

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이종선 외 1명 소유물건 (2023타경36211)

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진

감정서번호 : 2023-36211용천리수필

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

동일감정평가사사무소

TEL. 031-882-4882

FAX. 031-882-4883

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
차 건 환 (인)

감정평가액	육역삼천사백구십삼만팔천원정 (₩634,938,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매5계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이종선 외 1명 (2023타경36211)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.09.05	2023.09.05	2023.09.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	2,281	토지	2,281	-	634,938,000
	합 계					₩634,938,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

본건은 경기도 양평군 옥천면 용천리 소재 “용천3리마을회관” 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

II. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 09월 05일로 하였음.

III. 감정평가방법

1. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가격을 산정하는 공시지가기준법에 의하여 평가하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건 기호1은 허가번호 “2016-생태허가과-신축신고-9, 10 “ 단독주택의 신축을 위한 보강토쌓기 등의 토목공사 및 건물기초바닥콘크리트공사부분이 소재하고 있는바, 본 평가에서는 토지상에 화체된 점, 거래관행 등을 참작하여 토목공사 등을 고려하여 토지를 평가하였습니다.

2. 본건 기호1토지상에는 각각 공사중단된 3식의 구축물(철근콘크리트조의 박스주차장)이 소재하는바, 구축물과 토지와 분리하여 과도한 투입비용이 예상되는 점을 고려하여 이를 토지에 포함하여 평가하였으며, 별도로 이러한 구축물이 토지의 매각에서 제외되어 토지만을 평가한 가격을 별도로 기재하였습니다.

※기호1토지의 구축물(박스주차장 3식)을 제외한 기호1 토지단가: 270,000원/㎡임.

3. 본건 기호2 및 3은 공유지분의 평가로서 위치의 특징이 곤란하여 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하였습니다.

기호2: 매각지분 갑구17번 이종선 지분 685분의 30(전부)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호3: 매각지분 갑구6번 이종선 지분 193분의 75(전부)

4. 대상물건의 확정

기호	소재지	지목	현황	면적(㎡)	용도지역	형상지세	도로조건	2023년 개별지가
1	용천리 산61	임	임야 기타	1,880	보전관리	부정형 완경사	세로 (가)	12,400
2	용천리 603-15	도로	도로	30 (지분)	계획관리	부정형 완경사	세로 (가)	86,700
3	용천리 603-42	도로	도로	75 (지분)	계획관리	사다리 평지	세로 (가)	86,700
4	용천리 603-43	대	주거 나지	25	계획관리	부정형 완경사	세로 (가)	239,300
5	용천리 603-12	과	토지 임야	271	보전관리	사다리 완경사	맹지	84,500

V. 토지가액의 산출

1. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제17조제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	용천리 907-8	583	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	260,600
나	용천리 653	783	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	263,000

2. 시점수정

(경기도 양평군)

기 간	지가변동률(%)	
	보전관리지역	계획관리지역
2023.01.01.~2023.07.31	-0.053%	-0.167%
2023.07.01.~2023.07.31	-0.019%	-0.022%
누 계 (2023.01.01.~2023.09.05)	-0.075% (0.99925배)	-0.193% (0.99807배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 2022년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2022년 10월 지가변동률을 연장 적용함

3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

4. 개별요인 비교

1) 본건(1) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.90	본건이 표준지에 비해 형상 등에서 열세함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	0.95	본건은 지목이 임야로 표준지에 비해 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.00 x 0.98 x 1.00 x 0.90 x 0.95 x 1.00 ≒ 0.838			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건(2, 3) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.02	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.33	본건은 도로서 표준지에 비해 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	$1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 0.33 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.337$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건(4) VS 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성 교통시설과의 편의성	학교, 관공서와의 접근성	1.02	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.70	본건이 표준지에 비해서 면적 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	1.00 x 1.02 x 1.00 x 0.70 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.714			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건(1) VS 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치 (대상/표준지)	비고
가로 조건	가로의폭 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 맹지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 관공서와의 접근성	0.98	본건이 표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 조망, 통풍, 경 관 등	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도, 도시가스 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적·접면너비 깊이·형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.85	본건이 표준지에 비해 경사 등에서 열세함.
	방위·고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등	0.95	본건은 지목이 과수원으로 표준지에 비해 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
누계	0.90 x 0.98 x 1.00 x 0.85 x 0.95 x 1.00 ≒ 0.712			

5. 그 밖의 요인(기타요인) 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 보정의 필요성 및 근거

