

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경선 소유물건(2024타경33783)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: 한백24-0535

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한백감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고기옥 (인)

감정평가액	오억삼천삼백사십팔만오백이십원정 (₩533,480,520.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경선 (2024타경33783)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.10	2024.06.03 ~ 2024.06.10	2024.06.11	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,525	토지	2,525	-	310,071,000
	건물	347.78	건물	347.78	-	194,964,520
	제시외건물	(81.10)	제시외건물	81.10	-	21,445,000
	제시외건물	(1식)	제시외건물	1식	-	7,000,000
합계						₩533,480,520
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 북내면 중암리 소재 “중암1리마을회관” 북서측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 평가명령 물건 개요

가. 토지

(경기도 여주시 북내면)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	24년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	중암리 278	전	787	94,300	
2	중암리 280	대	284	101,500	
3	중암리 281	대	836	101,500	
6	중암리 282	답	278	29,100	
7	중암리 283	전	340	29,500	

나. 건물

(경기도 여주시 북내면)

기호	소재지 지번	구조	용도	면적 (㎡)		사용승인일자
4	중암리 280, 281 제1호	목조 아스팔트싱글	근린생활시설 (일반음식점)	148.64		1998.04.01.
5	중암리 280, 281	목조 아스팔트싱글 2층	주택	1층	117.24	1998.04.01.
				2층	81.90	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 가격조사 완료 일자인 감정평가표상의 일자를 기준으로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 감정평가표상의 조사기간내에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙(토지, 건물)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(1). 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2). 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

7. 기타사항

- (1). 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록(평가명령)과 관련 공부에 의하였음.
- (2). 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 토지대장, 지적도 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며, 지적 경계가 다소 불분명한 바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 지적측량 등을 요하는 바, 업무에 참고하시기 바람.
- (3). 본건 기호2 주변으로 불상이 소재하므로 경매진행시 정확한 지적경계 측량이 요구됨.
- (4). 본건 토지 중 기호2, 3은 두 필지 이상의 토지가 일단으로 이용중이며 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로 일단지로 감정평가 하였음.
- (5). 조사일 현재 본건 토지상에 소재하는 정원수 등 토지부합물은 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였으며 기호2 지상의 물탱크, 기호7지상의 관정 등 급수관계시설은 본건 건물에 포함 평가하였으니 경매 진행 및 입찰참여시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (6). 본건 기호1 토지는 여주시청 문의결과 일부 개발행위허가(2018.05~2025.04.30. 허가면적 : 250㎡)를 득하였으며 2018.07.24.일에 근린생활시설(사무소) 신축 신고를 하였으나 미착공으로 2019.07.25.일자로 효력을 상실한 상태이며 기준시점 현재 2단으로 조성된 상태의 토지인 바 이를 고려하여 감정평가하였음.
- (7). 본건 토지중 기호6 및 기호7은 일부가 현황도로로 이용중인 것으로 판단되어 현황 도로부분은 개략적인 면적을 산정하여 감안평가하였는 바 정확한 면적은 현황 측량 등을 요하며, 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바람.
- (8). 본건 토지상에 소재하는 제시외 부합물 및 중물로 판단되는 기호 ㄱ~ㅇ은 개략적인 실측면적을 산정하여 평가하였으며 기호 ㅅ, ㅇ은 인접지와의 지적경계 선상에 소재하는 것으로 판단되는 바 정확한 위치는 별도 측량을 요하는 바 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출

1. 토지 감정평가액의 산출근거

가. 토지 감정평가액의 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1). 토지개요

(경기도 여주시 북내면)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	중암리 278	전	787	잡종지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	94,300
2	중암리 280	대	284	주상용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	101,500
3	중암리 281	대	836	주상용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	101,500
6	중암리 282	답	278	목전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	29,100
7	중암리 283	전	340	목전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	29,500

(2). 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 여주시 북내면)

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	중암리 295	대	413	단독주택	계획관리 지역	세로(가)	사다리형 완경사	109,200	-
나	중암리 307	전	1,620	전	계획관리 지역	세각(가)	부정형 완경사	31,100	-

(3). 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 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(기간:2024.01.01.~2024.06.10.)

