

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이남숙 소유물건(2024타경5818)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 최화선

감정평가서번호: 한백24-1068

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	찰억육천팔백팔십사만일천삼백원정(₩768,841,300.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이남숙 (2024타경5818)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 22	2024. 10. 14 ~ 2024. 10. 22	2024. 10. 22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	721	토지	721	-	285,988,000
	건물	192.17	건물	192.17	-	478,503,300
	제시외건물	(19.50)	제시외건물	19.50	-	4,350,000
합계					₩768,841,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 마장면 이치리 소재 “이치리마을회관” 북동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 평가명령 물건 개요

가. 토지

(경기도 이천시 마장면)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	비고
1	이치리 136-2	대	712	-
2	이치리 136-3	대	9	-

나. 건물

(경기도 이천시 마장면)

기호	소재지 지번	구조	용도	층별면적(㎡)		사용승인 일자
3	이치리 136-2	철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층	단독주택	1층	123.47	2022.08.05
				2층	68.7	

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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. 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 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가방법

### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방법)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방법에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방법 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
2. 비교방법 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
3. 수익방법 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 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.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제8조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 감정평가 방법

#### (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 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.

#### (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 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 지적측량 등을 요하며 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바람.
- (3). 조사일 현재 본건 지상에 소재하는 대문, 옹벽, 조경수, 울타리, 바닥포장 등은 거래 관행에 따라 토지에 포함평가하였으며 옥상 태양광설비 등은 건물에 포함평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고 하시기 바람.
- (4). 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 면적, 이용상황, 내부 마감 자재, 설비 및 그 상태 등은 일반건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로한 바, 경매 진행시 재확인 바람.
- (5). 본건 건물의 부합물 및 중물로 판단되는 제시외건물 기호ㄱ, ㄴ은 개략적인 실측면적을 산정 하여 평가하였음.

# 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 이천시 마장면 )

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	이치리 136-2	대	712	단독주택	계획관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	203,500
2	이치리 136-3	대	9	도로	계획관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	175,800

##### (2). 비교표준지의 선정

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

(경기도 이천시 마장면)

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
가	이치리 137-1	대	463	단독주택	계획관리 지역	세로 (가)	사다리 평지	214,400	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.~2024.10.22.)

(경기도 이천시 계획관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.916	2024년 8월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.135	2024년 8월분
누 계 (2024.01.01.~2024.10.22.)	1.145 (1.01145배)	( 1 + 0.00916 * ( 1 + 0.00135 * 52/31) ≒1.01145

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

(4). 지역요인

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5). 개별요인 비교

■ 본건 기호1/ 표준지(가)

개별요인 구분			격차율 (대상토지/ 표준지)	검토 내용
조건	항 목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	형상, 면적, 경사도 등 본건이 다소 열세함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지		
		자루형획지, 맹지		
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.940	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 기호2/ 표준지(가)

개별요인 구분			격차율 (대상토지/ 표준지)	검토 내용	
조건	항 목	세항목			
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	형상, 면적, 경사도 등 본건이 다소 열세함.	
		접면너비, 깊이			
		부정형지, 삼각지			
		자루형획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.	
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한등)			
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로임.	
		기타			
격차율 계			0.310		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6). 그 밖의 요인 보정

(가). 그 밖의 요인 보정의 필요성

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, 2004.5.14선고)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 이천시 마장면)

(출처:한국감정평가사협회, 감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	단가	기준시점	목적
A	이치리 234-**	대	660	계획 관리	단독주택	372,000	2021.04.01	담보
B	이치리 214-*	대	496	계획 관리	단독주택	358,000	2022.02.08	담보
C	이치리 317-*	대	688	계획 관리	단독주택	435,000	2022.07.04	담보
D	표교리 53*	대	815	계획 관리	단독주택	357,000	2020.01.06	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다). 인근지역 거래사례

(경기도 이천시 마장면)

(출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
E	이치리 234-*	대	499	계획관리	2021.01.27	382,928	-
비고	<토지단가 산출개요> 거래금액:280,000,000(건물포함 거래) 건물개요: 경량철골구조 기타지붕 단독주택 1층, 107.78m <sup>2</sup> (사용승인일: 2010.10.06) 건물단가:1,100,000×30/40≒825,000원/m <sup>2</sup> 토지가격:(280,000,000-825,000×107.78)÷499≒382,928원/m <sup>2</sup>						
F	이치리 386-**	대	244	계획관리	2021.12.20	471,754	-
비고	<토지단가 산출개요> 거래금액:150,000,000(건물포함 거래) 건물개요: 벽돌조 기와지붕 단독주택 지층 21m <sup>2</sup> , 1층 122m <sup>2</sup> (사용승인일: 1987.10.26) 건물단가:1,000,000×11/45≒244,000원/m <sup>2</sup> 토지가격:(150,000,000-244,000×143)÷244≒471,754원/m <sup>2</sup>						