"부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률" 제9조 제1항, "감정평가에 관한 규칙" 제17조제1항, "토지보상평가지침" 제16조 및 제17조, 대법원판례 2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25 선고) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권의 유사지역의 매매사례, 평가사례와의 균형 유지 및 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 인근의 감정평가 선례선정

1) 인근 평가선례

기 호	소재지	지목	이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
A	용천리 907-*	대	단독주택	583	보전관리	2019.09.29	308,000	담보
B	용천리 603-*	대	단독주택	483	계획관리	2021.12.13	431,000	담보
c	용천리 61*	대	주거기타	567	계획관리	2022.06.17	405,000	담보

2) 인근 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (총액)	거래 시점	비고
#1	용천리 603-**	대	302	계획관리	344,371	104,000,000	2023.04.09	-
#2	용천리 644-*	대	112	계획관리	500,201	56,022,530	2023.05.01	-
#3	용천리 209-***	대	378	보전관리	310,881	117,512,950	2023.07.28	-
#4	용천리 176-***	대	219	보전관리	228,311	50,000,000	2022.04.22	-

3) 비교사례의 선정

상기 평가선례 및 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 가까운 거리에 소재하여 가격형성요인이 가장 유사할 것으로 판단되는 거래사례 기호#1을 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하고자 함.

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\frac{\text{기준시점선례기준 표준지단가}}{\text{기준시점 표준지공시지가}} = \frac{\text{선례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

- 1)) 산식
- 2)) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

① 사례를 기준으로 한 표준지가격

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	비고
#1	344,371	0.99957	1.00	1.029	354,205	표준지 용천리 653

※ 시점수정(2023.04.09. ~ 2023.09.05.): -0.043%(0.99957)

※ 지역요인: 표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

가로	접근	환경	획지	행정	기타	합 계
1.05	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.029
표준지가 사례에 비해 도로의 구조등의 상태에서 우세하며, 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.						

② 공시지가 기준 가격

기호	표준지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	비고
가	용천리 653	263,000	0.99807	1.00	1.000	262,492	-

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

사례 기준가격(원/㎡)	공시지가 기준가격(원/㎡)	기타요인 산정치	기타요인 보정치 결정
354,205	262,492	1.349	1.34

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 토지는 인근지역의 공시지가표준지의 시세반영정도, 호가수준, 거래가능성 등에 의해 영향을 받는 바, 상기의 격차율과 인근지역의 감정평가 사례 및 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 결정함.(1.34)

6. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	260,600	0.99925	1.000	0.838	1.34	292,413	292,000	-
2	263,000	0.99807	1.000	0.337	1.34	118,536	119,000	-
3	263,000	0.99807	1.000	0.337	1.34	118,536	119,000	-
4	263,000	0.99807	1.000	0.714	1.34	251,142	251,000	-
5	260,600	0.99925	1.000	0.712	1.34	248,447	248,000	-

- 끝 -

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 양평군 옥천면 용천리	산61	임야	보전관리지역	1,880	1,880	292,000	548,960,000	임야기타 토목공사 중단 상태임
2	동 소	603-15	도로	계획관리지역	30 685x--- 685	30	119,000	3,570,000	매각지분 갑구17번 이종선 지분 685분의 30(전부)
3	동 소	603-42	도로	계획관리지역	75 193x--- 193	75	119,000	8,925,000	매각지분 갑구6번 이종선 지분 193분의 75(전부)
4	동 소	603-43	대	계획관리지역	25	25	251,000	6,275,000	
5	동 소	603-12	과수원	보전관리지역	271	271	248,000	67,208,000	토지임야 토목공사 중단상태임.
합 계								₩634,938,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	
(1) 위치 및 주위환경 본건은 경기도 양평군 옥천면 용천리 소재 "용천3리마을회관" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 전원주택, 농지, 임야 등이 혼재하는 지역임. (2) 교통상황 공히 원거리에 버스정류장이 소재하나 거리 및 통행횟수 등 다소 불편시됨. (3) 형태 및 이용상태 기호1토지는 부정형의 환경사지로 토목공사가 중단된 상태이며, 건축물(박스주차장3식)이 소재함. 기호2는 부정형의 환경사지로 현황 도로임. 기호3는 사다리형의 평지로 현황 도로임. 기호4는 부정형의 환경사지로 기호1토지와 토목공사가 중단된 상태임. 기호5는 사다리형의 환경사지로 토지임야 상태임. (4) 인접 도로상태 기호1, 기호4는 남측으로 세로(가)에 접함. 기호2, 3은 현황 도로임. 기호5는 맹지임. (5) 토지이용계획 및 제한상태 기호1 보전관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임. 기호2, 3, 4 계획관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임. 기호5 보전관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임. (6) 제시목록 외의 물건 기호1 토지상에 공사중단된 건축물(박스주차장)이 3식 소재하나 건축물과 토지의 일체로 보아 이를 토지에 포함하여 평가하였으며, 별도로 건축물을 제외한 토지만의		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

평가액도 '평가의견서'에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이
기호1토지는 지목은 임야이나 기준시점 현재 토목공사가 중단된 상태임.
기호4토지는 기준시점 현재 토목공사가 중단된 상태임.

