

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조미경 소유물건(2024타경37150)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: 20240806-610155

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	팔억일천오백사십일만육천원정(₩815,416,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조미경 (2024타경37150)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.13	2024.08.12 ~ 2024.08.13	2024.08.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,910	토지	6,910	-	782,941,000
	제시외 건물	(506.5)	제시외 건물	506.5	-	32,475,000
	이	하	여	백		
합계					₩815,416,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 지평면 무왕리 소재 "무왕1리마을회관" 북동측 직선거리 약600미터 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 8월 13일임.

(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]

물건기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	개별지가
3	무왕리 305-4	6,219	전	보전관리	39,700
4	무왕리 305-3	19	임야	생산관리	18,400
5	무왕리 305-5	672	임야	보전관리	32,300

6. 그 밖의 사항

- 본건 중 기호(3)토지 서측일부 및 기호(4)토지 대부분은 현황 도로로 이용중인 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.(정확한 포함여부 및 정도는 측량을 요함)
- 본건 중 기호(3)토지 일부지상에는 소유자 미상의 미등기 제시외건물(기호(ㄱ~ㄷ), 지적및 건물개황도, 별첨사진 참조)이 소재하고 있어 토지에 영향을 미칠 것으로 사료되나 평가목적(경매) 등을 고려하여 이에 구애됨이 없이 토지를 정상평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 제시외건물로 인하여 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 있어 토지에 미치는 불리한 점을 감안한 기호(3)토지의 단가는 약@110,000원/m² 정도로 추정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 임지상에 육안으로 분묘소재 여부를 조사하였으나 확인되지 않고 있는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 중 기호(3)토지 일부지상에 소재하는 수목, 테크시설, 연못 등은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

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	무왕리 311-1	전	2,618	전	보전관리	맹지	부정형완경사	35,200
나	무왕리 400	답	2,691	답	생산관리	세로(가)	부정형완경사	56,000
다	무왕리 202-1	임야	271	토지임야	보전관리	세로(가)	부정형완경사	24,000

다. 시점수정

(경기도 양평군 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.06.30	0.209%	6월까지 누계
2024.06.01~2024.06.30	0.048%	6월분
누 계 (2024.01.01~2024.08.13)	0.280% (1.00280배)	$1.00209 \times (1+0.00048 \times 44/30)$

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 6월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 양평군 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.06.30	0.167%	6월까지 누계
2024.06.01~2024.06.30	0.021%	6월분
누 계 (2024.01.01~2024.08.13)	0.198% (1.00198배)	$1.00167 \times (1+0.00021 \times 44/30)$

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 6월 지가변동률을 연장 적용함.

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
접근조건	인근 취락, 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리
자연조건	표고, 방위, 경사, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 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(3)토지는 접근(가로)조건 약40%우세, 자연조건(이용
상황 등) 약55%우세, 기타조건(수목, 데크, 연못 등) 약5%우세하여 대상이 약
127.9%우세(2.279), 표준지(나) 대비 대상 기호(4)토지는 대부분 현황도로로서
획지조건 등에서 약60%열세(0.400), 표준지(다) 대비 대상 기호(5)토지는 접근
조건 약20%열세, 자연조건 약15%열세하여 대상이 약32%열세(0.680)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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 내의 평가전례

(출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액 (천원)	자료 출처	평가지점
		건물						
#1	무왕리 311-○	전	2,618	보전관리 (전)	52,000	136,136	경매 평가서	24.3.5
		건물	-					
#2	무왕리 24○	전	1,644	보전관리 (전)	87,000	143,028	경매 평가서	22.11.25
		건물	-					
#3	무왕리 451-○	전	2,185	생산관리 (전)	84,000	183,540	경매 평가서	24.3.5
		건물	-					
#4	망미리 819-○	전	428.95	생산관리 (전)	87,000	37,318	경매 평가서	23.3.15
		건물	-					
#5	무왕리 41○	임	3,582	보전관리 (임)	30,000	107,460	담보 평가서	22.10.18
		건물	-					
#6	무왕리 228-○	임	720	보전관리 (임)	80,000	57,600	담보 평가서	23.6.22
		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					
#7	무왕리 31○	전	942	보전관리 (전)	53,609	50,500	23.4.20
		건물	-				
#8	무왕리 627-○	전	539	보전관리 (전기타)	59,575	32,111	22.4.20
		건물	-				
#9	무왕리 275-○	전	551	생산관리 (전)	106,853	58,876	23.5.8
		건물	-				
#10	무왕리 398-○	전	905	생산관리 (전)	93,768	84,860	22.1.27
		건물	-				
#11	무왕리 산41-○	임	1,159	보전관리 (임)	60,569	70,200	23.8.9
		건물	-				
#12	무왕리 산37-○	임	18,315	보전관리 (임)	39,902	730,800	21.11.30
		건물	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 (3)유사토지	@100,000~135,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
인근 (4)유사토지	@30,000~40,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
인근 (5)유사토지	@33,000~37,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

(5) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#7,9,11>을 비교사례로 선정함.

