

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오혜경 소유물건(2024타경2031)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: 20240412-610127

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.

대유감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김화생

감정평가액	일십오억삼천삼백삼십사만삼천원정(₩1,533,343,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오혜경 (2024타경2031)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.23	2024.04.22 ~ 2024.04.23	2024.04.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,216	토지	9,216	-	1,501,883,000
	제시외 건물	(636)	제시외 건물	636	-	24,460,000
	제시외 관정	(2식)	제시외 관정	2식	-	7,000,000
합계					₩1,533,343,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 가남읍 본두리 소재 "여주추모공원" 남서측 도로 월편에 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 2024년 4월 23일임.

(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	본두리 770-15	2,153	전	생산관리	51,100
2	본두리 770-16	214	전	생산관리	51,100
3	본두리 770-17	1,406	전	생산관리	48,500
4	본두리 770-18	734	전	생산관리	51,100
5	본두리 산82-1	4,709	임야	보전관리	19,200

6. 그 밖의 사항

- 본건토지 일부 지상에 소재하는 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 중 기호(3,4)토지 일부 지상에 는 소유자 미상의 제시외건물(철파이프조 비닐하우스 재배사 외, 약636m²)이 소재하고 있어 토지에 영향을 미칠 것으로 사료되나 평가 목적경매) 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상평가 하였으니 경매진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 제시외건물(㉠)~(㉢)이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 있어 제시외건물의 존재로 인하여 토지에 미치는 불리한 점을 감안한 토지 단가는 기호(3)토지:@142,000원/m², 기호(4)토지:@167,000원/m² 정도로 추정됨.
- 본건 중 기호(4),(5)토지 일부 지상에는 소유자미상의 제시외 "관정" 이 소재하고 있어 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작한 비준가격으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 중 기호(5)토지 남측 일부 지상에는 분묘1기가 소재하는 것으로 탐문조사 되는 바, 경매진행시 참고하시기 바람. (관리가 안된 상태로 오랜기간 방치되어 외관상 분묘 파악이 힘든 것으로 조사됨)

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: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	본두리 779	전	1,054	전	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	54,000
나	본두리 760-10	임야	1,527	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	31,900

다. 시점수정

(경기도 여주시 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.02.29	0.134%	2월까지 누계
2024.02.01~2024.02.29	0.122%	2월분
누 계 (2023.01.01~2024.04.23)	0.361% (1.00361배)	$1.00134 \times (1+0.00122 \times 54/29)$

(경기도 여주시 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.02.29	0.118%	2월까지 누계
2024.02.01~2024.02.29	0.095%	2월분
누 계 (2023.01.01~2024.04.23)	0.295% (1.00295배)	$1.00118 \times (1+0.00095 \times 54/29)$

※ 2024년 3월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근 취락, 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 입도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 토양.토질, 관개.배수, 재해의 위험성 등 표고, 방위, 경사, 토양.토질, 관개.배수, 재해의 위험성 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)토지는 접근(가로)조건 등에서 약20%우세(1.200), 대상 기호(2)토지는 접근(가로)조건 약10%우세, 획지조건 약8%열세하여 대상이 약1.2%우세(1.012), 대상 기호(3)토지는 접근조건 약5%열세, 획지조건 약2%열세하여 대상이 약6.9%열세(0.931), 대상 기호(4)토지는 접근조건 약12%우세, 획지조건 약2%열세하여 대상이 약9.8%우세(1.098)함.