(여주시 계획관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.457	2024년 4월까지 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.136	2024년 4월분
누 계 (2024.01.01.~2024.06.10.)	0.644 (1.00644배)	$(1+1.00457) * (1 + 1.00136 * 41/30)$ ≈ 1.00644

* 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4). 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

(5). 개별요인

(가). 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지, 접면도로 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

(농경지대)

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나). 개별요인 비교치 결정

구분	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연· 환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	나	/	0.85	0.87	1.03	1.07	1.00	0.815
<p>본건은 표준지 대비 농로의 폭, 포장상태, 마을 및 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 주변이 임야로 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 일부 개발행위를 득하여 조성된 토지로 획지조건, 행정적조건 우세, 여타 개별요인은 유사함.</p>								
2,3	가	0.95	0.90	0.95	0.97	1.00	1.00	0.788
<p>본건은 표준지 대비 접면가로의 폭, 포장상태 등 가로조건 열세, 마을 및 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 주변이 임야로 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 면적, 경사도 등 획지조건 열세, 여타 개별요인은 유사함.</p>								
6	나	/	0.85	0.87	1.00	1.00	0.93	0.688
<p>본건은 표준지 대비 농로의 폭, 포장상태, 마을 및 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 주변이 임야로 일조, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 여타조건은 유사하며 본건은 일부 도로임</p>								
7	나	/	0.85	0.87	1.00	1.00	0.90	0.666
<p>본건은 표준지 대비 농로의 폭, 포장상태, 마을 및 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 주변이 임야로 일조, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 여타조건은 유사하며 본건은 일부 도로임</p>								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6). 그 밖의 요인 보정

(가). 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991.12.28.), 대법원판례(2002두5054, 2003.7.25. 선고, 2003다38207, 2004.5.14. 선고)등에 의거, 지역요인 및 개별요인의 비교시에 반영되지 못한 것으로서, 공시지가와 대상토지 적정가격과의 균형을 위하여 지가의 변동에 영향을 미치는 사항을 반영하여 적정한 평가가 이루어지도록 하기 위함임.

(나). 인근지역내의 감정평가선례

(경기도 여주시 북내면)

(출처:한국감정평가협회, 감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적	용도지역	단가	기준시점	목적
A	중암리 29*	대	413	계획관리 지역	219,000	2022.03.10	담보
B	중암리 219-*	대	384	계획관리 지역	251,000	2022.04.09	경매
C	중암리 601-*	전	983중 911	계획관리 지역	135,000	2021.01.08	담보
D	중암리 333-*	전	110	계획관리 지역	139,000	2023.07.21	담보
E	중암리 353-*	전	1,233	계획관리 지역	63,000	2022.07.06	담보
F	중암리 280, 281	대	1,120	계획관리 지역	165,000	2013.12.24	본건 경매
					126,000	2023.01.19	본건 담보
G	중암리 278	전	787	계획관리 지역	53,000	2013.12.24	본건 경매
					60,000	2023.01.19	본건 담보
H	중암리 282, 283	답,전	618	계획관리 지역	70,000	2013.12.24	본건 경매
			618중 548		60,000	2023.01.19	본건 담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다). 인근지역 거래사례

(경기도 여주시)

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비 고
ㄱ	북내면 중암리 30*	대	592	계획관리 지역	2020. 08.18	130,000,000	219,594	-
ㄴ	강천면 도전리 181-*	전	1,764	계획관리 지역	2022. 11.22	225,000,000	127,551	-

(라). 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

선례(사례)기준 표준지가격 = 선례(사례)단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

시점수정한 표준지가격 = 표준지공시지가 × 시점수정

② 비교사례선정

비교표준지와 위차적, 물적 유사성 등에서 비교가능성이 큰 상기 평가사례 (A, C)를 선정하여 비교하였음.

③ 격차율의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(가)와 사례(A)의 격차율

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요 인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가액	A	219,000	1.03362	1.00	1.000	226,362	2.059
시점수정 표준지가액	가	109,200	1.00644	/	/	109,903	
시점수정	여주시 계획관리지역(2022.03.10.~2024.06.10.) :3.362%(1.03362)						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	사례와 표준지는 동일한 토지임.						

표준지(나)와 사례(C)의 격차율

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요 인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가액	C	135,000	1.07778	1.00	0.722	105,051	3.356
시점수정 표준지가액	나	31,100	1.00644	/	/	31,300	
시점수정	여주시 계획관리지역(2021.01.08.~2024.06.10.) :7.778%(1.07778)						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
개별요인	접근 조건	자연 · 환경조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	
	0.80	0.95	0.95	1.00	1.00	0.722	
	사례토지는 왕복2차선 간선도로변 중암1리마을회관 인근토지로 접면가로의 폭, 간선도로 접근성 등 표준지가 열세, 인근토지의 이용상황 등 표준지가 열세, 형상, 경사도 등 획지조건 표준지가 열세, 여타조건 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 인근지가 수준

인근지역내 유사토지의 지가는 위치, 접면도로상태, 토지상황, 인근환경에 따라 표준지 주변 마을내 대지는 200,000원/㎡~250,000원/㎡내외, 인근 전은 70,000원/㎡~100,000원/㎡내외 수준인 것으로 조사되었음.