2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#7	53,609	1.00	1.00229	1.00	1.000	53,732
나	#9	56,000	1.00	1.00238	1.00	0.856	91,684
다	#11	60,569	1.00	1.00243	1.00	0.855	51,913

사정보정:비교사례 #7,9,11은 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#7기준-2023.4.20.~2024.8.13.(보전관리).

거래사례#9기준-2023.5.8.~2024.8.13.(생산관리).

거래사례#11기준-2023.8.9.~2024.8.13.(보전관리).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#7과 제반 개별요인이 유사(1.000)하고, 비교표준지(나)는 거래사례#9 보다 획지조건 약7%열세, 기타조건(환경 등) 약8%열세하여 개별요인이 약14.4%열세(0.856)하며, 비교표준지(다)는 거래사례#11보다 접근조건 약5%열세, 자연조건 약10%열세하여 개별요인이 약14.5%열세(0.855)함.

3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
35,200(가)	1.00280	35,299
56,000(나)	1.00198	56,111
24,000(다)	1.00280	24,067

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#7	53,732	35,299	1.522
나	#9	91,684	56,111	1.633
다	#11	51,913	24,067	2.156

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 비교표준지(가):약 52%, 비교표준지(나):약63%, 비교표준지(다):약116% 정도 상향보정함이 적정하다고 판단됨.

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	35,200	1.00280	1.00	2.279	1.52	122,277	122,000
4	56,000	1.00198	1.00	0.400	1.63	36,584	37,000
5	24,000	1.00280	1.00	0.680	2.16	35,349	35,000

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
3	6,219	122,000	758,718,000
4	19	37,000	703,000
5	672	35,000	23,520,000
계	6,910	-	782,941,000

토지건물감정평가명세표

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	
3	경기도 양평군 지평면 무왕리	305-4	전	보전관리지역	6,219	6,219	122,000	758,718,000	현황 전기타 제시외건물 (ㄱ~ㄷ)으로 인한 제한을 고려한 토지단가: 약110,000원
4	경기도 양평군 지평면 무왕리	305-3	임야	생산관리지역	19	19	37,000	703,000	현황 도로
5	경기도 양평군 지평면 무왕리	305-5	임야	보전관리지역	672	672	35,000	23,520,000	
소 계								₩782,941,000	
ㄱ	[제시외건물] 동소	305-4	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(38.7)	38.7	150,000	5,805,000	
ㄴ	동소	305-4	창고	컨테이너박스 단층	(18)	18	75,000	1,350,000	
ㄷ	동소	305-4	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(165)	165	30,000	4,950,000	
ㄹ	동소	305-4	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(176)	176	30,000	5,280,000	
ㅁ	동소	305-4	집회장	경량철골조 선라이트지붕 단층	(42)	42	90,000	3,780,000	
ㅂ	동소	305-4	육각정자	목조					

토지건물감정평가명세표

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	
ㄱ	동소	305-4	육각정자	목재지붕 단층	(5.7)	5.7	-	1,500,000	(1식)
				목조 목재지붕 단층	(5.7)	5.7	-	1,500,000	(1식)
ㅇ	동소	305-4	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(12.5)	12.5	150,000	1,875,000	
ㅈ	동소	305-4	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(42.9)	42.9	150,000	6,435,000	
소 계								₩32,475,000	
합 계								₩815,416,000.-	
				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 지평면 무왕리 소재 '무왕1리마을회관' 북동측 직선거리 약600미터 지점에 위치한 지역으로서 인근일대는 야산, 농가촌락, 농경지, 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

인접토지를 경유하여 본건까지 차량접근 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하며, 제반 교통여건은 보통 수준임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(3): 부정형의 토지로서 대체로 서남하향의 완경사지 이며, 전기타(일부 창고 및 집회장 등의 부지)상태임.(일부 현황도로로 이용중임)

기호(4): 제형의 토지로서 대부분 현황도로로 이용중인 것으로 조사됨.

