

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김주호 소유물건(2024타경32766)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: 240325-1

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.

중원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김문곤

손문곤



감정평가액	이천팔백삼십팔만일천육백원정 (₩28,381,600.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김주호 (2024타경32766)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.03.27	2024.03.27	2024.03.29

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,089x- 6 이	토지	348.16 여	- 백	28,381,600
합계					₩28,381,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 여주시 북내면 중암리 560번지 외 소재 토지("대 및 전")로서, 수원지방법원 여주지원에서 의뢰된 공매감정평가건임.

2. 감정평가의 기준 및 방법

본건 감정평가에 있어 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정의 따라 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례와 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 가격시점

본건 토지의 가격시점은 현장조사완료일자인 2024년 3월 27일자를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 토지가격의 결정

1. 공시지가준방식에 의한 토지가격 산정

가. 비교표준지

가격시점 현재 공시된 공시지가 표준지중 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 소재하는 아래표의 표준지를 본 건 토지에 적용할 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
가	장암리 219-3	대	495.0	단독주택	생산관리	소로한면	세장형 평지	118,400
나	중암리 538	답	1,861.0	답	생산관리	맹지	부정형 평지	30,900

나. 시점수정 (지가변동률)

(여주시 생산관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.134%(1.00134)	2024년 2월누계
2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.122%(1.00122)	2024년 2월분
2024.01.01 ~ 2024.03.27	0.248%(1.00248)	$(1 + 0.00340) \times (1 - 0.00122 \times 27/29)$

※2024년 3월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 2월 지가변동률을 유추 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역내에 소재하여 지역요인은 대등시 됨.(1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교수치 산정

(격차율산정시 비교표준지를 100으로 보고 산정함)

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	0.85	0.90	1.10	0.90	1.00	1.00	0.757
2	가	-	0.93	1.00	0.96	1.00	1.00	0.893

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 비교사례

기호	사례 목적	가격 시점	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (접면 도로)	단가 (원/㎡)	금액 (천원)	비고 (비교표준 지적용)
				건물					
A	거래 사례	'2021. 06.23	장암리 258-12	대	658	생산관리 (세로가)	194,453	355,000	“가”
				주택	169.44		-		
B	거래 사례	'2023. 07.03	중암리 00	답	3,693.0	보전관리 (세로가)	75,819	280,000	“나”
				-	-		-		

※ 사례 기호 “A” 토지가격 산정

· $355,000,000 - (169.44 \times 1,340,000) \div 658 = 194,453(\text{원}/\text{㎡})$

(2) 그 밖의 요인 보정률의 결정

- 기호 (가) -

(가) 시점수정(경기도 여주시 (22.02.07~24.03.27) (생산관리))

2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.271

2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.283

2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.265

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.270

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.240

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.251

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.273

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.270
 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.212
 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.126
 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.018
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.282
 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.134
 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.122

$(1 + 0.00271 * 22/28) * (1 + 0.00283) * (1 + 0.00265) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00240) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00018) * (1 - 0.00282) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00122 * 27/29) \approx 1.02412(2.412\% \text{ 상승})$

(나) 지역요인 비교

거래사례와 비교표준지는 인근지역내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됨.(1.00)

(다) 개별요인 비교

(격차율산정시 비교사례토지를 100으로 보고 산정함)

비교 표준지	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	A	1.00	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

(원/m²)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	가격	시점 수정	지역 요인	개별 요인	단가	격차율 산정	기타요 인결정
거래사례를 기준 으로 한 가격	194,453	1.02412	1.00	1.061	211,290	1.7801	1.78
공시지가를 기준 으로 한 가격	118,400	1.00248	1.00	1.00	118,693		

- 기호 (나) -

(가) 시점수정(경기도 여주시 (23.07.03~24.03.27) (생산관리))

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.001

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.005

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.015

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.004

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.024

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.015

2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.134

2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.122

$$(1 + 0.00001 * 29/31) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00122 * 27/29)$$

