

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조만호 소유물건(2024타경34458)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: HJ240514-2-001

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.

한국제일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
주영민

(인)

감정평가액	오억삼천오백육십일만팔천원정 (₩535,618,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조만호 (2024타경34458)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.21	2024.05.18 ~ 2024.05.21	2024.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,286	토지	3,286	-	535,618,000
		이	하	여	백	
합계					₩535,618,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 양평군 용문면 금곡리 소재 “소일마을” 서측 인근에 위치하는 토지로서, 수원지방 법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 실지조사기간은 2024년 05월 18~21일입니다.

나. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 21일로 하였습니다.

4. 감정평가조건

없음.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 일반적인 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있습니다.

■ 원가방식이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함. 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료 포함)를 산정하는 적산법 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말함. 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 임대사례비교법, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함. 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건 임대료를 산정하는 수익분석법 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 주된 감정평가방법인 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건에 대한 수익 및 원가에 관한 자료 등 수익 및 원가방식 적용에 필요한 자료 등을 구하지 못해 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 등과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 토지대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

■ 본건 남측 일부에 소유자 미상의 비닐하우스 및 컨테이너 등이 소재하나 구조 및 규격, 철거 및 이전의 용이성 등을 감안할 때 토지에 미치는 영향 미미하다고 판단하여 이에 구애없이 평가하였는 바 경매 진행시 타인 점유 여부 및 이동 가능성 등 토지에 미치는 영향에 대해 확인후 경매에 참여하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

구분	소재지	공부 면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	양평군 용문면 금곡리 140-7	3,286	답	계획 관리	전	세로 가	부정형 평 지	74,800	

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등의 관계법규에 의거 인근지역 내 유사토지의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점(기준시점)까지의 지가변동을, 대상 토지의 위치, 형상, 공법상 제한, 주위환경, 이용상황 등의 가격형성요인과 유사 감정평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 사·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 중 표준지 “A”를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금곡리 150	1,828	전	계획관리지역	전	세로가	부정형 평지	79,600

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

- 비교표준지(A) 시점수정

소재지	산정기간	용도지역	변동률(%)	비 고
양평군	2024.01.01.~ 2024.05.21	계획관리지역	0.105	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.042 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.038 $(1 + 0.00042) * (1 + 0.00038 * 51/31) \approx 1.00105$

※ 2024년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지가 속한 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

마. 개별요인 비교

1) 본건 기호1/ 표준지 기호A

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00	상호 유사함
환경(자연)조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
인근토지의 이용상황과의 적합성					
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.95	형상 및 접면너비 등에서 본건이 열세함
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	상호 유사함
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사함
		기타			
개별요인 비교치 (누계)			1.00	0.950	

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241 - 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	금곡리 13*-*	전	계획 관리	전	212,000	2022.08.01	
#2	금곡리 14*-*	답	계획 관리	전	137,000	2022.01.13	
#2	금곡리 14*	전	계획 관리	전	168,000	2023.02.11	

**단 토지단가는 1000원 미만에서 반올림 하였음.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 적용사례 선정

적용사례	거래사례#3
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 유사하며, 가장 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례#3을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{전례(사례)기준 표준지 토지의 가격}}{\text{기준시점 당시 표준지 토지의 가격}} \\ &= \frac{\text{전례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지A와 사례#3 비교

구 분	가 격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
적용사례 기준 표준지 가격	168,000	1.00	1.00007	1.00	1.020	171,372	2.151
기준시점 표준지 가격	79,600	1.00	1.00105	1.00	1.000	79,684	

사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.

시점수정 : 2023.02.11 ~ 2024.05.21. 양평군 계획관리지역 지가변동률 적용.(1.00007)

지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지 /적용사례	-	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

결 정 의 견

■ 표준지는 사례 대비 형상 등 획지조건 다소 우세함.

