

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
건명	김기훈 소유물건 (2024타경6873)
감정서번호	A24512098



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.

원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이원삼

李元三

(인)

감정평가액	육천삼백팔만오천원정(₩63,085,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김기훈 (2024타경6873)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 16	2024. 12. 10 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 3,441×- 6 이	토지	573.5 여	110,000 백	63,085,000
	합계					₩63,085,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지 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 양평군 양동면 삼산리	1006-2	답	생산관리지역 [매각지분 갑구1번 김기훈 지분 (6분의 1) 전부]	3,441 × 1/6	573.5	110,000	63,085,000	
합 계								₩63,085,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양동면 삼산리 소재 '삼산역' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지 1필지)의 평가로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 기준가치 등

가. 감정평가 기준가치

본건은 감정목적에 따라서 일반적인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 기준시점 등

본건 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 16일이며, 조사기간은 2024년 12월 10일부터 2024년 12월 16일까지입니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가의 3방식 중 비교방식으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가방식의 적용

본건 토지는 지목 '답' 으로서 물건의 수익성을 기초로 한 수익방식(수익환원법)과 조성원가를 기초로 하는 원가방식(원가법)은 물건의 성격상 적용에서 배제하였습니다. 따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제11조, 제12조, 제14조에 따라 토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식(공시지가기준법, 거래사례비교법)으로 시산가격을 산정하되, 각 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 목적물

본건 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2024/01 기준)	비고
1	경기도 양평군 양동면 삼산리	1006-2	답	573.5	생산관리	@47,800/㎡	3,441 ×1/6

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 가치를 달리하는 부분은 구분평가 하되, 감정목적에 고려하여 총액과 관련 평균 단가를 적용하였습니다.

나. 본건 북동측 일부는 현황 '도로, 구거' 등으로 이용 중인 바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

다. 본건은 공유지분으로서 매각지분의 위치를 특정할 수가 없는 바, 토지전체를 기준으로 한 평균가격으로 평가하되, 귀 제시 매각지분을 근거로 면적사정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

본건과 용도지역, 주위환경 등이 유사하여 비교 가능한 표준지로서 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 선정 적용하였습니다.

2) 적용 비교표준지 현황

(2024. 01. 01. 기준)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	삼산리 947	2,466	전	전	생산관리	세로 (가)	부정형 완경사	47,100	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

본건 토지의 공시지가와 기준시점 간의 시점수정은 당해 지역의 부동산 가격변동을 보다 적정하게 반영하고 있는 국토교통부 고시 경기도 양평군 생산관리지역의 지가변동률을 적용하여 산정하였습니다.

기간별	지가변동률	비고
2024. 01. 01. ~ 2024. 12. 16.	0.460% (1.00460배)	2024. 01. 01. ~ 2024. 10. 31. : 0.366% 2024. 10. 01. ~ 2024. 10. 31. : 0.063% $(1 + 0.00366) \times (1 + 0.00063 \times 46/31)$ ≈ 1.00460

* 2024. 11월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024. 10월의 지가변동률을 연장 적용하였음

라. 지역요인 비교

본건과 공시지가표준지'A'는 인근지역 내에 소재하므로 제반 지역요인은 대체로 유사합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근	도로의 상태, 교통의 편부 등	도로의 폭, 구조 계통 등, 농로의 상태 등
		인근 교통시설, 공공 및 편익시설, 취락 등과의 접근성
자연 (환경)	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	토양, 토질, 관개 및 배수의 양부, 경사, 경사면의 위치 및 굴곡,
	인근환경 등	인근토지의 이용상황, 적합성 등 수해 및 기타 재해 위험성 유무
획지	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
		경작의 편부
행정적	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역
		조장 및 규제의 정도
기타	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.97	0.95	0.95	1.00	1.00	0.875
		본건은 표준지와 비교하여 교통시설, 취락 등과의 접근성 등 접근조건, 인근토지의 이용상황, 주위환경 등 자연(환경)조건과 형상, 현황, 효용성 등에서 열세입니다.					

