

감정평가서

건명	이국현 소유물건 (2024타경5163)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정서번호	H-2024-1212-02

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.

해오름감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
박상진

차 相 珍



감정평가액	육천구백삼십오만원정 (₩69,350,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이국헌 (2024타경5163)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.21	2024.12.21	2024.12.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	365	토지	365	190,000	69,350,000
		이	하	여	백	
합계					₩69,350,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 평가목적 및 대상물건의 기본적 사항

가. 평가목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 방림리 소재 '포승중학교' 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 수원지방법원 평택지원의 경매(2024타경5163) 목적의 감정평가임.

나. 대상물건의 기본적 사항

<토지>

(경기도 평택시 포승읍)

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
1	방림리 산71-3	계획 관리	도로등	임	365	소로 한면	부정형 평지	56,200	-

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 12월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 12월 21일임.

5. 감정평가 근거 및 방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한규칙」 제14조 제1항에 의거, 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법으로 평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

가. 비교표준지의 선정

1) 선정기준

표준지 선정기준에 의거, 용도지역이 동일하고 지목, 이용상황, 주위환경등이 유사하며 지리적으로 가장 근접한 표준지를 본건의 비교표준지로 다음과 같이 선정하였음.

2) 비교표준지 공시지가

구분	소재지	이용 상황	지목	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	비고
A	방림리 산34-4	자연림	임	2,049	소로 한면	사다리 완경사	계획 관리	189,600	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제 14조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통 부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 계획관리지역	3.063 (1.03063)	경기도 평택시 (24.01.01~24.12.21) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.720 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 $(1 + 0.02720) * (1 + 0.00203 * 51/31)$ = 1.03063

※ 미고시된 가변동률은 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 동일한 용도지역에 속하며 지역특성이 유사하여 지역요인 에서의 격차는 없음(1.00)

라. 개별요인 비교

임야지대			비고
조건	항목	세항목	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	-
		인근취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조 등	
		반출지점까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	-
	지세, 방위 등	표고	
		방위	
		경사	
		경사면의 위치	
	경사의 굴곡 등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	-
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제	
		기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향	-
		기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계
1	A	-	1.05	1.15	-	0.33	1.00	0.398
본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세하며, 본건이 현황 '도로'인 점을 고려하였음.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제3항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 검토한 바 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호를 근거하고 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538,1991.12.28.) 및 대법원 판례 (01두 3803,2003.02.28. 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 격차율 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례를 기준한 기준시점의 표준지 가격}}{\text{기준시점 현재의 표준지가격}}$$

4) 인근지역 가격자료

(1) 인근지역 평가사례

(출처 : KAPA DB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
㉠	방림리 산 6*	임	1503.5	계획관리	조림	2023-09-07	460,000	담보	-
㉡	방림리 산73-*	임	48.7	계획관리	도로등	2023-09-06	196,000	공매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원감정평가정보체계)

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	일체거래가격(원)	거래시점	비고
		이용상황			토지단가(원/㎡)		
거래 사례 #1	현덕면 운정리 192-2*	계획관리	임야	1,004	450,000,000	2021-09-13	토지
		임야기타			448,207		

5) 사례의 선정

상기 인근지역의 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고 지목, 이용상황이 유사하며 지리적으로 가까운 사례로서 <기호"@">를 비교사례로 선정하였음.

6) 격차율의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정 (a)	지역요인 비교(b)	개별요인 비교(c)	산정가격 (원/㎡)	격차율
거래사례 기준가격	@	460,000	1.03900	1.000	1.000	477,940	2.44
기준시점 표준지공시지가	A	189,600	1.03063	-	-	195,407	
시점수정(a)	경기도 평택시 (23.09.07~24.12.21) (계획관리)						1.03900
지역요인비교(b)	사례와 표준지는 동일한 용도지역에 속하며 지역특성이 유사하여 지역요인에서의 격차는 없음(1.00)						1.00
개별요인비교(c)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
표준지는 적용사례 대비 대체로 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가 기준법에 의한 대상 토지가격

구 분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 1	189,600	1.03063	1.000	0.398	2.44	189,764	190,000	현황 '도로'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 사례의 선정

상기 Ⅱ,1,마,4),(2)의 거래사례중 용도지역, 지목, 이용상황 및 제반가격형성요인이 동일 또는 유사한 거래사례 중 기호(#1)을 거래사례로 선정하였음.

