

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 건명 | 원주연 소유물건(2024타경7569) |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정 |
| 감정서번호 | ER-241223-01 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

이룸감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석정

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 팔억일천사백삼십팔만삼천원정 (₩814,383,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매5계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 원주연 (2024타경7569) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.27 | 2024.12.26 ~ 2024.12.27 | 2024.12.27 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,257 | 토지 | 1,257 | - | 672,073,000 |
| | 건물 | 190 | 건물 | 190 | 749,000 | 142,310,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | | ₩814,383,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

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 광주시 도척면 노곡리 | 416-2 | 대 | 생산관리지역 | 960 | 960 | 565,000 | 542,400,000 | |
| 2 | 경기도 광주시 도척면 노곡리 | 416-2 위 지상 | 제1종 근린생활 시설 | 일반철골구조 기타지붕(판넬) 1층 | | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 광주시 도척면 고녹길 102-1 | | | 1층 | 190 | 190 | 749,000 | 142,310,000 | 780,000 x 48/50 현황"참고" |
| 3 | 경기도 광주시 도척면 노곡리 | 416-4 | 도로 | 생산관리지역 | 33 | 33 | 187,000 | 6,171,000 | |
| 4 | 경기도 광주시 근지암읍 부향리 | 230-10 | 답 | 생산관리지역 | 1 | 1 | 155,000 | 155,000 | 현황"도로" |
| 5 | " | 230-9 | 답 | 생산관리지역 | 263 | 263 | 469,000 | 123,347,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩814,383,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 광주시 도척면 노곡리 소재 "도척초등학교" 동측 근거리 및 경기도 광주시 곤지암읍 부항리 소재 "부항1리마을회관" 남측 근거리에 산재하여 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 가격조사완료일자인 2024. 12. 27일로 하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024.12.26 ~ 2024.12.27일 입니다.

6. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 대상토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 평가하는 “공시지가기준법”, 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

7. 감정평가방법의 적용

(1) 토지

- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통 상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반가치 형성요인을 종합 참작하여 가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 건물

- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공수준 및 관리 상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 기준으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서 규정에 의거 대상물건의 특성(건물만의 거래사례 포착이나 수익 환원법의 적용이 어려운 점) 등으로 인하여 다른 평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정 평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

8. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건의 위치는 현장조사 시 목적을 통하여 확인하였으며, 본건의 정확한 경계 및 위치는 별도의 측량 등의 조치를 요하는 바, 경매 진행시 참고바랍니다.

(3) 본건 기호(3,4)는 현황 '도로'로 이용 중이며, 이로 인한 이용 상의 제한 등을 고려하여 토지를 평가하였습니다.

(4) 본건 기호(1,3) 지상에 소재하는 옹벽 및 아스팔트포장은 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(5) 본건 기호(1,3)은 본건의 북서측에 인접하여 도로형태로 분할된 토지(도척면 노곡리 412-15번지, 412-11번지 등)들을 통하여 접근하고 있으며, 이 토지들의 도로 사용을 위한 권원확보 여부 등은 별도의 확인을 요합니다.

(6) 기호(5)에는 건축신고(신고번호: 2023-곤지암읍-건축신고-51)가 이루어진 것으로 조사되었으며, 자세한 신고내역 및 건축신고의 유효성 등의 자세한 사항은 필히 별도의 확인을 요합니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

| 기호 | 소재지 | 지번 | 면적 (㎡) | 지목 (이용상황) | 용도지역 (도로조건) | 형상 (지세) | 개별지가(원/㎡) (2024년) | 비고 |
|----|--------------------|--------|--------|-------------|-----------------|-------------|-------------------|----|
| 1 | 광주시 도척면 노곡리 | 416-2 | 960 | 대 (공업기타) | 생산관리 (세로(가)) | 부정형 (평지) | 280,500 | - |
| 3 | 광주시 도척면 노곡리 | 416-4 | 33 | 도로 (도로등) | 생산관리 (세로(가)) | 정방형 (평지) | 153,200 | - |
| 4 | 광주시 곤지암읍 부항리 | 230-10 | 1 | 답 (도로등) | 생산관리 (소로한면) | 부정형 (평지) | 31,000 | - |
| 5 | 광주시 곤지암읍 부항리 | 230-9 | 263 | 답 (전) | 생산관리 (소로한면) | 부정형 (평지) | 133,400 | - |

2. 건물

| 기호 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | 사용 승인일 | 비고 |
|----|--------------------|-----------|-------|------------|----|
| 2 | 일반철골구조 기타지붕(판별) 1층 | 제1종근린생활시설 | 190 | 2022.02.03 | - |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 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 공시지가기준법에 의해 평가하되, 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래 시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

공시기준일: 2024.01.01

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 (이용상황) | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------------|-----------|------|----------------|-------|------------|---------------|----|
| A | 도척면 상림리 31-18 | 826.00 | 창고용지 | 생산관리 (공업기타) | 세로(가) | 부정형 평지 | 255,600 | - |
| B | 곤지암읍 봉현리 621-2 | 4,481.00 | 답 | 생산관리 (전) | 소로한면 | 부정형 완경사 | 145,400 | - |

- 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 제1호 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역
· 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 가장 높은 표준지[A]를 선정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정

- 본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

| 기 간 | 광주시 생산관리지역(%) | 비 고 |
|-------------------------|----------------|-----|
| 2024.01.01 ~ 2024.11.30 | 1.944 | |
| 2024.12.01 ~ 2024.12.27 | 0.156 × 27/30 | |
| 누 계 | 2.087(1.02087) | |

※ 미발표된 기간의 변동률은 직전월의 지가변동률로 추정 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근에 위치하여 전반적인 지역요인 동일합니다.(1.000)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인 비교

