

감정평가서

건명	김기영 소유물건(2025타경50690)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
평가서번호	공정-196-250120

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 공정

TEL. 070-8615-3228 FAX. 031-624-3228

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
엄 세 연

감정평가액	구억구천이백오십구만팔천원정 (₩992,598,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김기영 (2025타경50690)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.28	2025.01.27 ~ 2025.01.28	2025.01.29		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,354	토지	1,354	-	843,306,000
	건물	198	건물	198	-	149,292,000
		이	하	여	백	
합 계					₩992,598,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 도척면 진우리 소재 ‘옛진말저수지’ 북동측 인근에 위치한 토지 및 건물에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

〈 토 지 〉						
기호	소재지 (경기도 광주시)	면적(㎡)	용도지역	지목	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	도척면 진우리 103-38	119	계획관리지역	도로	194,800 (2024.01.01.)	-
2	도척면 진우리 103-41	63	계획관리지역	전	145,200 (2024.01.01.)	-
3	도척면 진우리 260-12	292	계획관리지역	답	156,600 (2024.01.01.)	-
4	도척면 진우리 103-36	880	계획관리지역	대	441,700 (2024.01.01.)	-

※ 출처 : 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등 관련공부

〈 건 물 〉						
기호	소재지	연면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
5	경기도 광주시 도척면 진우리 103-36	198	일반철골구조 기타지붕(경사지붕)	제1종 근린생활시설	2022.11.02.	-

※ 출처 : 제시목록, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등 관련공부

3. 적용법률 및 감정평가기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법률규정과 일반감정평가이론에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 감정평가방법 선정 및 적용

가. 관련 제 규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』

【제3조】 ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인 등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

『감정평가에 관한 규칙』

【제12조】 ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

【제14조】 ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인 등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

【제15조】 ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 토지의 감정평가방법

1) 감정평가방법의 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

2) 공시지가기준법의 적용

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(“비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정함.

3) 거래사례비교법의 적용

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정함.

다. 건물의 감정평가방법

1) 감정평가방법의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 경우 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략함.

2) 원가법의 적용

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

6. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 1월 28일임.

7. 기타사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 공법상 제한사항 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획확인서 등에 의함.

나. 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025년 1월 27일 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 물건의 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 참고하시기 바람.

다. 기호(2) 및 기호(3) 토지는 공부상 지목 ‘전’ 및 ‘답’ 이나, 현황은 “제방 및 일부 저수지 포락된 상태” 인바, 이를 획지조건에 고려하여 평가하였으며, 소하천구역에 해당하는 점은 행정적조건에서 고려하지 않고, 위 획지조건에 함께 반영하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 공시지가기준법의 적용

1) 공시지가기준법 적용 절차

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였음.

토지단가 (원/㎡)	=	표준지 공시지가	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정
---------------	---	-------------	---	------	---	------------	---	------------	---	---------------

※ 토지단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

2) 적용공시지가 선택

가) 적용공시지가 선택기준

『감정평가 실무기준』

【610-1.5.2.2】 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 적용공시지가 선택

본건 감정평가에 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 2025년 1월 1일 표준지공시지가를 적용공시지가로 선택함.

3) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정기준

『감정평가 실무기준』

【610-1.5.2.1】 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나) 비교표준지 선정

비교표준지는 위 기준에 의거하여 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가장 근접한 아래 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	진우리 103-34	875	대	상업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	451,200	기호(1),(4) 적용
나	진우리 100-2	1,570	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	145,100	기호(2),(3) 적용

※ 공시기준일 : 2025. 1. 1.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 소재하는 용도지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

경기도 광주시 (25.01.01~25.01.28) (계획관리)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177

$(1 + 0.00177 * 28/31) \approx 1.00160$

5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

〈 개별요인 비교항목 〉

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획지조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	각지, 2면 획지, 3면 획지
		용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

〈 개별요인 비교 내역 〉

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
가 - 1	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	0.323
가 - 4	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비교의견	대상은 비교표준지 대비, 접근조건(주요도로에서의 접근성 등)에서 열세하고, 기호(1)은 현황 도로인 점을 기타조건에 반영함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

〈 개별요인 비교항목 〉

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

〈 개별요인 비교 내역 〉

구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
나 - 2	1.15	0.95	0.32	1.00	1.00	0.350
나 - 3	1.15	0.95	0.28	1.00	1.00	0.306
비교의견	대상은 비교표준지 대비 접근조건(도로에서의 접근성 등)에서 우세, 자연조건(인근 환경 및 인근토지의 이용상황 등)에서 열세, 획지조건(대상토지들은 현황 제방 및 일부 저수지포락상태(포락비율 상이))에서 열세함.					

