

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송경식 소유물건(2023타경4634)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
이영진

감정평가서번호: 20231016-3190

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.

자은감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장종순

| | | | | | | |
|--------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------|--------------|
| 감정평가액 | 사억칠천구백육십이만삼천일백이십원정(₩479,623,120.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진 | 감정평가 목적 | 법원경매(임의) | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 여주지원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 송경식 (2023타경4634) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2023.10.20 | 2023.10.19 ~ 2023.10.20 | 2023.10.23 | | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,273.22 이 | 토지 하 | 1,273.22 여 | - | 479,623,120 |
| | 합계 | | | | | ₩479,623,120 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 용문면 다문리 소재 "다문초등학교" 북측 직선거리 약900미터 지점에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점, 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 10월 20일임.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 개요

[토지]

| 물건기호 | 소재지 | 면적(m ²) | 지목 | 용도지역 | 개별지가 |
|------|---------------|---------------------|----|------|---------|
| 1 | 다문리 428-37 | 319 | 임야 | 자연녹지 | 86,600 |
| 2 | 다문리 428-40 | 335 | 임야 | 자연녹지 | 246,200 |
| 3 | 다문리 428-42 | 335 | 임야 | 자연녹지 | 246,200 |
| 4 | 다문리 428-35 | 282 (지분) | 도로 | 자연녹지 | 81,200 |
| 5 | 다문리 428-49 | 2.22 (지분) | 도로 | 자연녹지 | 81,200 |
| | 계 : | 1,273.22 | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 중 기호(1~3)토지의 의뢰목록상 지목은 ‘임야’ 이나 현황 소유자 미상의 미등기 제시외 주택(항공사진 및 별첨사진 참조)이 소재하고 있는 대지로 이용중이며, 토지에 영향을 미칠 것으로 사료되나 평가목적(경매) 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상평가 하였으며, 제시외건물은 별도로 평가하지 아니하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 있어 제시외건물의 존재로 인하여 토지에 미치는 불리한 점을 감안한 토지가격은 다음과 같음.
기호(1): 약99,000,000원
기호(2): 약104,000,000원
기호(3): 약104,000,000원 정도로 추정됨.
- 본건 중 기호(4,5)토지는 지목 및 현황이 도로로 이용중인 바 이를감안하여 평가하였으며, 공유지분으로서 위치확인이 불가능하여 전체토지를 기준으로 평균단가를 적용 하되 면적사정은 지분비율에 의거하였음.
- 본건 토지에 부합하는 수목, 석축, 급·배수설비 등은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 방법

-근거규정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

1. 원가법

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

3. 공시지가기준법

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

4. 수익환원법

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 물건별로 감정평가 하였으며, 「동 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건은 인근지역 내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반 상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 따른 토지단가 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 대상토지)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2023. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) |
|----|--------------|----|-------|------|------|-------|--------|-----------|
| 가 | 다문리 428-4 | 대 | 405 | 단독주택 | 자연녹지 | 세로(가) | 사다리완경사 | 246,200 |

다. 시점수정

(경기도 양평군 녹지지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2023.01.01.~2023.08.31 | -0.050% | 8월까지 누계 |
| 2023.08.01~2023.08.31 | -0.022% | 8월분 |
| 누 계 (2023.01.01~2023.10.20) | -0.085% (0.99915배) | $(1-0.00050) \times (1-0.00022 \times 50/31)$ |

※ 2023년 9월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 8월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|--------|--|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 |
| 접근조건 | 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 |
| 환경조건 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

(2) 개별요인 비교치 결정

표준지(가) 대비 대상 기호(1~3)토지는 제반 개별요인을 종합적으로 비교할 때 대체로 유사(1.000)하며, 기호(4,5)토지는 지목 및 현황이 도로로서 획지조건 등에서 약67%열세(0.330)함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 는 _____

기준시점 당시 비교표준지가격

(2) 인근지역 내의 평가전례

(출처:감정평가정보체계)