| 대상토지 : 기호(1) | | | | | 비 고 |
|--------------|--------------------|------------------------------------|--|------|---|
| 개 별 요 인 | | | 격 차 율 | | |
| 조건 | 항 목 | 세항목 | 표준지(A) | 본건 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 계통 및 연속성 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 0.95 | 본건은 인근 교통시설과의 거리, 편의성 등 종합 고려 시 접근조건에서 표준지에 비하여 열세함 |
| | | 철도전용인입선 | | | |
| | | 전용부두 | | | |
| 환경 조건 | 공급 및 처리 시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 공업용수 | | | |
| | | 공장배수 | | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 | 1.00 | 1.03 | 본건이 면적, 형상, 깊이 등을 종합 고려 시 획지조건에서 표준지에 비하여 우세함 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등) | 1.00 | 1.05 | 본건의 지목 등을 종합 고려 시 행정적조건에서 표준지에 비하여 우세함 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| 격 차 율 | | | $1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.05 \times 1.00 \approx 1.027$ | | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 대상토지 : 기호(3) | | | | | 비 고 |
|--------------|--------------------|------------------------------------|--|------|---|
| 개 별 요 인 | | | 격 차 율 | | |
| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 표준지(A) | 본건 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 계통 및 연속성 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 0.95 | 본건은 인근 교통시설과의 거리, 편의성 등 종합 고려 시 접근조건에서 표준지에 비하여 열세함 |
| | | 철도전용인입선 | | | |
| | | 전용부두 | | | |
| 환경 조건 | 공급 및 처리 시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 공업용수 | | | |
| | | 공장배수 | | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 | 1.00 | 1.03 | 본건이 면적, 형상, 깊이 등을 종합 고려 시 획지조건에서 표준지에 비하여 우세함 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등) | 1.00 | 1.05 | 본건의 지목 등을 종합 고려 시 행정적조건에서 표준지에 비하여 우세함 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 0.33 | 본건이 도로로 이용 중인 점을 기타조건으로 반영함 |
| 격 차 율 | | | $1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.05 \times 0.33 \approx 0.339$ | | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 대상토지 : 기호(4) | | | | | 비 고 |
|--------------|-----------|---------------------|--|------|--------------------------------|
| 개 별 요 인 | | | 격 차 율 | | |
| 조건 | 항 목 | 세항목 | 표준지(B) | 본건 | |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 농로의 상태 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | | |
| | | 배수의 양부 | | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | | |
| | | 기타 재해의 위험성 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 경사도 | | | |
| | | 경사의 방향 | | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애정도 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 규제의 정도 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 0.33 | 본건이 현황 도로로 이용 중인 점을 기타조건으로 반영함 |
| | | 기타 | | | |
| 격 차 율 | | | $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.33 \approx 0.330$ | | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 대상토지 : 기호(5) | | | | | 비 고 |
|--------------|-----------|---------------------|--|------|--------|
| 개 별 요 인 | | | 격 차 율 | | |
| 조건 | 항 목 | 세항목 | 표준지(B) | 본건 | |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 농로의 상태 | | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | | |
| | | 배수의 양부 | | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | | |
| | | 기타 재해의 위험성 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 경사도 | | | |
| | | 경사의 방향 | | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애정도 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 규제의 정도 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 1.00 | 상호 대등함 |
| | | 기타 | | | |
| 격 차 율 | | | $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$ | | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제2항 제5호 등에 의거 인근 평가 사례 및 유사토지의 실거래가 수준 등을 고려시 공시지가와 현실 거래 가능가격과의 차이를 보이고 있는바, 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 평가사례 및 거래사례

① 평가사례

*자료출처: "한국감정평가사협회"

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 기준(가격) 시점 | 평가목적 | 용도지역 | 단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------------|----|--------------|------|------|-------------|----|
| 1 | 도척면 유정리 10*~* | 대 | 2023.10.** | 법원경매 | 생산관리 | 636,000 | |
| 2 | 도척면 진우리 14*~* | 장 | 2024.05.** | 법원경매 | 생산관리 | 480,000 | |
| 3 | 곤지암읍 봉현리 64*~* | 답 | 2024.11.** | 공매 | 생산관리 | 308,000 | |
| 4 | 곤지암읍 봉현리 67* | 답 | 2022.12.** | 법원경매 | 생산관리 | 274,000 | |

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 거래사례

*자료출처: "등기사항전부증명서 및 KAIS(감정평가정보체계)"

| 일련번호 | 소재지 | 지목 | 거래시점 | 구분 | 용도지역 | 단가 (원/㎡) | 비고 |
|------|----------------------|----|------------|-----|------|-------------|----|
| 가 | 도척면 유정리 3*~* | 대 | 2022.05.** | 실거래 | 생산관리 | 540,106 | |
| 나 | 곤지암읍 봉현리 56*~* | 전 | 2024.06.** | 실거래 | 생산관리 | 453,586 | |
| 다 | 곤지암읍 봉현리 60*~* | 답 | 2022.04.** | 실거래 | 생산관리 | 443,515 | |
| 라 | 곤지암읍 만선리 9* | 전 | 2022.01.** | 실거래 | 생산관리 | 392,294 | |

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였으며, 복수 물건의 일괄 거래사례의 경우, 해당 필지의 토지 단가는 인근 지역의 지가수준 등을 고려할 때 적정 수준으로 판단됩니다.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적 근접성 등 기준을 적용하여 상기 사례를 비교 표준지와 각각 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

※ 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{공시지가기준 표준지 단가}}$$

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인보정치 산정

- 시점수정(용도지역별 지가변동률)

| 비교 표준지 | 사례 일련번호 | 시,군별 | 용도지역 | 사례 기준시점 | 사례 기준시점~ 본 평가 기준시점 지가변동률 | 비고 |
|--------|---------|------|--------|------------|--------------------------------|----|
| A | 1 | 광주시 | 생산관리지역 | 2023.10.** | 1.02294 | |
| B | 3 | 광주시 | 생산관리지역 | 2024.11.** | 1.00224 | |

- 그 밖의 요인보정치 산정

| 표준지 | 구분 | 소재지 | 사례가액 | | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | 시산가액 | 보정치 |
|-----|-------------|----------------------|---|----------------|----------|---------|------|------------|------|------|------|-------|---------|-------|
| | | | 공시지가 | (사정보정) 시점수정 | | 가로 | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | 누계 | | |
| A | 사례 기준 | 도척면 유정리 10*~* | 636,000 | - 1.02294 | 1.00 | 1.00 | 0.92 | 1.00 | 0.97 | 0.95 | 1.00 | 0.848 | 551,700 | 2.114 |
| | 기준시점 표준지 | 도척면 상림리 31-18 | 255,600 | 1.02087 | - | - | - | - | - | - | - | - | 260,934 | |
| | 개별요인비교 | | 표준지는 사례와 비교시 교통시설과의 거리 등을 종합 고려 시 접근조건에서 열세하고, 면적, 형상 등을 종합 고려 시 획지조건에서 열세하고, 지목 등을 종합 고려 시 행정조건에서 열세함. | | | | | | | | | | | |
| B | 사례 기준 | 곤지암읍 봉현리 64*~* | 308,000 | - 1.00224 | 1.00 | - | 1.38 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.518 | 468,591 | 3.157 |
| | 기준시점 표준지 | 곤지암읍 봉현리 621-2 | 145,400 | 1.02087 | - | - | - | - | - | - | - | - | 148,434 | |
| | 개별요인비교 | | 표준지는 사례와 비교시 도로의 상태 및 취락과의 접근성 등을 종합 고려 시 접근조건에서 우세하고, 이용상황, 경사 등을 종합 고려 시 획지조건에서 우세함. | | | | | | | | | | | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 거래사례 분석 등을 통한 검증

① 실거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 지 목 | 거래시점 | 평가목적 | 용도지역 | 단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------------|-----|------------|------|------|-------------|----|
| 가 | 도척면 유정리 3*-* | 대 | 2022.05.** | 실거래 | 생산관리 | 540,106 | |
| 나 | 곤지암읍 봉현리 56*-* | 전 | 2024.06.** | 실거래 | 생산관리 | 453,586 | |
| 다 | 곤지암읍 봉현리 60*-* | 답 | 2022.04.** | 실거래 | 생산관리 | 443,515 | |
| 라 | 곤지암읍 만선리 9* | 전 | 2022.01.** | 실거래 | 생산관리 | 392,294 | |

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였습니다.