※ 개별요인 항목 및 세항목에 열거된 사항에 국한되지 않고, 대상토지에 대한 주요한 가격 형성요인을 고려하여 개별요인 비교를 하였음.

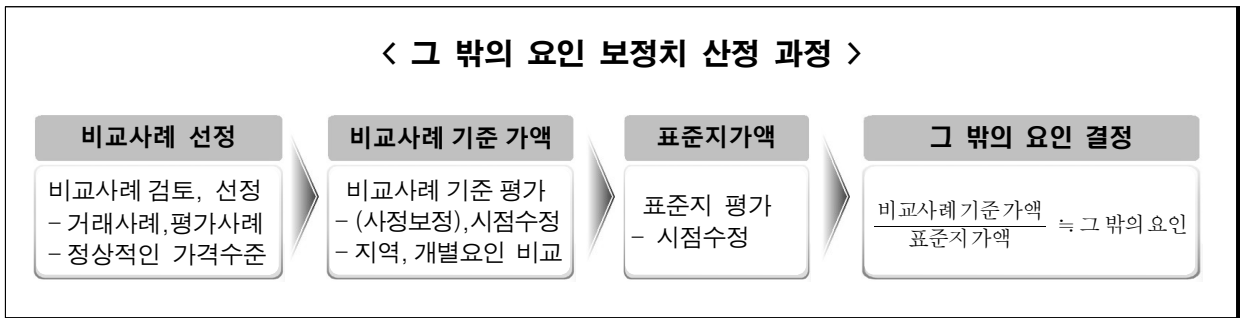
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7) 그 밖의 요인 보정

가) 개요

대상토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근토지의 정상적인 시장가치는 일반적으로 공시지가에 비해 높게 형성되어 있으므로, 대상토지와 가치형성요인의 유사성이 큰 거래사례 및 평가사례와의 가격 수준과의 차이를 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 근거하여 그 밖의 요인으로 보정함.



나) 비교사례 선정

(1) 비교사례 선정기준

『감정평가 실무기준』

【610-1.5.2.5】 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 비교사례 선정

그밖의 요인 보정을 위한 비교사례는 위 기준에 의거하여 인근지역에 소재한 사례 중 용도지역이 동일 또는 유사하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 평가사례 기호(A) 및 기호(F)를 각 선정함.

< 평가사례 >

출처: kapahub

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	진우리 103-35	계획관리	대	584	866,000	2023.03.20.	담보
B	진우리 103-3	계획관리	대	875	873,000	2023.05.11.	담보
C	진우리 107	계획관리	공장용지	828	958,000	2024.04.22.	담보
D	진우리 260-7	계획관리	대	875	854,000	2023.01.20.	담보
E	진우리 103-9	계획관리	공장용지	1248	902,000	2023.05.16.	담보
F	진우리 103-12	계획관리	답	746	360,000	2023.06.07.	담보
G	진우리 103-37	계획관리	전	260	419,000	2023.03.20.	담보

< 거래사례 >

출처: kais, 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
H	진우리 100-6외	계획 관리	공장 용지	3,207	2,600,000,000	804,140	2024.07.06.	토지건물 일괄거래
I	진우리 175	계획 관리	공장 용지	1,320	1,040,000,000	787,879	2021.06.03.	일괄거래 후 건물철거
J	진우리 243	계획 관리	전	165	62,500,000	378,787	2022.03.03.	토지만의 거래사례
K	진우리 110-8	계획 관리	전	386	110,000,000	284,974	2020.03.03.	토지만의 거래사례

※ 거래사례 배분내역

기호	건물구조	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	건물단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
H	블록구조	1994.03.28.	500,000	1/30 (관찰감가)	17,000	21,122,500	2,578,877,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

< 비교표준지(가) >

(1) 비교사례 기준 표준지가액 산정

비교사례의 금액을 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교 ②	개별요인 비교 ③	산출단가 (원/㎡)
866,000	1.03613	1.000	1.000	897,289

① 시점수정 : 지가변동률을 기준으로 사례의 거래(평가)시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

거래(평가)시점	기준시점	지역	용도지역	지가변동률
2025.01.28.	2023.03.20.	경기도 광주시	계획관리지역	1.03613

② 지역요인 : 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.