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 평가액 (천원) | 자료 출처 | 평가지점 |
|----|---------------|----|-----------|----------------|---------------|-------------|-----------|----------|
| | | 건물 | | | | | | |
| #1 | 다문리 428-4○ | 대 | 335 | 자연녹지 (주거용) | 422,000 | 141,370 | 경매 평가서 | 23.6.8 |
| | | 건물 | 123.12 | | | | | |
| #2 | 다문리 428-4○ | 대 | 336 | 자연녹지 (주거용) | 428,000 | 143,808 | 경매 평가서 | 22.11.15 |
| | | 건물 | 99.07 | | | | | |
| #3 | 다문리 428-○ | 대 | 1,036 | 자연녹지 (주거용) | 465,000 | 481,740 | 경매 평가서 | 23.5.30 |
| | | 건물 | 192.22 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사물건의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액 (천원) | 거래시점 |
|----|----------------|----|-----------|----------------|-------------------|-------------------|---------|
| | | 건물 | | | | | |
| #4 | 다문리 524-1○ | 대 | 623 | 자연녹지 (주거용) | 444,180 | 336,000 | 23.7.25 |
| | | 건물 | 197.59 | | | | |
| #5 | 다문리 57○ | 대 | 427 | 자연녹지 (주거용) | 421,550 (구옥포함) | 180,000 (구옥포함) | 23.4.27 |
| | | 건물 | 76.31 | | | | |
| #6 | 다문리 950-1○외 | 대 | 326 | 자연녹지 (주거용) | 460,200 | 284,000 | 23.4.3 |
| | | 건물 | 99.24 | | | | |

※거래사례#4 토지단가 산출내역

$$[336,000,000\text{원} - (197.59\text{㎡} \times 300,000\text{원}/\text{㎡})] \div 623\text{㎡} \approx 444,180\text{원}/\text{㎡}$$

※거래사례#6 토지단가 산출내역

$$[284,000,000\text{원} - (99.24\text{㎡} \times 1,350,000\text{원}/\text{㎡})] \div 326\text{㎡} \approx 460,200\text{원}/\text{㎡}$$

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

| | |
|--------------|----------------------------------|
| 인근 (1~3)유사토지 | @420,000~480,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨. |
|--------------|----------------------------------|

(5) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#4>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

| 표준지 기호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 사례기준가격 (①, 원/㎡) |
|-----------|----------|---------------|----------|---------|------|-------|--------------------|
| 가 | #4 | 444,180 | 1.00 | 0.99939 | 1.00 | 1.000 | 443,907 |

사정보정:비교사례는 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#4기준-2023.7.25.~2023.10.20.(녹지지역).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#4와 제반 개별요인을 종합적으로 비교할 때 대체로 유사함.(1.000)

3) 기준시점의 비교표준지 가격

| 2023.01.01 기준 공시지가 | 시점수정 | 기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡) |
|-----------------------|---------|---------------------------|
| 246,200(가) | 0.99915 | 245,991 |

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

| 표준지 기호 | 사례 기호 | 사례기준 비교표준지가격(①) | 기준시점의 비교표준지가격(②) | 보정치 |
|-----------|----------|--------------------|---------------------|-------|
| 가 | #4 | 443,907 | 245,991 | 1.804 |

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 약80% 정도 상향보정함이 적정하다고 판단됨.(1.80)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

| 대상 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그밖의요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|---------------|---------|------|-------|-------|---------------|----------------|
| 1~3 | 246,200 | 0.99915 | 1.00 | 1.000 | 1.80 | 442,783 | 443,000 |
| 4,5 | 246,200 | 0.99915 | 1.00 | 0.330 | 1.80 | 146,118 | 146,000 |

3. 토지가격결정

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되며, 다음과 같이 토지가격을 결정함.

| 대상기호 | 면적(㎡) | 토지단가 | 결정가격 |
|------|--------------|---------|-------------|
| 1 | 319 | 443,000 | 141,317,000 |
| 2 | 335 | 443,000 | 148,405,000 |
| 3 | 335 | 443,000 | 148,405,000 |
| 4 | 282 (지분) | 146,000 | 41,172,000 |
| 5 | 2.22 (지분) | 146,000 | 324,120 |
| 계 | 1,273.22 | - | 479,623,120 |

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 양평군 용문면 다운리 | 428-37 | 임야 | 자연녹지지역 | 319 | 319 | 443,000 | 141,317,000 | 현황 제시외건부지 |
| 2 | 동소 | 428-40 | 임야 | 자연녹지지역 | 335 | 335 | 443,000 | 148,405,000 | 현황 제시외건부지 |
| 3 | 동소 | 428-42 | 임야 | 자연녹지지역 | 335 | 335 | 443,000 | 148,405,000 | 현황 제시외건부지 |
| 4 | 동소 | 428-35 | 도로 | 자연녹지지역 | 282 1,242x--- 1,242 | 282 매각지분 송경식지분 (1,242분의 282)전부 | 146,000 | 41,172,000 | |
| 5 | 동소 | 428-49 | 도로 | 자연녹지지역 | 222 9x--- 900 | 2.22 매각지분 송경식지분 (900분의 222)전부 | 146,000 | 324,120 | |
| 합 계 | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩479,623,120.- | |

