

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 양평델로스파크
소유물건(2024타경41739)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
최화선

감정평가서번호: 20241126-610176

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	일십이억사천구백오십육만오천원정(₩1,249,565,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 양평델로스파크 (2024타경41739)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.04	2024.12.02 ~ 2024.12.04	2024.12.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,091	토지	4,091	-	1,249,565,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,249,565,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 백안리 소재 "백안4리마을회관" 동남측 직선거리 약500미터 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 2024년 12월 4일임.

(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]

물건 기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	도로 교통	개별지가
1	백안리 105-55	677	대	계획관리	세로(가)	192,500
2	백안리 105-84	472	임야	계획관리	세로(가)	65,500
3	백안리 105-85	109	대	계획관리	세로(가)	192,900
4	백안리 105-86	14	대	계획관리	세로(가)	188,800
5	백안리 105-87	263	대	계획관리	세로(가)	194,800
6	백안리 105-88	261	대	계획관리	세로(가)	192,900
7	백안리 105-89	473	임야	계획관리	세로(가)	65,600
8	백안리 105-90	472	임야	계획관리	세로(가)	65,600
9	백안리 105-91	472	임야	계획관리	세로(가)	65,600
10	백안리 105-92	458	임야	계획관리	세로(가)	65,600
11	백안리 105-93	209	임야	계획관리	세로(가)	62,300
12	백안리 105-94	211	임야	계획관리	세로(가)	62,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 중 기호(1,2,4,6~10,12)토지는 단독주택, 기호(3,5,11)토지는 단지내 도로로 건축허가를 득한 것으로 조사되었으며, 형질변경 중 공사가 중단된 상태인 것으로 조사되어 이를 고려하여 평가하였으니 경매진행시 제반 인허가사항에 대한 재확인 이 요망됨.

[허가내역]

기호	지번	허가번호	대지면적
1	105-55	2022-건축과-신축허가-152	677
2	105-84	2022-건축과-신축허가-77	472
7	105-89	2022-건축과-신축허가-79	473
8	105-90	2022-건축과-신축허가-80	472
9	105-91	2022-건축과-신축허가-84	472
4,10	105-86, 105-92	2022-건축과-신축허가-83	472
6,12	105-88, 105-94	2022-건축과-신축허가-81	472

※본건 중 기호(4,10) 및 기호(6,12)토지는 각각 일단으로 건축허가를 득한 것으로 조사됨.

- 본건 진출입을 위한 진입로(105-70번지)의 서측 부분이 포크레인 및 콘크리트 배수관 등으로 막혀있으며, 기존 도로포장이 훼손되어 있어 본건까지 차량출입이 불가능한 상태임.

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	백안리 105	대	1,532	단독주택	계획관리	소로 각지	사다리완경사	229,200

다. 시점수정

(경기도 양평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.10.31	1.158%	10월까지 누계
2024.10.01~2024.10.31	0.111%	10월분
누 계 (2024.01.01~2024.12.04)	1.281% (1.01281배)	$1.01158 \times (1+0.00111 \times 34/31)$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장적용함.

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),(2),(7),(8),(9)토지 및 일단지인 기호 (4,10), (6,12)토지는 가로조건 약15%열세, 접근조건 약3%열세, 획지조건(조성도 등) 약25%열세하여 대상이 약37.9%열세(0.621)하며, 대상 기호(3),(5),(11)토지는 단지내 예정도로로서 가로조건 약15%열세, 접근조건 약3%열세, 획지조건 약67% 열세하여 대상이 약72.8%열세(0.272)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	평가시점
		건물						
#1	백안리 105-7○	대	546	보전관리 (주거용)	322,000	175,812	경매 평가서	24.8.28
		건물	미등기					
#2	백안리 105-8○	임	1,265	보전관리 (잡종지)	223,000	282,095	경매 평가서	24.8.28
		건물	-					
#3	백안리 105-○	대	830	계획관리 (상업용)	555,000	460,650	담보 평가서	24.3.13
		건물	-					
#4	백안리 14○	대	546	보전관리 (주거용)	412,000	224,952	담보 평가서	24.10.8
		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	백안리 358-1○	대	309	계획관리 (주거용)	382,718	315,000	24.9.27
		건물	109.3				
#6	백안리 25-6○	대	430	계획관리 (주거용)	361,729	269,200	24.6.10
		건물	84.19				
#7	백안리 25-12○외	대	412	계획관리 (주거용)	352,635	255,000	24.6.2
		건물	104.49				
#8	백안리 105-○	대	830	계획관리 (상업용)	516,044	650,000	21.12.17
		건물	164.21				