표준지(나) 대비 대상 기호(5)토지는 접근(가로)조건 약30%우세, 자연조건 약5%열세하여 대상이 약23.5%우세(1.235)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 = _____

기준시점 당시 비교표준지가격

(2) 인근지역 내의 평가전례

(출처:감정평가정보체계)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액 (천원)	자료 출처	평가시점
		건물						
#1	본두리 71○	답	1,818	생산관리 (답)	166,000	301,788	담보 평가서	22.11.15
		건물	-					
#2	오산리 82-1○	임	333	생산관리 (전기타)	154,000	51,282	담보 평가서	23.10.23
		건물	-					
#3	본두리 339-1○	임	1,123	계획관리 (임)	42,000	47,166	담보 평가서	23.6.13
		건물	-					
#4	본두리 330-○	임	648	보전관리 (임)	70,000	45,360	경매 평가서	21.11.12
		건물	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사물건의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#5	오산리 216-○	전	660	생산관리 (전)	128,788	85,000	23.11.30
		건물	-				
#6	오산리 216-2○	전	93	생산관리 (전기타)	210,753	19,600	22.6.27
		건물	-				
#7	본두리 산20-○	임	987	보전관리 (임)	151,165	149,200	22.9.26
		건물	-				
#8	본두리 330-1○	임	719	보전관리 (임)	83,449	60,000	21.6.11
		건물	-				

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 표준지(가)유사토지	@150,000~200,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
인근 표준지(나)유사토지	@90,000~110,000원/㎡ 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#6,8>을 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	#6	210,753	1.00	1.01267	1.00	0.839	179,062
나	#8	83,449	1.00	1.03970	1.00	1.231	106,804

사정보정:비교사례 #6,8은 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#6기준-2022.6.27.~2024.4.23.(생산관리).

거래사례#8기준-2021.6.11.~2024.4.23.(보전관리).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#6 보다 접근조건 약5%열세, 자연조건 약5% 열세, 획지조건 약7%열세하여 개별요인이 약16.1%열세(0.839), 비교표준지(나)는 거래사례#8 보다 접근조건 약15%우세, 자연조건 약7%우세 하여 개별요인이 약23.1%우세(1.231)함.

3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
54,000(가)	1.00361	54,195
31,900(나)	1.00295	31,994

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#6	179,062	54,195	3.304
나	#8	106,804	31,994	3.338

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 비교표준지(가):약 230%, 비교표준지(나):약234% 정도 상향보정함이 적정하다고 판단됨.

(기호(1~4):3.30, 기호(5):3.34)

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	54,000	1.00361	1.00	1.200	3.30	214,611	215,000
2	54,000	1.00361	1.00	1.012	3.30	180,989	181,000
3	54,000	1.00361	1.00	0.931	3.30	166,503	167,000
4	54,000	1.00361	1.00	1.098	3.30	196,369	196,000
5	31,900	1.00295	1.00	1.235	3.34	131,972	132,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 가격결정

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

대상기호	면적(m ²)	토지단가	결정가격
1	2,153	215,000	462,895,000
2	214	181,000	38,734,000
3	1,406	167,000	234,802,000
4	734	196,000	143,864,000
5	4,709	132,000	621,588,000
계	9,216	-	1,501,883,000

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 여주시 가남읍 본두리	770-15	전	생산관리지역	2,153	2,153	215,000	462,895,000	
2	경기도 여주시 가남읍 본두리	770-16	전	생산관리지역	214	214	181,000	38,734,000	현황 전기타
3	경기도 여주시 가남읍 본두리	770-17	전	생산관리지역	1,406	1,406	167,000	234,802,000	현황 전기타
4	경기도 여주시 가남읍 본두리	770-18	전	생산관리지역	734	734	196,000	143,864,000	현황 전기타
5	경기도 여주시 가남읍 본두리	산82-1	임야	보전관리지역	4,709	4,709	132,000	621,588,000	
소 계								₩1,501,883,000	
ㄱ	[제시외건물] 동소	770-17	재배사	철파이프조 비닐하우스	(136)	136	35,000	4,760,000	
ㄴ	동소	770-17	재배사	철파이프조 비닐하우스	(280)	280	35,000	9,800,000	
ㄷ	동소	770-17 770-18	창고	철파이프조 천막지붕	(220)	220	45,000	9,900,000	
소 계								₩24,460,000	
ㄹ	[제시외관정] 동소	770-18	관정	(부대시설포함)	1식	1식	-	3,500,000	