* 접근조건× 자연(환경)조건× 획지조건× 행정적조건× 기타조건= 격차율

바. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가 실무기준」 등 관련법규와 국토교통부 유권해석, 대법원판례 등에 의거하여 지역요인 및 개별요인의 비교 시에 반영되지 못한 것으로서 지가의 변동에 영향을 미치는 사항을 반영하여 그 밖의 요인으로 보정함으로써 가격의 형평성을 유지하고, 적절한 평가가 이루어지도록 하기 위함입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근지역 사례자료와의 비교

가) 인근지역의 평가사례 자료

기호	구분 (평가목적)	시점	소재지	지목	용도지역	가격 (원/㎡)	비고
a	평가사례 (담보)	2021. 06. 08.	삼산리 10**	답	생산관리	83,200	
b	평가사례 (담보)	2022. 04. 06.	삼산리 95*-*	전	생산관리	129,000	
c	평가사례 (담보)	2023. 06. 01.	삼산리 15*-*	답	생산관리	96,000	

나) 인근지역 사례자료와의 비교

(1) 사례의 선정

상기 사례 중 본건 인근지역 내의 용도지역 및 지목 등이 동일하며, 위치 및 물적사항 등 가격형성요인의 비교성이 있다고 판단되는 사례 'c' 를 비교대상 사례로 선정하여 비교하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 사례자료와의 비교

구분	사례(c)기준 표준지가격 (a)	기준시점 표준지가격 (b)	비고
토지가격 (원/㎡)	96,000	47,100	
시점수정	1.00449	1.00460	2023.06.01. ~ 2024.12.16. : 0.449%
지역요인	1.00	-	상호 대등합니다.
개별요인	1.298	-	사례와 비교하여 볼 때, 농로의 상태 등 접근조건과 주위환경 등 자연(환경)조건 등에서 우세합니다.
산정가격 (원/㎡)	125,167	47,317	
격차율 (a/b)	2.6453		

* 토지가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산정가격

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역의 가격수준

본건 인근 생산관리지역 내 유사토지의 지가는 규모, 도로조건 등에 따라서 차이가 있으며, 대체로 @90,000원/㎡ ~ @120,000원/㎡ 내외 정도인 것으로 탐문·조사 되었습니다.

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근 부동산의 사례자료, 사례 대비 격차율, 시세수준 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 볼 때, 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는 바, 인근지역과의 균형과 평가의 적정성을 기하기 위하여 약 165%(2.65) 정도를 증액 보정하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 시산가격(단가)

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	47,100	1.00460	1.00	0.875	2.65	109,716	110,000	

* 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 산출단가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근의 거래사례 현황

기호	시점	소재지	지목	용도지역	가격 (원/m ²)	비고
a	2021.04.15.	삼산리 94*-*	전	생산관리	약 128,590	
b	2024.10.11.	삼산리 10**	답	생산관리	약 181,650	

2) 거래사례의 선정

본건 동일수급권 내 인근 및 유사지역에 위치하면서 용도지역이 동일하고, 최근의 거래사례로서 제반 가치형성요인의 비교성이 크다고 판단되는 사례'b'를 선정 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

위에서 선정된 사례자료의 매매조건 등 매도자와 매수자간의 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 실거래 신고된 자료로서 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

라. 시점수정

(경기도 양평군 생산관리지역)

적용 사례	시점수정 기간	지가변동률	비고
b	2024. 10. 11. ~ 2024. 12. 16.	0.136% (1.00136배)	2024년 10월 : 0.063% $(1 + 0.00063 \times 21/31) \times$ $(1 + 0.00063 \times 46/31) \approx 1.00136$

* 2024. 11월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024. 10월의 지가변동률을 연장 적용하였음

마. 지역요인 비교

본건과 사례자료'b'는 인근지역 내에 소재하므로 제반 지역요인은 대체로 유사합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근	도로의 상태, 교통의 편부 등	도로의 폭, 구조 계통 등, 농로의 상태 등
		인근 교통시설, 공공 및 편익시설, 취락 등과의 접근성
자연 (환경)	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	토양, 토질, 관개 및 배수의 양부, 경사, 경사면의 위치 및 굴곡,
	인근환경 등	인근토지의 이용상황, 적합성 등 수해 및 기타 재해 위험성 유무
획지	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
		경작의 편부
행정적	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역
		조장 및 규제의 정도
기타	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

본건 기호	적용 사례	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	b	0.90	1.00	0.70	1.00	1.00	0.630
		본건은 사례와 비교하여 주간선도로와의 접근성 등 접근조건과 획지의 형상, 이용상황, 효용성 등 열세이며, 기타 제 조건은 대체로 유사합니다.					

