

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서영근 소유물건(2024타경30463)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 이영진

감정평가서번호: 2401-4

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.

삼도감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 대 희

감정평가액	사역사천이백일십육만오천일백구십원정(₩442,165,190.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서영근 (2024타경30463)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.02.05	2024.01.30 ~ 2024.02.05	2024.02.07		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	998	토지	998	225,000	224,550,000
	건물	202.37	-	202.37	-	217,615,190
	이	하	여	백		
합계					₩442,165,190	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건 부동산은 경기도 이천시 설성면 신필리 소재 “신필리2리마을회관” 남동측 근거리에 위치하며, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일은 2024년 2월 5일임.

2) 대상물건에 대하여 2024년 1월 30일~2월 5일에 현장을 방문하여 실지 조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 및 기타 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 그 밖의 사항

1) 본건 기호(2),(4)토지 지상에는 기호(1),(3)건물이 소재하는바 일단지로서 용도상의 불가분의 관계로 일단지로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호(3)건물 지붕에는 소유자 미상의 태양광발전설비가 설치되어 있으며, 구체적인 발전용량, 설치년도 등 평가에 필요한 자료의 수집이 불가능하여 평가에서 제외하였음.

3) 기호(2)토지 지상에는 이동이 용이한 컨테이너박스 1동이 소재하나 평가에서 제외하였음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

(1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방 ‘원가법’

(2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지와 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지와 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘공시지가기준법’

(3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’

(4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘수익환원법’ 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

(1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건 평가에서는 공시지가기준법과 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 당해 건물의 구조, 자재, 시공상태, 부대설비 및 현상 등을 종합 참작하여 기준시점 현재의 재조달원가를 기준으로 대상 건물의 특성에 따른 가장 적합한 감가수정방법을 적용하여 가액을 산출하는 원가법으로 평가하였음.

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 본건 토지의 현황

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
(2)	설성면 제요리	8-39	대	178	단독 주택 등	계획 관리	세로 (가)	사다리형 평 지	82,500	일단지
(4)	설성면 제요리	8-22	대	820		계획 관리	세로 (가)	사다리형 평 지	87,900	

2) 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 본건과 공법상 제한사항 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	용도 지구	공시지가 (원/㎡)
(가)	설성면 제요리 102-2	대	390	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	부정형 평 지	자연 취락	97,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

(이천시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
(2023.12.01 ~ 2023.12.31)	0.054	2023년 12월의 지가변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.02.05)	0.063 (1.00063)	$(1+0.00054 \times 36/31) \approx 1.00063$

※2024년 1월이후의 지가변동률은 미고시로, 2023년 12월의 지가변동률을 유추적용함.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

(4) 개별요인 비교

- 기호(2),(4)토지와 표준지공시지가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	격차율		비 고
			표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리 및 편의성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	1.01	본건은 형상 등에서 우세하나, 접면도로상태에서는 열세한바 전반적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.95	본건은 용도지구에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계	1.00×0.95×1.00×1.01×0.95×1.00 ≒ 0.912				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 의의 및 필요성

그 밖의 요인 보정이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인외에 기타 토지가격형성에 영향을 미치는 요인을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항(그 밖의 요인 보정), 대법원 판례(2006두 11507, 2007.07.12)등에서 인정됨. 따라서 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 있음.

$$\text{산식} = \frac{\text{사례(선례)기준 표준지가격(사례(선례)가격×시점수정×지역요인×개별요인)}}{\text{기준시점기준 표준지가격(표준지공시지가×시점수정)}}$$

② 인근지역내 거래사례 및 평가선례

○ 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물					사용승인
#1	설성면 제요리 34*-*	대	330	계획 관리	120,000,000	245,869	2023.03.16
		건물	82.25				2004.01.20
#2	설성면 제요리 57*-*	대	319	계획 관리	150,000,000	276,677	2023.03.16
		건물	98				2010.07.22

(※출처: 등기사항전부증명서)

※거래사례#1의 토지단가 산정

$$(120,000,000\text{원} - (900,000\text{원} \times 21/40 \times 82.25\text{㎡})) \div 330\text{㎡} \approx 245,869\text{원/㎡}$$

※거래사례#2의 토지단가 산정

$$(150,000,000\text{원} - (900,000\text{원} \times 28/40 \times 98\text{㎡})) \div 319\text{㎡} \approx 276,677\text{원/㎡}$$

○ 평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	설성면 제요리	9*	대	499	계획관리	239,000	경매	2023.08.02
#2	설성면 제요리	54*~*	대	635	계획관리	210,000	담보	2023.08.29

(※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

○ 사례(선례) 선정

본건 토지와 인근지역내 사례(선례)중에서, 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷하고, 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 비슷한 평가선례#1을 선정함.