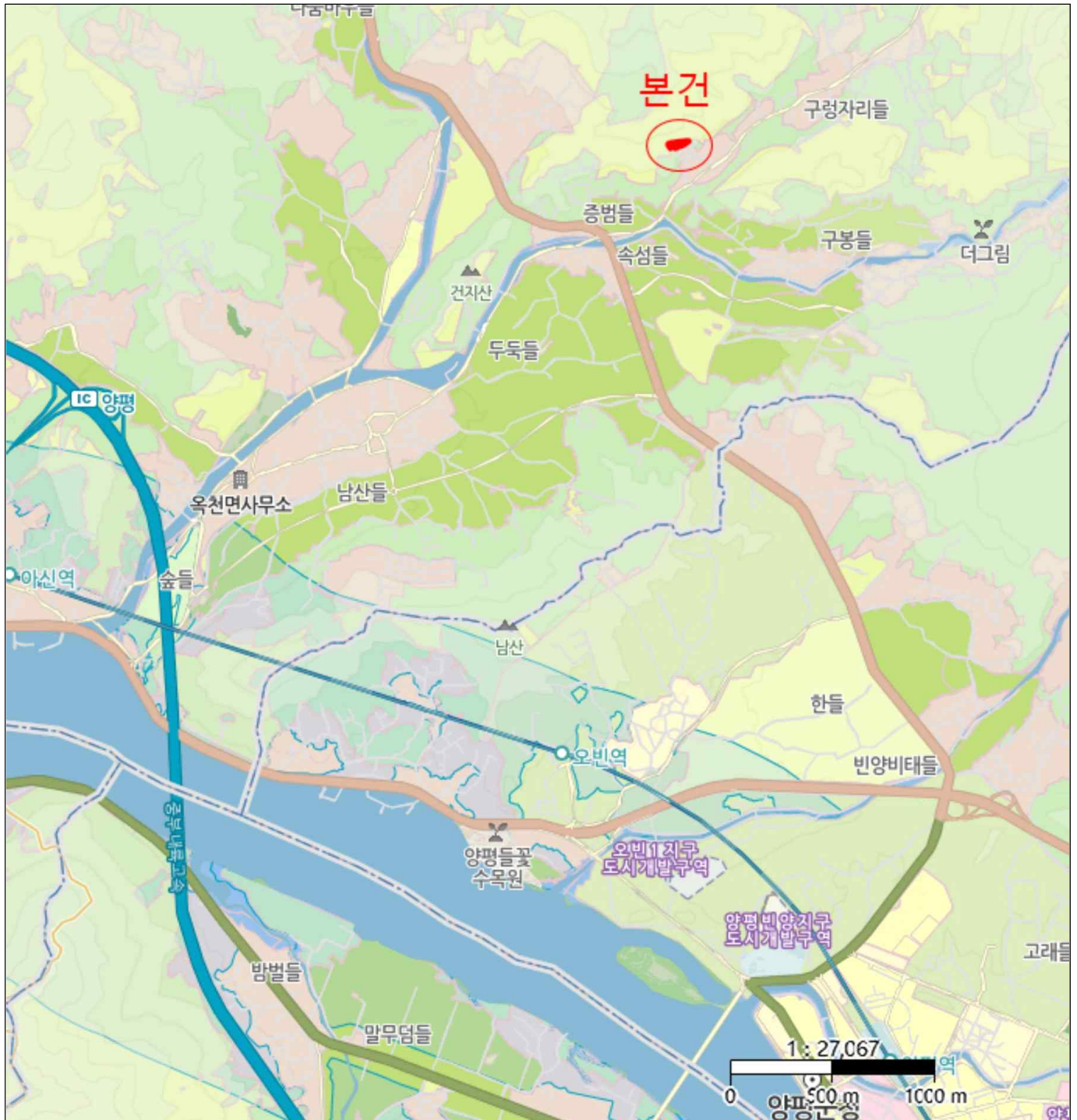
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
본건의 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 양평군 옥천면 용천리 산61외