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가선례, 거래사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한바 기호 (가) 표준지는 그 밖의 요인보정치로 2.06, 기호 (나) 표준지는 3.35를 상향 보정함.

(7). 공시지가기준법에 의한 시산가액

(가) 공시지가기준법에 의한 토지 산출단가 및 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	31,100	1.00644	1.00	0.815	3.35	85,457	85,000
2	109,200	1.00644	1.00	0.788	2.06	178,403	178,000
3	109,200	1.00644	1.00	0.788	2.06	178,403	178,000
6	31,100	1.00644	1.00	0.688	3.35	72,140	72,000
7	31,100	1.00644	1.00	0.666	3.35	69,834	70,000

(나) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	면적(㎡)	결정단가(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	787	85,000	66,895,000
2	284	178,000	50,552,000
3	836	178,000	148,808,000
6	278	72,000	20,016,000
7	340	70,000	23,800,000
합계	2,525	-	310,071,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1). 거래사례 선정

(가). 거래사례 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

(나). 인근지역 거래사례

(경기도 여주시)

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가 (원/m ²)	비 고
ㄱ	북내면 중암리 302	대	592	계획관리 지역	2020. 08.18	130,000,000	219,594	-
ㄴ	강천면 도전리 181-1	전	1,764	계획관리 지역	2022. 11.22	225,000,000	127,551	-

(다). 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 소재한 상기 거래사례 (ㄱ, ㄴ)을 비교거래사례로 선정하였음.

(2). 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근 평가사례 및 인근지역의 시세수준을 종합적으로 검토해 볼 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3). 시점수정

(경기도 여주시 계획관리지역)

사례기호	산정기간	지가변동률(%)	비고
ㄱ	2020.08.18. ~2024.06.10	9.047 (1.09047배)	
ㄴ	2022.11.22. ~2024.06.10	1.012 (1.01012배)	

(4). 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

(5). 개별요인 비교

(가). 개별요인 비교항목

개별요인 비교항목은 전술한 내용 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나). 개별요인비교치 산정 및 결정

구분	거래사례	가로조건	접근조건	자연·환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	ㄴ	/	0.70	0.90	1.03	1.07	1.00	0.694

본건은 거래사례 대비 접면도로의 폭, 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 본건 주변은 임야이며 거래사례는 2차선 간선도로변에 소재하는 바 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 일부 개발행위를 득하여 조성된 토지로 획지조건, 행정적조건 우세, 여타 개별요인은 유사함.

2,3	ㄱ	0.95	0.90	0.95	0.97	1.00	1.00	0.788
-----	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례 대비 접면가로의 폭, 포장상태 등 가로조건 열세, 마을 및 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 주변이 임야로 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 면적, 경사도 등 획지조건 열세, 여타 개별요인은 유사함.

6	ㄴ	/	0.70	0.90	1.00	1.00	0.93	0.586
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례 대비 접면도로의 폭, 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 본건 주변은 임야이며 거래사례는 2차선 간선도로변에 소재하는 바 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 여타조건은 유사하며 본건은 일부 도로임

7	ㄴ	/	0.70	0.90	1.00	1.00	0.90	0.567
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례 대비 접면도로의 폭, 간선도로 접근성 등 접근조건 열세, 본건 주변은 임야이며 거래사례는 2차선 간선도로변에 소재하는 바 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 여타조건은 유사하며 본건은 일부 도로임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6). 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(가). 거래사례비교법에 의한 토지 산출단가 및 결정단가

기호	비교사례 단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (㎡)	결정단가 (㎡)
1	127,551	1.00	1.01012	1.00	0.694	89,416	89,000
2	219,594	1.00	1.09047	1.00	0.788	188,695	189,000
3	219,594	1.00	1.09047	1.00	0.788	188,695	189,000
6	127,551	1.00	1.01012	1.00	0.586	75,501	76,000
7	127,551	1.00	1.01012	1.00	0.567	73,053	73,000

(나). 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	면적(㎡)	결정단가(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	787	89,000	70,043,000
2	284	189,000	53,676,000
3	836	189,000	158,004,000
6	278	76,000	21,128,000
7	340	73,000	24,820,000
합계	2,525	-	327,671,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 시산가액 검토 및 결정

(1). 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)			거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)		
	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	787	85,000	66,895,000	787	89,000	70,043,000
2	284	178,000	50,552,000	284	189,000	53,676,000
3	836	178,000	148,808,000	836	189,000	158,004,000
6	278	72,000	20,016,000	278	76,000	21,128,000
7	340	70,000	23,800,000	340	73,000	24,820,000
합계	2,525	-	310,071,000	2,525	-	327,671,000

(2). 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산출근거

가. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정 평가하였음.