○ 표준지공시지가(가)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	토지가격 (원/㎡)	격차율
선례기준 표준지가격	선례#1	239,000	1.00367	1.00	1.00	1.030	247,073	247,073/ 97,161 ≒2.54
가격시점 표준지가격	(가)	97,100	1.00063	-	-	-	97,161	
산정내역	시점수정	이천시 계획관리지역(2023.08.02 ~ 2024.02.05) : 1.00367						
	지역요인	표준지와 평가선례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.00		1.00	1.00	1.01	1.02	1.00	1.030	
표준지는 획지조건(형상에서 우세하나 접면도로상태에서는 열세한바 전반적으로 우세), 행정적조건(용도지구에서 우세)에서 각각 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(2),(4)	97,100	1.00063	1.00	0.912	2.54	225,071	225,000

3) 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 거래사례 선정

본건 토지와 인근지역 내에서 소재하는 거래사례로서, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례#1를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물					사용승인
#1	설성면 제요리 34*-*	대	330	계획 관리	120,000,000	245,869	2023.03.16
		건물	82.25				2004.01.20
#2	설성면 제요리 57*-*	대	319	계획 관리	150,000,000	276,677	2023.03.16
		건물	98				2010.07.22

(2) 사정보정

정상적인 거래사례로서, 별도의 사정보정은 필요 없음.

(3) 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(여주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
(2023.03.01 ~ 2023.03.31)	0.011	2023년 3월의 지가변동률
(2023.04.01 ~ 2023.12.31)	0.566	2023년 4월 ~ 2023년 12월까지의 지가변동률 누계
(2023.12.01 ~ 2023.12.31)	0.054	2023년 12월의 지가변동률
누 계 (2023.03.16 ~ 2024.02.05)	0.635 (1.00635)	$(1+0.00011 \times 16/31) \times (1+0.00566) \times (1+0.00054 \times 36/31) \approx 1.00635$

(4) 지역요인 비교

거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

(5) 개별요인 비교

○기호(2),(4)토지와 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	격차율		비 고
			사례	본건	
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭,포장,보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리 및 편의성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적,접면너비,깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이,부정형지,삼각지, 자루형획지	1.00	0.95	본건은 형상 등에서 열세함.
	방위,고저 등	방위,고저,경사지			
	접면도로상태	각지,2면획지,3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역,지구,구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	0.95	
		기타			
누 계	$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.903$				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(2),(4)	245,869	1.00635	1.00	1.00	0.903	223,429	223,000

4) 시산가격 조정 및 감정평가액 결정 의견

(1) 시산가격

기 호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법의 의한 토지단가(원/㎡)
(2),(4)	225,000	223,000

(2) 감정평가액 결정 의견

상기 평가방법을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 평가액이 거래사례비교법에 의한 평가액과 비교하여 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가격을 감정평가액으로 결정하였음.

(3) 감정평가액

기 호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(2)	178	225,000	40,050,000
(4)	820	225,000	184,500,000
합 계			224,550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

1) 대상건물의 현황

기호	층	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일
(1) 1동	단층	경량철골구조 스페니쉬기와지붕	단독주택	106.37	2020.03.16
(3) 2동	단층	경량철골구조 판넬지붕	단독주택 (창고)	96	2020.03.16

2) 표준단가

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반주택	블록조/박공지붕/시멘트기와	3	1,238,000	40 (35~45)
일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널	2	719,000	35 (30~40)

[출처: 건축물 재조달원가(2022년 1월기준), 한국감정평가사협회]

3) 재조달원가의 산정

건물의 구조, 시공방법 및 시공상태, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 등을 고려하며, 부대설비를 합산하여 아래와 같이 결정함.

기호	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
(1)	경량철골구조	단독주택	1,500,000
(3)	경량철골구조	창고	790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 건물단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
(1)	1,500,000	40	3	-	37/40	1,387,000
(3)	790,000	40	3	-	37/40	730,000

※ 잔존가치율 = ((총)내용년수-실제경과년수)/(총)내용년수

5) 건물의 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가액(원)	비 고
(1)	106.37	1,387,000	147,535,190	
(3)	96	730,000	70,080,000	
합 계			217,615,190	

토지건물감정평가명세표

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 설성면 제요리 [도로명주소] 경기도 이천시 설성면 설장로 434-20	8-22, 8-39 1동 위 지상	단독주택	경량철골구조 스페니쉬기와 지붕 단층 1층	106.37	106.37	1,387,000	147,535,190	1,500,000 x 37/40
2	동 소	8-39	대	계획관리지역	178	178	225,000	40,050,000	
3	동 소 [도로명주소] 경기도 이천시 설성면 설장로 434-20	8-22, 8-39 2동 위 지상	단독주택 (창고)	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층	96	96	730,000	70,080,000	790,000 x 37/40
4	동 소	8-22	대	계획관리지역	820	820	225,000	184,500,000	
합 계								₩442,165,190.-	
				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 이천시 설성면 신필리 소재 '신필2리마을회관' 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 소규모 공장, 임야 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형으로서 단독주택 및 창고 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 약 4M의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한지역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역
- 기호(4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한지역), 가축사육제한구역(전부제한지역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