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	
□	동소	산82-1	관정	(부대시설포함)	1식	1식	-	3,500,000	
	소 계							₩7,000,000	
	합 계							₩1,533,343,000.-	
				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

경기도 여주시 가남읍 본두리 소재 "여주추모공원" 남서측 도로 월편에 위치하며, 인근일대는 야산, 농경지, 농가촌락, 물류센터 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

버스정류장이 소재하는 333번 지방도로 남동측 직선거리 약200미터 지점에 위치한 지역으로서 본건까지 차량접근 가능하며, 차량으로 약6~7분 정도 거리에 중부내륙고속도로 남여주I.C 진출입로가 위치함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 제형에 유사한 토지로서 서하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 전으로 이용중임.

기호(2): 부정형의 토지로서 서하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 인접토지와 경계 구분 없이 전으로 이용중임.

기호(3,4): 부정형의 토지로서 서하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 전기타 상태임.

기호(5): 제형에 유사한 토지로서 대체로 남서하향의 완경사지 이며, 대부분 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,4): 북측으로 왕복2차로의 포장도로에 접함.

기호(2): 북측 일부가 왕복2차로의 포장도로에 접함.

기호(3): 지적상 맹지로서 인접지를 통해 출입 가능함.

기호(5): 서측으로 폭3미터 정도의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

<기호(1~4)>

생산관리지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3류7호)(접합)(기호(1,2,4)), 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

<기호(5)>

보전관리지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개항도" 와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

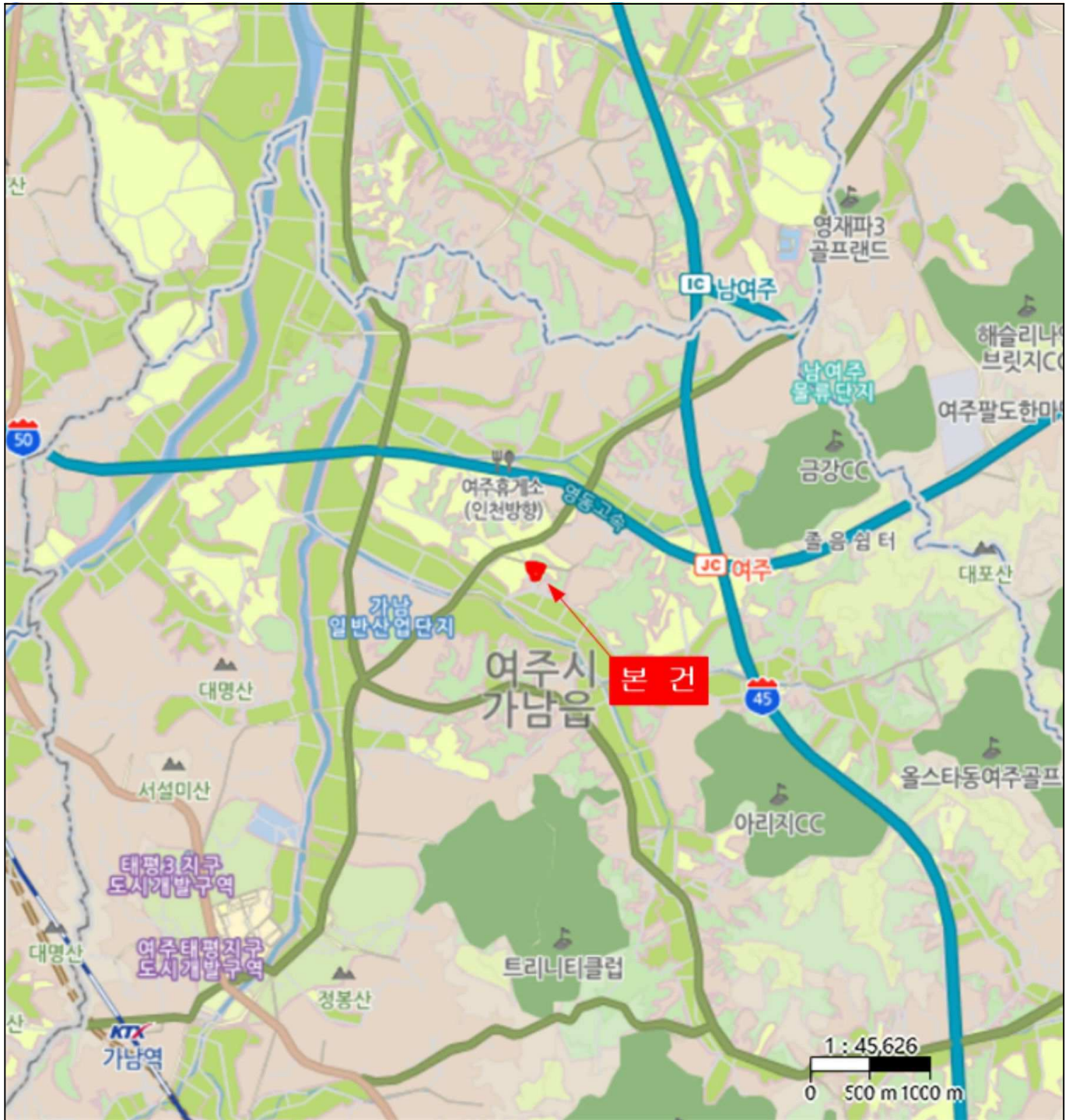
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역 위치도