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

경기도 양평군 용문면 다문리 소재 "다문초등학교" 북측 직선거리 약900미터 지점에 위치하며, 인근일대는 야산 남사면에 조성된 전원주택단지로서 주위는 야산, 전원주택, 일부 농경지 및 농가주택 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

왕복2차선 간선도로(연수로) 북동측 직선거리 약350미터 지점에 위치한 지역으로서 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 남동측 인근으로 6번국도(고가)가 통과하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~3): 공히 정방형의 토지로서 남하향의 완경사지를 축대를 이용하여 평탄히 조성하였으며, 제시외 주택부지로 이용중임.

기호(4,5): 부정형의 토지로서 남서하향의 완경사지를 일부 평탄히 조성하였으며, 포장도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~3): 기호(4,5)토지 등을 이용한 폭5미터 정도의 포장도로에 접함.

기호(4,5): 남측으로 인접한 개인소유의 사도(428-52번지, 지목:도로)와 연계되어 공도로 진출입 가능함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>(기호(1~3)), 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 제 "1-6.그 밖의 사항"란 참조.

(7) 공부와의 차이

본건 중 기호(1~3)토지의 의뢰목록상 지목은 '임야'이나 현황 지상에 제시외 주택이 소재하는 대지 상태임.

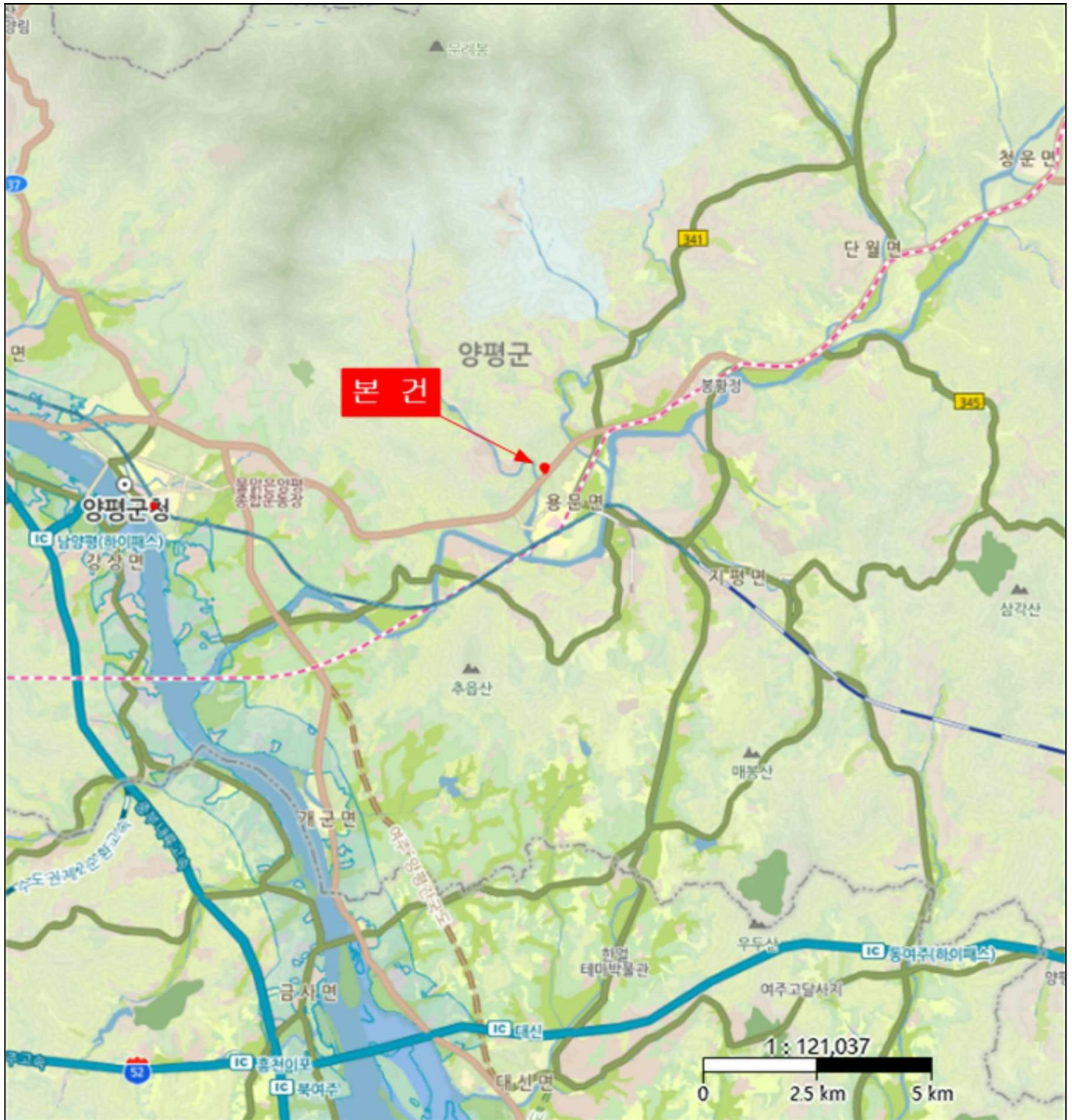
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역위치도



| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 경기도 양평군 용문면 다문리 428-37외 |
|-----|-------------------------|



위 치 도



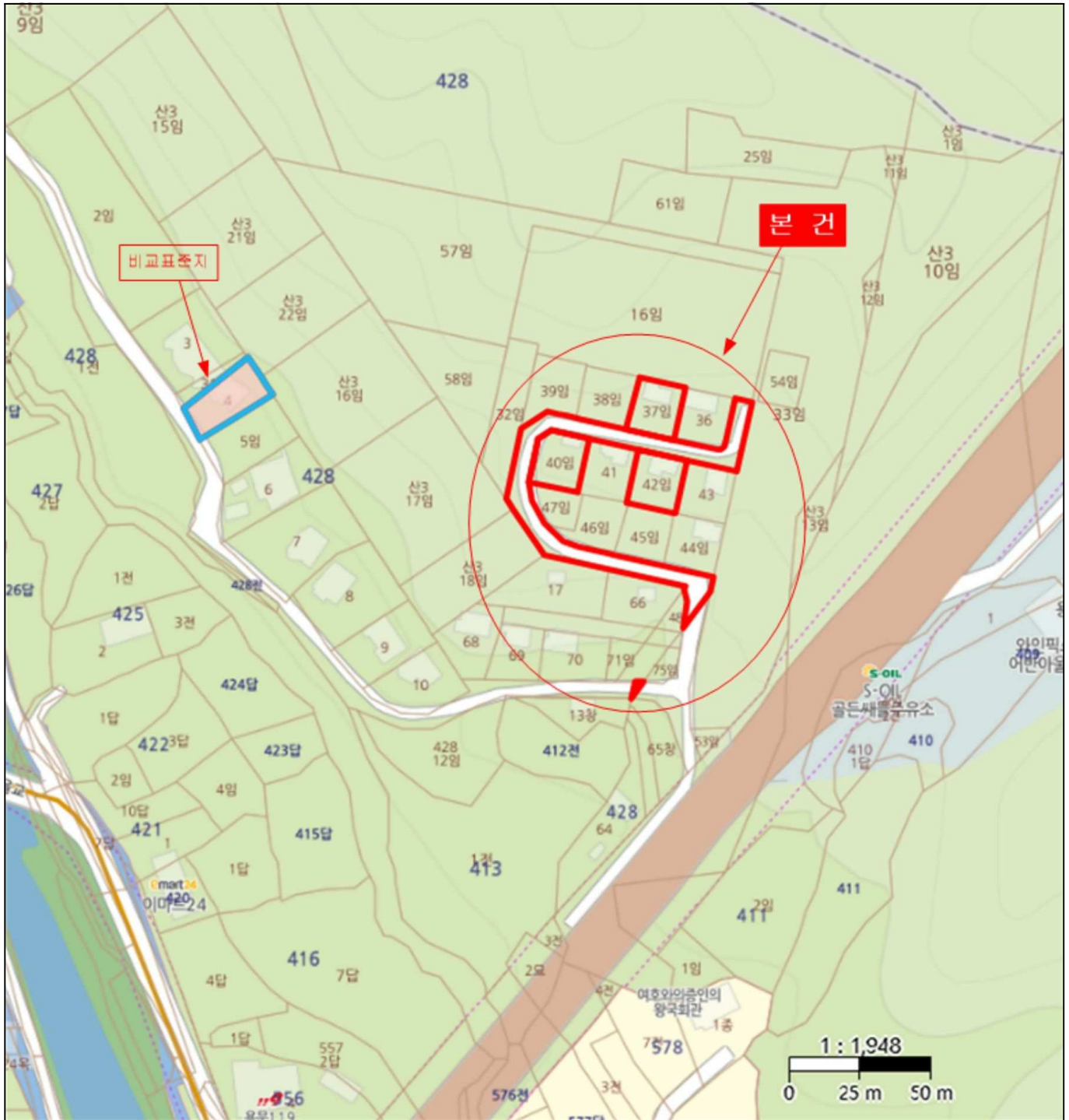
소재지 경기도 양평군 용문면 다문리 428-37외



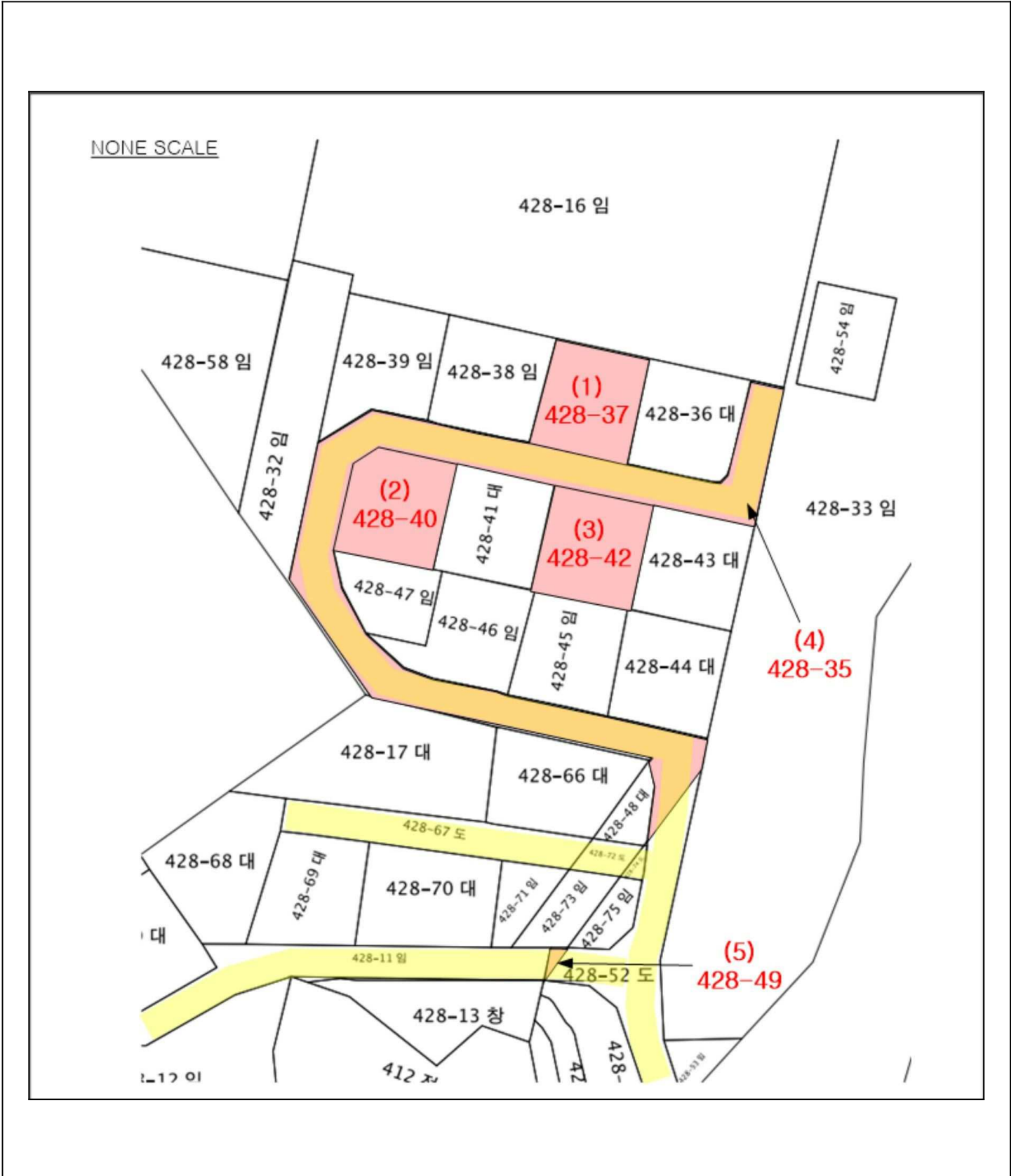
지 번 약 도



소재지 경기도 양평군 용문면 다문리 428-37외



지 적 도



항공 사진

NONE SCALE





< (1-3) >



< (1-3) >



<

>



< (1)

>



< (1)

>



< (2) >



< (2) >



< (2) >



< (3) >



< (3) >



< (3) >



< (4) >



< (4) >



< (5) >