(1). 대상건물의 개요

(경기도 여주시 북내면)

기호	소재지 지번	구조	용도	면적 (㎡)		사용승인일자
4	중암리 280, 281 제1호	목조 아스팔트싱글	근린생활시설 (일반음식점)	148.64		1998.04.01.
5	중암리 280, 281	목조 아스팔트싱글 2층	주택	1층	117.24	1998.04.01.
				2층	81.90	

(2). 제조달원가

(가). 표준단가 결정

① 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국감정평가사협회 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/ 목조지붕틀/ 시멘트기와	3	1,190,000	40 (35~45)
01-03-01-06	통나무주택	목조/ 목조지붕틀/ 아스팔트싱글	3	2,193,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 마감자재 수준, 관리상태, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정 하였음.

기호	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	비고
4	목조 아스팔트싱글 단층	근린생활시설	1,300,000	-
5	목조 아스팔트싱글 2층	단독주택	1,350,000	1,2층

(나). 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
위생, 급배수 및 개별 전기보일러에 의한 난방설비	표준단가에 포함	기호 4,5

(다). 제조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태, 감정 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	용도	제조달원가 (원/㎡)	비고
4	목조 아스팔트싱글 단층	근린생활시설	1,300,000	-
5	목조 아스팔트싱글 2층	단독주택	1,350,000	1,2층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3). 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 감가수정은 정액법을 적용하였음.

구분		내용년수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용년수	비고
기호4	근생	45	26	26	19	-
기호5	주택	45	26	26	19	1,2층

(4). 건물단가 결정

구분		재조달원가 (원/㎡)	잔존내용 년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호4	근생	1,300,000	19	45	548,888	548,000
기호5	주택	1,350,000	19	45	570,000	570,000

(5). 건물의 감정평가액

구분		건물면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	평가가액	비고
기호4	근생	148.64	548,000	81,454,720	-
기호5	주택	199.14	570,000	113,509,800	1,2층
합계		347.78	-	194,964,520	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 부동산(토지·건물) 감정평가액 결정(후첨 명세표 참조)

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	2,525	-	310,071,000	-
건물	347.78	-	194,964,520	-
제시외건물	81.1, 1식	-	28,445,000	-
합 계			533,480,520	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	2,525	-	310,071,000	-
건물	347.78	-	194,964,520	-
제시외건물	81.1, 1식	-	28,445,000	-
합 계			533,480,520	-

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정 평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의하여 산정한 토지 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였으며, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 산정한 가액으로 감정평가액을 결정하였는바, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지건물 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 여주시 북내면 중암리	278	전	계획관리지역	787	787	85,000	66,895,000	
2	동소	280	대	계획관리지역	284	284	178,000	50,552,000	기호2,3 일단지
3	동소	281	대	계획관리지역	836	836	178,000	148,808,000	
4	동소 [도로명주소] 경기도 여주시 북내면 중암2길 83-29	280 1호, 281 위지상 1호	근린생활 시설 (일반 음식점)	목조 아스팔트싱글	148.64	148.64	548,000	81,454,720	1,300,000 x 19/45
5	동소	280, 281 위지상	주택	목조 아스팔트싱글 2층					1,350,000 x 19/45
				1층	117.24	199.14	570,000	113,509,800	
				2층	81.90				
6	동소	282	답	계획관리지역	278	278	72,000	20,016,000	현황'전' 일부'도로'
7	동소	283	전	계획관리지역	340	340	70,000	23,800,000	일부'도로'
소 계								₩505,035,520	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 여주시 북내면 중암리	281	현관	목구조 아스팔트싱글 지붕 1층	(3.3)	3.3	250,000	825,000	

