

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 석정훈 소유물건(2024타경37440)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: HD240807-201

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.

감정평가사사무소 화담

(토지)감정평가표

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

감정평가사
조상은

(인)

감정평가액	이억사천칠십오만칠천원정 (₩240,757,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	석정훈 (2024타경37440)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.27	2024.08.26 ~ 2024.08.27	2024.08.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	955	토지	955	-	240,757,000
		이	하	여	백	
합계					₩240,757,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 강하면 향금리 소재 “향금리마을회관” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서 수원지방법원 여주지원 의뢰의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 감정평가에 관한 규칙」· 감정평가실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.27일임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.08.27일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 방법

본건 토지의 평가는 상기 근거법령에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법 등)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1)은 지목 및 현황 도로로서 인근토지가격의 1/3 이내로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 기호(2) 지상에 제시목록 외의 이동식 화장실이 소재하나 규모 및 이동가능성을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였음.
- 3) 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하였으며 지적경계는 주위 지형, 지물, 인근토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실이용상황 등은 측량 등 별도 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

구분	소재지	지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 양평군 강하면 향금리	374-7	도	29	보전관리	-	-	32,000
2	경기도 양평군 강하면 향금리	374-3	창	578	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	99,800
3	경기도 양평군 강하면 향금리	374-10	임	348	보전관리	맹지	부정형 완경사	69,700

III. 감정평가액의 결정

1. 공시지가기준법에 의한 토지평가

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근 비교표준지

(경기도 양평군 강하면, 공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	이용상황	공시지가 (원/㎡)	용도지역	도로교통	형상 및 지 세
A	향금리 265-5	대	364	단독주택	204,800	보전관리	세로(가)	정방형 완경사
B	향금리 577-79	임야	1,360	조림	15,500	보전관리	맹지	부정형 완경사

대상물건과 동일성 또는 유사성 있는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

기 간	구 분	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.27.	보전관리지역	0.310% (1.00310)	$(1 + 0.00263) * (1 + 0.00054 * 27/31)$

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률 미발표로 인하여 2024년 7월 지가변동률을 연장적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 제반 지역요인은 대등함.

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장 구조 등의상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 비 교		
조 건	항 목	세 항 목
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(임채이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

② 개별요인 비교치

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지에 비해 행정적조건(지목 도로)에서 열세함.						
2	1.00	1.00	0.96	0.95	1.00	1.00	0.912
	본건은 비교표준지에 비해 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	1.00	1.00	1.00	1.35	1.00	1.00	1.350
	본건은 비교표준지에 비해 획지조건(경사도, 일부 조성의 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그밖의 요인 보정

① 취지

감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.09.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근 및 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위함임.

② 평가사례 및 거래사례 (경기도 양평군 강하면)

[평가사례]

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지번	지목	면적(㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역
1	항금리 29○	창	291	2022.03.25.	288,000	담보	보전관리
2	항금리 22○-○	대	364	2024.05.02.	330,000	법원경매	보전관리
3	동오리 79○-○	임	981	2024.01.12.	125,000	법원경매	보전관리

[거래사례]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지 지번	용도지역	지목 현황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자
1	항금리 23○-1○외	보전관리	임야 주거나지	812	270,000,000	332,512	2023.07.25
2	항금리 58○-○외	보전관리	임야 주거나지	469	105,000,000	223,881	2024.06.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 사례의 선정

표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 높다고 사료되는 상기 평가선례 및 거래사례 중 평가사례(2),(3)을 택하여 비교하였음.

④ 시점수정(지가변동률)

구 분	기 간	시점수정치
평가사례(2)	2024.05.02. ~ 2024.08.27.	1.821% (1.01821)
평가사례(3)	2024.01.12. ~ 2024.08.27.	0.304% (1.00304)

⑤ 지역요인 비교

비교표준지와 사례들은 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

⑥ 개별요인 비교

[비교표준지(A)]

비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
평가사례 (2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교표준지는 사례와 대체로 대등함.							