② 검토의견

인근지역 내 유사 토지의 실거래 사례를 종합적으로 분석한 결과, 상기에 산정된 그 밖의 요인보정치는 적절한 수준인 것으로 판단됩니다.

6) 그 밖의 요인보정치 결정

- 상기 산정치 및 인근 평가사례, 거래사례 등을 감안하여 그 밖의 요인보정치를 결정하였습니다.

| 비교표준지 | 소재지 | 용도지역 | 그 밖의 요인보정치 |
|-------|----------------|------|------------|
| A | 도척면 상림리 31-18 | 생산관리 | 2.11 |
| B | 곤지암읍 봉현리 621-2 | 생산관리 | 3.16 |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 본건 기호 | 비교표준지 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | 그 밖의 요인 | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|--------|---------------|----------|----------|---------|------|------------|------|------|------|-------|---------------|---------------|----|
| | 번 호 | 공시지가 (원/㎡) | | | 가로 | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | 누계 | | | |
| 1 | A | 255,600 | 1.02087 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 1.00 | 1.027 | 2.11 | 565,000 | |
| 3 | A | 255,600 | 1.02087 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 0.33 | 0.339 | 2.11 | 187,000 | |
| 4 | B | 145,400 | 1.02087 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 0.330 | 3.16 | 155,000 | |
| 5 | B | 145,400 | 1.02087 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 3.16 | 469,000 | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교사례의 선정

1) 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 거래시점 | 평가목적 | 용도지역 | 단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------------|----|------------|------|------|-------------|----|
| 가 | 도척면 유정리 3*-* | 대 | 2022.05.** | 실거래 | 생산관리 | 540,106 | |
| 나 | 곤지암읍 봉현리 56*-* | 전 | 2024.06.** | 실거래 | 생산관리 | 453,586 | |
| 다 | 곤지암읍 봉현리 60*-* | 답 | 2022.04.** | 실거래 | 생산관리 | 443,515 | |
| 라 | 곤지암읍 만선리 9* | 전 | 2022.01.** | 실거래 | 생산관리 | 392,294 | |

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였습니다.

2) 비교사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 소재하며, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례[가,다]를 비교사례로 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

| 사례 일련번호 | 시,군별 | 용도지역 | 사례 거래시점 | 사례 기준시점~ 본 평가 기준시점 지가변동률 | 비고 |
|------------|------|--------|------------|--------------------------------|----|
| 가 | 광주시 | 생산관리지역 | 2022.05.** | 1.04955 | |
| 다 | 광주시 | 생산관리지역 | 2022.04.** | 1.05300 | |

(4) 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근에 위치하여 전반적인 지역요인 동일합니다.(1.000)

(5) 개별요인비교

| 기호 | 거래사례 번호 | 가로 | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | 누계 | 비 고 |
|----|------------|------|------|------------|------|------|------|-------|---|
| 1 | 가 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.970 | 본건은 사례와 비교시 교통시설과의 거리 등을 종합 고려 시 접근조건에서 열세함. |
| 3 | 가 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 0.320 | 본건은 사례와 비교시 교통시설과의 거리 등을 종합 고려 시 접근조건에서 열세하고, 본건이 현황 도로인 점 등을 종합 고려 시 기타조건에서 열세함. |
| 4 | 다 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 0.330 | 본건은 사례와 비교시 본건이 현황 도로인 점 등을 종합 고려 시 기타조건에서 열세함. |
| 5 | 다 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 상호 대등함 |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정치 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|------|---------|----------|-----------|----------|---------|------|------------|------|------|------|-------|---------------|----|
| | 번호 | (원/㎡) | | | | 가로 | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | 누계 | | |
| 1 | 가 | 540,106 | 1.00 | 1.04955 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.970 | 550,000 | |
| 3 | 가 | 540,106 | 1.00 | 1.04955 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 0.320 | 181,000 | |
| 4 | 다 | 443,515 | 1.00 | 1.05300 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 0.330 | 154,000 | |
| 5 | 다 | 443,515 | 1.00 | 1.05300 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 467,000 | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

(1) 합리성 검토 및 토지가액 결정 의견

본 평가의 경우 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액에 큰 차이가 없어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

(2) 토지의 감정평가액의 결정

| 기호 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 평가액(원) | 비고 |
|-----|----------|-----------|-------------|----|
| 1 | 960.00 | 565,000 | 542,400,000 | |
| 3 | 33.00 | 187,000 | 6,171,000 | |
| 4 | 1.00 | 155,000 | 155,000 | |
| 5 | 263.00 | 469,000 | 123,347,000 | |
| 누 계 | 1,257.00 | - | 672,073,000 | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법 적용평가하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 2023년 재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 한국감정평가사협회)

| 분류 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 | 내용년수 |
|-------------|------|-----------------------|----|---------|-----------|
| 05-01-06-10 | 일반공장 | 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m | 4 | 862,000 | 35(30~40) |
| 05-01-06-10 | 일반공장 | 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m | 4 | 714,000 | 35(30~40) |

(2) 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정합니다.

| 기 호 | 부대설비 보정 항목 | 비고 |
|-----|------------|-----------|
| 2 | 위생 및 급배수설비 | 재조달원가에 포함 |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재조달원가

| 기 호 | 구 분 | 구 조 | 재조달원가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|-------|--------|----------------|-----|
| 2 | 1층-창고 | 일반철골구조 | 780,000 | |

3. 적용단가 결정

| 기 호 | 구 분 | 재조달원가 (원/㎡) | 전 내용 년수 | 실제 경과 년수 | 유효 경과 년수 | 잔존 년수 | 감가수정 | 적용단가 (원/㎡) | 사용승인일 (비고) |
|-----|-------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------|---------|---------------|-------------------|
| 2 | 1층-창고 | 780,000 | 50 | 2 | 2 | 48 | 48 / 50 | 749,000 | 2022.02.03 (-) |

4. 건물가액

| 기 호 | 구 분 | 적용단가 (원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액(원) | 비고 |
|-----|-------|---------------|---------|-------------|----|
| 2 | 1층-창고 | 749,000 | 190.000 | 142,310,000 | |

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액

| 구분 | 적용단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----|-----------|-----------|-------------|----|
| 토 지 | - | 1,257.000 | 672,073,000 | |
| 건 물 | - | 190.000 | 142,310,000 | |
| 합 계 | - | - | 814,383,000 | |

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

기호(1,3): 본건은 경기도 광주시 도척면 노곡리 소재 "도척초등학교" 동측 근거리
위치하며, 부근은 공장, 주택, 농경지 등이 혼재하는 지역입니다.