※거래사례#5 토지단가 산출내역

$$[315,000,000\text{원} - (109.3\text{㎡} \times 1,800,000\text{원}/\text{㎡})] \div 309\text{㎡} \approx 382,718\text{원}/\text{㎡}$$

※거래사례#6 토지단가 산출내역

$$[269,200,000\text{원} - (84.19\text{㎡} \times 1,350,000\text{원}/\text{㎡})] \div 430\text{㎡} \approx 361,729\text{원}/\text{㎡}$$

※거래사례#7 토지단가 산출내역

$$[255,000,000\text{원} - (104.49\text{㎡} \times 1,050,000\text{원}/\text{㎡})] \div 412\text{㎡} \approx 352,635\text{원}/\text{㎡}$$

※거래사례#8 토지단가 산출내역

$$[650,000,000\text{원} - (164.21\text{㎡} \times 1,350,000\text{원}/\text{㎡})] \div 830\text{㎡} \approx 516,044\text{원}/\text{㎡}$$

(4) 인근지역 유사토지 호가수준

인근 유사토지	@300,000~350,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	----------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#5>를 비교사례로 선정함.

2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#5	382,718	1.00	1.00250	1.00	1.392	534,076

사정보정:비교사례 #5는 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#5기준-2024.9.27.~2024.12.4.(계획관리).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#5 보다 가로조건 약19%우세, 접근조건 약17%우세하여 개별요인이 약39.2%우세함.(1.392)

3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
229,200(가)	1.01281	232,136

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#5	534,076	232,136	2.300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 약130% 정도 상향보정함이 적정하다고 판단됨.(2.30)

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1), (2), (4, 10), (5), (6, 12), (7)~(9),	229,200	1.01281	1.00	0.621	2.30	331,559	332,000
(3), (5), (11)	229,200	1.01281	1.00	0.272	2.30	145,224	145,000

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	677	332,000	224,764,000
2	472	332,000	156,704,000
3	109	145,000	15,805,000
4	14	332,000	4,648,000
5	263	145,000	38,135,000
6	261	332,000	86,652,000
7	473	332,000	157,036,000
8	472	332,000	156,704,000
9	472	332,000	156,704,000
10	458	332,000	152,056,000
11	209	145,000	30,305,000
12	211	332,000	70,052,000
계	4,091	-	1,249,565,000

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 양평군 양평읍 백안리	105-55	대	계획관리지역	677	677	332,000	224,764,000	건축허가지
2	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-84	임야	계획관리지역	472	472	332,000	156,704,000	건축허가지
3	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-85	대	계획관리지역	109	109	145,000	15,805,000	예정도로 부지
4	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-86	대	계획관리지역	14	14	332,000	4,648,000	건축허가지 기호(4, 10) 일단지
5	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-87	대	계획관리지역	263	263	145,000	38,135,000	예정도로 부지
6	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-88	대	계획관리지역	261	261	332,000	86,652,000	건축허가지 기호(6, 12) 일단지
7	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-89	임야	계획관리지역	473	473	332,000	157,036,000	건축허가지
8	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-90	임야	계획관리지역	472	472	332,000	156,704,000	건축허가지

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	
9	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-91	임야	계획관리지역	472	472	332,000	156,704,000	건축허가지
10	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-92	임야	계획관리지역	458	458	332,000	152,056,000	건축허가지
11	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-93	임야	계획관리지역	209	209	145,000	30,305,000	예정도로 부지
12	경기도 양평군 양평읍 백안리	105-94	임야	계획관리지역	211	211	332,000	70,052,000	건축허가지
합 계								₩1,249,565,000.-	
				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 양평군 양평읍 백안리 소재 "백안4리마을회관" 동남측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 토지로서 인근일대는 전원주택, 나지, 야산 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하나 노선 및 운행횟수 등은 적은 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,7~9): 각 제형에 유사한 토지로서 대체로 서하향의 완경사지 이며, 건축허가를 득한 후 일부 평탄화작업 중 공사가 중단된 상태임.