[비교표준지(B)]

비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
평가사례 (3)	1.00	1.10	1.05	1.00	0.90	1.00	1.040
비교표준지는 사례에 비해 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세, 행정적조건(사례는 개발행위허가토지)에서 다소 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 격차율 산정

[비교표준지(A)]

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례(2)기준 표준지(A)가격	330,000	1.01821	1.00	1.000	336,009	1.635
표준지(A)의 현재가격	204,800	1.00310	-	-	205,435	

[비교표준지(B)]

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례(3)기준 표준지(B)가격	125,000	1.00304	1.00	1.040	130,395	8.386
표준지(B)의 현재가격	15,500	1.00310	-	-	15,548	

⑧ 그밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례 및 인근지역의 적정가격 등을 종합 참작한 후 그 밖의 요인 보정치를
비교표준지(A) : 1.63, 비교표준지(B) : 8.38 로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	204,800	1.00310	1.00	0.330	1.63	110,503	111,000
2	204,800	1.00310	1.00	0.912	1.63	305,391	305,000
3	15,500	1.00310	1.00	1.350	8.38	175,895	176,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지평가

(1) 비교 거래사례의 선정

1) 선정기준

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지 지번	용도지역	지목 현황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자
1	항금리 230-10외	보전관리	임야 주거나지	812	270,000,000	332,512	2023.07.25
2	항금리 580-0외	보전관리	임야 주거나지	469	105,000,000	223,881	2024.06.07

3) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하고 비교성이 인정된다고 판단되는 최근의 사례인 거래사례(1)을 선정하였음.

(2) 시점수정

구 분	기 간	시 점 수 정 치
거래사례(1)	2023.07.25. ~ 2024.08.27.	0.264% (1.00264)
거래사례(2)	2024.06.07. ~ 2024.08.27.	0.139% (1.00139)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

(4) 개별요인 비교

기호	비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		본건은 사례에 비해 행정적요인(지목 도로)에서 열세함.						
2	(1)	0.96	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.922
		본건은 사례에 비해 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등)에서 열세함.						
3	(2)	0.95	1.10	1.00	0.75	1.00	1.00	0.784
		본건은 사례에 비해 접근조건(교통의 접근성 등)에서 우세하나, 가로조건(도로의 폭, 구조 등), 획지조건(경사도, 조성의 정도 등)에서 열세함.						

(5) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	332,512	1.00	1.00264	1.00	0.330	110,019	110,000
2	332,512	1.00	1.00264	1.00	0.922	307,385	307,000
3	223,881	1.00	1.00139	1.00	0.784	175,767	176,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가격의 결정 및 의견

(1) 토지의 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	111,000	110,000	-
2	305,000	307,000	-
3	176,000	176,000	-

(2) 시산가액 조정 및 토지평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액을 통해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지 감정평가액의 결정

기 호	소재지 지번	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	항금리 374-7	29	111,000	3,219,000
2	항금리 374-3	578	305,000	176,290,000
3	항금리 374-10	348	176,000	61,248,000
합 계		955	-	240,757,000

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 양평군 강하면 항금리	374-7	도로	보전관리지역	29	29	111,000	3,219,000	
2	경기도 양평군 강하면 항금리	374-3	창고용지	보전관리지역	578	578	305,000	176,290,000	
3	경기도 양평군 강하면 항금리	374-10	임야	보전관리지역	348	348	176,000	61,248,000	
합 계								₩240,757,000.-	
				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 양평군 강하면 향금리 소재 "향금리마을회관" 북서측 인근에 위치하는 토지로서 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1: 부정형 완경사의 토지로서 현황도로임.
 기호2,3: 부정형 완경사의 토지로서현황 조성이 중단되어 토림상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1: 현황도로임.
 기호2: 본건 북서측으로 노폭 약 4미터내외의 포장도로와 접함.
 기호3: 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 : 보전관리지역(보전관리지역),
 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호3: 보전관리지역(보전관리지역),
 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>,
 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법
 시행령제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

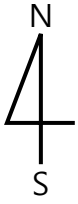
(7) 공부와의 차이

없음.