(라). 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

$$\text{선례(사례)기준 표준지가격} = \text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

---


$$\text{시점수정한 표준지가격} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$$

② 비교사례선정

비교표준지와외의 위치적, 물적 유사성 등에서 비교가능성이 큰 상기 사례 (C)를 선택하여 비교하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 격차율산정

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가액	C	435,000	1.03266	1.00	0.946	424,949	1.960
시점수정 표준지가액	가	214,400	1.01145	/	/	216,854	
시점수정	이천시 계획관리지역(2022.07.04.~2024.10.22. :3.266%(1.03266))						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
	1.00	0.93	0.95	1.02	1.05	1.00	0.946
	사례대비 비교표준지는 간선도로, 편익시설 접근성 등 접근조건 열세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 형상 등 획지조건 우세, 비교표준지는 자연취락지구에 해당되어 행정적조건 우세, 여타조건 유사함.						

### ④ 인근지가 수준

구분	용도지역	이용상황	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
본건 주변	계획관리	대	세로(가)	400,000 내외	-

### ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	가	1.96

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7). 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	214,400	1.01145	1.00	0.940	1.96	399,533	400,000
2	214,400	1.01145	1.00	0.310	1.96	131,761	132,000

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). 거래사례의 선정

상기한 거래사례 선정기준을 충족한 아래 거래사례 (E)를 선정하였음.

(경기도 이천시 마장면)

(출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
E	이치리 234-*	대	499	계획관리	2021.01.27	382,928	-
비고	<토지단가 산출개요> 거래금액:280,000,000(건물포함 거래) 건물개요: 경량철골구조 기타지붕 단독주택 1층, 107.78㎡(사용승인일: 2010.10.06) 건물단가:1,100,000×30/40≒825,000원/㎡ 토지가격:(280,000,000-825,000×107.78)÷499≒382,928원/㎡						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (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 않음.(1.00)

### (3). 시점수정

구분	사례기호	산정기간	지가변동률(%)	비고
이천시 계획관리지역	E	2021.01.27~2024.10.22	8.846 (1.08846배)	

### (4). 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5). 개별요인 비교

■ 본건 기호1/ 거래사례(E)

개별요인 구분			격차율 (대상토지/ 거래사례)	검토 내용
조건	항 목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	가로의 폭 등 대체로 유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	형상, 경사도 등 본건이 다소 열세함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지		
		자투형획지, 맹지		
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건은 자연취락지구에 해당되어 다소 우세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.998	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 기호2/ 거래사례(E)

개별요인 구분			격차율 (대상토지/ 거래사례)	검토 내용		
조건	항 목	세항목				
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	가로의 폭 등 대체로 유사함.		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.		
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황			1.00	대체로 유사함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	형상, 경사도 등 본건이 다소 열세함.		
		접면너비, 깊이				
		부정형지, 삼각지				
		자루형획지, 맹지				
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건은 자연취락지구 해당되어 다소 우세함.		
		용적제한, 고도제한				
		기타 규제(입체이용제한등)				
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로임.		
		기타				
격차율 계			0.329			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6). 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	비교사례 단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	382,928	1.00	1.08846	1.00	0.998	415,968	416,000
2	382,928	1.00	1.08846	1.00	0.329	137,127	137,000

### 2. 건물 감정평가액의 산출근거

가. 건물 감정평가액 산출방법

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

(1) 대상건물의 개요

(경기도 이천시 마장면)

기호	소재지 지번	구조	용도	층별면적(㎡)		사용승인일
3	이치리 136-2	철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층	단독주택	1층	123.47	2022.08.05
				2층	68.7	

(2). 재조달원가

(가). 표준단가 결정

① 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국감정평가사협회 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
3	철근콘크리트구조 평스라브지붕	단독주택	2,600,000	1,2층

### (나). 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
위생 및 급배수, 난방설비, 태양광설비 등	표준단가에 포함	-

### (다). 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
3	철근콘크리트구조 평스라브지붕	단독주택	2,600,000	1,2층

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3). 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하여 감가수정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
3	1,2층	2,600,000	50	2	2	48/50	2,496,000	2,490,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