기호(4,5): 본건은 경기도 광주시 곤지암읍 부항리 소재 "부항1리마을회관" 남측 근거리
위치하며, 부근은 공장, 농경지, 주택 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량 접근 가능하며 대중교통사정은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등으로
보아 다소 불편합니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형, 평지의 공업기타(제1종근린생활시설) 건부지로서 지상에 철재 구조물
등이 다수 적치되어 있습니다.

기호(3) : 정방형, 평지의 도로입니다.

기호(4) : 부정형, 평지의 도로입니다.

기호(5) : 부정형, 평지의 전입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3): 본건 기호(3)의 북서측에 인접하여 도로형태로 분할된 토지(도척면 노곡리
412-15번지, 412-11번지 등)들을 통하여 외곽 공도로 연결됩니다.

기호(4,5): 본건의 서측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 생산관리지역(생산관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(3): 생산관리지역(생산관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(4): 생산관리지역(생산관리), 종로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

가호(5): 생산관리지역(생산관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(4)는 공부상 지목 '답'이나 현황 '도로'입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

기타: 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕(판넬) 1층 구조(사용승인일자: 2022.02.03)로서,
외벽 : 판넬 마감
내벽 : 판넬 마감
창호 : 플라스틱샤시 창호 마감입니다.

(2) 이용상태

창고로 이용 중(후첨 '건물개황도' 참조)입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비가 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 용도는 "제1종근린생활시설" 이나 현황 "창고"로 이용 중입니다.

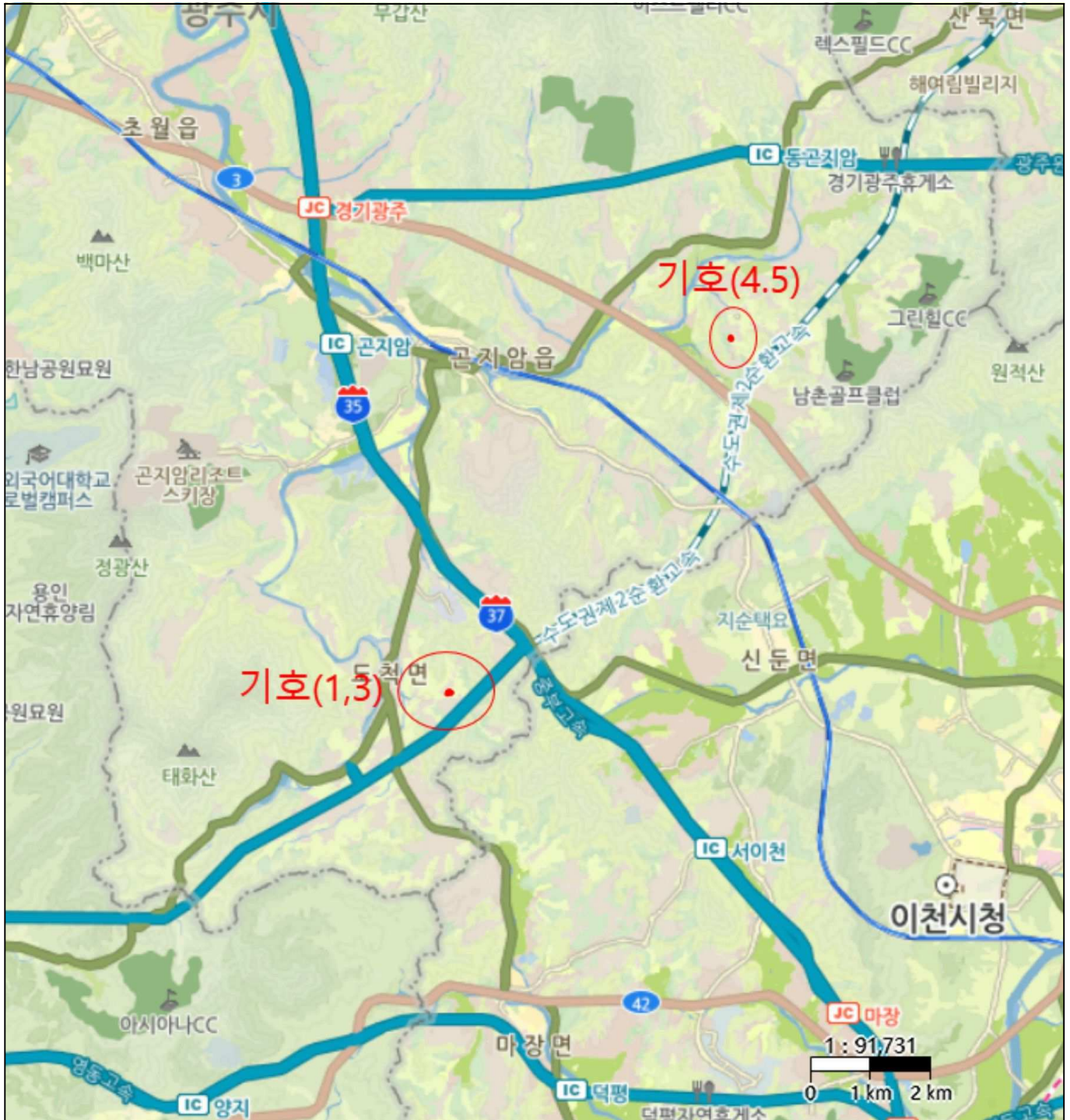
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.
기타: 없습니다.