≒ **1.00312(0.312% 상승)**

(나) 지역요인 비교

거래사례와 비교표준지는 인근지역내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 개별요인 비교

(격차율산정시 비교사례토지를 100으로 보고 산정함)

비교 표준지	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	A	-	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

(원/㎡)

구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	단가	격차율 산정	기타요인결정
거래사례를 기준으로 한 가격	75,819	1.00312	1.00	0.998	75,903	2.4504	2.45
공시지가를 기준으로 한 가격	30,900	1.00248	1.00	1.00	30,976		

바. 토지가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	118,400	1.00248	1.00	0.757	1.78	159,934	160,000
2	30,900	1.00248	1.00	0.893	2.45	67,772	68,000

III 기타 참고사항

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 본건은 공히 공유자지분중 “김주호씨지분(1/6)만의 평가로서, 전체면적을 기준으로 평균사정하여 평가하였습니다.

2. 기호 (1) 지상에 타인소유로 추정(건축물대장상에 “김동준” 씨로 등재됨)되는 벽돌조 양철스레이트지붕 단층 주택(본건 토지에는 일부가 저축되는 것으로 사료됨) 외 1동 및 비닐하우스 1동(본건 토지에는 일부가 저축되는 것으로 사료됨)이 소재(후첨 “사진용지” 참조)하나, 귀 제시목록상 토지만 의뢰되었으므로 건물은 평가외하였고, 본건 토지는 이에 구매됨이 없이 나지상정하여 정상평가하였으므로 귀 원 업무진행시 참고하시기 바라며, 본건 지상에 소재하는 건물로 인하여 본건 토지의 제한받는 상태의 가격은 아래와 같습니다.

※ 기호 (1) 지상에 소재하는 건물로 인하여 기호 (1) 토지의 제한받는 상태의 가격
· $160,000 \times 0.7 \approx 112,000(\text{원}/\text{m}^2)$

3. 기호 (2) 북측 일부상에 분묘(유연묘 2기)가 소재하는 것으로 추정되나, 자세한사항은 공인기관의 측량을 요하므로 경매취득시 참고하시기 바랍니다.

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 여주시 북내면 중암리	560	대	생산관리지역	1 307x- 6	51.16	160,000	8,185,600	김주호씨지분
2	동 소	510	전	생산관리지역	1 1,782x- 6	297	68,000	20,196,000	" 일부 "묘지"
합 계								₩28,381,600.-	
				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 여주시 북내면 중앙리 소재 "중산교" 북동측 근거리(기호 "1" 소재) 또는 북동측 원거리(기호 "2" 소재)에 위치하며, 부근은 순수농촌지대 또는 산간농경지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하나, 근거리에 버스정류장이 소재하고 있으나, 버스배차 간격으로 살펴 본 제반대중교통편의는 다소 미흡한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1) - 부정형의 평지이며, 현 "주거용건부지" 로 이용중임.

기호 (2) - 부정형의 남측하향의 완경지이며, 현 일부는 "전", 일부는 "묘지" 로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1) - 본건 남서측으로 로폭 약 2미터 비포장도로와 접함.

기호 (2) - 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 공히 생산관리지역, 배출시설설치제한지역{물환경보전법}, 자연보전권역{수도권정비계획법}, 기호 (1)에 한해 가축사육제한구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 기호 (2)에 한해 가축사육제한구역(일부제한지역 200m){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호 (1) - 제시외 건물 2동 및 비닐하우스 1동이 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)
기호 (2) - 유연분묘 2기가 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

(7) 공부와의 차이

기호 (2) - 공부상 지목이 전이나 현 일부 "묘지" 임.