토지건물 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	
ㄴ	동소	상동	보일러실	판넬조 판넬지붕 1층	(6.0)	6.0	180,000	1,080,000	
ㄷ	동소	상동	창고 및 보일러실	판넬조 판넬지붕 1층	(23.3)	23.3	180,000	4,194,000	
ㄹ	동소	상동	현관	목구조 아스팔트청글 지붕 1층	(4.0)	4.0	250,000	1,000,000	
ㄴ	동소	상동	발코니	샷시조 판넬지붕 2층부분	(17.1)	17.1	200,000	3,420,000	
ㄷ	동소	상동	서재	목구조 아스팔트청글 지붕 2층부분	(18.2)	18.2	570,000	10,374,000	
ㄹ	동소	상동	정자	목구조 기와지붕 1층	1식	1식	-	7,000,000	
ㅇ	동소	상동	견사	판넬조 판넬지붕 단층	(9.2)	9.2	60,000	552,000	
소 계								₩28,445,000	
합 계								₩533,480,520.-	
				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 북내면 중암리 소재 '중암1리마을회관' 북서측 원거리에 위치하며 주위는 동측 인근에 마을이 소재하고 주변은 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하나 버스정류장의 위치 및 배차간격 등을 고려하여 볼때 일반 대중교통편의는 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 동하향 완경사지대 내의 부정형의 토지로 2단으로 구성되어 있는 토지임.
기호2,3 : 남동 하향의 2필 1단지 2단으로 구성된 부정형의 토지로 건부지임.
기호6,7 : 남측으로 임야와 접한 부정형의 토지로 동하향 완만한 경사지이며 '목전' 및 일부 '도로' 임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 동측으로 폭 약 3~4미터의 현황 도로와 접함.
기호2,3 : 북측으로 폭 약 3~4미터의 현황 도로와 접함.
기호6,7 : 동측으로 본건 일부를 포함하여 폭 약 3~4미터의 현황 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한지역 300m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전 권역<수도권정비계획법>

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) | |

기호2,3 : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한지역 200m)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한지역 300m)<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비
 계획법>

기호6,7 : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한지역 200m)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전
 권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항없음.

(7) 공부와의 차이

기호1 토지는 지목이 '전'이나 현황 개발행위허가를 득하고 조성한 상태의 토지이며
 기호6 토지는 공부상 지목이 '답' 기호7 토지는 '전'이나 현황 '목전' 및 일부 현황
 '도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호4 : 목조 아스팔트싱글지붕 단층으로
외벽 : 목재판넬위 페인팅 마감 등.
내벽 : 목재붙임 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호 : 샷시창호 마감 등임.

기호5 : 목조 아스팔트싱글지붕 2층으로
외벽 : 목재판넬위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호 : 샷시창호 마감 등임.

(2) 이용상태

기호4는 공부상 '근린생활시설' 용도 기호5는 '주택' 용도이나 현황 기호4는 '공실' 기호5는 '주택'이며 내부수리 준비중임. (후첨 '건물개황도', '사진' 참조)

(3) 설비내역

위생, 급배수시설 및 개별 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 참조

(5) 공부와의 차이

본건은 공부상 기호2(280번지),3(281번지) 지상에 소재하나 현황 기호3(281번지) 지상에 소재함.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