광역위치도



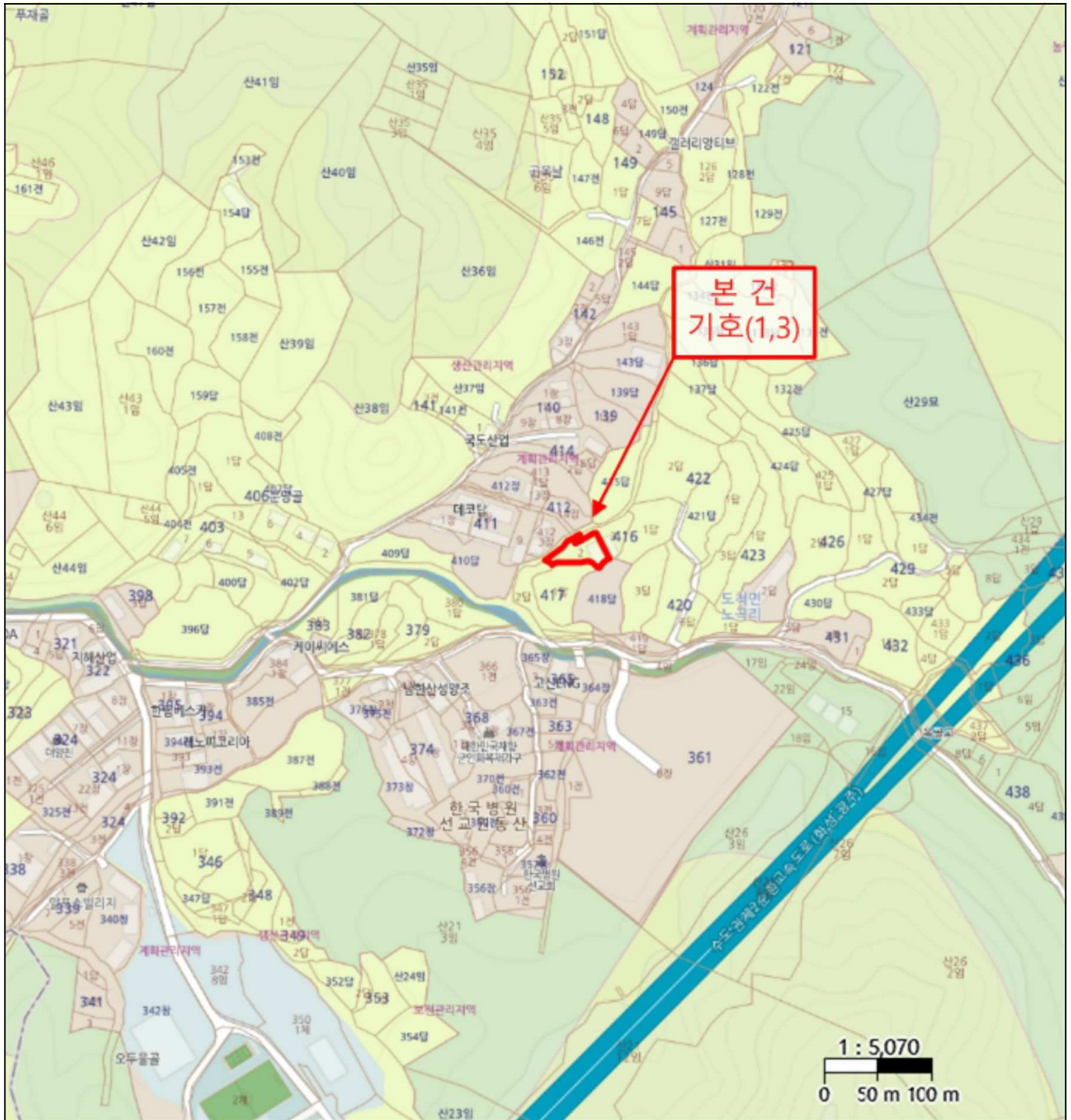
| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 도척면 노곡리 416-2외 |
|-----|------------------------|