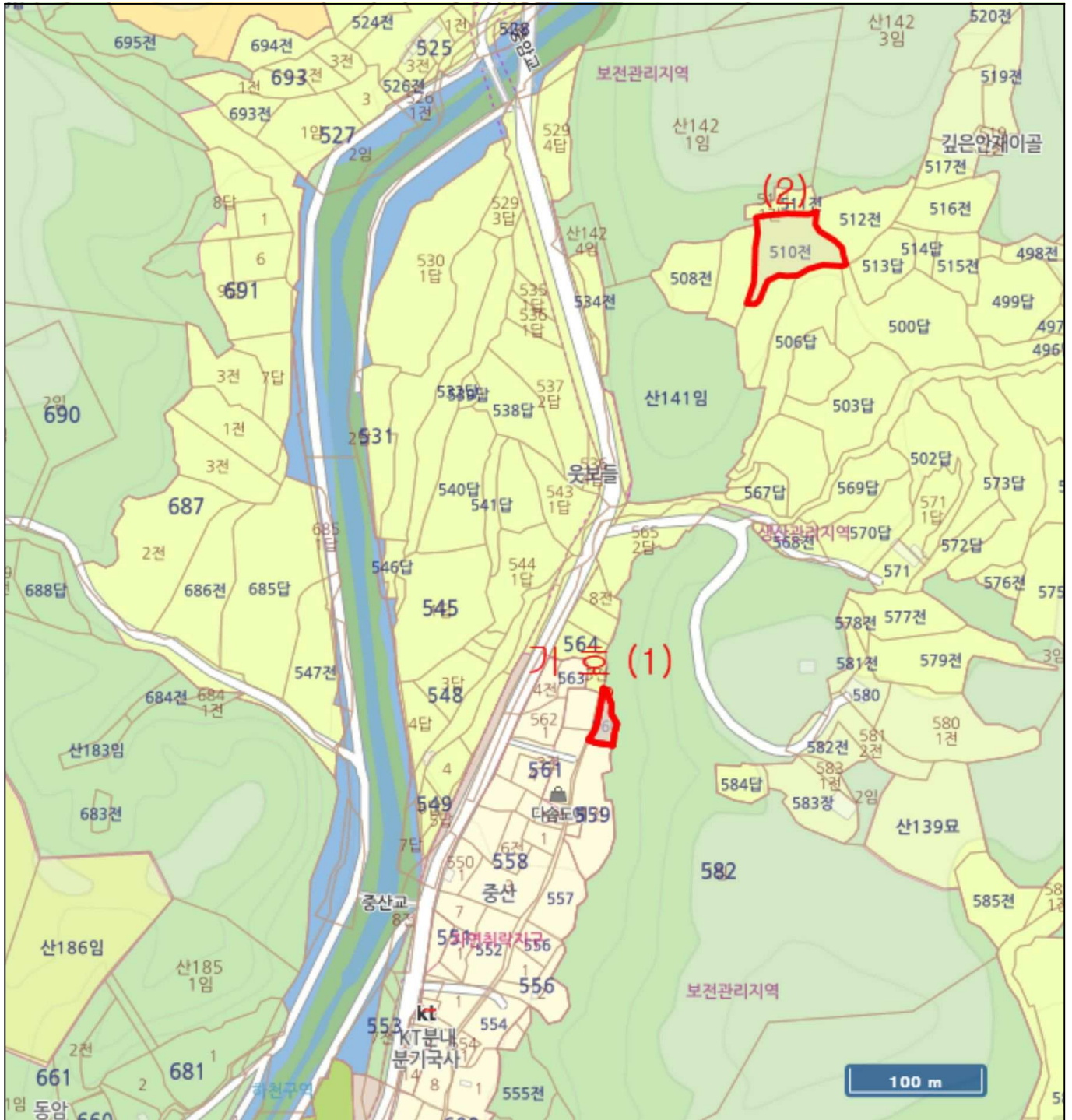
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