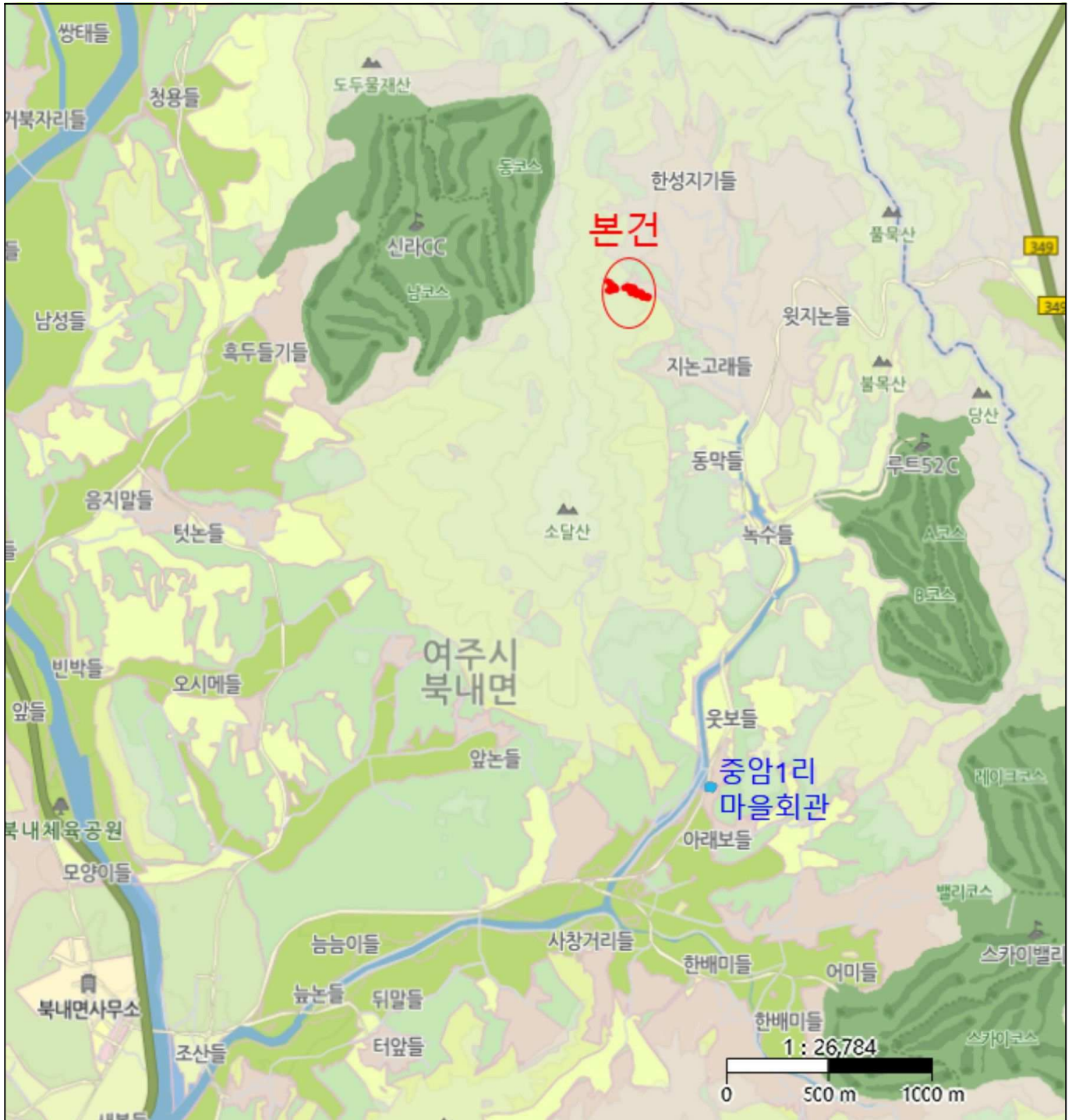
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 여주시 북내면 중암리 278 외