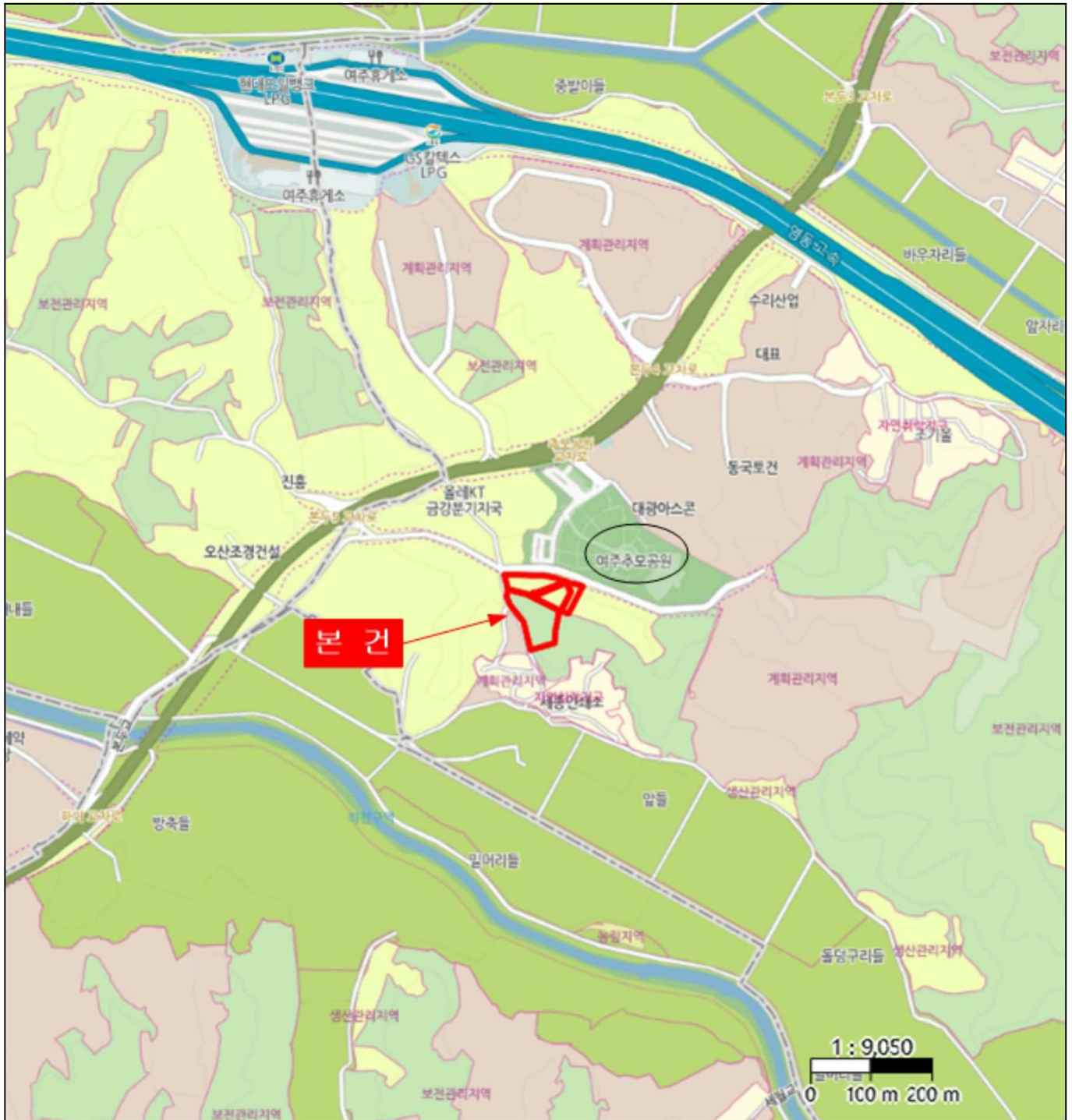
소재지	경기도 여주시 가남읍 본두리 770-15외
-----	-------------------------



