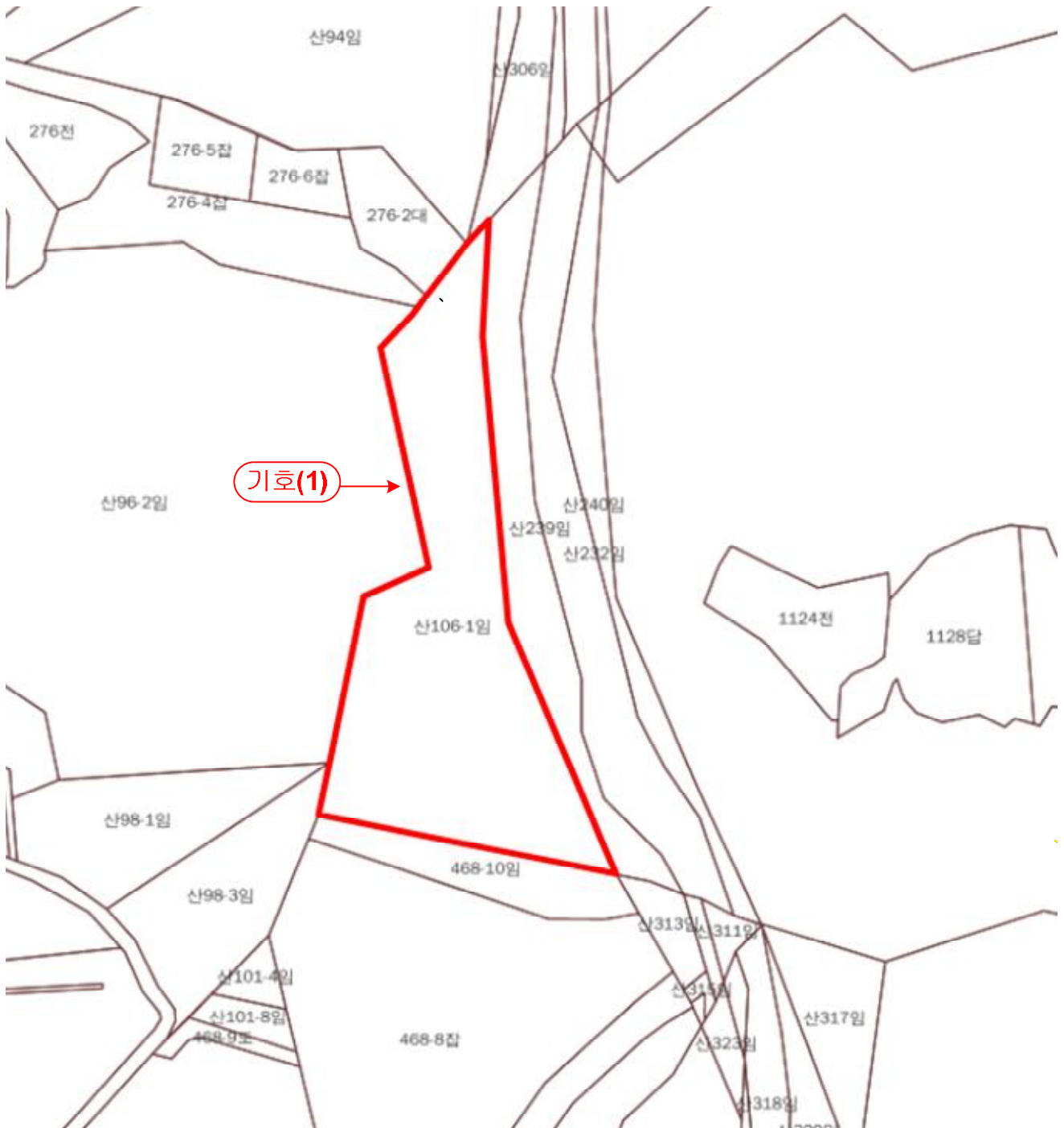
상세위치도

소재지	경기도 평택시 서정동 산106-1
-----	--------------------



본 건 ●	공시지가 ⊘	평가전례 ●	거래사례 ●
-------	--------	--------	--------

지적 및 건물 개황도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물





1



2