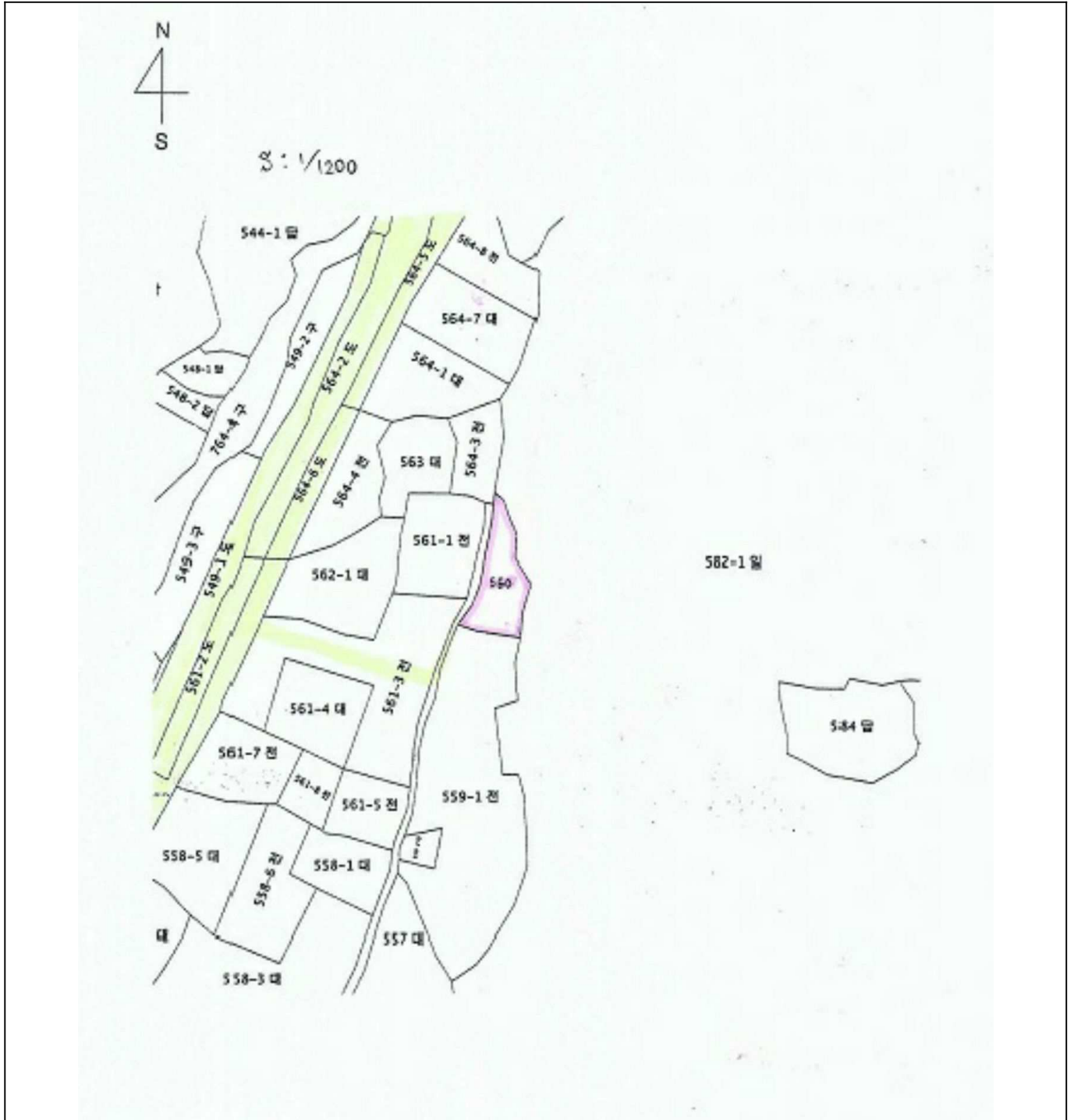
위치도



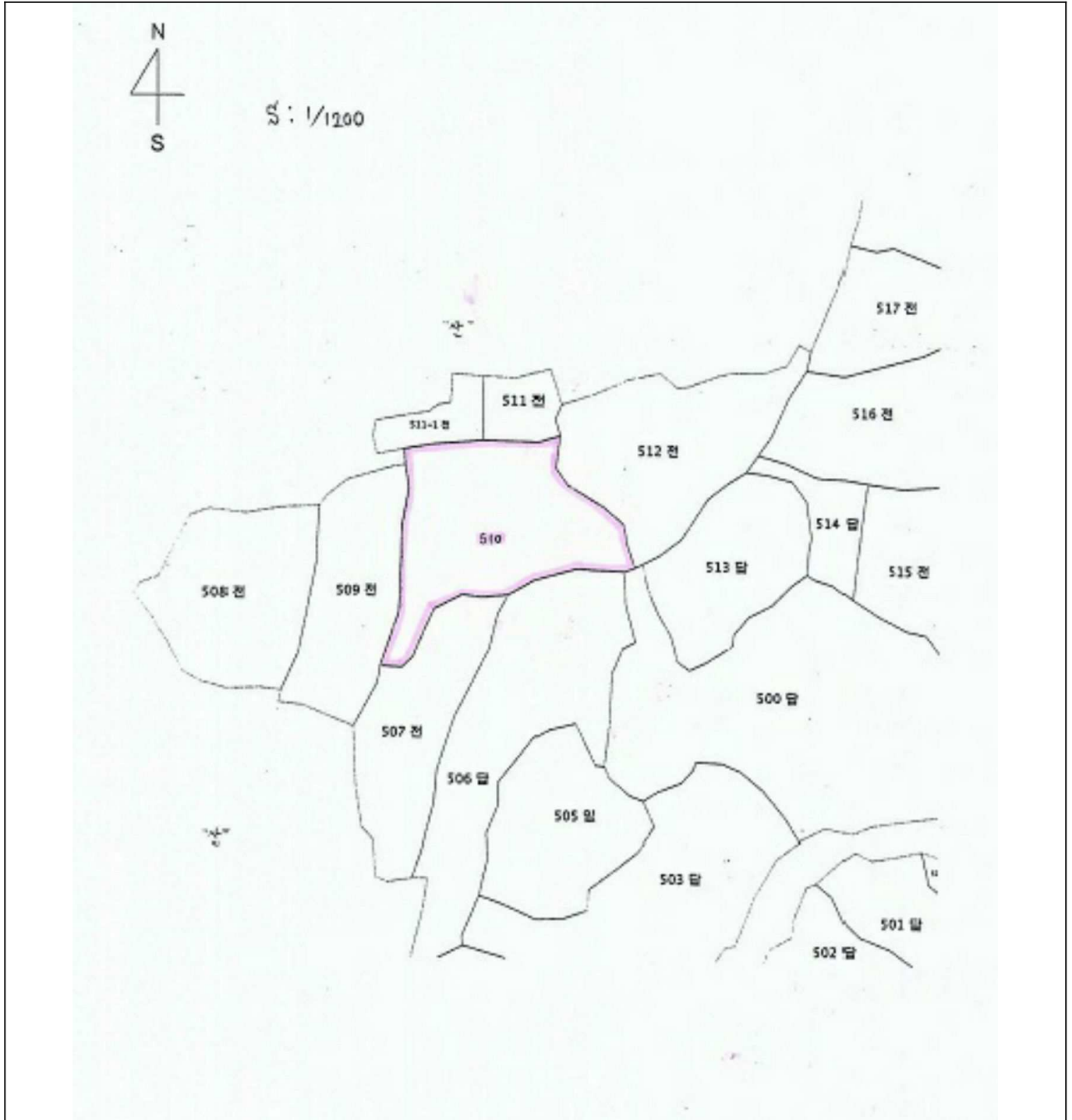
소재지	경기도 여주시 북내면 중암리 560외
-----	----------------------



지 적 도



지 적 도





(1 -)



(1 -)



()



()



(2)



(2)



(2)



(2 - (2))