③ 개별요인 : 표준지는 비교사례와 제반 개별요인이 대등함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(2) 기준시점 표준지가액 산정

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
451,200	1.00160	451,922

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	격차율 (A/B)	그 밖의 요인 보정치
897,289	451,922	1.985	1.98

< 비교표준지(나) >

(1) 비교사례 기준 표준지가액 산정

비교사례의 금액을 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교 ②	개별요인 비교 ③	산출단가 (원/㎡)
360,000	1.03487	1.000	0.900	335,298

① 시점수정 : 지가변동률을 기준으로 사례의 거래(평가)시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

거래(평가)시점	기준시점	지역	용도지역	지가변동률
2025.01.28.	2023.06.07.	경기도 광주시	계획관리지역	1.03487

② 지역요인 : 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.

③ 개별요인 : 표준지는 비교사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건이 열세함.

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인누계
0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 기준시점 표준지가액 산정

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
145,100	1.00160	145,332

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	격차율 (A/B)	그 밖의 요인 보정치
335,298	145,332	2.307	2.30

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

상기사항을 제반 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 아래와 같이 산정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	451,200	1.00160	1.000	0.323	1.98	289,022	<u>289,000</u>
2	145,100	1.00160	1.000	0.350	2.30	116,992	<u>117,000</u>
3	145,100	1.00160	1.000	0.306	2.30	102,285	<u>102,000</u>
4	451,200	1.00160	1.000	0.980	1.98	876,909	<u>877,000</u>

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 세자리까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 거래사례비교법의 적용

1) 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

토지단가 (원/㎡)	=	거래사례 토지단가	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교
---------------	---	--------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------

※ 토지단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

2) 거래사례 선정

가) 거래사례 선정기준

『감정평가 실무기준』

【610-1.5.3.1】 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 최근에 거래된 사례로 대상과 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 유사하며, 지리적으로 근접한 거래사례 기호(H) 및 기호(J)를 각 선정함.

< 거래사례 >

출처: kais, 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
H	진우리 100-6외	계획관리	공장용지	3,207	2,600,000,000	804,140	2024.07.06.	토지건물 일괄거래
I	진우리 175	계획관리	공장용지	1,320	1,040,000,000	787,879	2021.06.03.	일괄거래 후 건물철거
J	진우리 243	계획관리	전	165	62,500,000	378,787	2022.03.03.	토지만의 거래사례
K	진우리 110-8	계획관리	전	386	110,000,000	284,974	2020.03.03.	토지만의 거래사례

※ 거래사례 배분내역

기호	건물구조	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	감기수정	건물단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
H	블록구조	1994.03.28.	500,000	1/30 (관찰감가)	17,000	21,122,500	2,578,877,500

3) 사정보정

상기 선정한 거래사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한, 거래사례가 소재하는 용도지역의 기준시점까지의 지가변동을 누계를 적용함.

경기도 광주시 (24.07.06~25.01.28) (계획관리)

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.243	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.220	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.175
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.188	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.193	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177

$$(1 + 0.00243 * 26/31) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00177 * 28/31) \approx 1.01324$$

경기도 광주시 (22.03.03~25.01.28) (계획관리)

2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.383	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.400	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.400
2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.398	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.398	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.383
2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.315	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.160	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.088
2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.069	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.859	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.518
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177	

$$(1 + 0.00383 * 29/31) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00398) * (1 + 0.00398) * (1 + 0.00383) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00859) * (1 + 0.02518) * (1 + 0.00177 * 28/31) \approx 1.06680$$

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6) 개별요인 비교

거래사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

〈 개별요인 비교항목 〉

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

〈 개별요인 비교 내역 〉

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
H - 1	0.98	0.97	1.05	1.08	1.00	0.33	0.356
H - 4	0.98	0.97	1.05	1.08	1.00	1.00	1.078
비교의견	대상은 거래사례 대비, 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세, 접근조건(주요도로에서의 접근성 등)에서 열세, 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 기호(1)은 현황 도로인 점을 기타조건에 반영함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

〈 개별요인 비교항목 〉

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

〈 개별요인 비교 내역 〉

구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
J - 2	1.02	0.90	0.32	1.00	1.00	0.294
J - 3	1.02	0.90	0.28	1.00	1.00	0.257
비교의견	대상은 거래사례 대비 접근조건(도로에서의 접근성 등)에서 우세, 자연조건(인근환경 및 인근토지의 이용상황 등)에서 열세, 획지조건(대상토지들은 현황 제방 및 일부 저수지포락상태(포락비율 상이))에서 열세함.					