기호(4,10),(6,12): 각 2필1단으로 남서하향의 완경사지 이며, 건축허가를 득한 후 일부 평탄화작업 중 공사가 중단된 상태임.

기호(3,5,11): 각 제형에 유사한 토지로서 대체로 서남하향의 완경사지 이며, 단지 내부 도로로 예정된 토지인 것으로 조사됨.

(4) 인접 도로상태

공히 지적상 폭5미터 정도의 단지내 도로부지(105-70번지,지목:도로)에 접하나 현황 서측 입구부분이 건설기계(포크레인) 및 폐건설자재 등으로 막혀있으며, 도로도 훼손되어있어 차량진출입이 불가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2022-08-03) <산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

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)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 중 기호(2,7~10,12)토지의 의뢰목록상 지목은 '임야'이나 현황 건축허가를 득한 후
형질변경 중 공사가 중단된 상태임.

기호(3,5)토지의 의뢰목록상 지목은 '대', 기호(11)토지의 의뢰목록상 지목은 '임야'이나
단지내 예정도로인 것으로 조사됨.

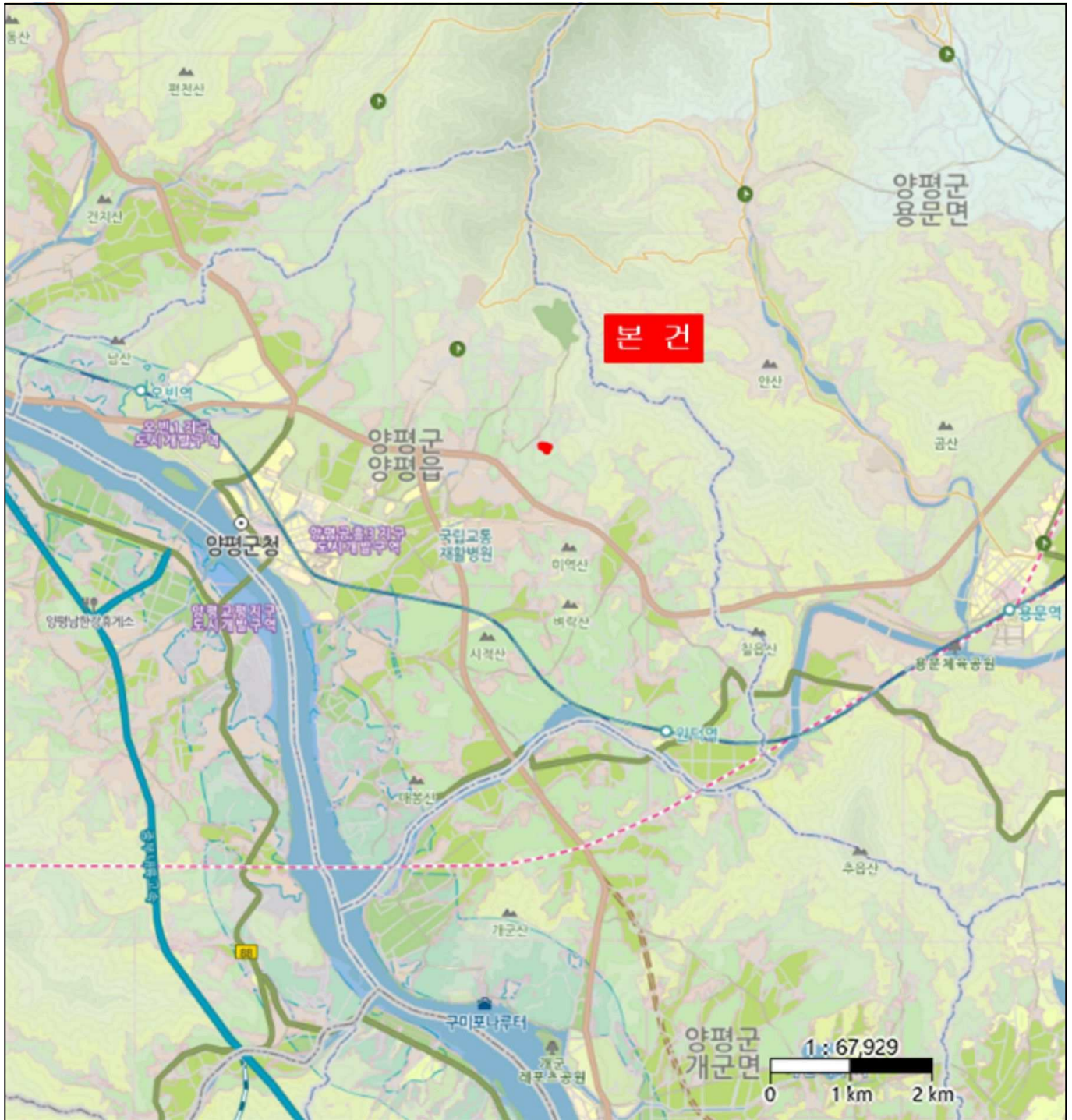
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역위치도