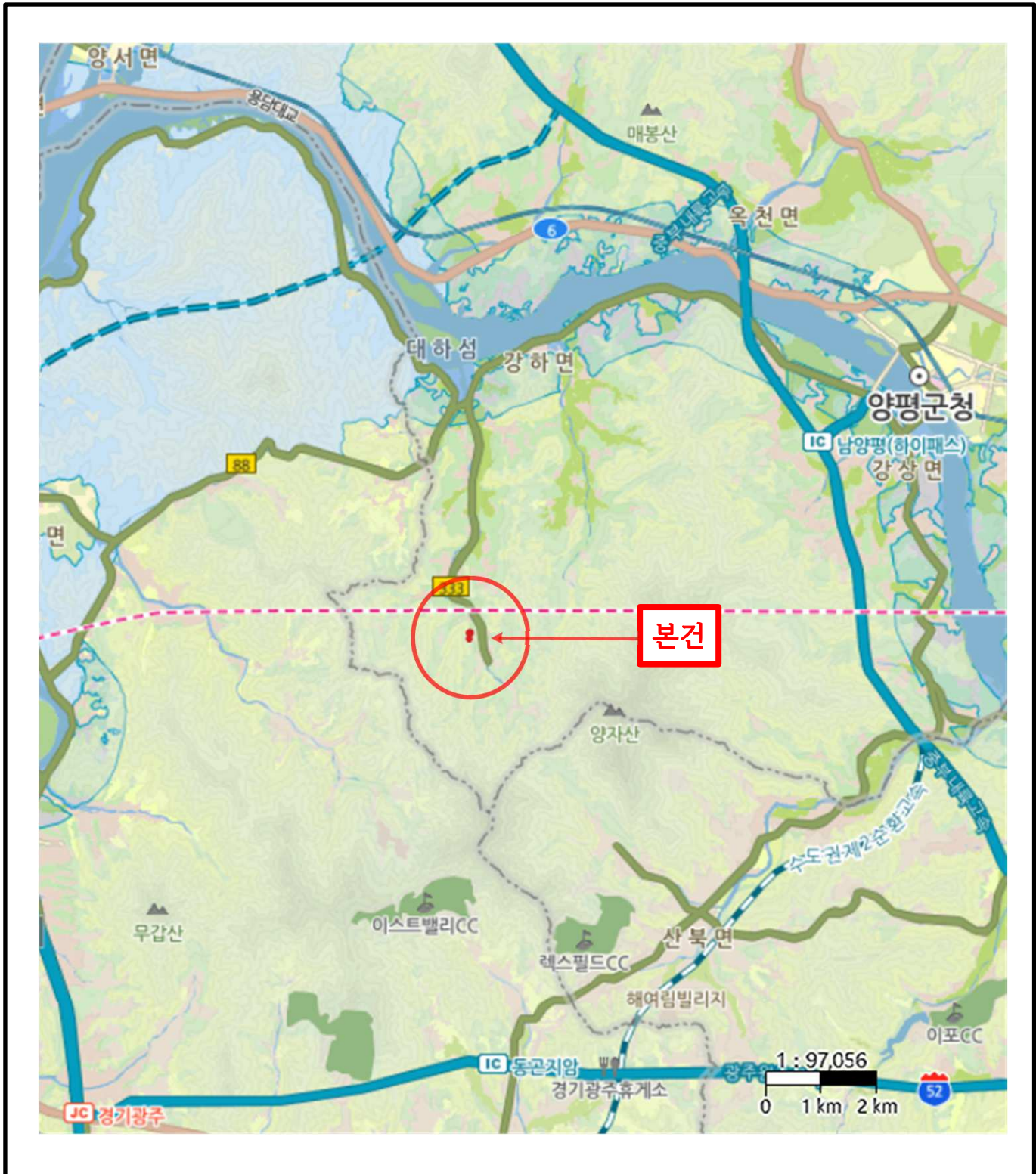
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

