

감정평가서

건명	오우택 외 18명 소유물건(2024타경37563)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
감정서번호	SG2407-08-A

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.

시공감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이진섭

(인)

감정평가액	삼익일천이백육만구천원정 (₩312,069,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오우택 외 18명 (2024타경37563)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.05	2024.07.30 ~ 2024.08.05	2024.08.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,587	토지	3,587	87,000	312,069,000
		이	하	여	백	
	합계				₩312,069,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 능현동 소재 “여주여흥체육공원” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 수원지방법원 여주지원(경매1계)의 공유물분할을 위한 경매목적 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준 및 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 거래사례, 평가사례, 인근지역의 지가수준 등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.05.일임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

- 가. 본건 부동산의 표시는 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.
- 나. 본건 토지와 인접토지와의 지적경계, 이용상황 등은 지적도, 항공사진, 목측 등에 의하였으며, 정확한 지적경계 등의 확인은 별도의 측량을 요합니다.
- 다. 본건은 공유물분할을 위한 경매목적의 감정평가로 별도 지분의 위치가 제시되지 않아 전체를 기준으로 평가하였음.
- 라. 본건의 토지이용계획확인서상의 용도지역이 농림지역, 생산관리지역으로 기재되어 있으나 농림지역의 면적이 미미하여 생산관리지역으로 평가하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상 지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	여주시 능현동	60-1	답	3,587	생산물리지역	부정형 평지	54,000

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

비교표준지는 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지로서 기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 적용하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년도 공시지가 (원/㎡)	비고
A	여주시 신진동 169-1	전	2,372	전	생산관리	세로(가)	부정형 평지	55,700	-

2) 시점수정

기 간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~ 2024.08.05.	경기도 여주시 생산관리지역	0.995 (1.00995배)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.779 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.179 (1 + 0.00779) * (1 + 0.00179 * 36/30) ≒ 1.00995

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 전월분 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인이 동일함(1.00).

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

가. 개별요인비교항목

조 건	항 목 (농경지대)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수 등, 인근토지의 이용상황 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등 획지조건 열세함.								

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치

가. 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 「98두6067(1998.7.10), 92누 16300(1993.9.10)」 등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권내의 평가선례 및 인근시세 등과의 형평성이 있는 적정한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 평가사례

<출처: 한국감정평가협회>

기호	소재지	지번	지목	용도지역	이용상황	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	여주시 능현동	23*	답	생산관리	답	108,000	2022.09.26	공매
㉡	여주시 단현동	22*-*	답	생산관리	답	138,000	2024.04.16	담보
㉢	여주시 신진동	19*-*	답	생산관리	답	50,000	2020.09.04	경매
㉣	여주시 능현동	6*-*	답	생산관리	답	58,000	2020.09.04	경매

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례

<출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
①	여주시 능현동	10*-*외 1	답	생산 관리	81,940,000	102,602	2023.06.19.	토지만지분 거래
②	여주시 신진동	16*-*	답	생산 관리	100,000,000	111,856	2022.08.05.	토지만거래
③	여주시 능현동	30*	답	생산 관리	152,150,000	51,419	2024.01.07.	토지만거래

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례선정

대상 토지와 인근지역에 소재한 상기 사례(평가사례, 거래사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ㉠

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지	구 분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
A	평가사례 (기호 A)	108,000	1.00	1.01115	1.00	0.842	91,950	1.635
	표준지 (기호 A)	55,700	-	1.00995	-	-	56,254	
	- 사정보정 : 정상적인 사례로 판단됨. - 시점수정 : 2022.09.26.~2024.08.05. 경기도 여주시 생산관리지역 지가변동을. - 지역요인 : 인근지역에 소재하여 대등함. - 개별요인 : 표준지는 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건 열세(0.90), 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세(0.90), 경작의 편부 등 획지조건 우세(1.04)함.							

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가대상 토지가 속하는 있는 인근지역 내 유사 토지의 평가사례, 가격수준, 지가동향 등을 검토하여 아래와 같이 결정함.