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.15

사. 공시지가기준법에 의한 평가가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	79,600	1.00105	1.000	0.950	2.15	162,754	163,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	163,000	3,286	535,618,000	
합계			535,618,000	

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가사례 등에 의한 시산가액의 검토

가. 인근 유사 토지의 평가사례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
(1)	금곡리 9*	답	계획관리	전	159,000	2024.02.07	경매
(2)	금곡리 14*-*	답	계획관리	전	146,000	2022.10.19	담보
(2)	금곡리 14*	전	계획관리	전	168,000	2023.02.15	담보

나. 검토의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 인근 유사부동산의 평가사례, 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	163,000	3,286	535,618,000	
합계			535,618,000	

토지건물 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 용문면 금곡리	140-7	답	계획관리지역	3,286	3,286	163,000	535,618,000	
합 계								₩535,618,000.-	
				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 양평군 용문면 금곡리 소재 "소일마을" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 농협창고, 임야 등이 혼재하는 지역임

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 근거리 노선버스 정류장이 소재하는 바 노선 및 운행빈도로 보아 대중 교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 아주 완만한 경사지대내 토지를 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서 현황 농경지로 이용중이나 남측 일부는 흙으로 매립 조성하여 잡종지 상태임

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나 인접지 140-11 포장부분을 통해 동측으로 노폭 6~8미터 정도의 포장도로에 출입함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역) 가축사육제한구역(2023-06-13)(일부제한구역220m(모든축종)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 남측 일부에 비닐하우스(차광막) 휴게실 약24㎡, 파이프조 철망 견사 약 12㎡,

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) | |

컨테이너 1동, 일부 파손된 비닐하우스 창고 약 112㎡이 소재하나 구조 및 규격, 철거 및 이동가능성 등을 고려할 때 토지에 미치는 영향 미미하다고 판단됨.

(7) 공부와의 차이

--

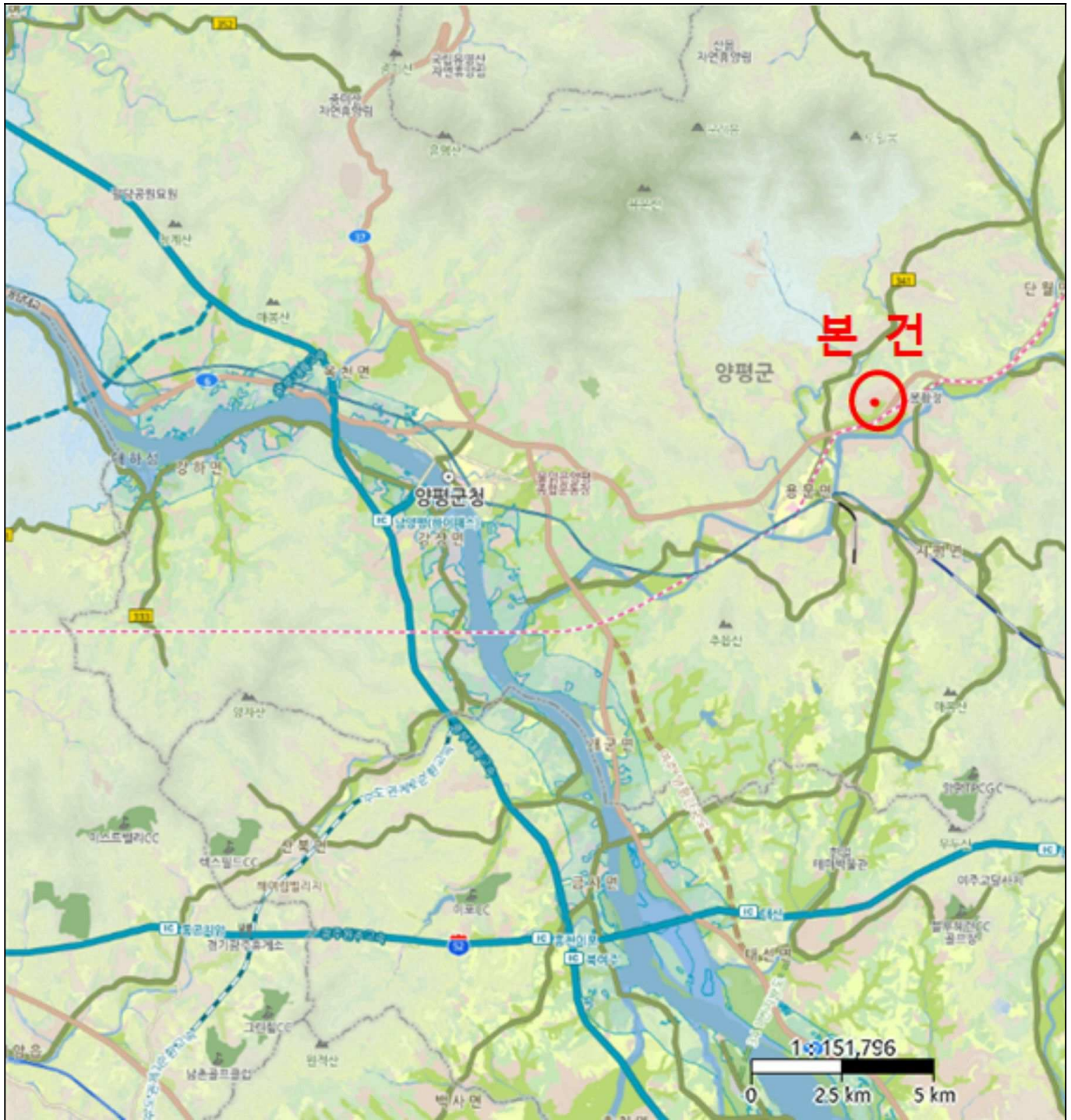
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 성토 작업을 준비중인 것으로 탐문조사되었음.