-----	-----------------------



위치도



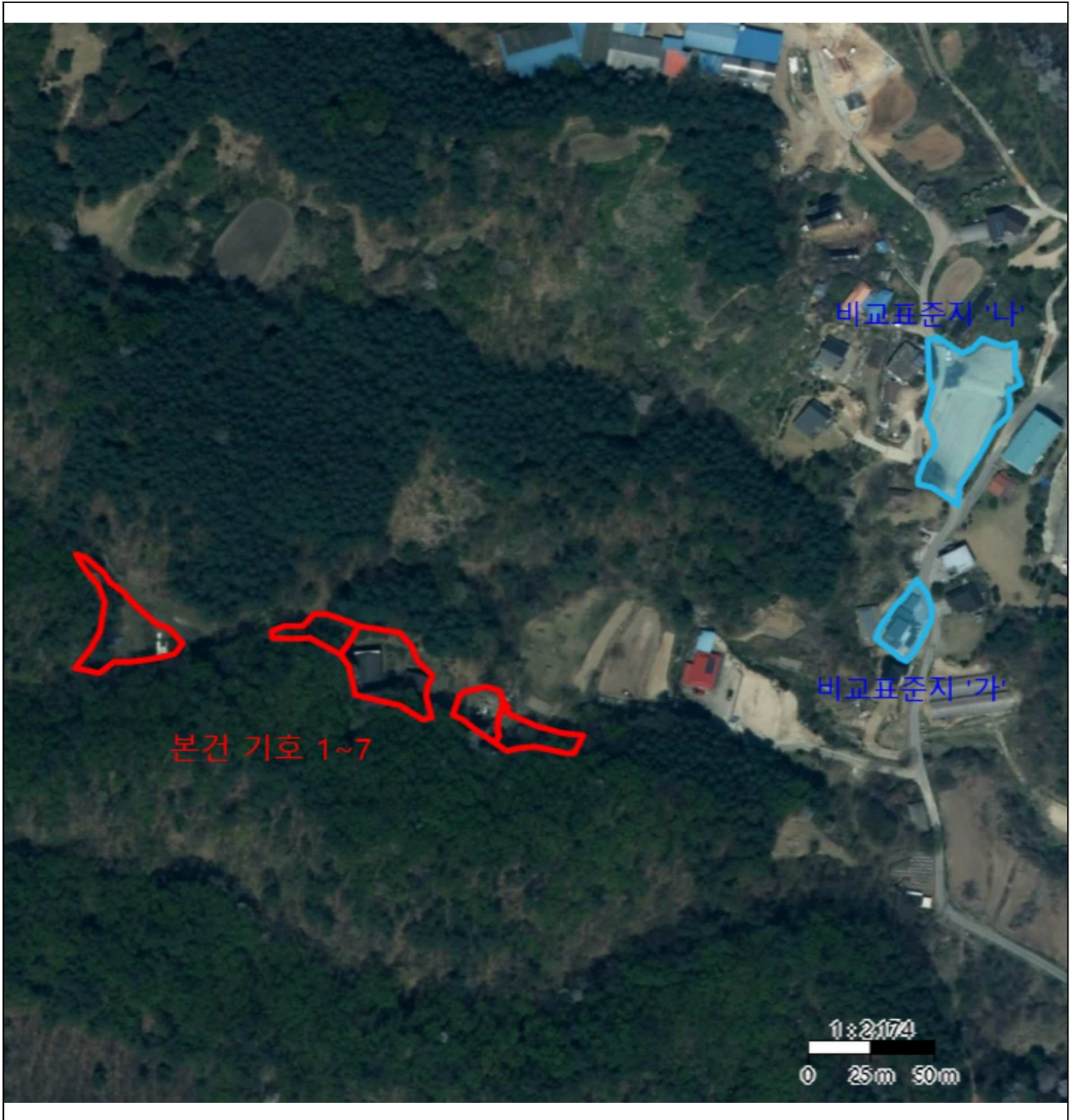
소재지	경기도 여주시 북내면 중암리 278 외
-----	-----------------------



