

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유하자 소유물건(2024타경38375)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: 240902-1

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

김문곤 (인)



감정평가액	일억삼천칠백구십구만일천원정 (₩137,991,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유하자 (2024타경38375)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.04	2024.09.04	2024.09.09

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 3,959x- 5 이	토지	791.8 여	- 백	137,991,000
합계					₩137,991,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 회현리 234-6번지 외 소재 토지("대 및 전")로서, 수원지방법원 여주지원에서 의뢰된 경매감정평가건임.

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 9월 4일자를 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(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 적용
가	회현리 240-2	답	965.0	답	농림	맹지	사다리 평지	40,900	“1”
나	회현리 253-6	대	400.0	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	208,900	“2”

나. 시점수정 (지가변동률)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(양평군 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.236%(1.00236)	2024년 7월누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.044%(1.00044)	2024년 7월분
2024.01.01 ~ 2024.09.04	0.286%(1.00286)	$(1 + 0.00236) \times (1 + 0.00044 \times 35/31)$

※2024년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 7월 지가변동률을 유추 적용함.

(양평군 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.263%(1.00263)	2024년 7월누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.054%(1.00054)	2024년 7월분
2024.01.01 ~ 2024.09.04	0.324%(1.00324)	$(1 + 0.00263) \times (1 + 0.00054 \times 35/31)$

※2024년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 7월 지가변동률을 유추 적용함.

다. 지역요인 비교

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

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

- 주택지대 -

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 농경지대 -

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사, 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	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	-	1.15	1.00	0.97	1.00	1.00	1.116
2	나	1.00	0.97	0.90	0.92	1.00	1.00	0.803

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	'2022. 01.13	회현리 130-3	답	168	농림 (맹지)	89,285	15,000	“가”
				-	-		-		
B	거래 사례	'2023. 09.13.	회현리 195-2	대	569	보전관리 (세로가)	514,777	500,000	“나”
				주택	127.05				

※ 비교사례 기호 “B” 의 토지 및 건물가격 배분내역

· $500,000,000 - (1,630,000 \times 127.05) \div 569 \approx 514,777(\text{원}/\text{m}^2)$

(2) 그 밖의 요인 보정률의 결정

- 비교표준지 기호 (가) -

(가) 시점수정(경기도 양평군 (24.08.10~24.09.04) (농림)

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044

($1 + 0.00044 * 26/31$) $\approx 1.00037(0.037\%$ 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)

비교표준지	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

(원/m²)

구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	단가	격차율산정	기타요인결정
거래사례를 기준으로 한 가격	89,285	1.00037	1.00	0.90	80,386	1.9598	1.96
공시지가를 기준으로 한 가격	40,900	1.00286	1.00	1.00	41,016		

- 비교표준지 기호 (나) -

(가) 시점수정(경기도 양평군 (23.09.13~24.09.04) (보전관리)

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.020

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.263

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.054

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

$$(1 - 0.00020 * 18/30) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00054 * 35/31) \approx 1.00311(0.311\% \text{ 상승})$$

(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	B	1.00	1.02	0.95	0.96	1.00	1.00	0.930

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

(원/m²)

구분	가격	시점 수정	지역 요인	개별 요인	단가	격차율 산정	기타요 인결정
거래사례를 기준으로 한 가격	514,777	1.00311	1.00	0.930	480,231	2.2914	2.29
공시지가를 기준으로 한 가격	208,900	1.00324	1.00	1.00	209,576		

바. 토지가액 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	40,900	1.00286	1.00	1.116	1.96	89,718	90,000
2	208,900	1.00324	1.00	0.803	2.29	385,384	385,000

IV 기타 참고사항

1. 본건 토지는 공히 공유자지분중 “유하자씨지분(1/5)” 만의 평가로서, 전체면적을 기준으로 평균사정하여 평가하였습니다.

2. 기호 “1” 지상에 건조기 1개, 컨테이너(3*6M) 2개, 가건물 2동 및 비닐하우스 2동이 소재(후첨 “사진용지” 참조)하므로 경매취득시 참고하시기 바랍니다.

3. 기호 “2” 지상에 소유자 미상의 주택 2동이 소재(후첨 “사진용지” 참조)하나, 귀 제시목록상 토지만 의뢰되었으므로 건물은 평가외하였고, 본건 토지는 이에 구애됨이 없이나지상정하여 정상평가하였으므로 귀 원 업무진행시 및 경매취득시 참고하시기 바랍니다.