※ 개별요인 항목 및 세항목에 열거된 사항에 국한되지 않고, 대상토지에 대한 주요한 가격형성요인을 고려하여 개별요인 비교를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

상기사항을 제반 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 아래와 같이 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	804,140	1.00	1.01324	1.000	0.356	290,064	<u>290,000</u>
2	378,787	1.00	1.06680	1.000	0.294	118,802	<u>119,000</u>
3	378,787	1.00	1.06680	1.000	0.257	103,851	<u>104,000</u>
4	804,140	1.00	1.01324	1.000	1.078	878,340	<u>878,000</u>

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 세자리까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있음. 하기에 보는 바와 같이 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

〈 시산단가 결정 〉

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	시산단가 결정 (원/㎡)
1	289,000	290,000	<u>289,000</u>
2	117,000	119,000	<u>117,000</u>
3	102,000	104,000	<u>102,000</u>
4	877,000	878,000	<u>877,000</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 건물 감정평가액 산출근거

가. 재조달원가 산정

1) 표준단가 결정

가) 참고자료

< 한국부동산원 건물신축단가표(2024년) >

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원 / m ²)	내용연수
5-1-6-1	일반창고	철골조/철골지붕틀 칼라피복철판잇기	2	899,000	35 (30~40)
5-1-6-1	일반창고	철골조/철골지붕틀 칼라피복철판잇기	3	868,000	35 (30~40)
5-1-6-1	일반창고	철골조/철골지붕틀 칼라피복철판잇기	4	763,000	35 (30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 대골슬레이트잇기(층고 9m이하)	3	893,000	35 (30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 대골슬레이트잇기(층고 9m이하)	4	822,000	35 (30~40)

< 한국부동산연구원 건물신축단가표(2023년) >

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원 / m ²)	내용연수
5-4-6-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	2	926,000	35 (30~40)
5-4-6-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	3	847,000	35 (30~40)
5-4-6-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	4	788,000	35 (30~40)
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	3	937000	35 (30~40)
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	4	862000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 표준단가 결정

대상건물의 구조, 용재, 마감, 시공수준, 관리상태 및 한국부동산원 및 한국부동산연구원 건물신축단가표 등을 종합적으로 고려하여 대상건물의 표준단가를 아래와 같이 결정함.

기호	층	구 조	용 도	표준단가(원/㎡)	비고
5	1층	일반철골구조	제1종근린생활시설	800,000	-

2) 재조달원가 산정

위 표준단가에 부대설비보정단가를 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 산정함.

기호	층	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
5	1층	800,000	표준단가에 포함	800,000	위생설비, 급배수설비 등 포함

나. 건물가액 결정

상기 재조달원가에 정액법을 적용한 감가수정을 통하여 건물가액을 아래와 같이 결정함.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가액 (원)
5	1층	800,000	35	2	33	754,000	198	149,292,000

※ 기준시점: 2025.01.28. / 사용승인일: 2022.08.30.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		단가(원 / m ²)	면적(m ²)	평가액(원)
토지 감정평가액	기호(1)	289,000	119	34,391,000
	기호(2)	117,000	63	7,371,000
	기호(3)	102,000	292	29,784,000
	기호(4)	877,000	880	771,760,000
	토지소계	-	1,354	843,306,000
건물 감정평가액	기호(5)	754,000	198	149,292,000
	건물소계	-	198	149,292,000
감정평가액 결정		992,598,000		

2. 감정평가액 결정의견

대상물건의 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

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 진우리	103-38	도로	계획관리지역	119	119	289,000	34,391,000	
2	"	103-41	전	계획관리지역	63	63	117,000	7,371,000	현황 제방 등
3	"	260-12	답	계획관리지역	292	292	102,000	29,784,000	현황 제방 등
4	"	103-36	대	계획관리지역	880	880	877,000	771,760,000	
5	" [도로명주소] 경기도 광주시 도척면 옛진말길 42-9	103-36 위지상	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 (경사지붕) 1층 1층	198	198	754,000	149,292,000	800,000 x 33/35
합 계								₩992,598,000.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 경기도 광주시 도척면 진우리 소재 '옛진말저수지' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장, 주택, 농경지, 임야 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근 지방도변에 버스정류장이 소재하며, 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 토지로서, 현황 도로임.
 기호(2),(3) : 부정형 토지로서, 제방 및 일부 저수지포락지 상태임.
 기호(4) : 사다리형의 토지로서, 건축물 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 현황 도로로서, 남측 도로와 연계됨.
 기호(2),(3) : 북동측으로 폭 4m 내외의 포장도로와 접함.
 기호(4) : 남서측의 폭 4m 내외의 포장도로(기호(1)토지)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(4)
 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),
 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