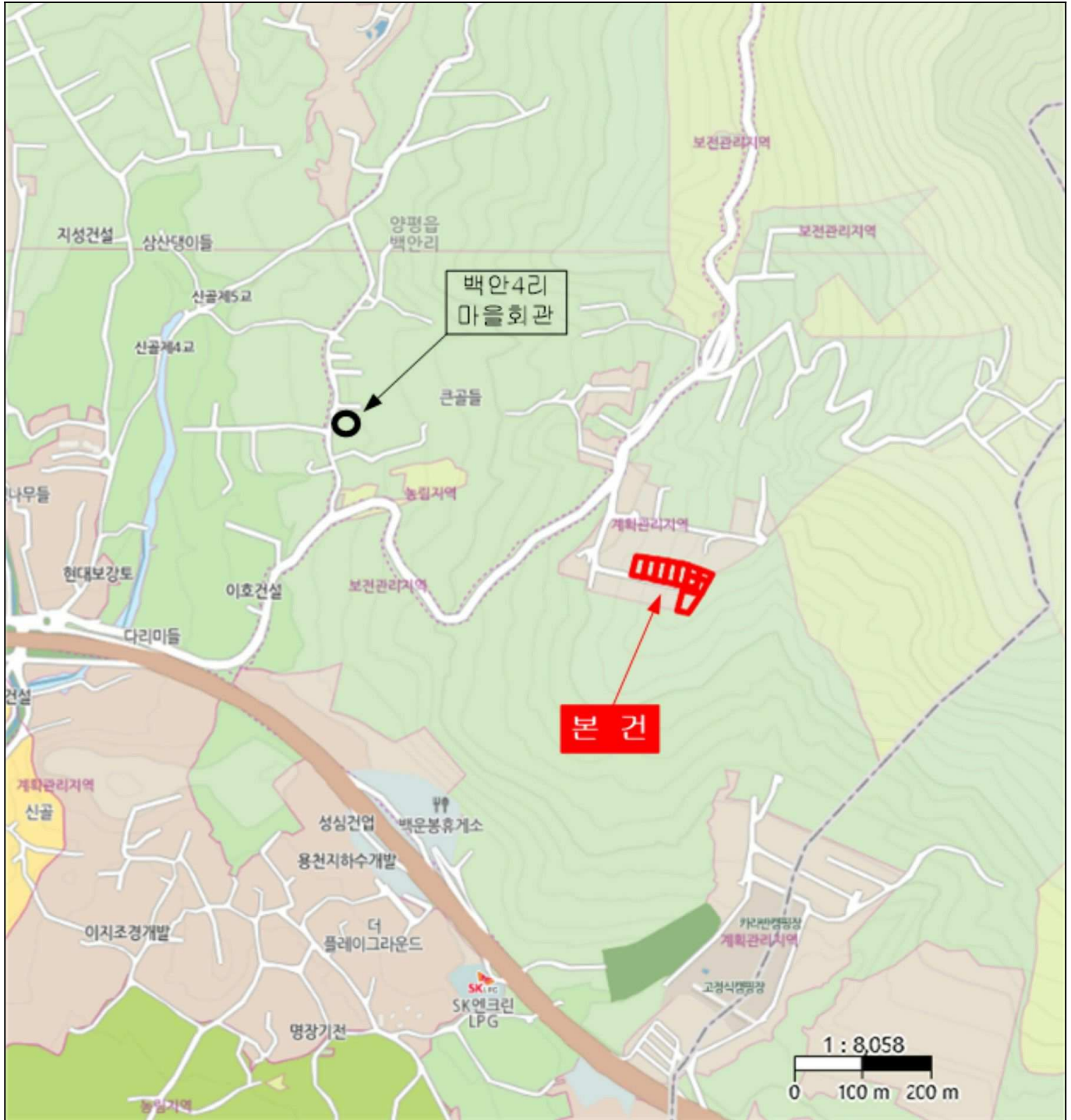
소재지	경기도 양평군 양평읍 백안리 105-55외
-----	-------------------------