4. 기호 “2” 지상에 소재하는 제시외건물로 인하여 본건토지가 제한받는상태의 가격을 아래와 같이 부기하였으므로 귀 원 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

※제시외건물로 인하여 본건토지의 제한받는 상태의 가격 :

·(385,000 × 2/5(주택소재 토지면적 비율) × 0.7) + (385,000 × 3/5) ≒ **339,000**
(원/㎡)

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 양평읍 회현리	234-6	전	농림지역	1 2,828x- 5	565.6	90,000	50,904,000	유하자씨지분
2	동 소	234-7	대	보전관리지역	1 1,131x- 5	226.2	385,000	87,087,000	"
합 계								₩137,991,000.-	
				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 양평군 양평읍 회현리 소재 "회현마을" 남측 근거리에 위치하며, 부근은 농촌지대로서, 농경지 및 소수의 농가주택 등이 혼재되어 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하고 있으며, 버스배차간격으로 살펴본 대중교통편의는 다소 미흡한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1) - 부정형의 평지이며, 현 "전" 으로 이용중임.

기호 (2) - 부정형의 평지이며, 현 일부는 "주거용건부지", 일부는 "전" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 공히 일괄로하여 남서측으로 로폭 약 3미터 콘크리트포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-08-29)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>, 하수처리구역(창대하수처리구역)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한

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) | |

법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

기호 (2)

보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>, 하수처리구역(창대하수처리구역)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호 (1) - 가건물 2동, 컨테이너 2개, 비닐하우스 2동 및 농업용건조기 1개가 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

기호 (2) - 주택 2동이 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

(7) 공부와의 차이

없 음.

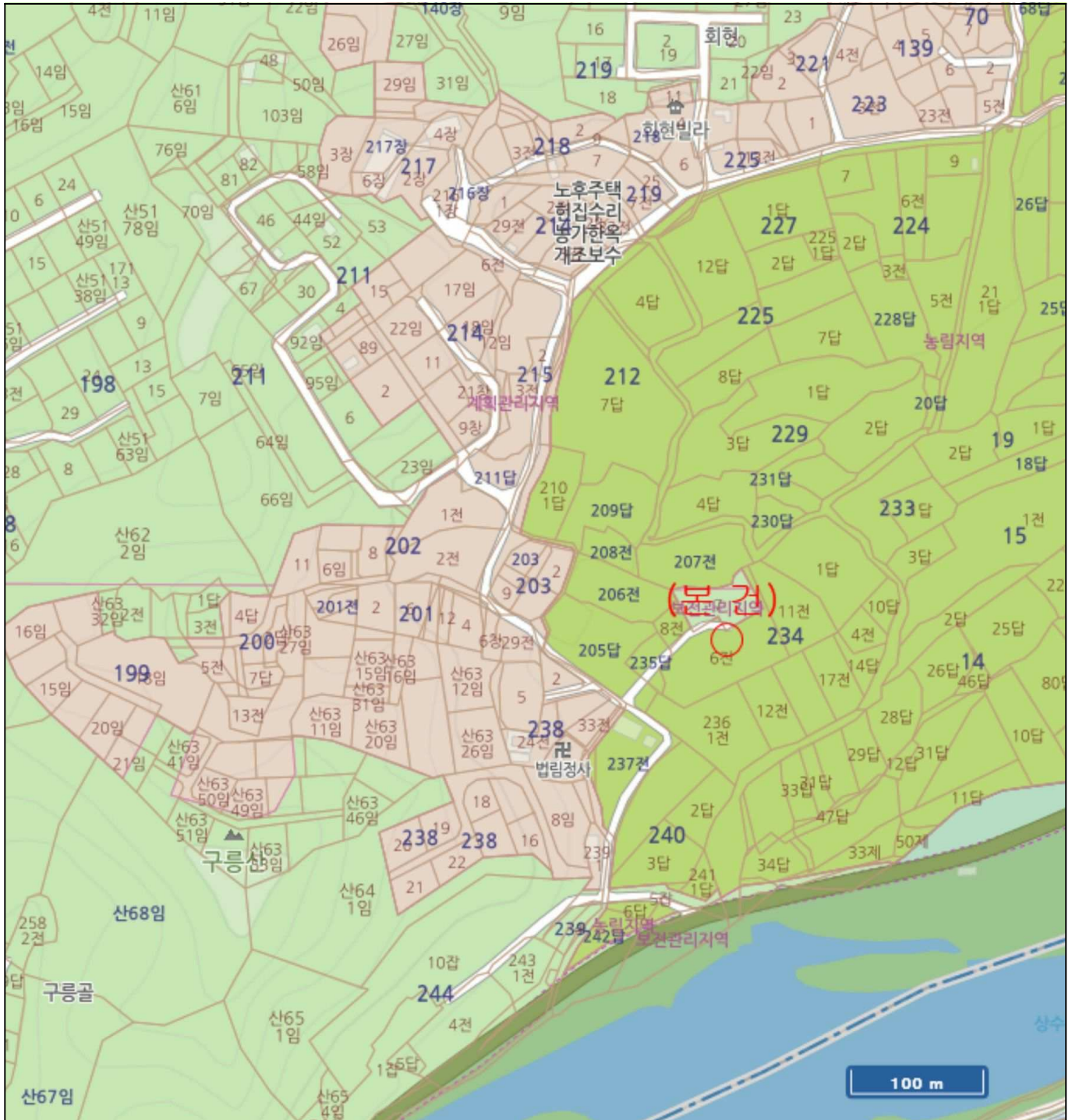
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