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) | |

기호(2), (3)

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(소하천부지 인접토지는 하천과
하천관리팀에 별도 확인요)<소하천정비법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(3) 토지 지상에 소유자미상의 구조물이 소재하나, 규모 등으로 볼 때 토지가격에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨(별지 사진용지 참조).

(7) 공부와의 차이

기호(2), (3) 토지는 공부상 지목이 '전', '답'이나, 현황 "제방 및 일부 저수지 포락지" 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(5)건물

- 일반철골구조 경사판넬지붕 1층 건물로서,
벽체 : 칼라피복철판잇기,
창호 : 하이새시 창호,
높이 : 약8.7m임.

(2) 이용상태

건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지 경기도 광주시 도척면 진우리 103-38외



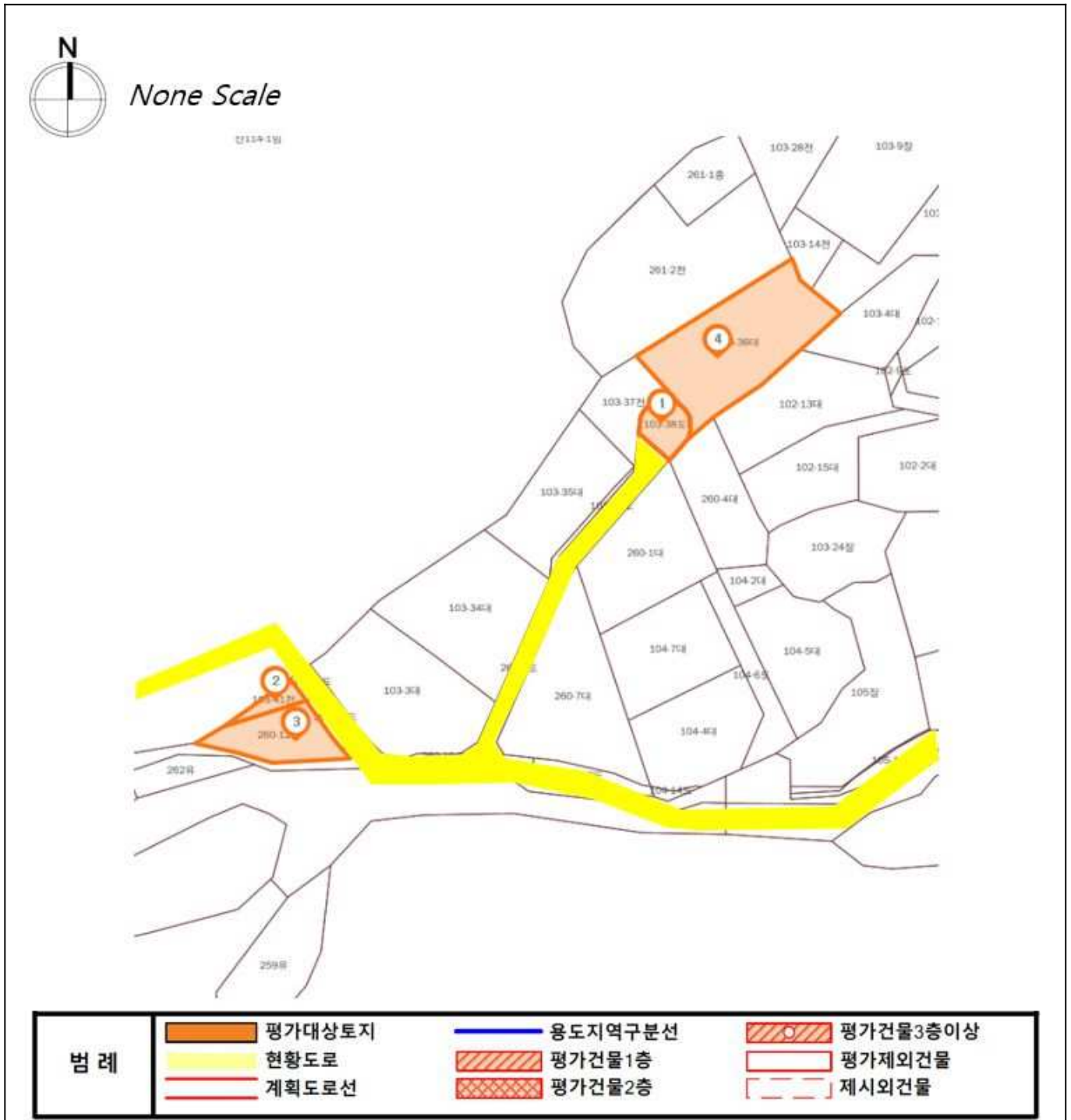