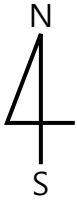
광역 위치도



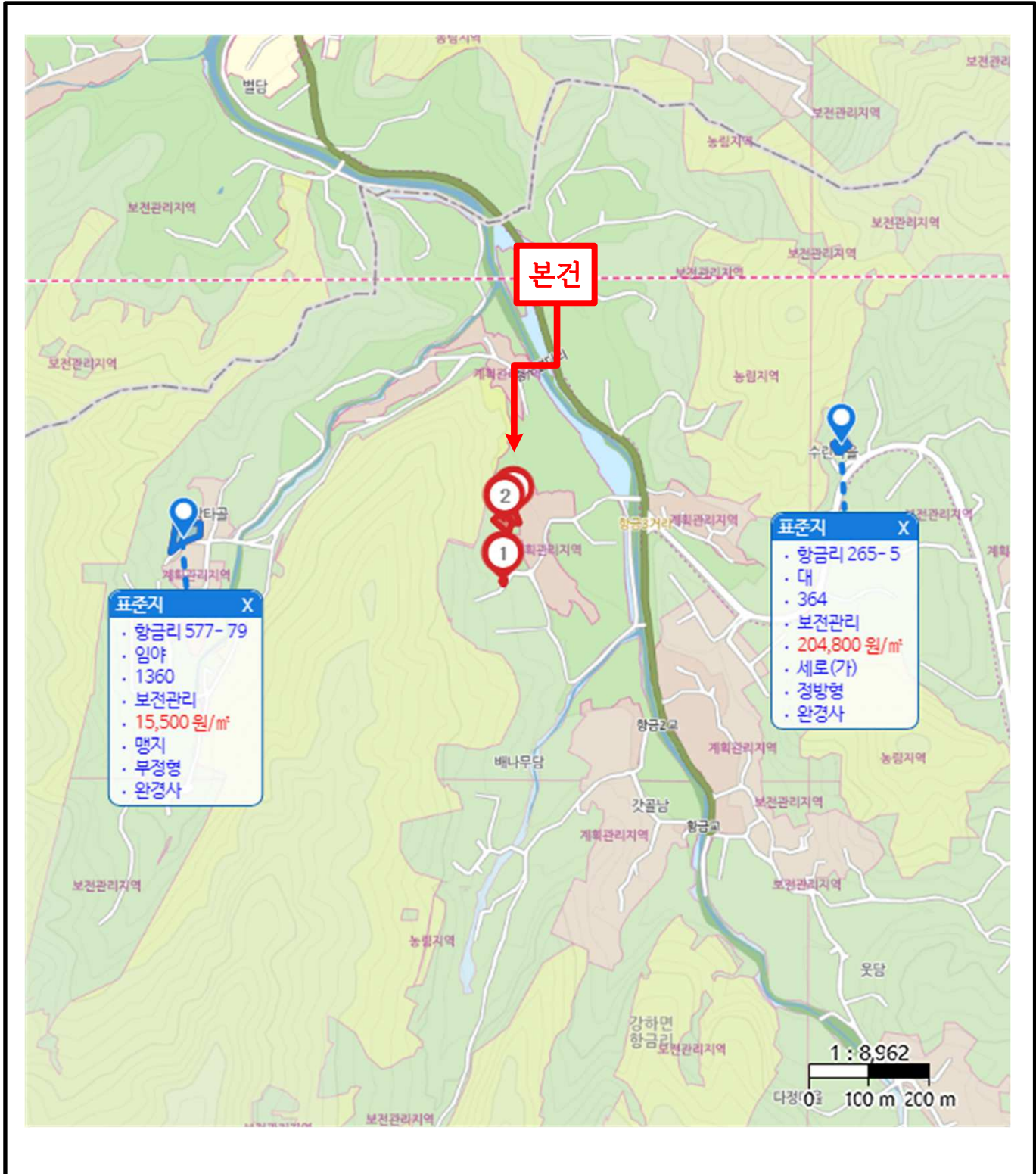
소재지	경기도 양평군 강하면 항금리 374-7외
-----	------------------------