위치도



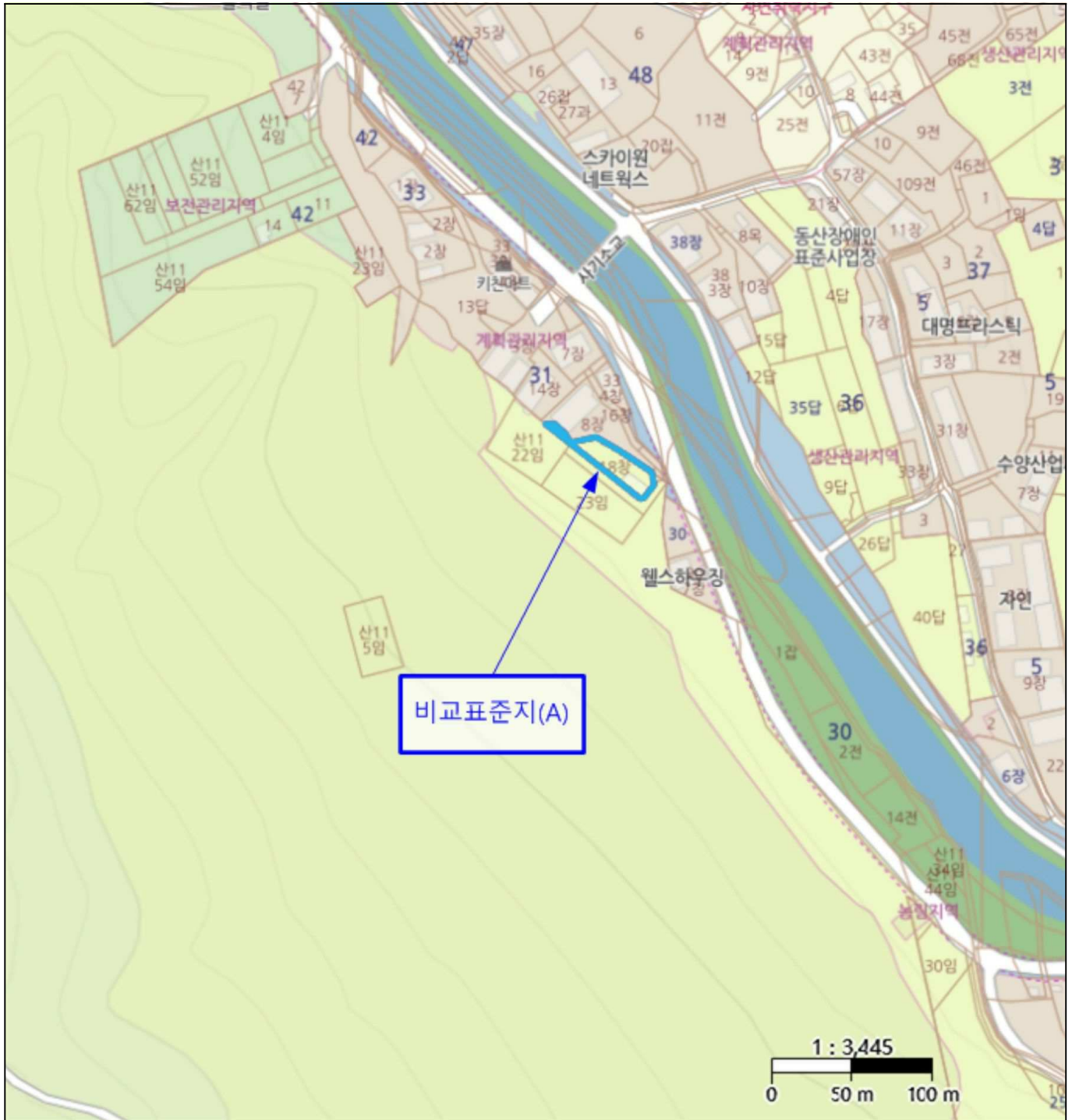
소재지 경기도 광주시 도척면 노곡리 416-2외



위치도



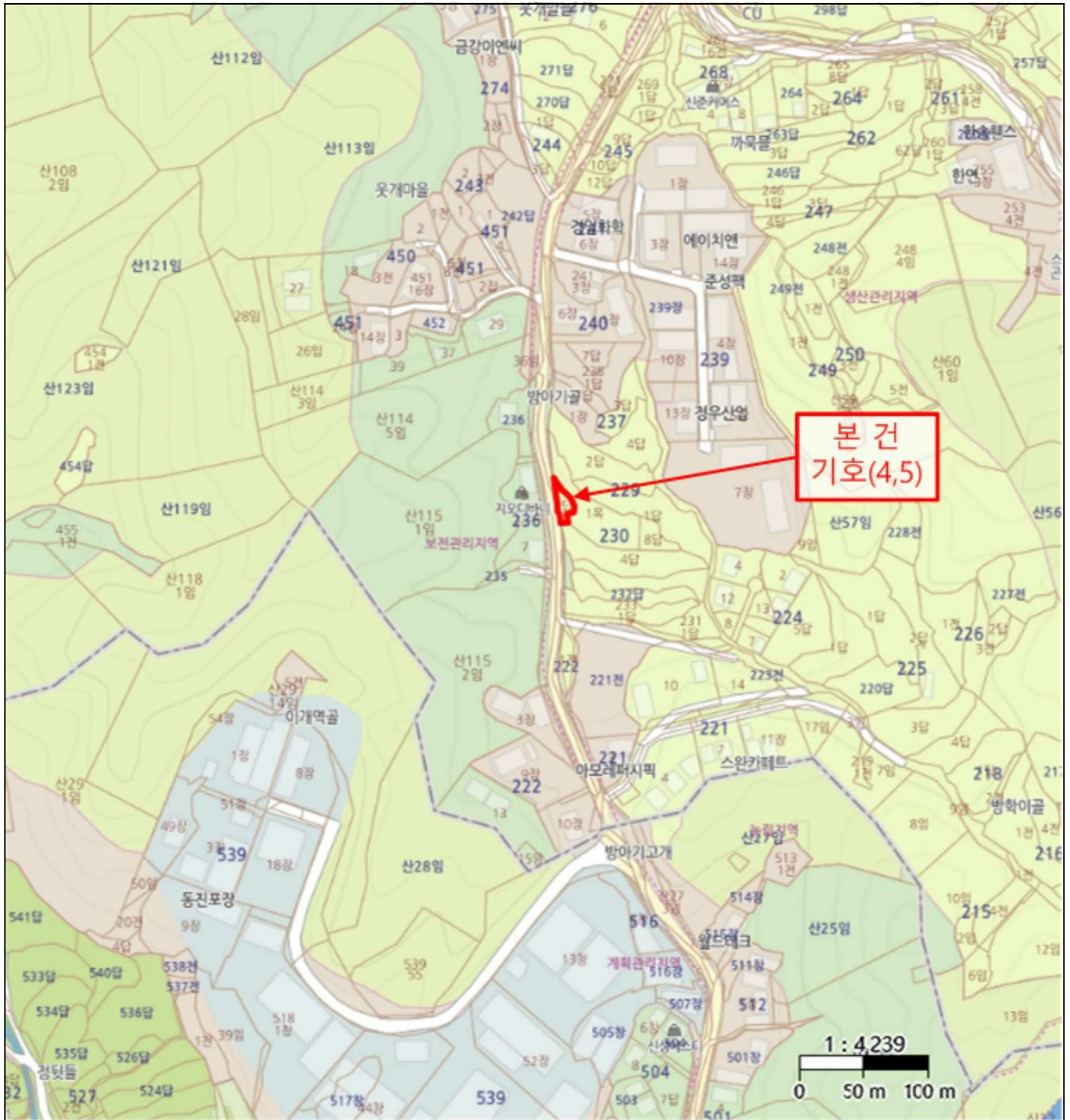
소재지 경기도 광주시 도척면 상림리 31-18



위치도



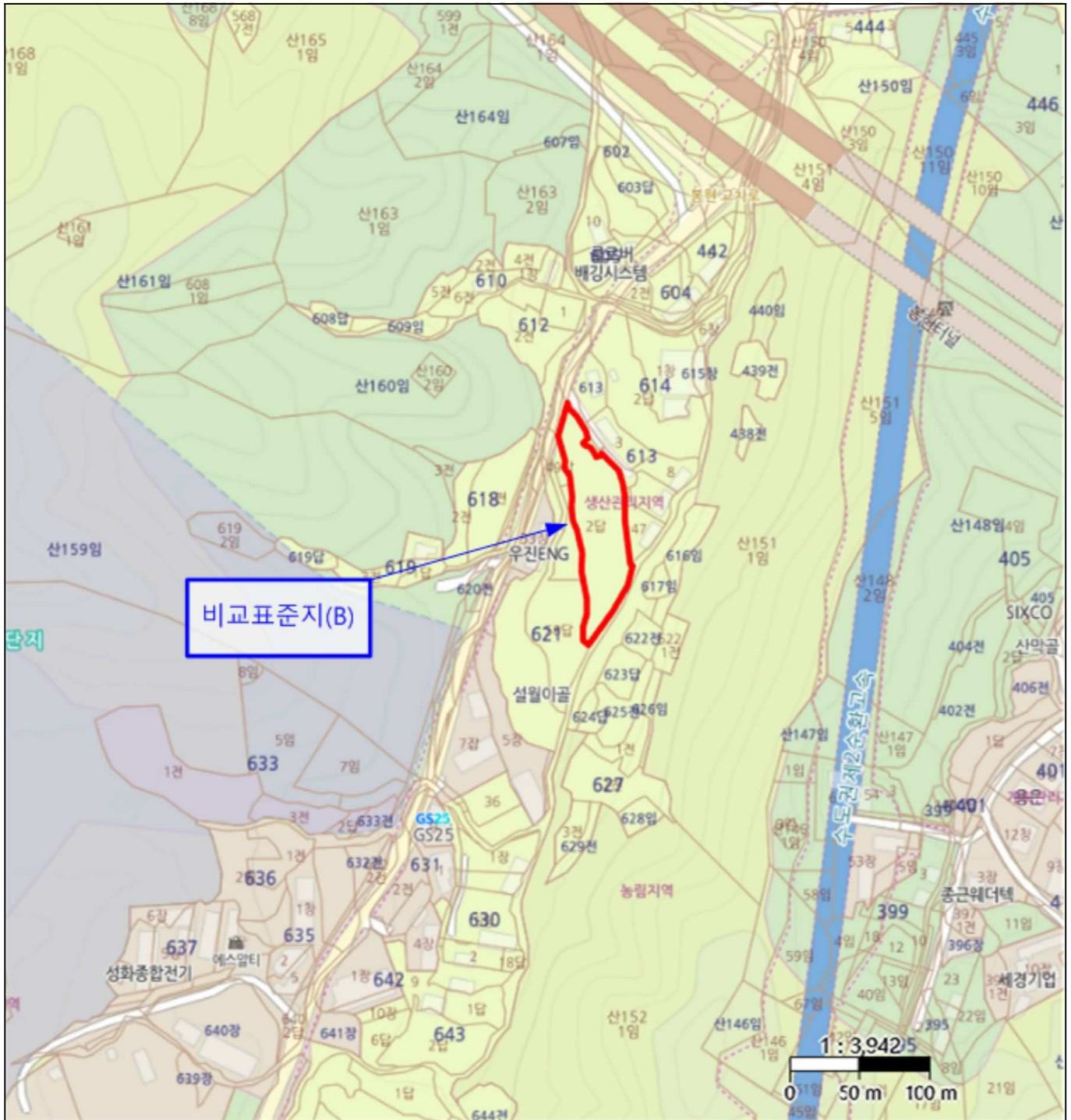