표준지 기호	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	생산관리	1.63

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	55,700	1.00995	1.00	0.950	1.63	87,110	87,000

※적용단가 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 소재한 유사한 이용가치를 가진 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가지수, 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가함.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 사례를 선정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
①	여주시 능현동	10*-*외 1	답	생산 관리	81,940,000	102,602	2023.06. 19.	토지만지분 거래

3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
102,602	1.00	1.01047	1.00	0.848	87,917	88,000	
사정보정	거래사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단됨.						
시점수정	경기도 여주시 생산관리지역(23.06.19. ~ 24.08.05) 지가변동률						
지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
개별요인	-	0.94	1.00	0.95	1.00	0.95	0.848
개별요인	본건은 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건 열세, 경작의 편부 등 획지조건 열세, 사례 도시계획도로 접합으로 기타조건 열세함.						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

1) 시산가액 검토 및 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 토지단가의 결정

기호	공시지가기준법에 의한 토지가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	87,000	88,000	87,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	토지	87,000	3,587	312,069,000	-
합 계			3,587	312,069,000	

2. 결정의견

상기 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

기호	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 능현동	60-1	답	생산관리	3,587	3,587	87,000	312,069,000	
합 계								₩312,069,000.-	
				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 경기도 여주시 능현동 소재 "여주여흥체육공원" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 축사, 임야 등이 혼재하는 농촌지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 정류장까지의 거리, 운행빈도 등을 감안하면 대중교통여건은 다소 불편한편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 '답'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

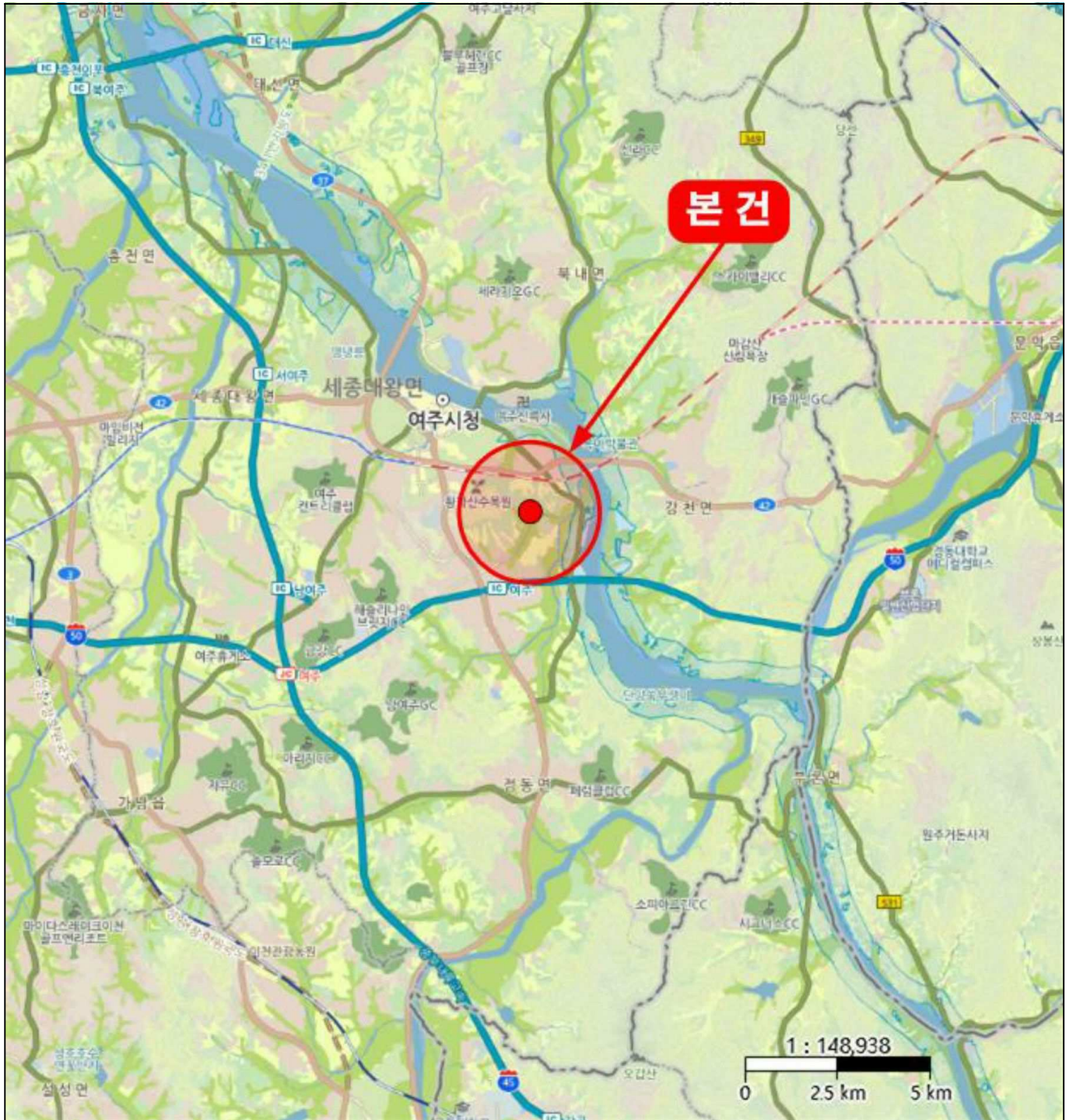
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 미상임.
- ② 기 타 : 본건 토지와 인접지의 지적경계가 불분명하여 인접지와 지적경계 등에 대한 정확한 확인은 측량을 요하므로 경매 진행시 유의하시기 바람.