#### 1. 각 평가방법에 의하여 산정된 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

##### 가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

본건 기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	400,000	416,000	400,000	712	284,800,000	-
2	132,000	137,000	132,000	9	1,188,000	
합 계				721	285,988,000	-

##### 나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였으며, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

본건 기호	구조	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
3	철근콘크리트구조 평스라브지붕	단독주택	192.17	2,490,000	478,503,300	1,2층
합 계		-	192.17	-	478,503,300	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액 (원)	비고
토지	285,988,000	-
건물	478,503,300	-
제시외건물	4,350,000	-
합 계	768,841,300	-

# 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 이천시 마장면 이치리	136-2	대	계획관리지역	712	712	400,000	284,800,000	
2	경기도 이천시 마장면 이치리	136-3	대	계획관리지역	9	9	132,000	1,188,000	현황'도로'
3	[도로명주소] 경기도 이천시 마장면 이장로60번길 55	136-2 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 2층  1층  2층	123.47  68.7	192.17	2,490,000	478,503,300	2,600,000 x 48/50
<b>소 계</b>								<b>₩764,491,300</b>	
㉠	(제시외건물) 경기도 이천시 마장면 이치리	136-2	창고 등	벽돌조 판넬지붕 단층	(8.0)	8.0	400,000	3,200,000	
㉡	동소	상동	비가림시설	목조 렉산지붕 단층	(11.5)	11.5	100,000	1,150,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,350,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩768,841,300.-</b>	
				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 이천시 마장면 이치리 소재 '이치1리마을회관' 북동측 인근에 위치하며 주변은 마을, 농경지, 임야 등이 혼재된 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통편의는 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

동 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로 기호1은 단독주택부지, 기호2는 도로로 이용함.

## (4) 인접 도로상태

기호1은 동측으로 기호2를 포함하여 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로와 접하며 기호2는 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 계획관리지역, 보전관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지 <산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법> <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호2 : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비 계획법>, 수질보전특별대책지역<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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호2는 공부상 지목이 '대'이나 현황 '도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 건물로서  
외벽 : 대리석 마감 등.  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.(후첨 '건물개황도' 참조)

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 옥상 태양광설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 참조

## (5) 공부와의 차이

해당사항없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 이천시 마장면 이치리 136-2외
-----	------------------------