기호(5): 제형의 토지로서 대체로 서하향의 완경사지 이며, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(3): 지적상 맹지로서 서측으로 본건토지 일부 및 인접지 상에 개설된 폭2~3미터 정도의 현황도로를 통해 출입 가능함.

기호(4): 본건이 폭2~3미터 정도의 현황도로임.

기호(5): 지적상 맹지로서 인접지를 통해 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호(3)>

보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소, 닭, 오리, 메추리, 돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연

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) | |

보전권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(지평하수처리구역(초내소규모처리구역))<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

<기호(4)>

생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(지평하수처리구역(초내소규모처리구역))<하수도법>.

<기호(5)>

보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소, 닭, 오리, 메추리, 돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 제 "1-6.그 밖의 사항"란 참조.

(7) 공부와의 차이

본건 중 기호(3)토지의 의뢰목록상 지목은 '전'이나 현황 '전기타' 상태이며, 기호(4)토지의 의뢰목록상 지목은 '임야'이나 현황 대부분 도로로 이용중임.

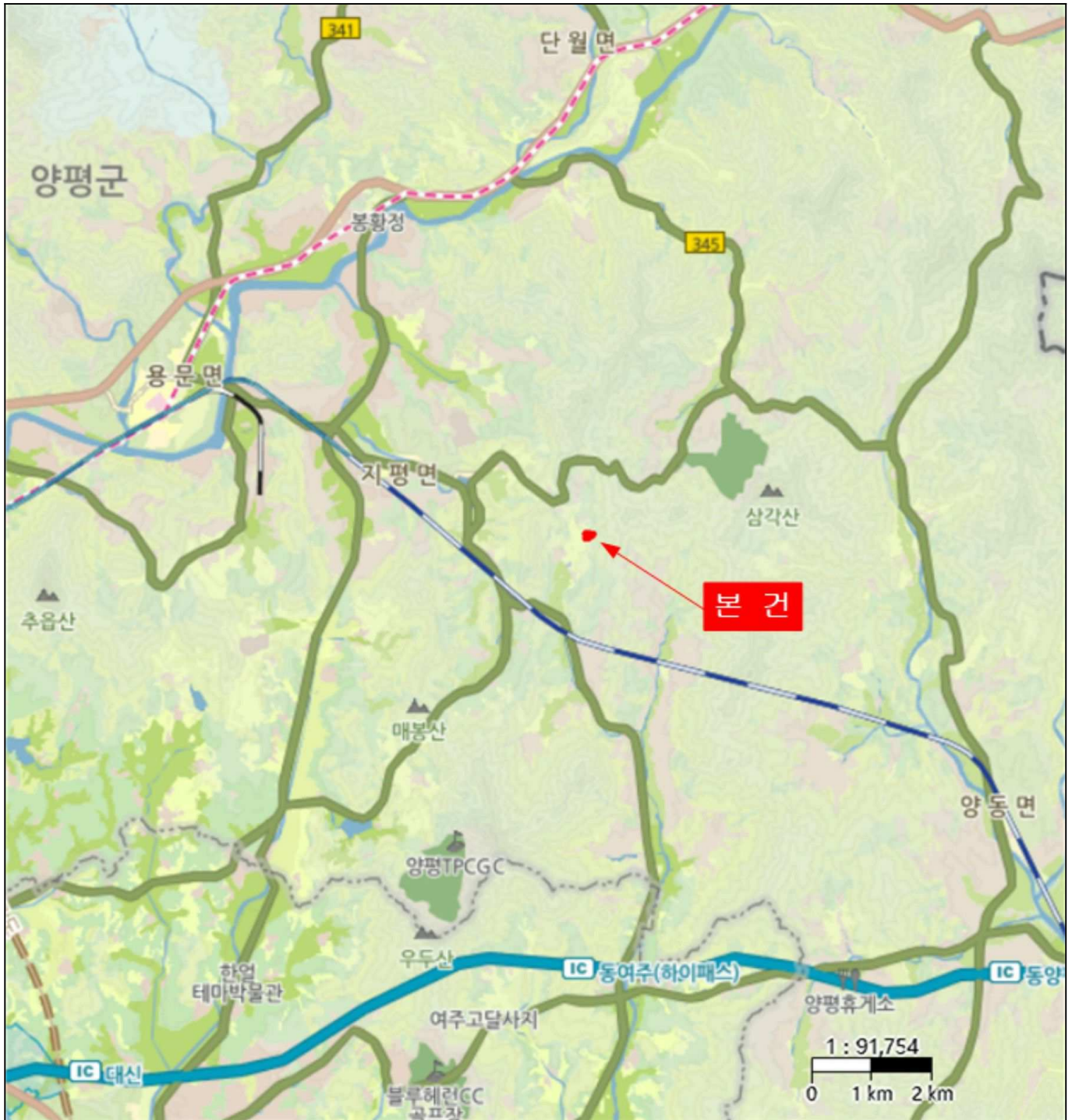
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역위치도