위치도



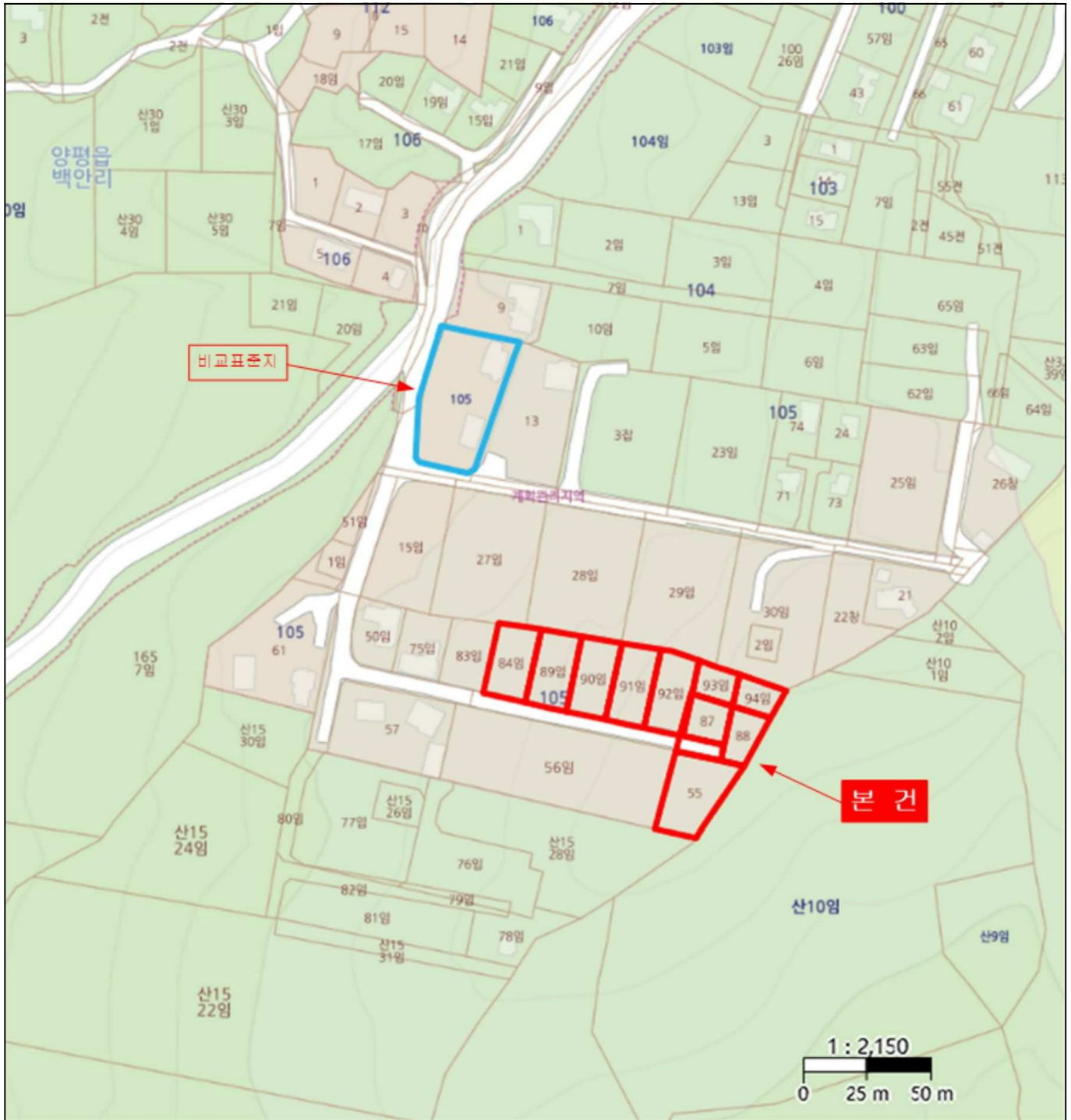
소재지	경기도 양평군 양평읍 백안리 105-55외
-----	-------------------------