위치도



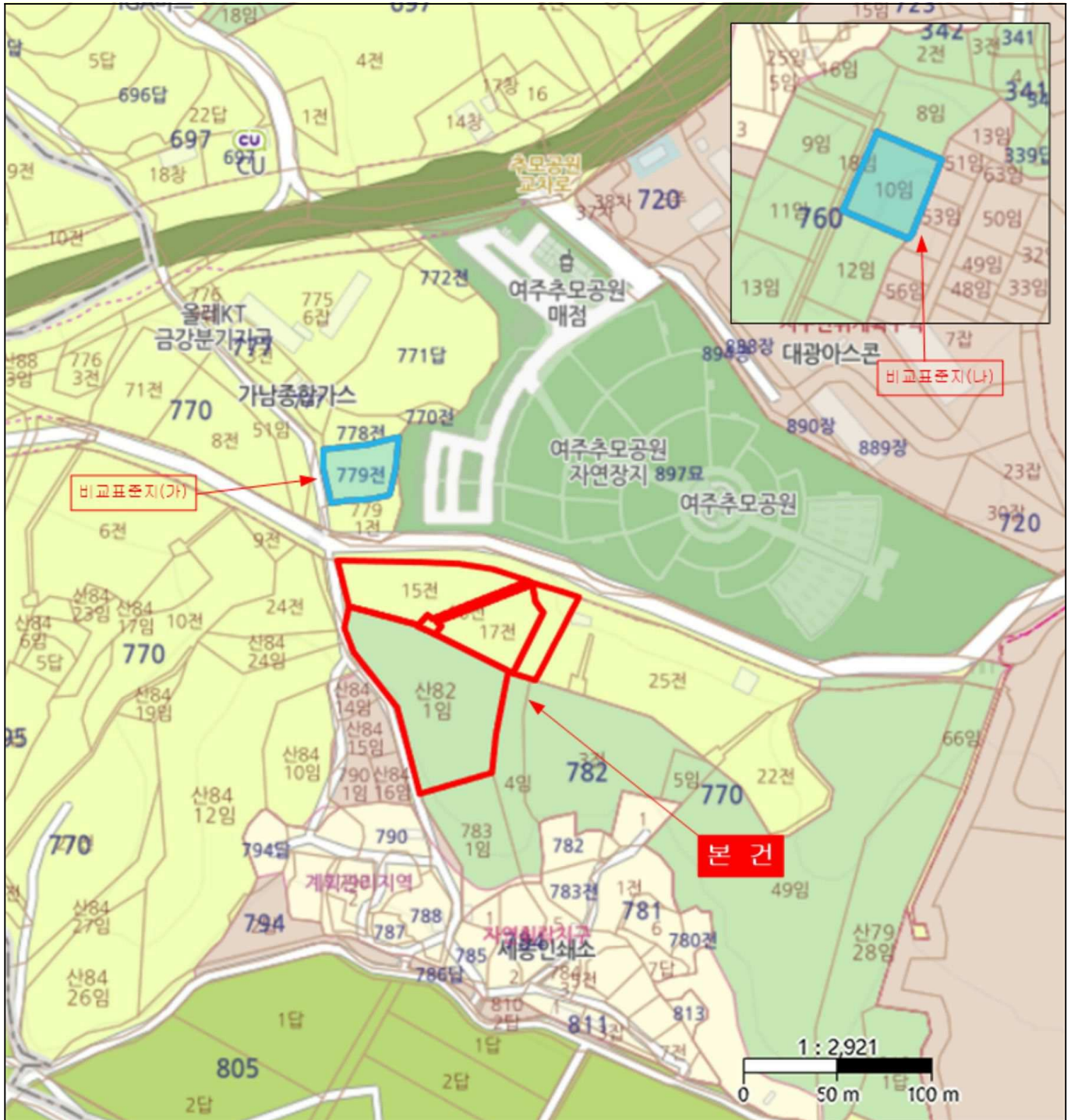
소재지	경기도 여주시 가남읍 본두리 770-15외
-----	-------------------------