광역 위치도



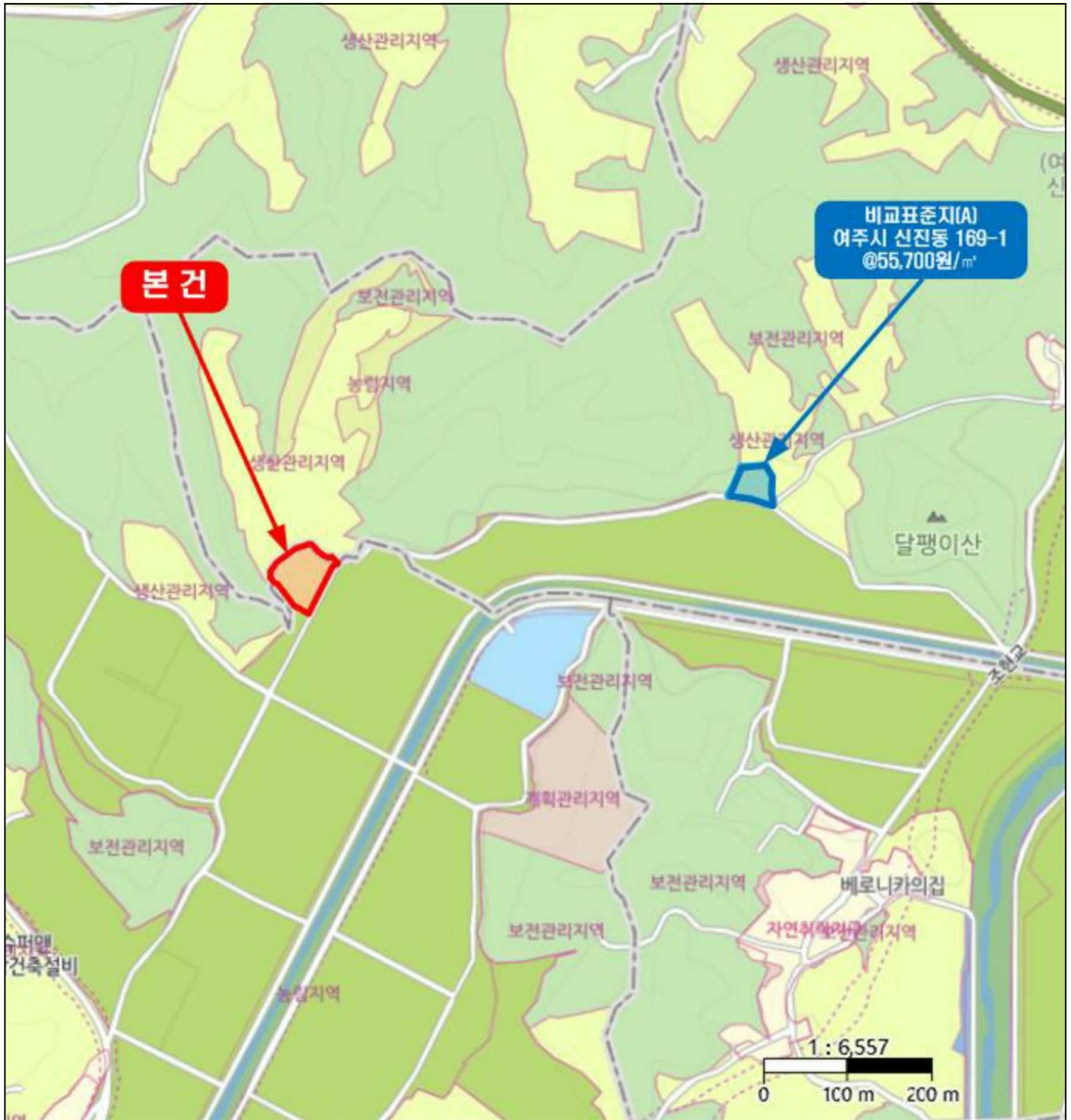
소재지	경기도 여주시 능현동 60-1
-----	------------------