광역위치도



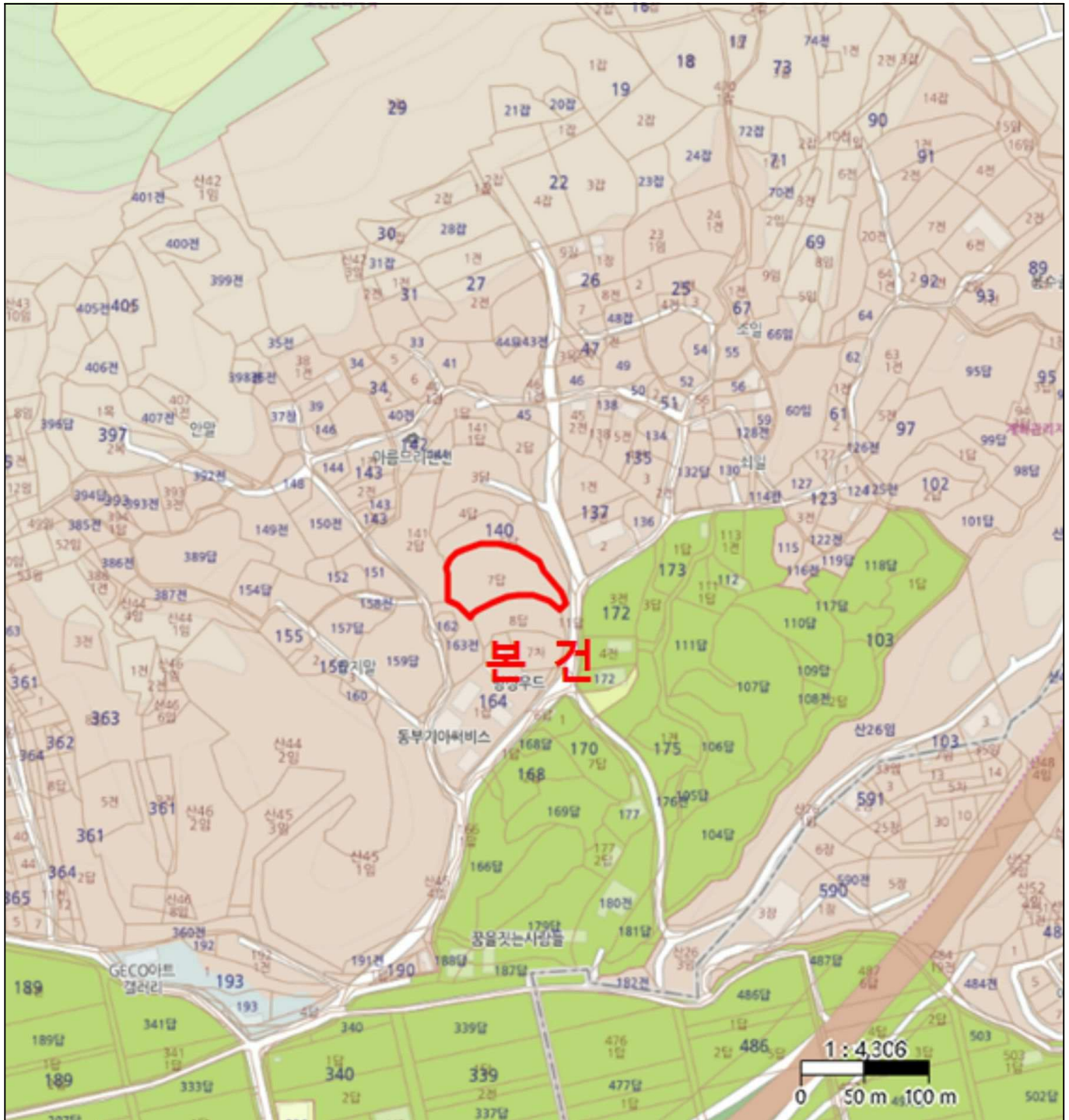
소재지 경기도 양평군 용문면 금곡리 140-7