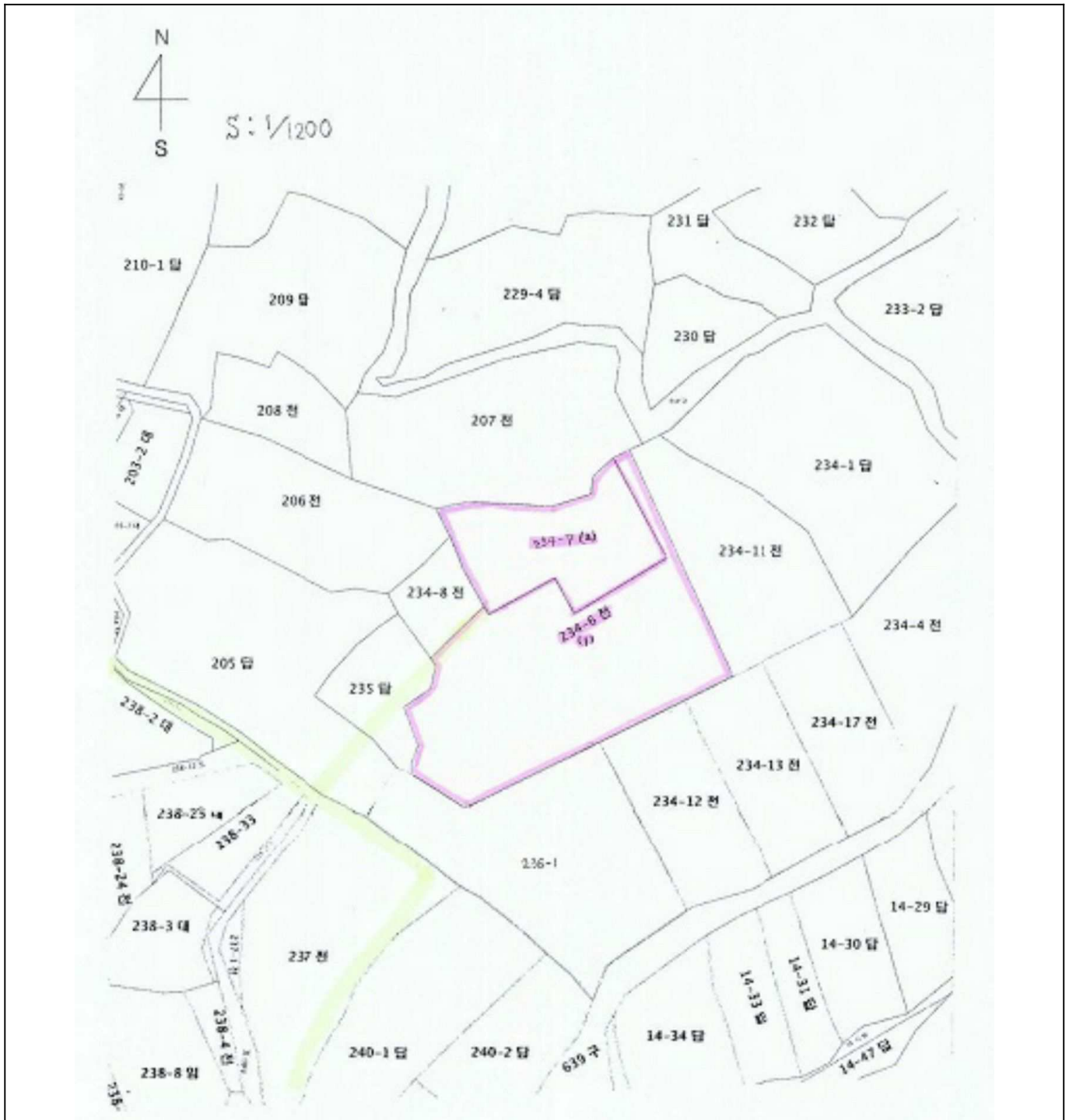
위치도



소재지 경기도 양평군 양평읍 회현리 234-6외



지 적 도







(1 - ())



(1 -)



(1 - (,))



(1 - ())



(2 - (2))



(2)



(2 -)



(2 -)