나. 사정보정

공히 상기 거래사례는 정상거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

다. 시점수정

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
#1 계획관리	9.987 (1.09987)	경기도 평택시 (21.09.13~24.12.21) (계획관리)
		2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.367 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.405 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.325 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.313 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.806 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.517 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.720 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 $(1 + 0.00367 * 18/30) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00325) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.03806) * (1 + 0.01517) * (1 + 0.02720) * (1 + 0.00203 * 51/31) = 1.09987$

※ 미고시된 가변동률은 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인비교

대상토지와 거래사례토지는 공히 인근지 지역에 속하며 용도지역이 동일하여 지역요인에서 격차는 없음(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인비교

임야지대			비고
조건	항목	세항목	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	-
		인근취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조 등	
		반출지점까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	-
	지세, 방위 등	표고	
		방위	
		경사	
		경사면의 위치	
		경사의 굴곡 등	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	-
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제	
		기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향	-
		기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계
1	#1	-	1.10	1.10	-	0.33	1.00	0.399
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세하며, 본건이 현황 '도로'인 점을 고려하였음.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
기호 1	448,207	1.000	1.09987	1.000	0.399	196,695	197,000	현황 '도로'

3. 시산가액의 조정

본건 토지에 대한 평가는 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출된 시산가액이 균형을 이루고 그 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법을 적용한 시산가액으로 결정하였음.

구 분	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
기호 1	190,000	197,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정 의견

본건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 다음과 같이 결정함.

구 분	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가금액(원)	비 고
기호 1	365	365	190,000	69,350,000	현황 '도로'

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 포승읍 방림리	산71-3	임야	계획관리지역	365	365	190,000	69,350,000	현황 '도로'
								₩69,350,000.-	
				이	하	여	백		

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 평택시 포승읍 방림리 소재 '포승중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 전, 답, 임야 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등으로 보아 대중 교통 상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로, 현황 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(성장관리형), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(포승중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