* 접근조건 × 자연(환경)조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 = 격차율

사. 거래사례비교법에 의한 시산가격(단가)

본건 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	181,650	1.00	1.00136	1.00	0.630	114,595	115,000	

* 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산출단가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	110,000	115,000	

나. 결정 의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가과정, 제반 가격자료 등을 종합적으로 검토하여 볼 때, 대체로 균형을 이루고 있어서 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방식인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

다. 감정평가액의 결정

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	110,000	573.5	₩63,085,000-	공유 지분

* 적용단가 × 면적 = 감정평가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타 평가에 참고할 사항 등

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 물건표시는 귀 제시목록 및 토지대장 등에 의거하였습니다.
2. 본건 토지는 인접토지 등과의 지적경계가 명확하지 않아 현황 및 위치확인은 지적도면과 항공도면 등을 근거로 육안으로 개략적으로 확인하였으므로 추후 측량 등 정확한 지적경계 확인에 따라 다소 상이할 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.
3. 본 감정평가는 감정의뢰목적(경매) 이외의 목적으로 사용할 수 없으며, 다른 평가목적 또는 평가조건을 수반하는 평가결과와는 차이가 있을 수 있으므로 참고 바랍니다.
4. 본건은 현지조사 사항을 근거로 작성하였습니다. -끝-

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 양평군 양동면 삼산리 소재 '삼산역' 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 전, 답 등의 농경지 및 임야지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 가능하며, 근거리 삼산역(중앙선) 및 간선도로변의 대중교통수단 등 이용 가능하여 제반 교통여건은 무난시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 완경사 지세의 부정형 토지로서 '답', 일부 '전' 및 일부는 도로와 구거 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건을 지나는 협소한 세로(가)의 도로를 이용 중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭, 오리, 메추리, 돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

제시목록상 지목 '답'이나, 일부는 '전'이며, 북동측 일부는 '도로 및 구거' 등 입니다.

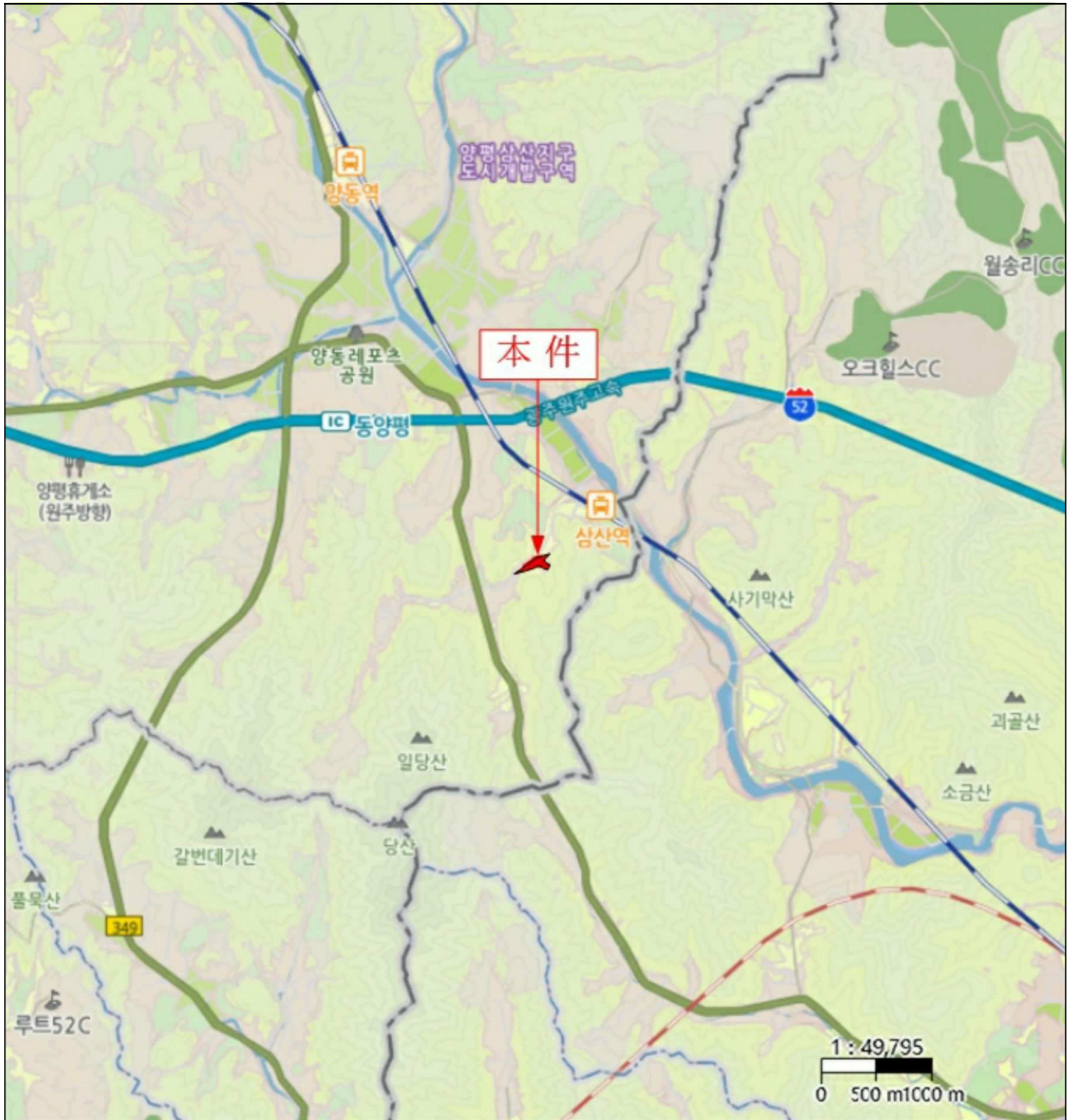
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항은 없습니다.