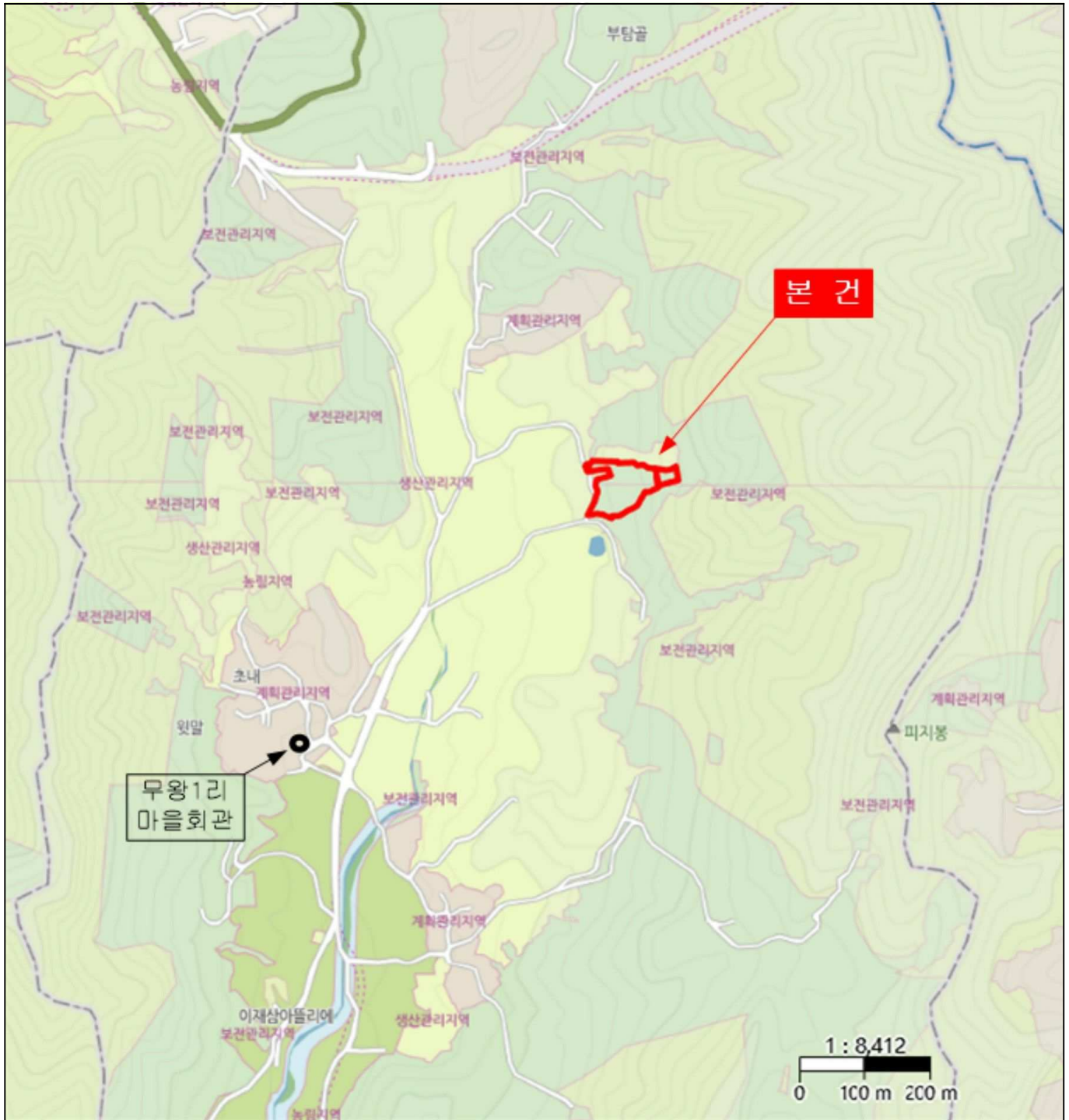
소재지 경기도 양평군 지평면 무왕리 305-4외



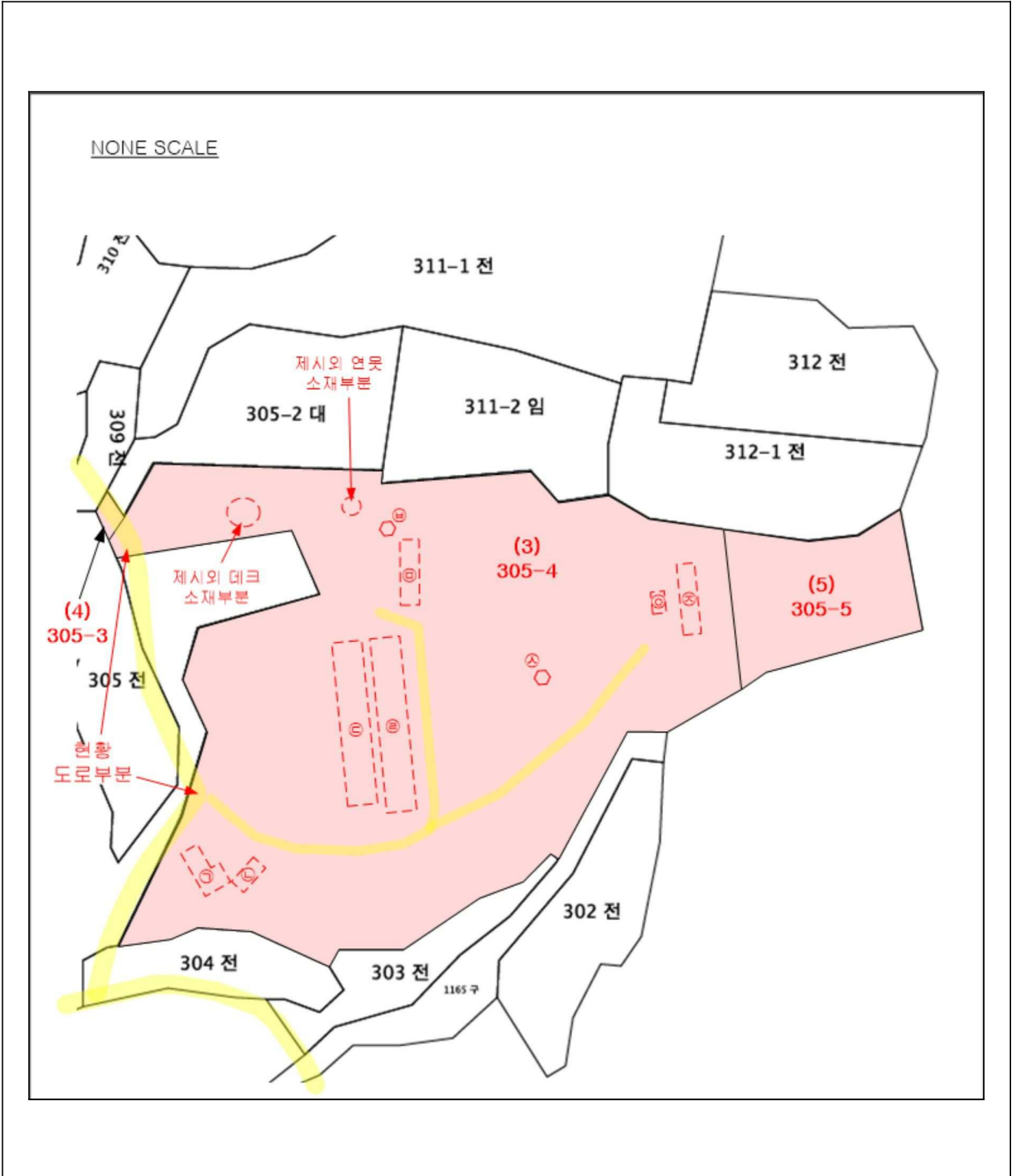
위치도



소재지 경기도 양평군 지평면 무왕리 305-4외

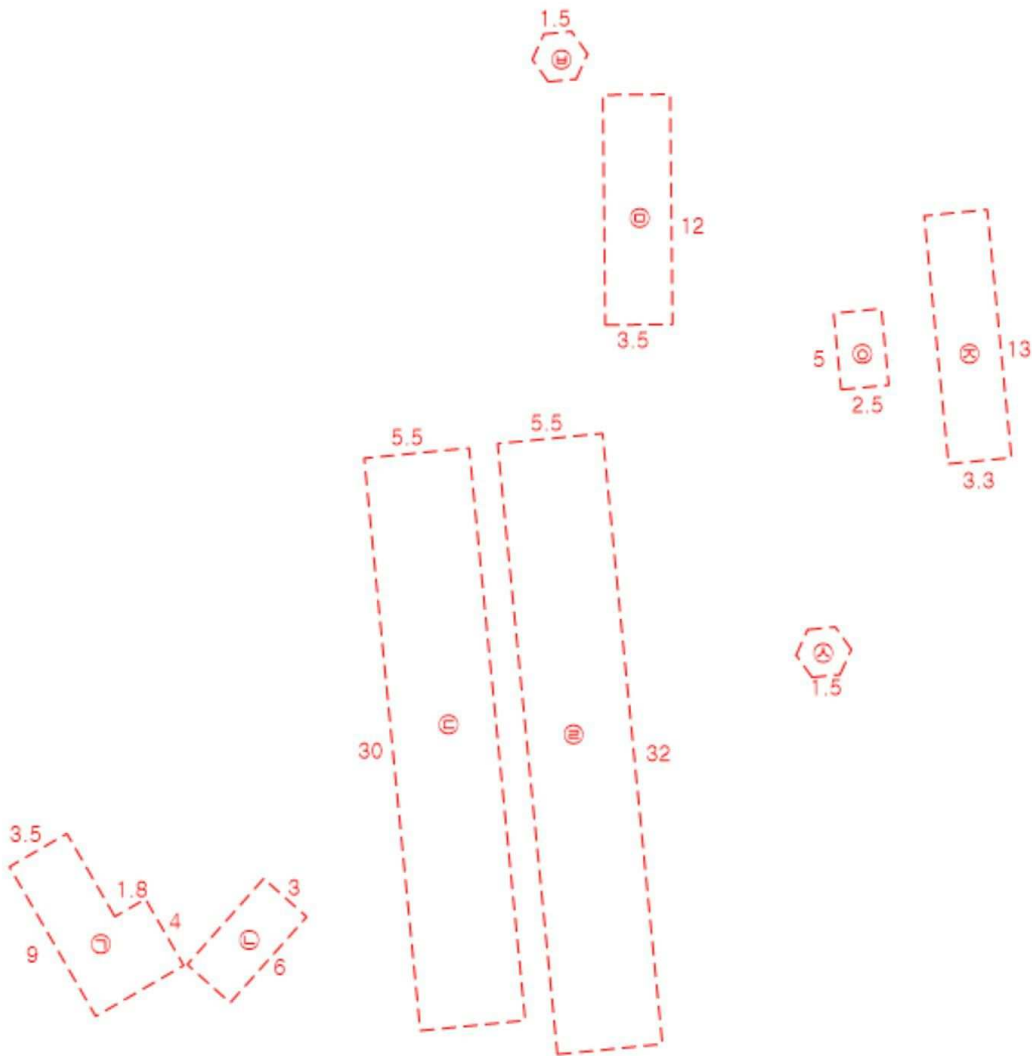


지 적 도



건물개황도

NONE SCALE



건 물 개 황 도

NONE SCALE

제시외건물

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 참고 약38.7㎡
- ㉡ 컨테이너박스 단층 참고 약18㎡
- ㉢ 철파이프조 천막지붕 단층 참고 약165㎡
- ㉣ 철파이프조 천막지붕 단층 참고 약176㎡
- ㉤ 경량철골조 선라이트지붕 단층 집회장 약42㎡
- ㉥,㉦ 목조 목재지붕 단층 육각정자 약5.7㎡
- ㉧ 판넬조 판넬지붕 단층 참고 약12.5㎡
- ㉨ 판넬조 판넬지붕 단층 참고 약42.9㎡

항공 사진

NONE SCALE





<

>



< (3)

>



< (3)

>



< (3) >



< (3) >



< (5) >



< (,) >



< (,) >



< (,) >



< () >



< () >



< () >



< () >



< (3) >



< (3) >