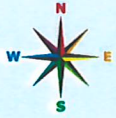
(7) 공부와의 차이

본건은 공부상 임야이나 현황 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

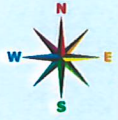
광역위치도



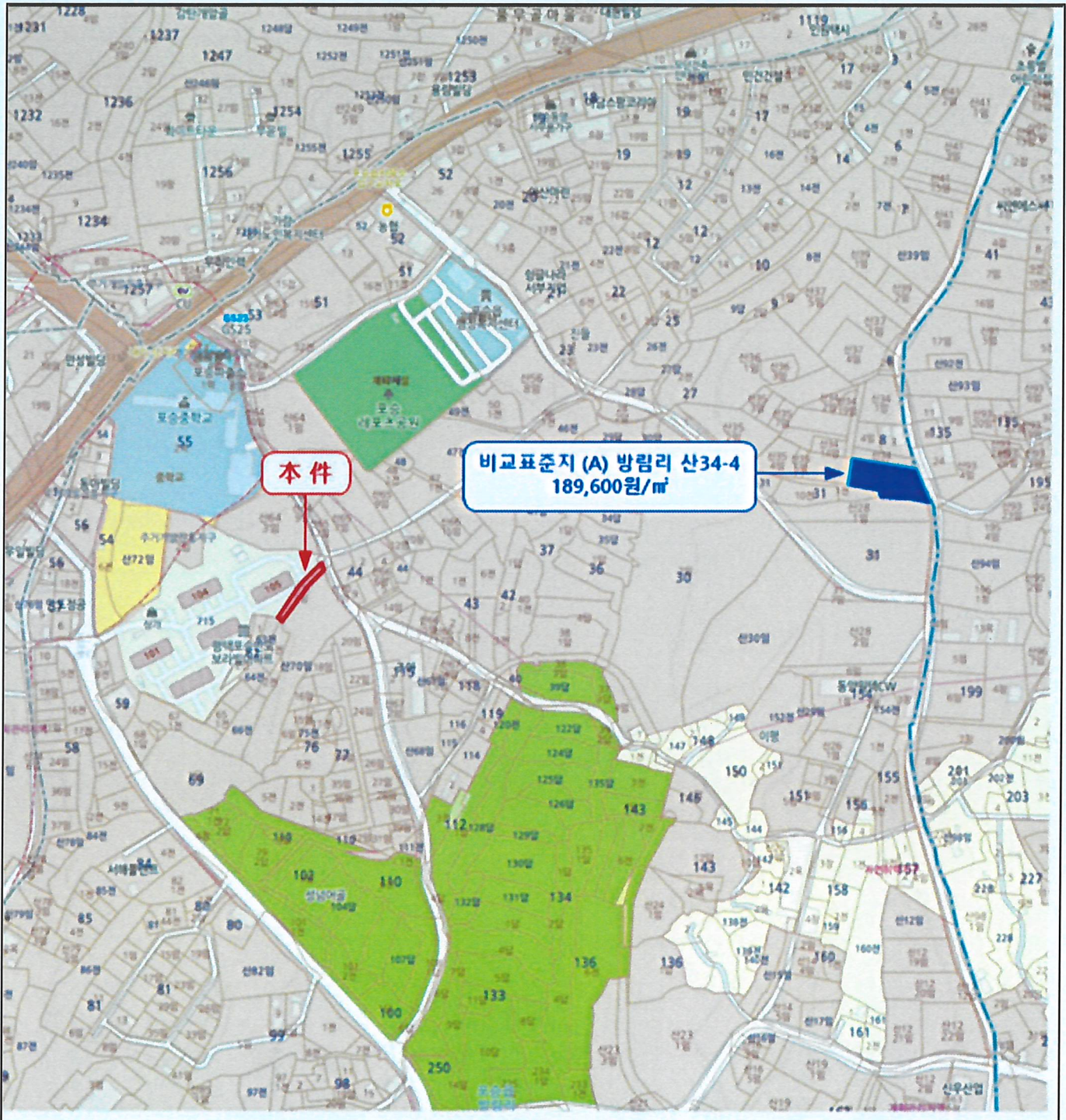
소재지	경기도 평택시 포승읍 방림리 산71-3
-----	-----------------------



위 치 도



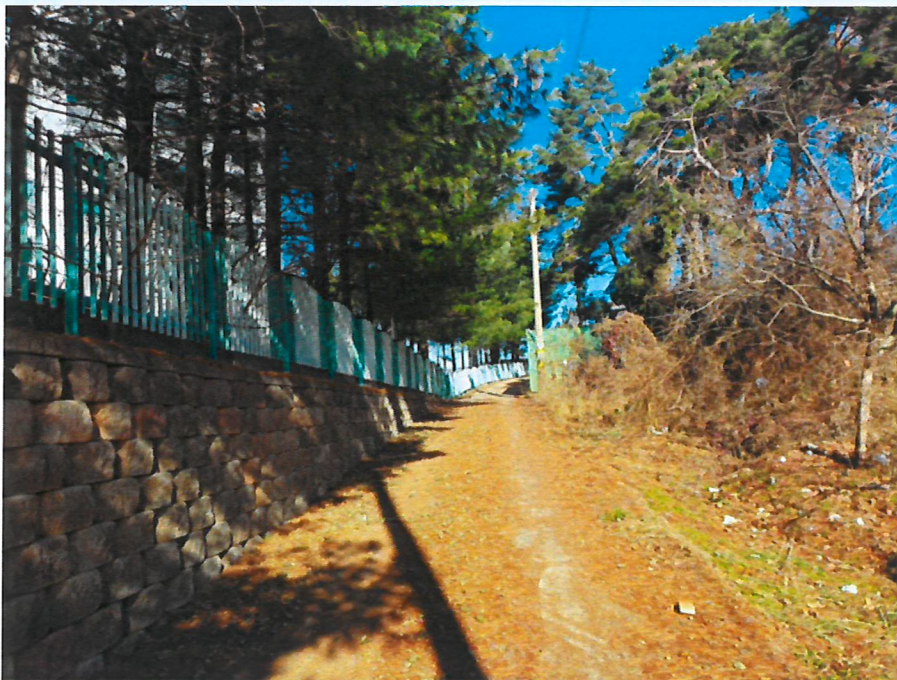
소재지 경기도 평택시 포승읍 방림리 산71-3



사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



접면도로



주변 전경