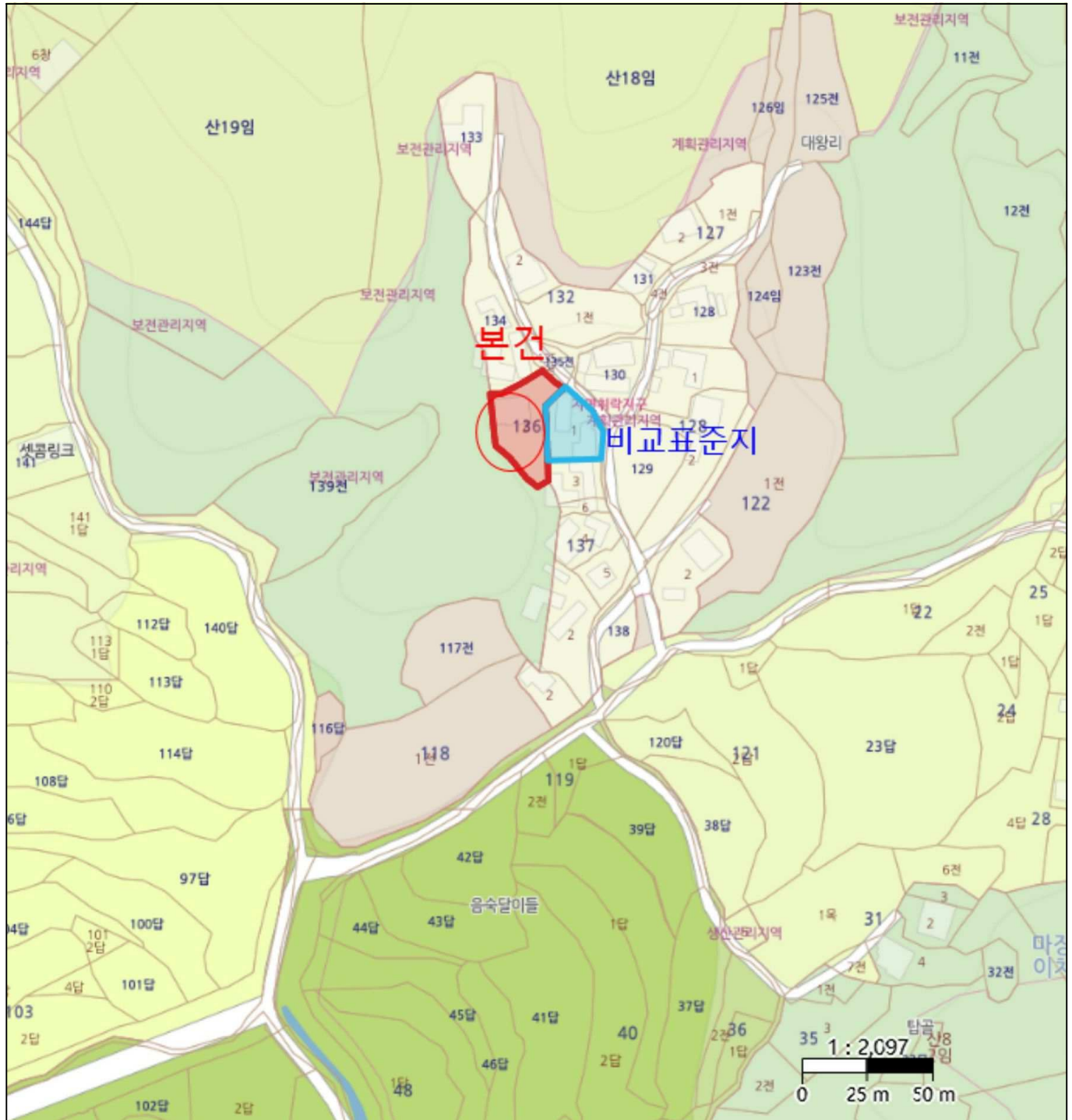


# 위치도



소재지

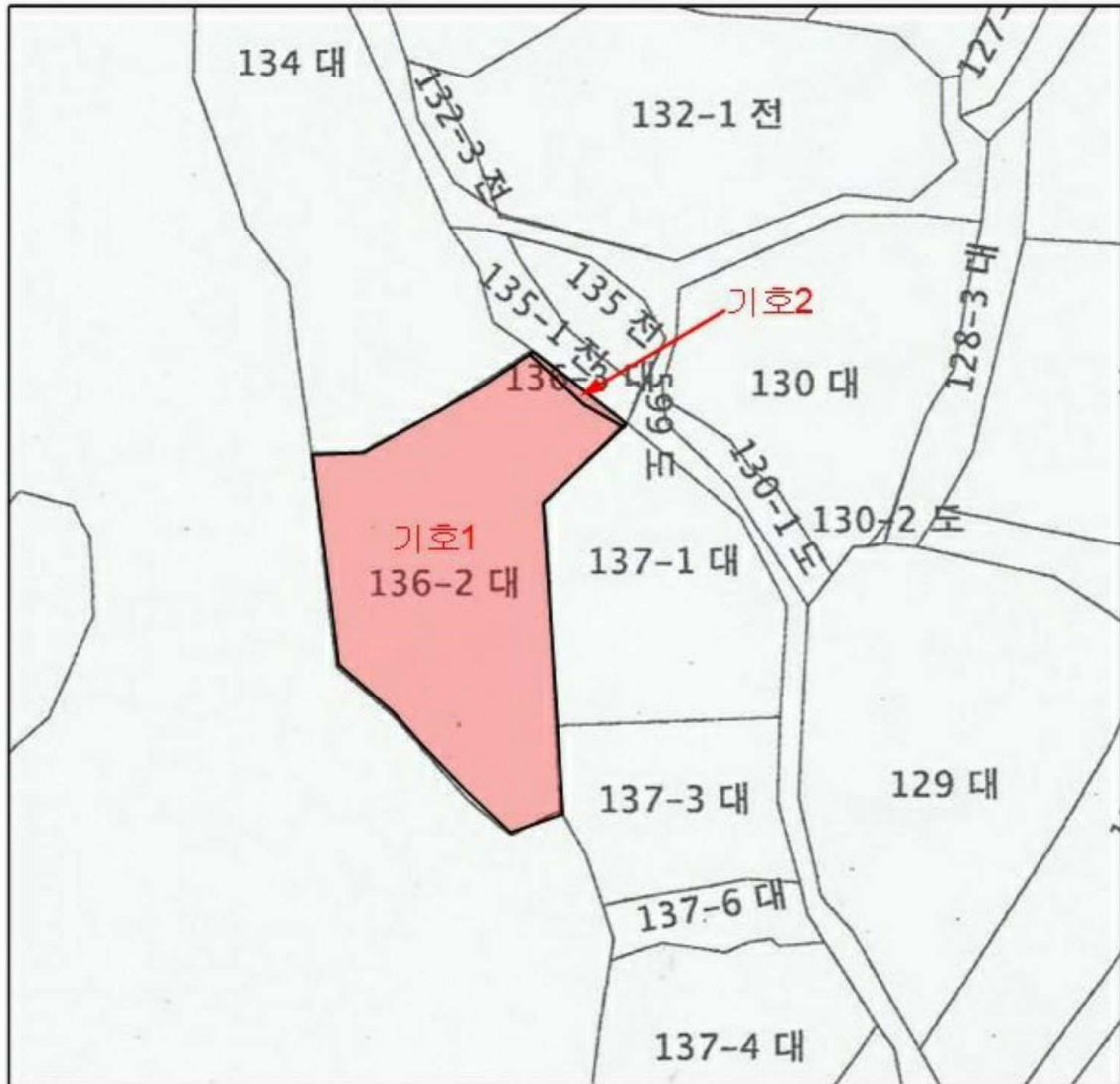
경기도 이천시 마장면 이치리 136-2외