광역위치도



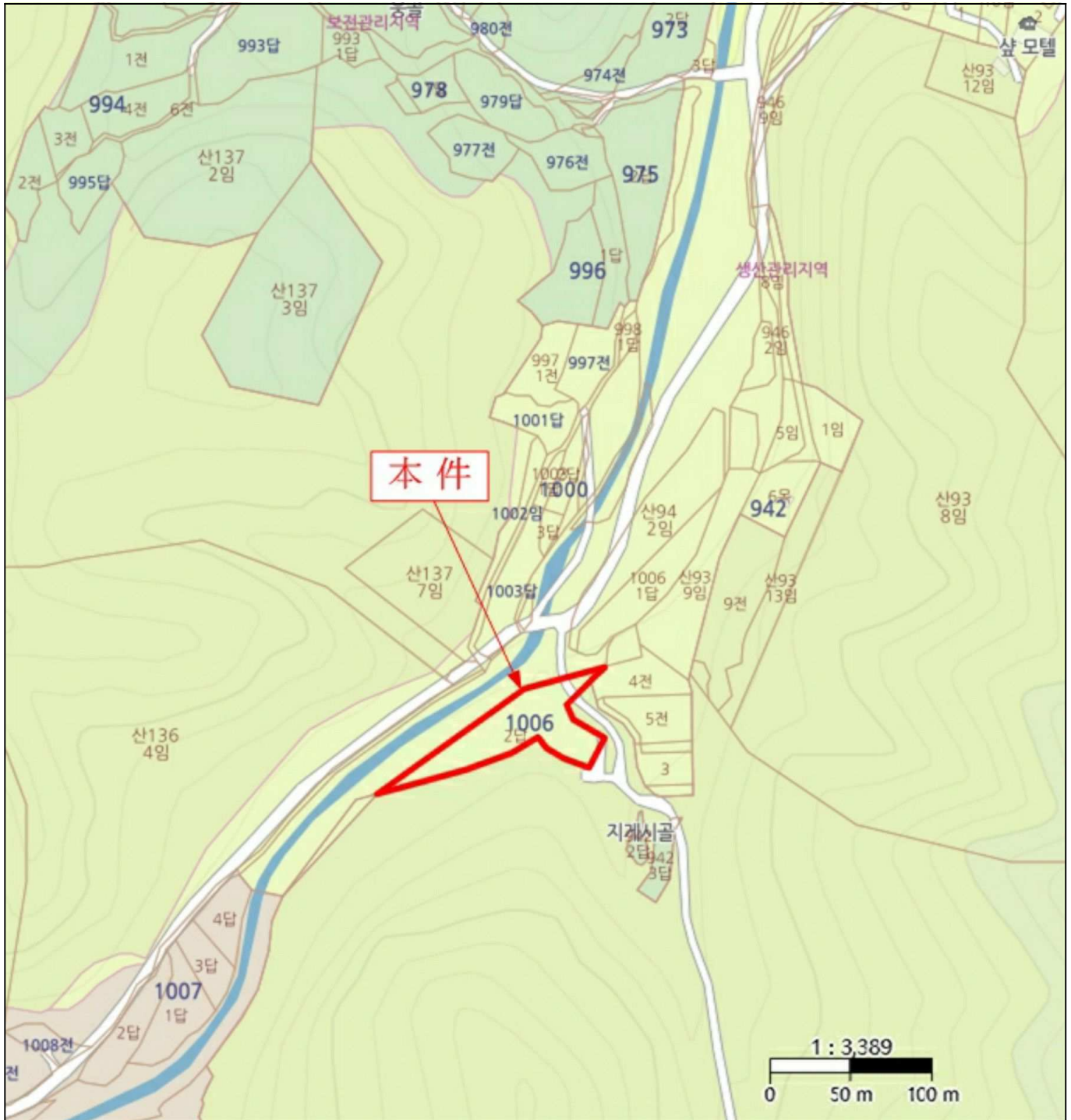
소재지	경기도 양평군 양동면 삼산리 1006-2
-----	------------------------