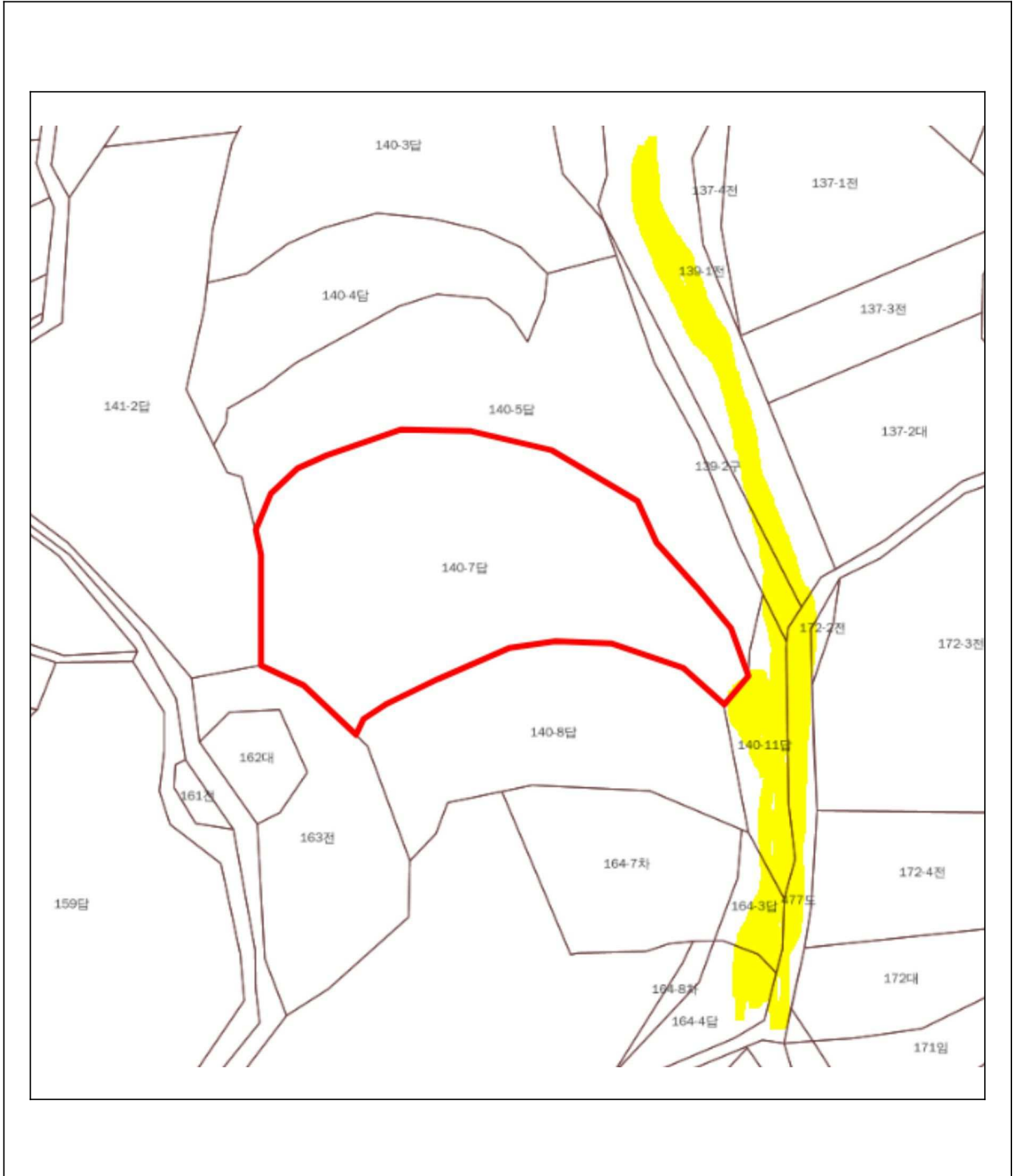
위치도



소재지 경기도 양평군 용문면 금곡리 140-7



지 적 도









()