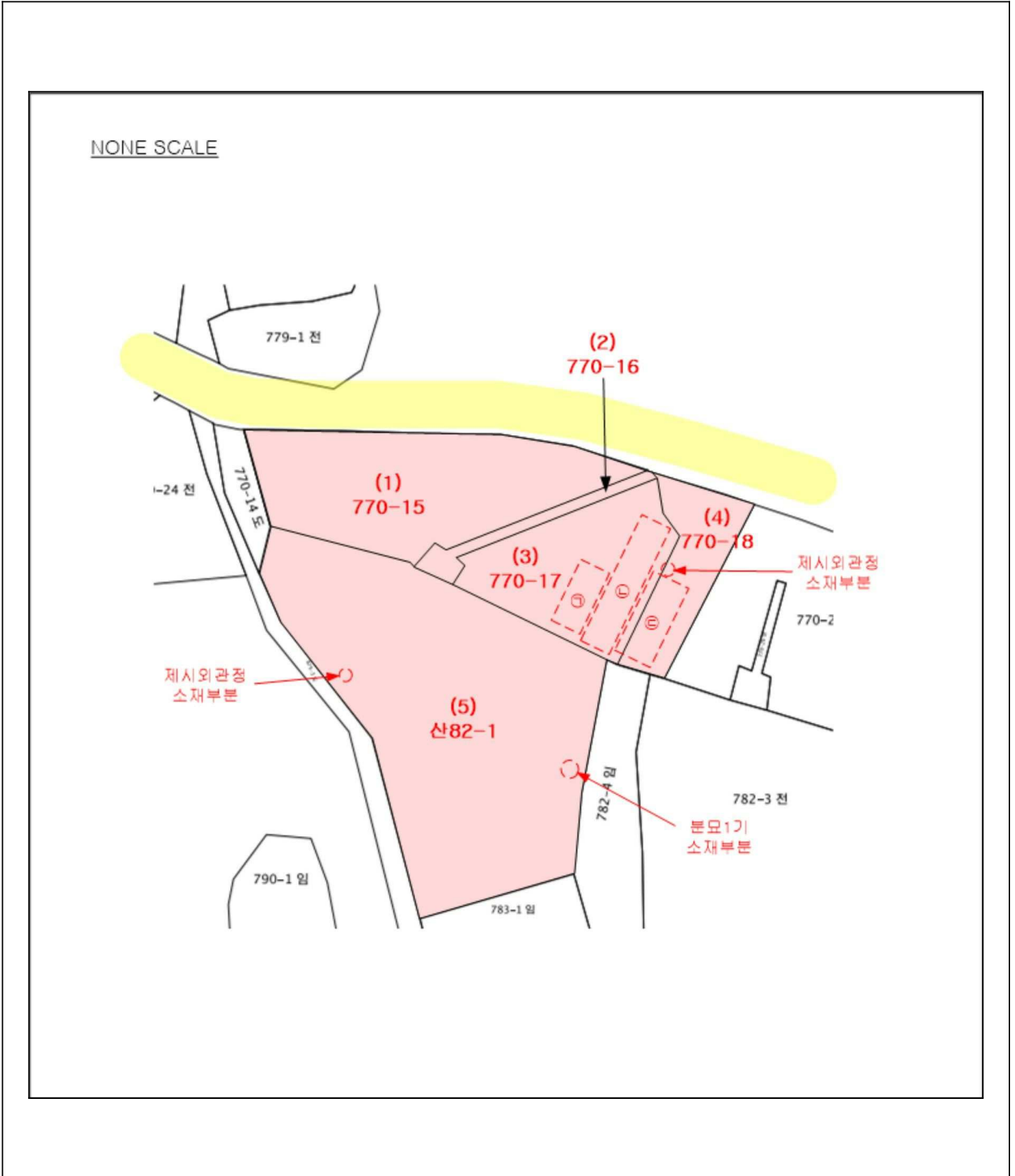
지 번 약 도



소재지 경기도 여주시 가남읍 본두리 770-15외

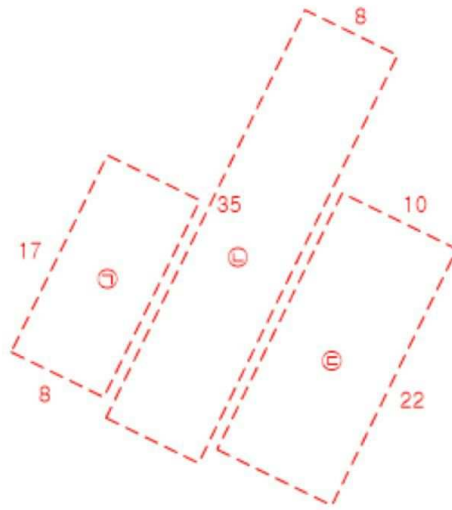


지 적 도



건물개황도

NONE SCALE



제시외건물

- ㉠ 철파이프조 비닐하우스 재배사 약136㎡
- ㉡ 철파이프조 비닐하우스 재배사 약280㎡
- ㉢ 철파이프조 현막지붕 창고 약220㎡