지번 위치도



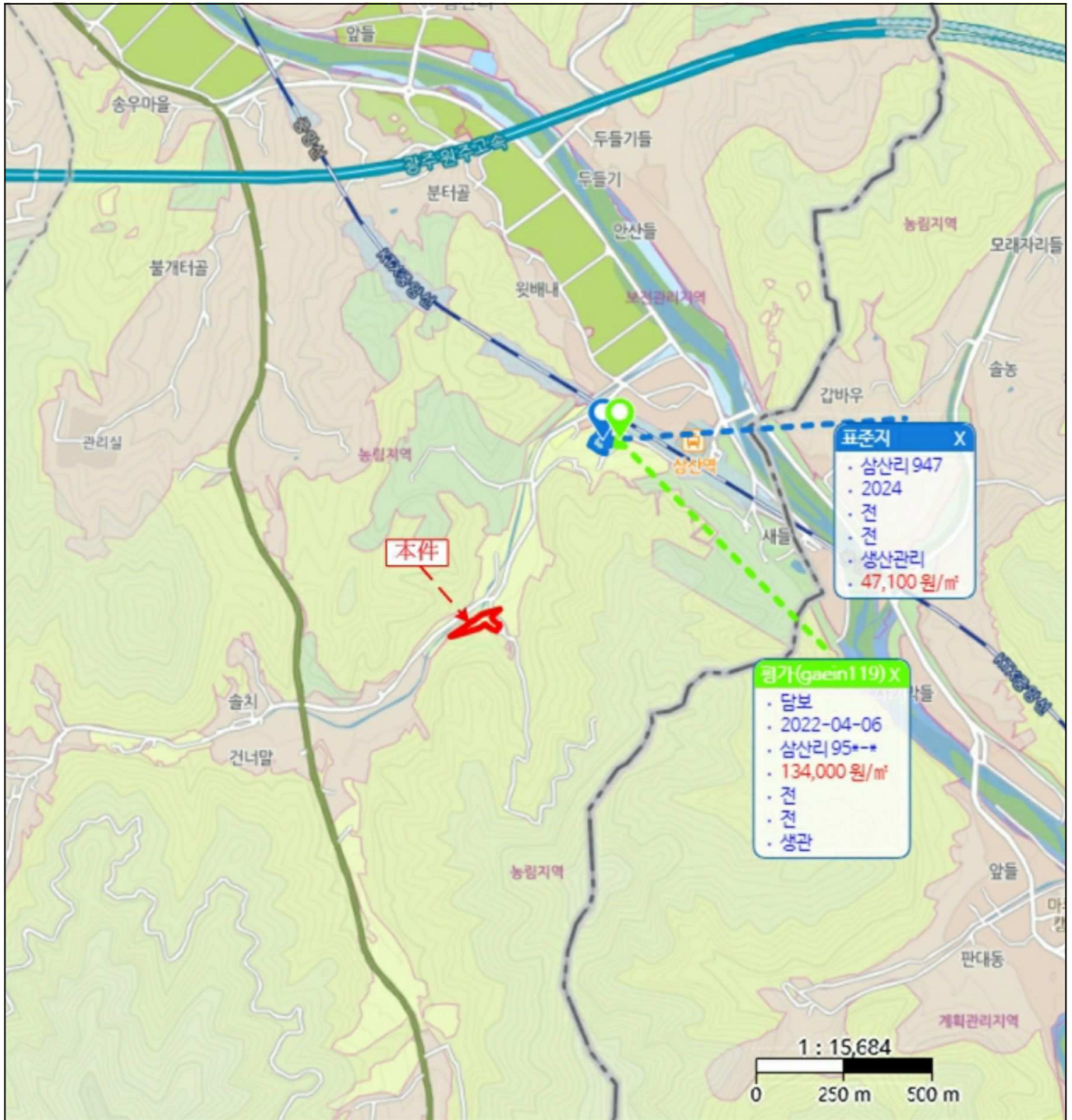
소재지 경기도 양평군 양동면 삼산리 1006-2



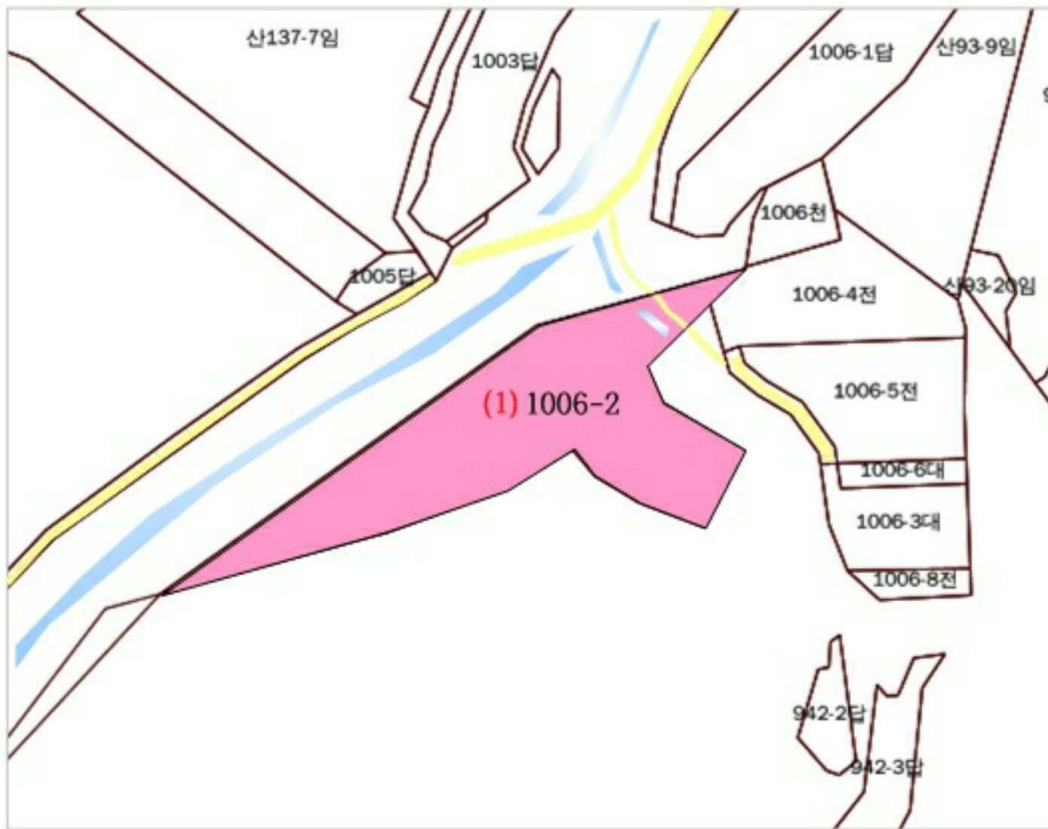
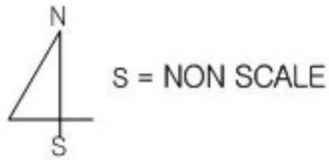
가격참고자료도면



소재지	경기도 양평군 양동면 삼산리 1006-2
-----	------------------------



지 적 개 황 도



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물1층	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물2층	 평가제외건물	 제시외건물



()



()



()



()



()



()