소재지 경기도 광주시 곤지암읍 부항리 230-10외



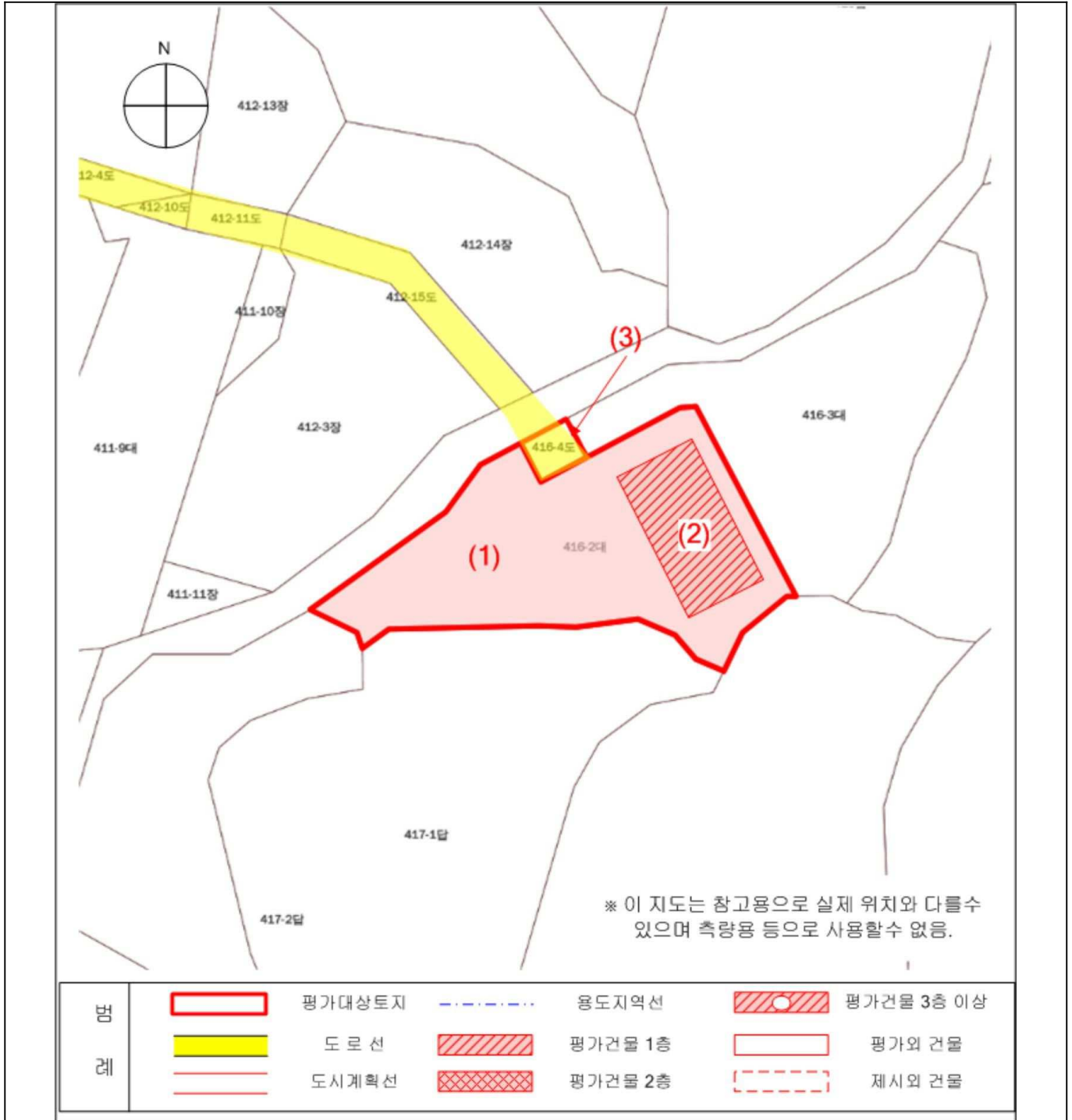
위치도



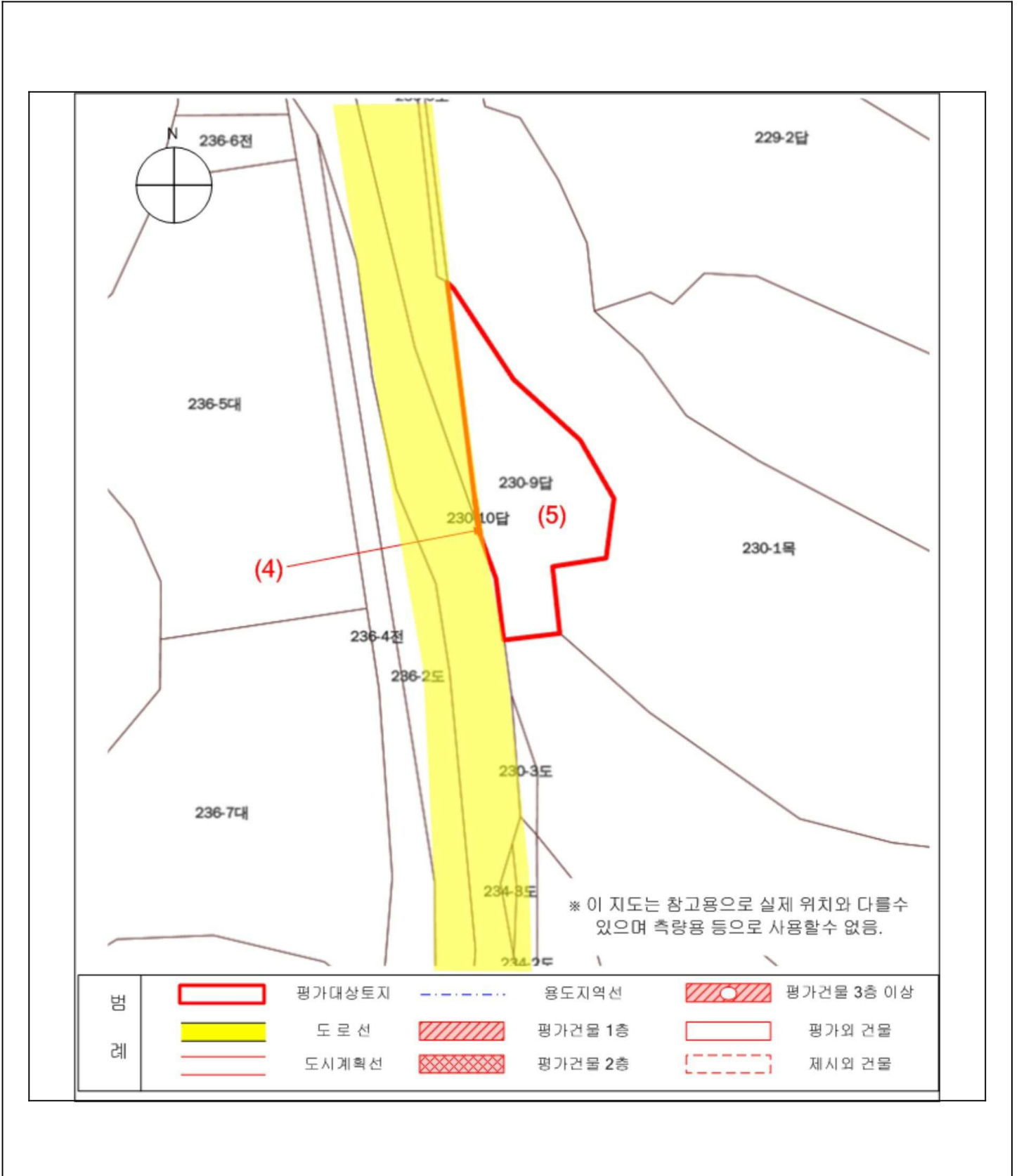
| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 곤지암읍 봉현리 621-2 |
|-----|------------------------|