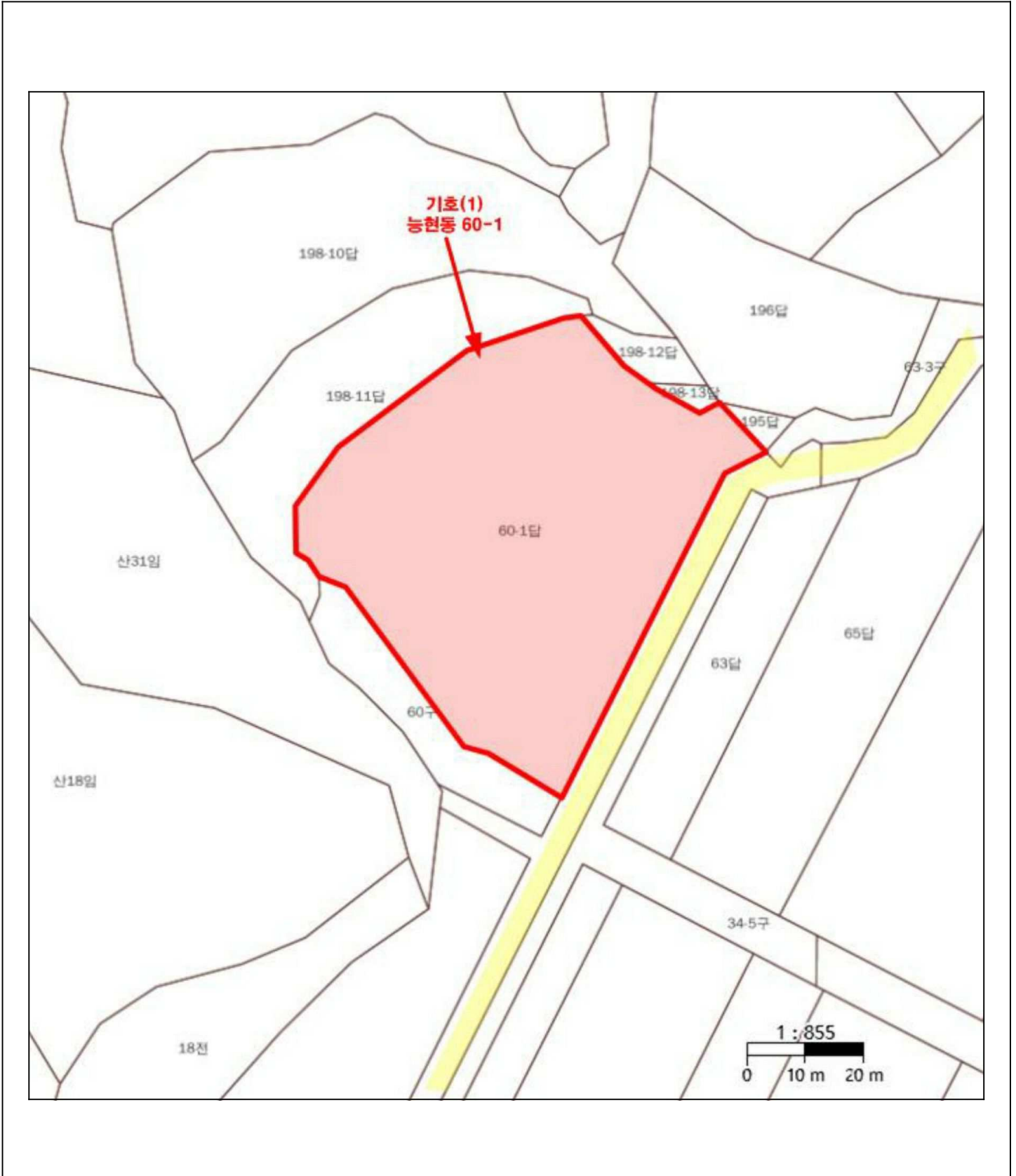
위치도



소재지	경기도 여주시 능현동 60-1
-----	------------------



지 적 도





()



()