상세 위치도



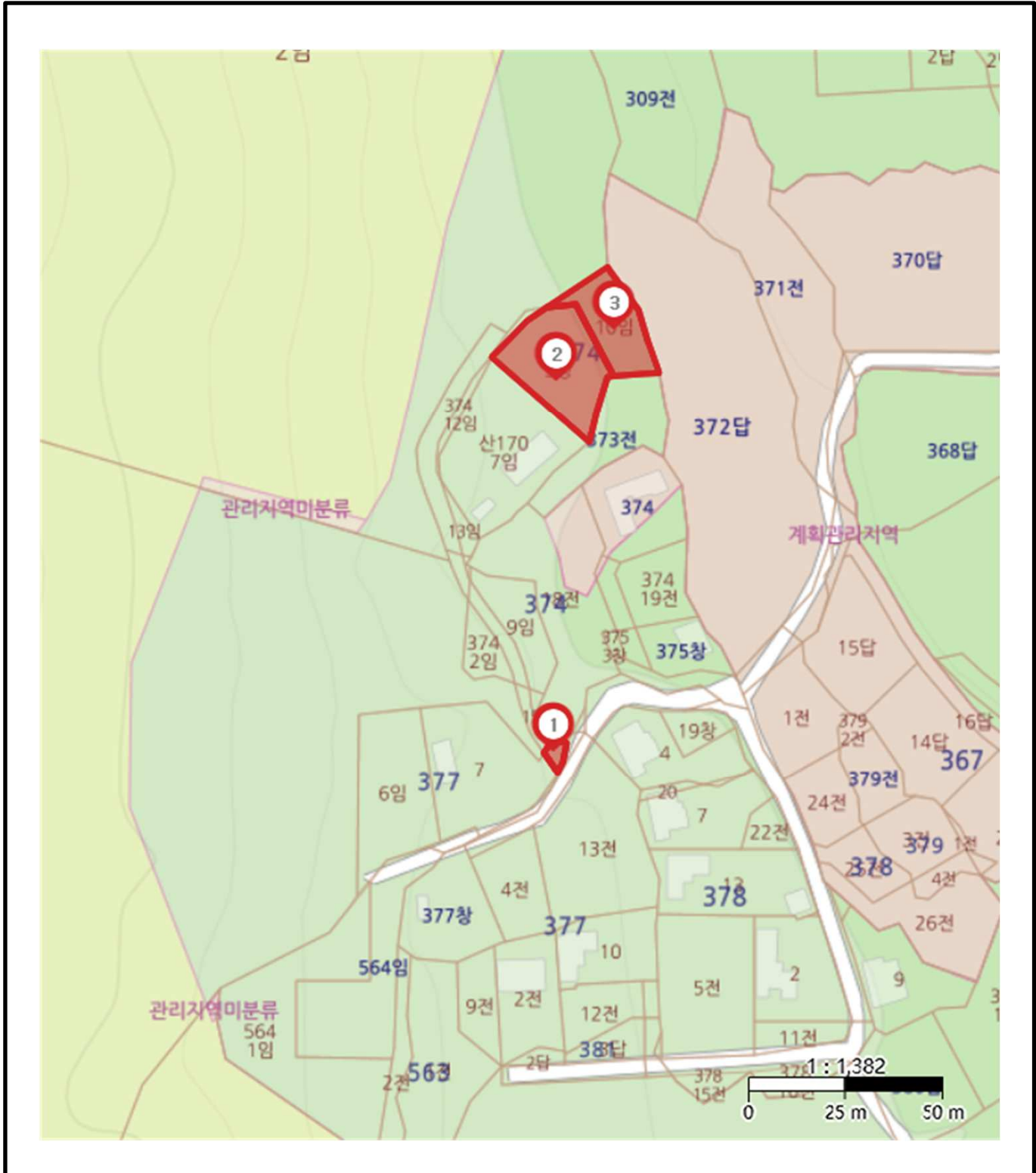
소재지	경기도 양평군 강하면 항금리 374-7외
-----	------------------------