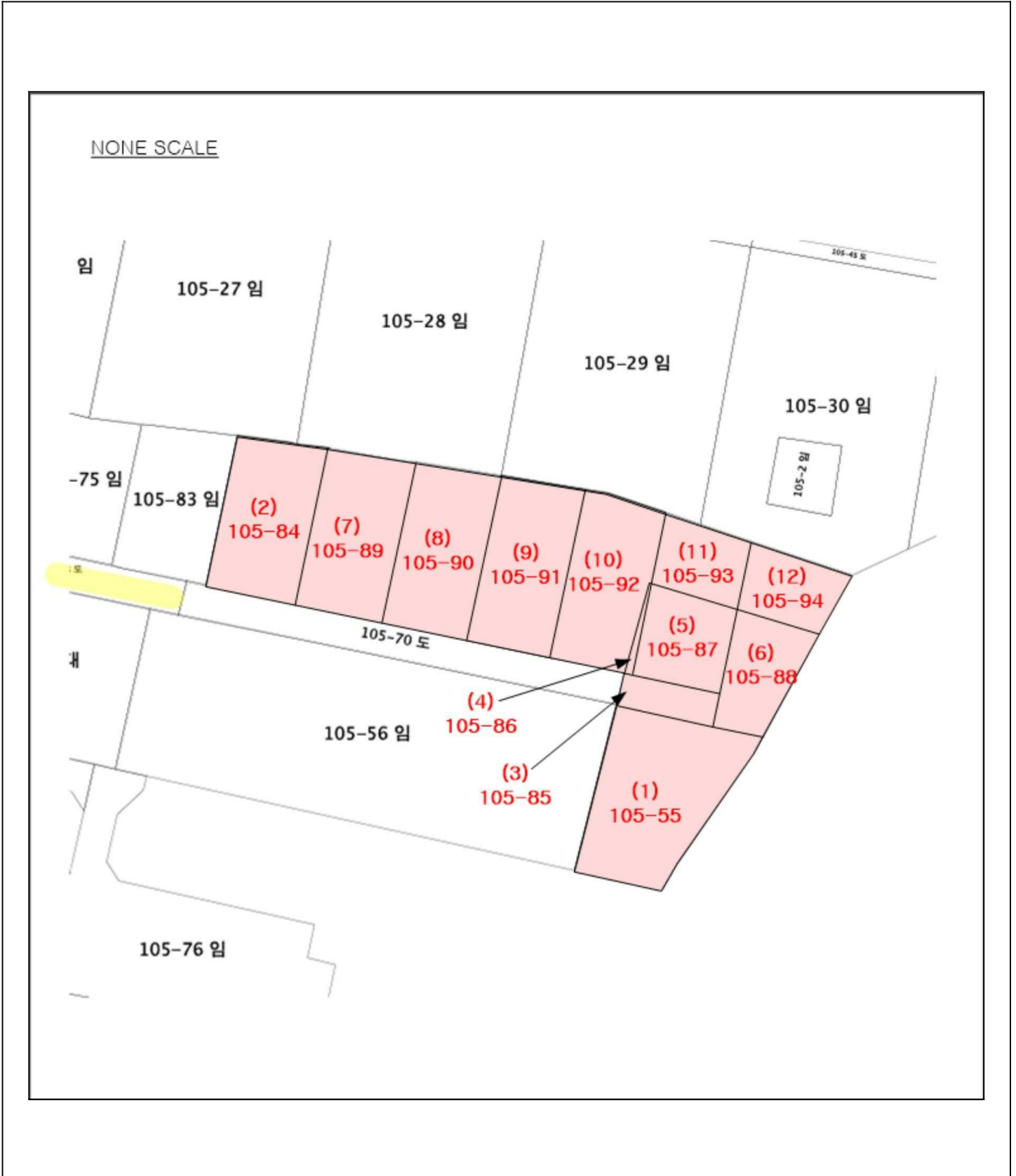
지 번 약 도



소재지 경기도 양평군 양평읍 백안리 105-55외



지 적 도



항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



< (105-70) >



< (105-70) >



< (2 7-10) >



< (1, 3-6, 11, 12) >



< (1) >



< (2) >



< (3) >



< (4, 10) >



< (6, 12) >



< (10) >