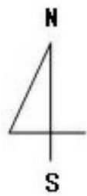
# 지 적 도



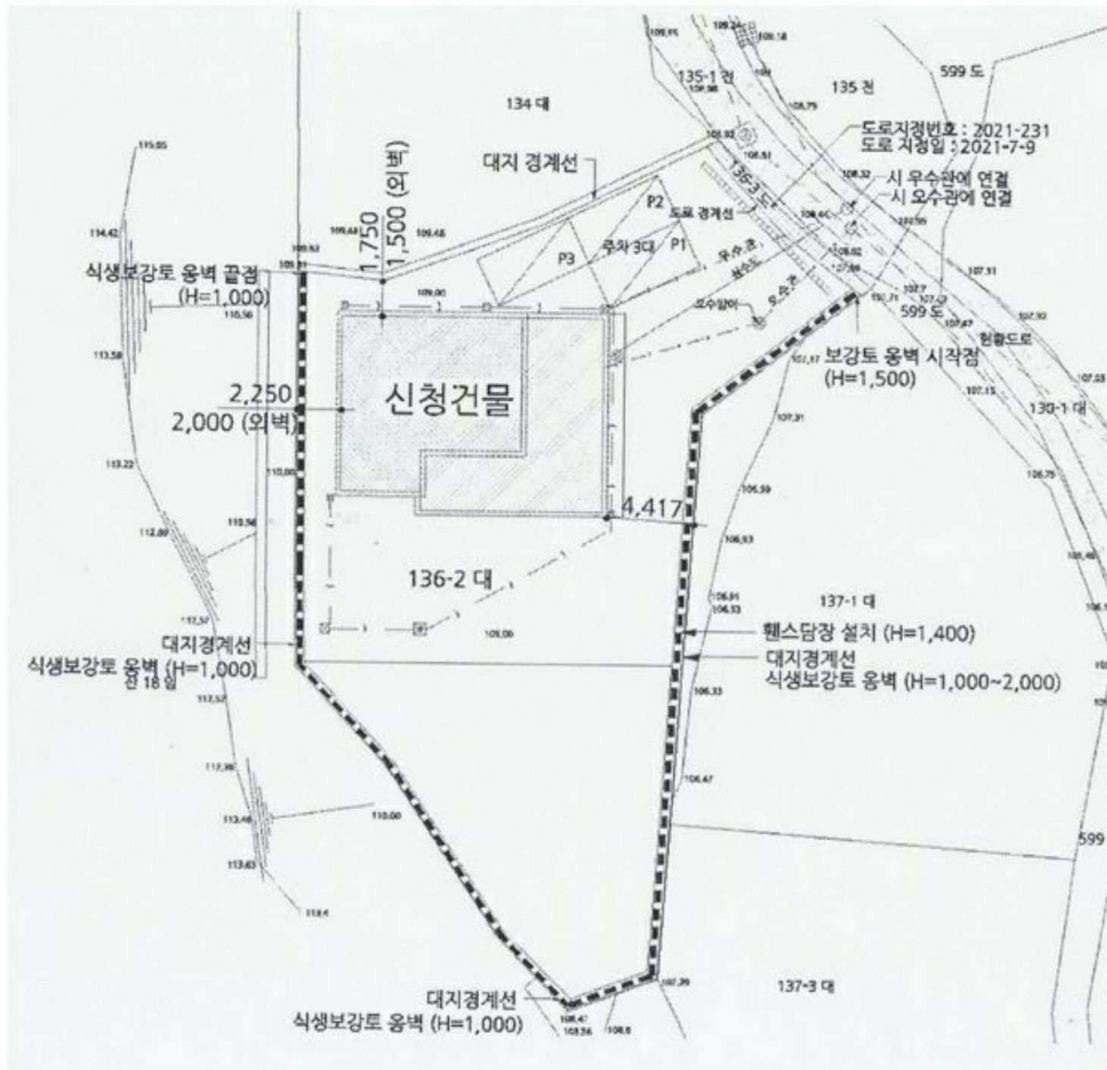
S : None Scale



# 배치도



S : None Scale



[ 배치도 ]