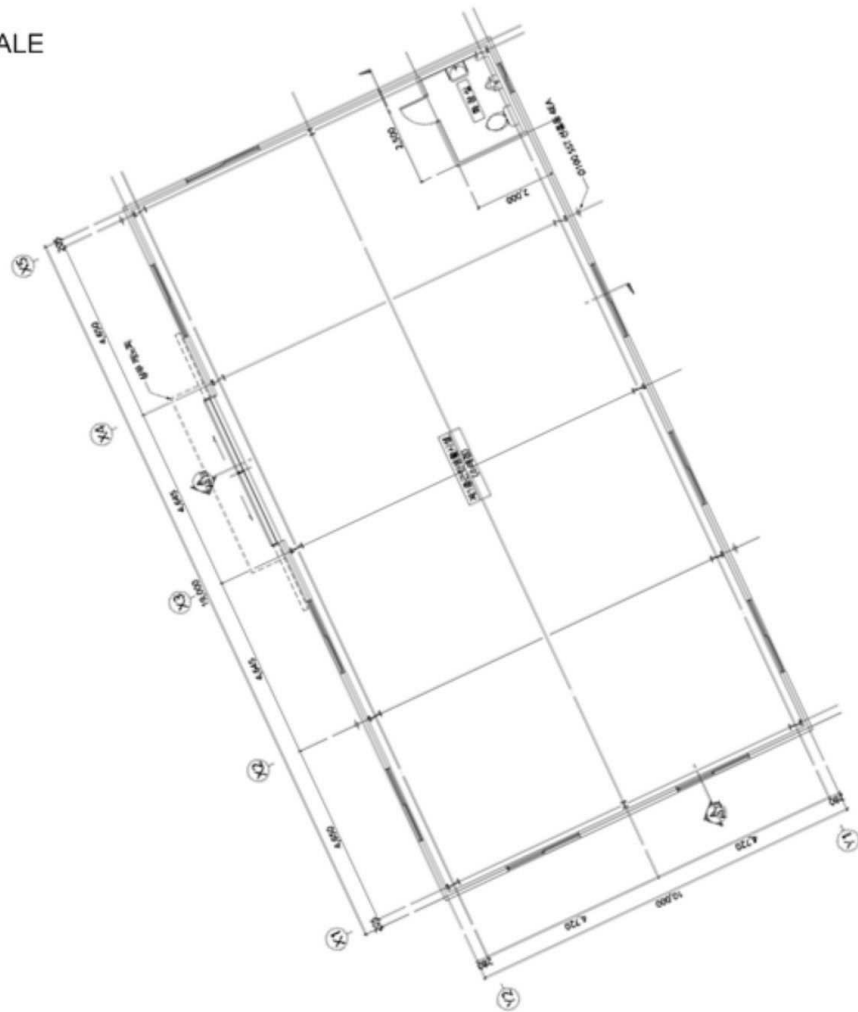
지 적 도



지 적 도



건물개황도

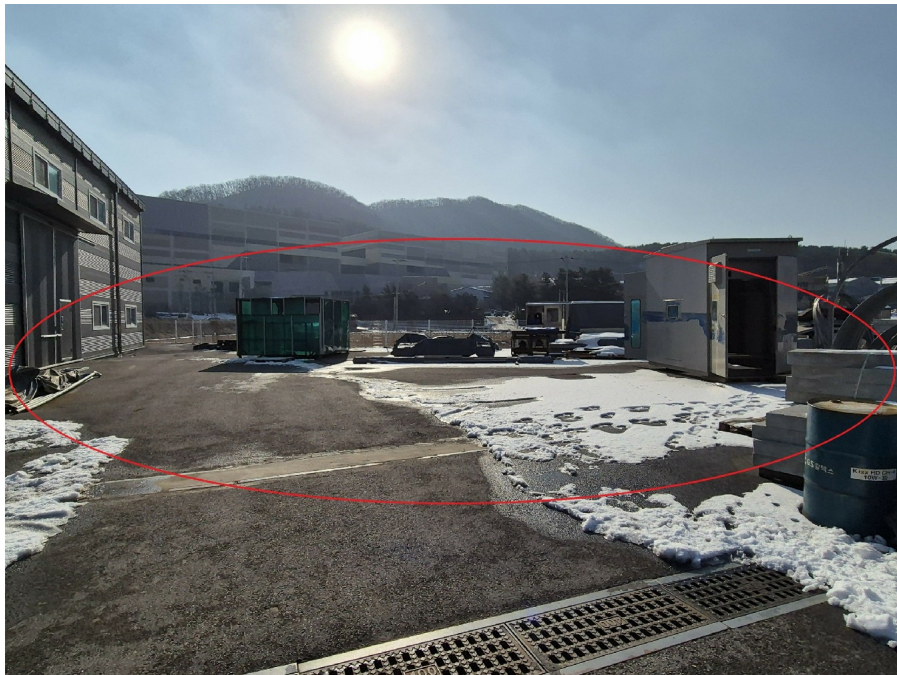


[기호(2)]

1층 - 공부면적: 190㎡



(1-3)



(1)



(1)



(2)



(3)



(4, 5)



(4, 5)



(4, 5)



(4, 5)