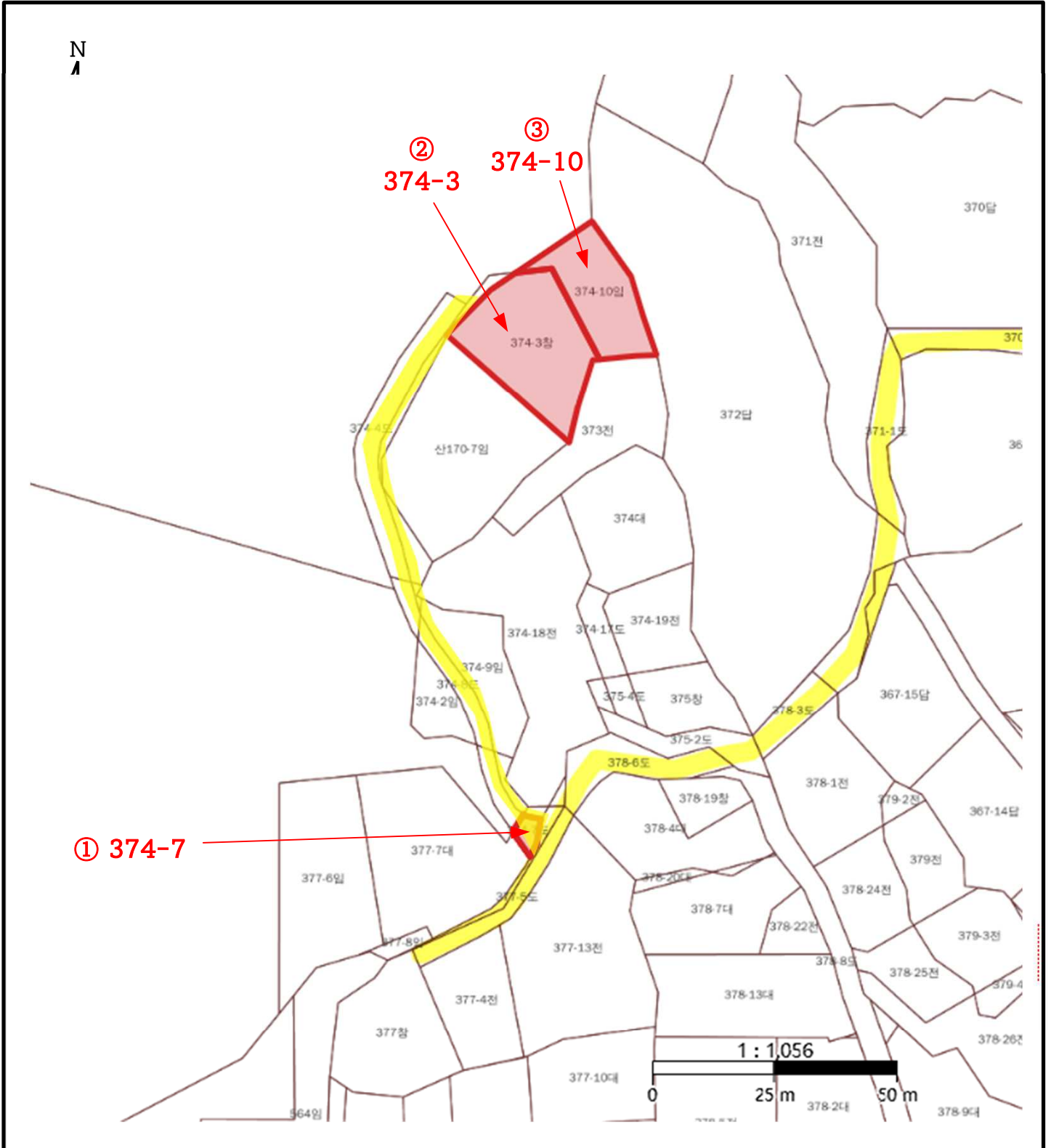
상세위치도



소재지	경기도 양평군 강하면 항금리 374-7외
-----	------------------------



지 적 도



면 레	1층	2층	3층 이상	제시외건물	현황도로
-----	----	----	-------	-------	------



1



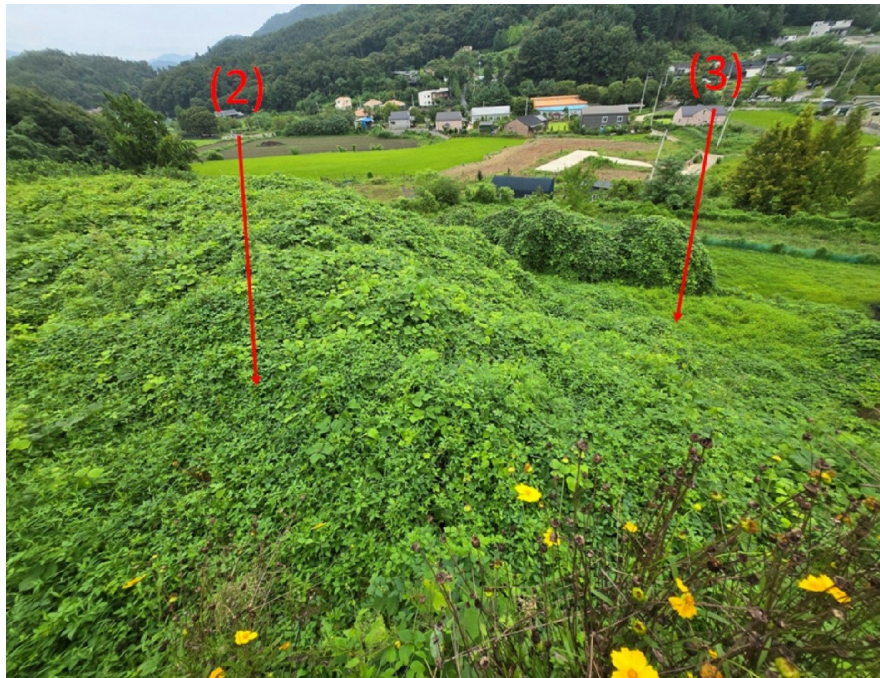
1



2



2



2,3



2,3



2 3