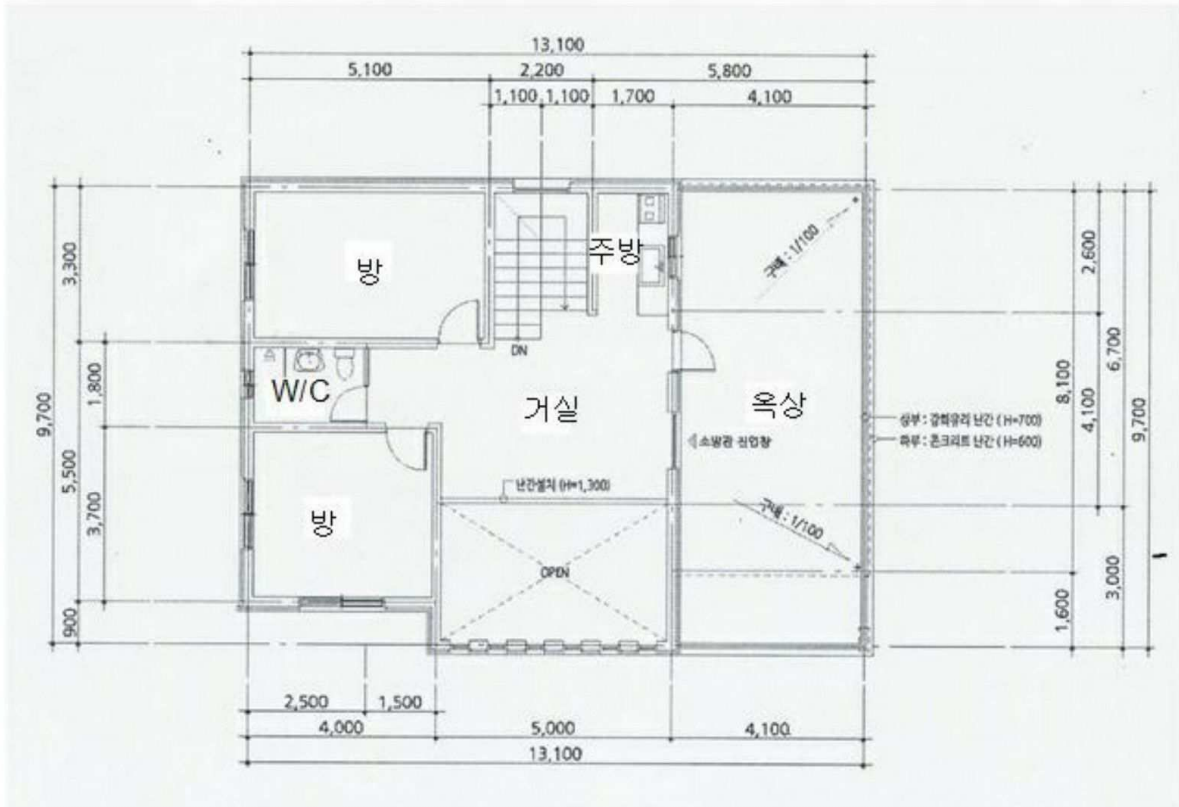
# 건물개황도



소재지 경기도 이천시 마장면 이치리 136-2외



S : None Scale



[기호3 - 2층 (공부상면적 68.7㎡)]