항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



< (1) >



< (1) >



< (2) >



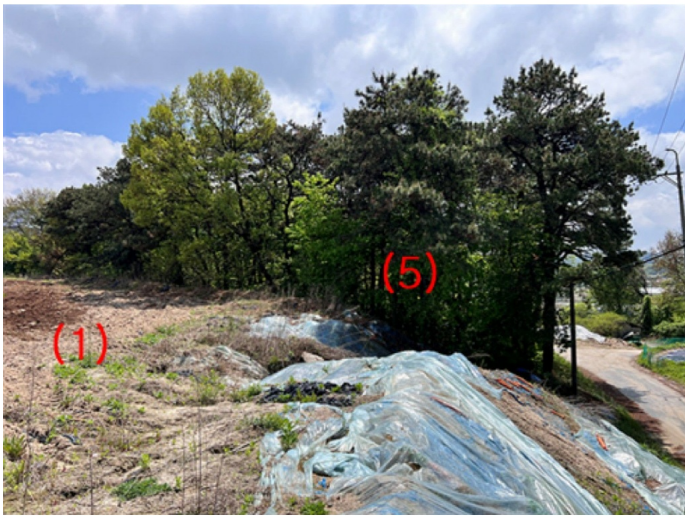
< (3) >



< (4) >



< (5) >



< (5) >



< (5) >



< (~) >



< () >



< (4) >



< (5) >



< (5) >