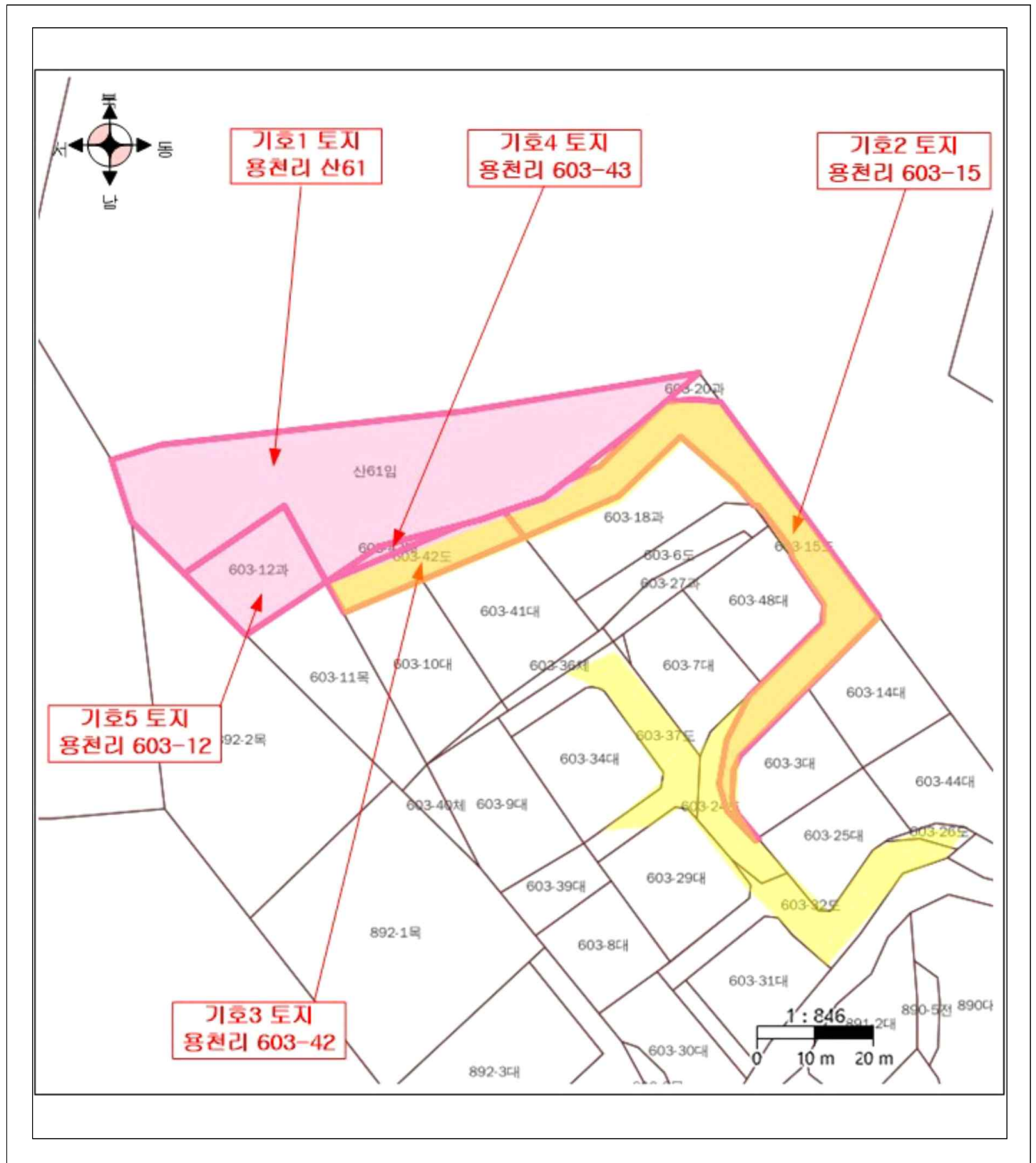


소 재 지

경기도 양평군 옥천면 용천리 산61외



지 적 도



사 진 용 지



남동측 근거리에서 촬영



기호2토지



기호2토지



기호1,3,4,5토지를 진입하기 전의 폐쇄된 출입문

사 진 용 지



기호3토지



기호1토지상의 기초바닥콘크리공사부분



기호1토지의 박스주차장 3식



기호5토지

사 진 용 지



기호1토지 내부의 동측에서 촬영



기호1토지 내부



기호1 토지에서 남동측 전원주택단지 촬영



기호1토지에서 촬영