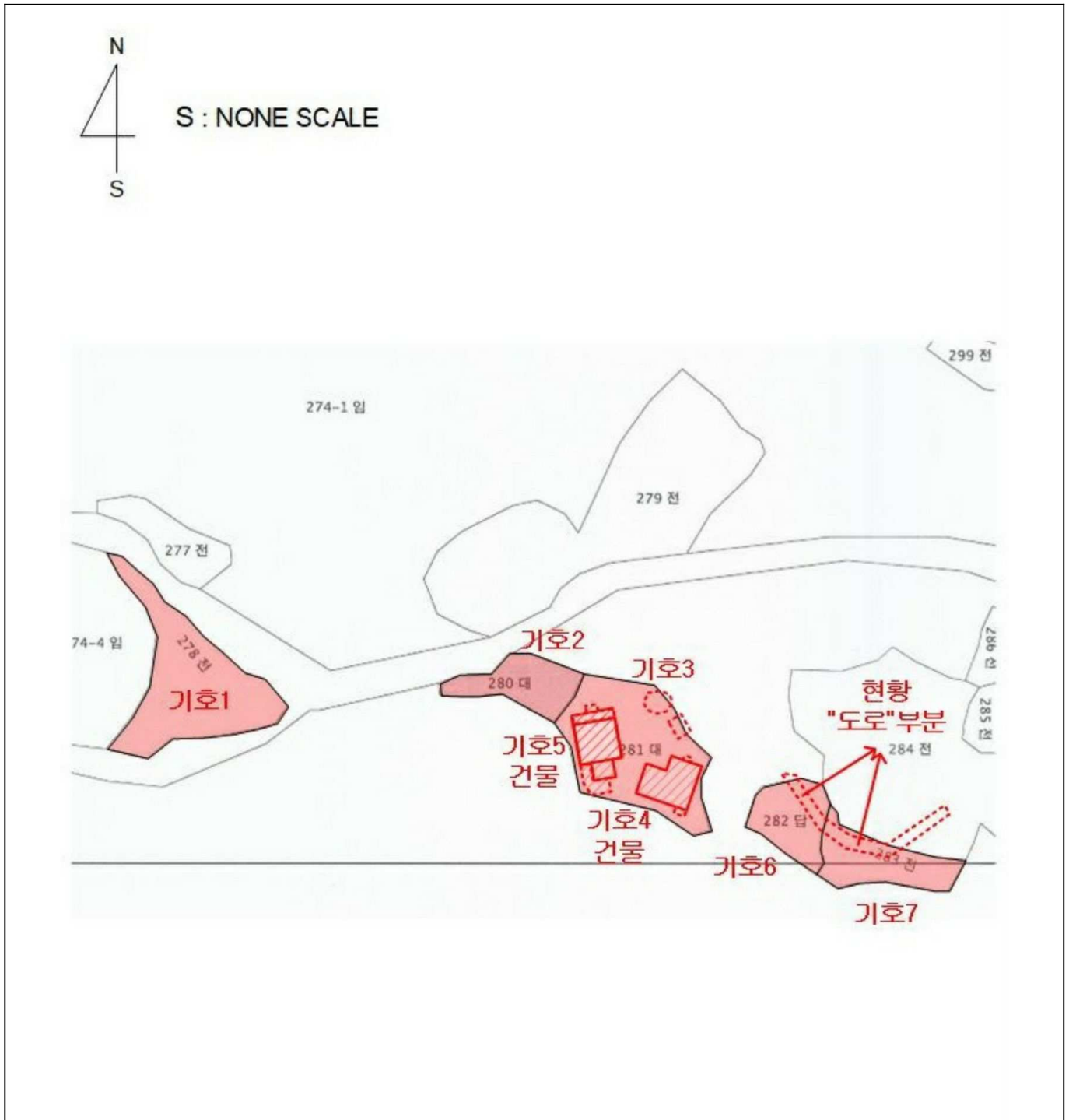
위 치 도



소재지	경기도 여주시 북내면 중암리 278 외
-----	-----------------------



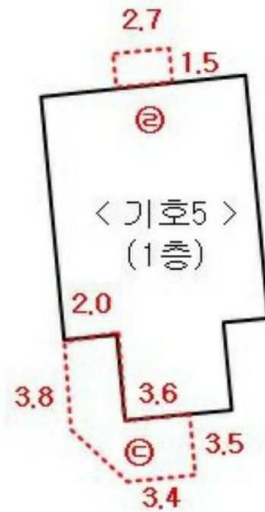
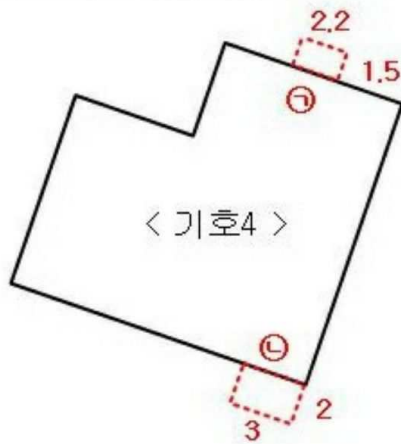
지 적 도



건물개황도

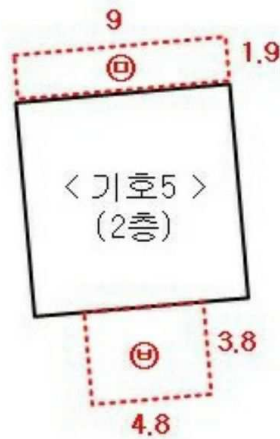


S : NONE SCALE



- 공부면적 -

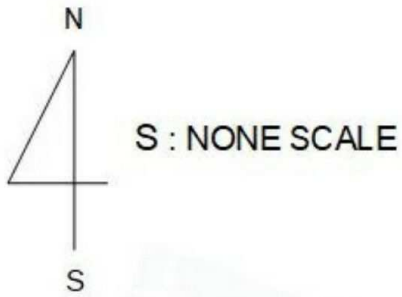
- 기호4 : 148.64m²
- 기호5 (1층) : 117.24m²
- (2층) : 81.90m²



<제시외물건>

- (ㄱ) 목구조 아스팔트씰글지붕 1층(현관) 약 3.3m²
- (ㄴ) 판넬조 판넬지붕 1층(보일러실) 약 6m²
- (ㄷ) 판넬조 판넬지붕 1층(창고 및 보일러실) 약 23.3m²
- (ㄹ) 목구조 아스팔트씰글지붕 1층(현관) 약 4m²
- (ㅁ) 샷시조 판넬지붕 2층부분(발코니) 약 17.1m²
- (ㅂ) 목구조 아스팔트씰글지붕 2층부분(서재) 약 18.2m²
- (ㅅ) 목구조 기와지붕 1층(정자)
- (ㅇ) 판넬조 판넬지붕 단층(건사) 약 9.2m²

내부 구조도



< 기호4 >



< 기호5 >
(1층)



< 기호5 >
(2층)



1



2, 3()



2, 3, 6()



7()



4,



4



4



5,



51



51 , ()







...



...