위치도



소재지 경기도 광주시 도척면 진우리 103-38외



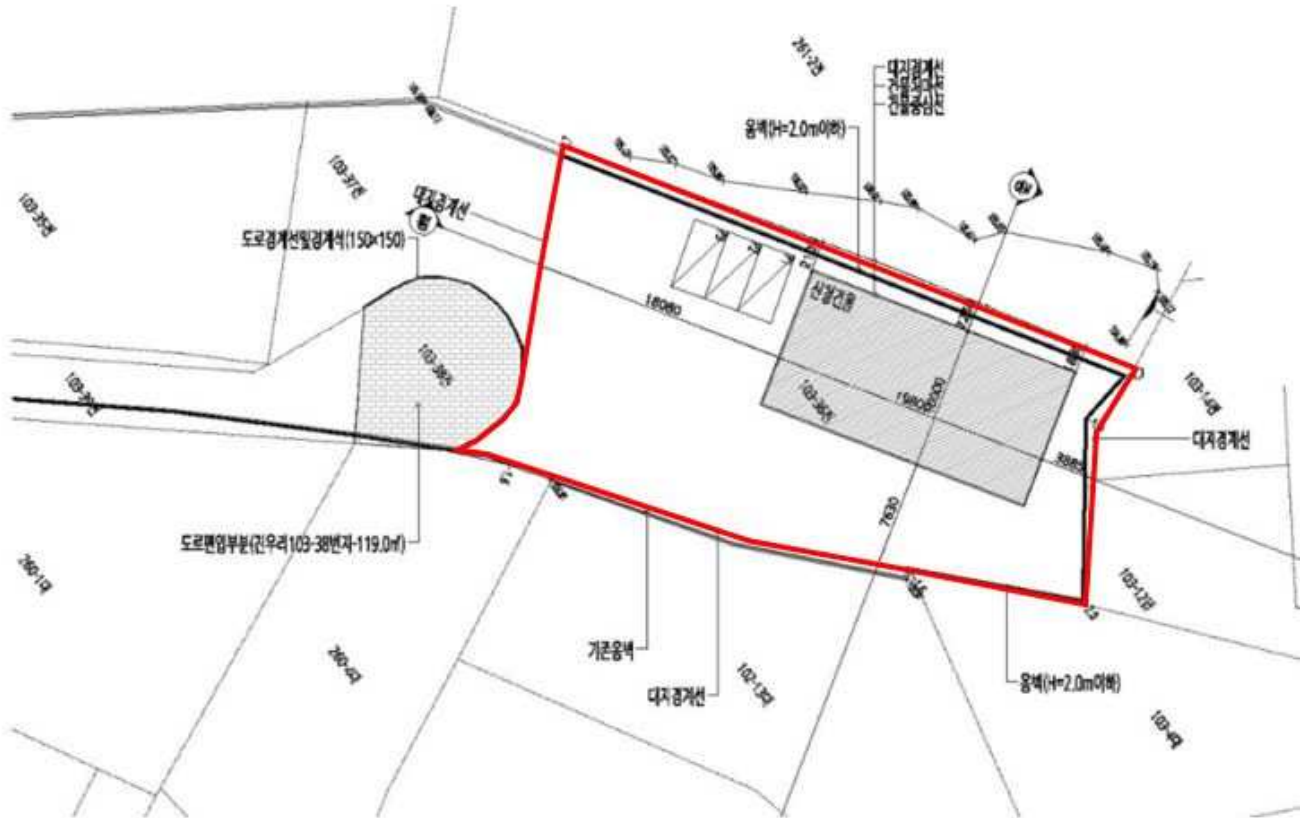
지 적 도



건물개황도



None Scale



<건물배치도(기호5)>
: 기호4(진우리 103-36) 토지 지상 소재

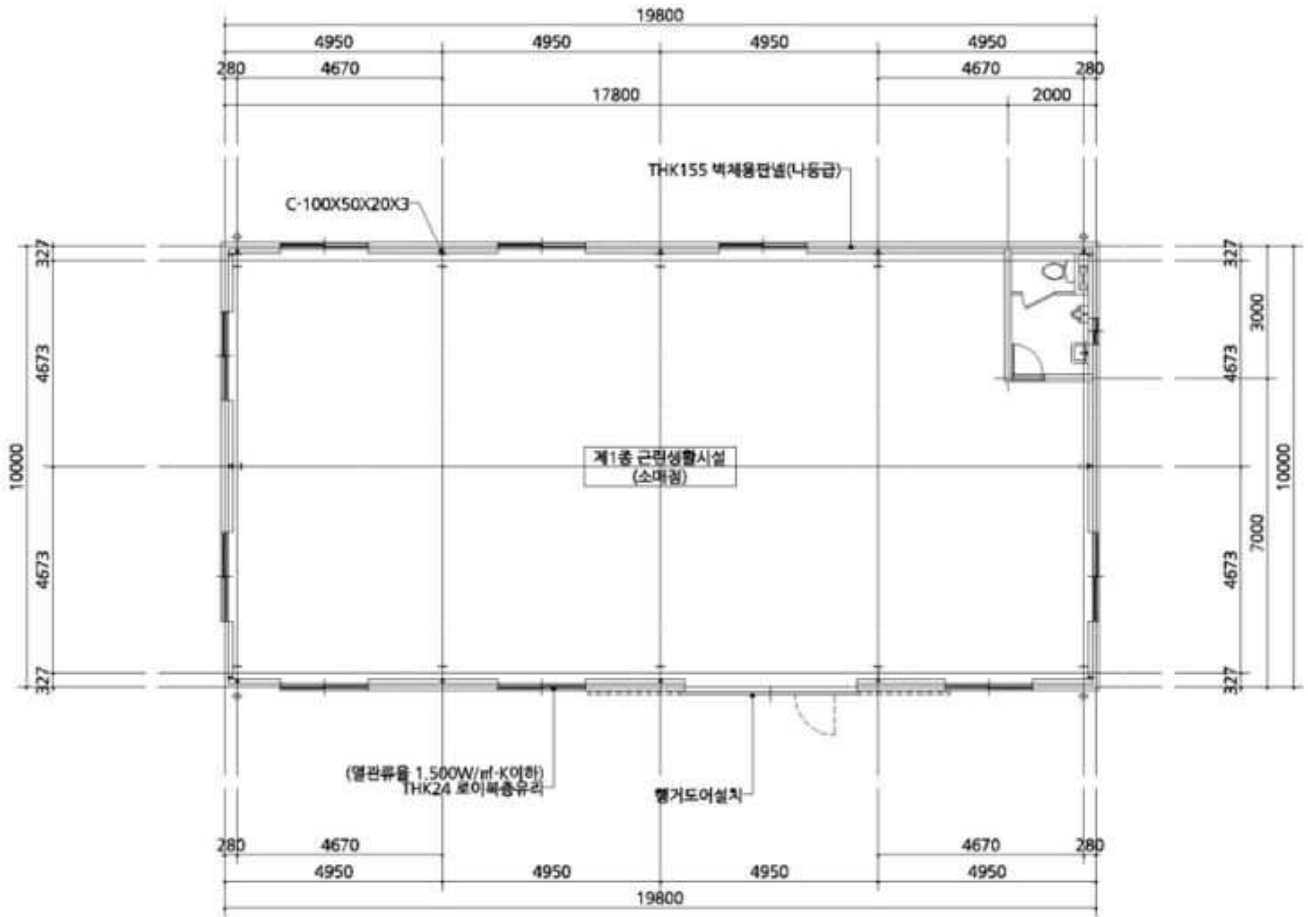
내부 구조도



소재지 경기도 광주시 도척면 진우리 103-38외



None Scale



<1층 평면도(기호5)>



1, 4, 5



4, 5



5

4



4



4



1, 4



2 3



2 3



2 3



2 3