-기호(1): 경량철골구조 스페니쉬기와지붕 단층으로서
외 벽: 벽돌붙임 마감
창 호: 샷시창호임
-기호(3): 경량철골구조 판넬지붕 단층으로서
내 · 외벽: 판넬마감

(2) 이용상태

기호(1)은 단독주택으로 이용중이며, 기호(3)은 창고으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(1)은 위생급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

기호(3)건물 지붕에 소유자 미상의 태양광발전설비가 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

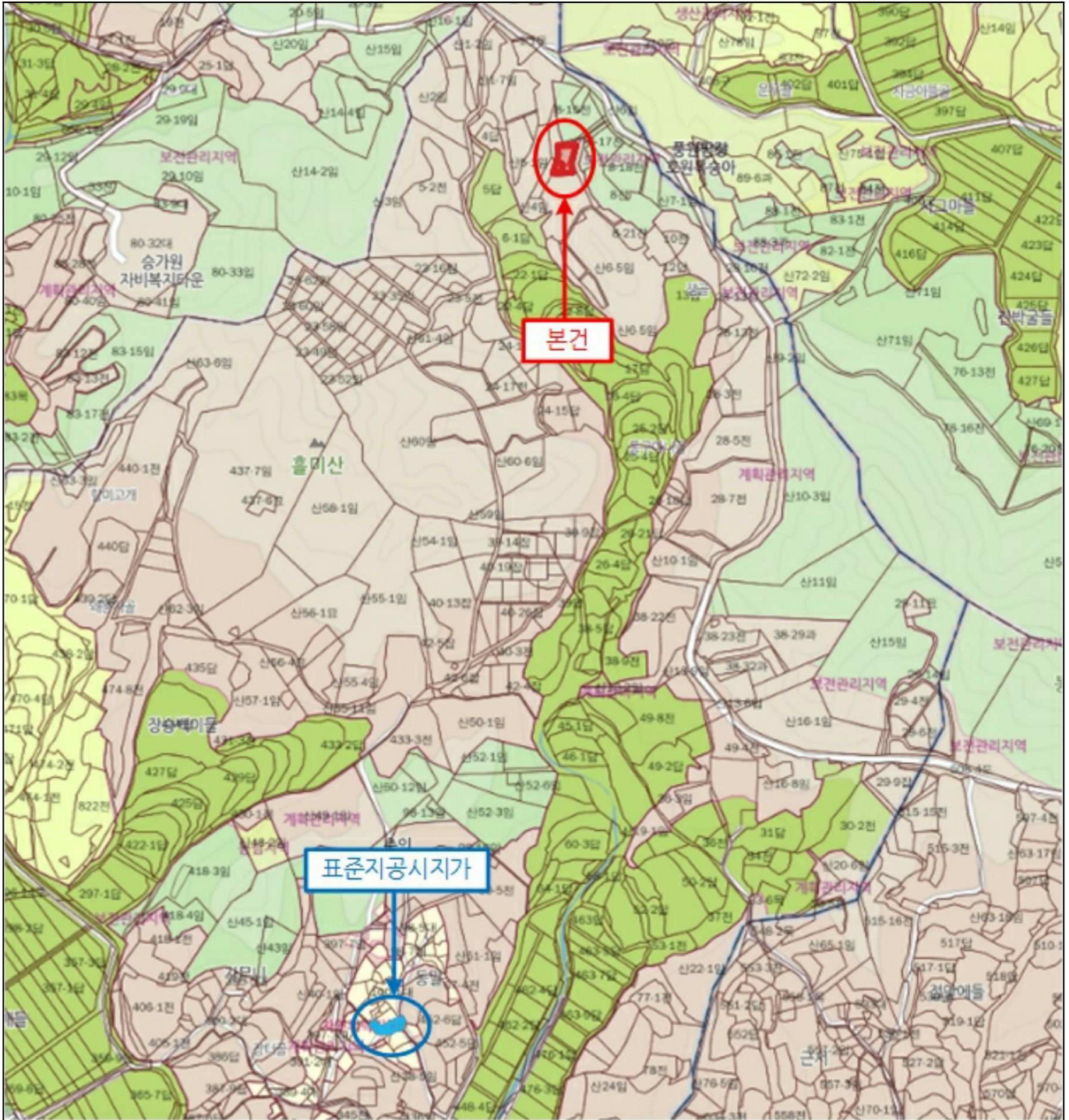
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

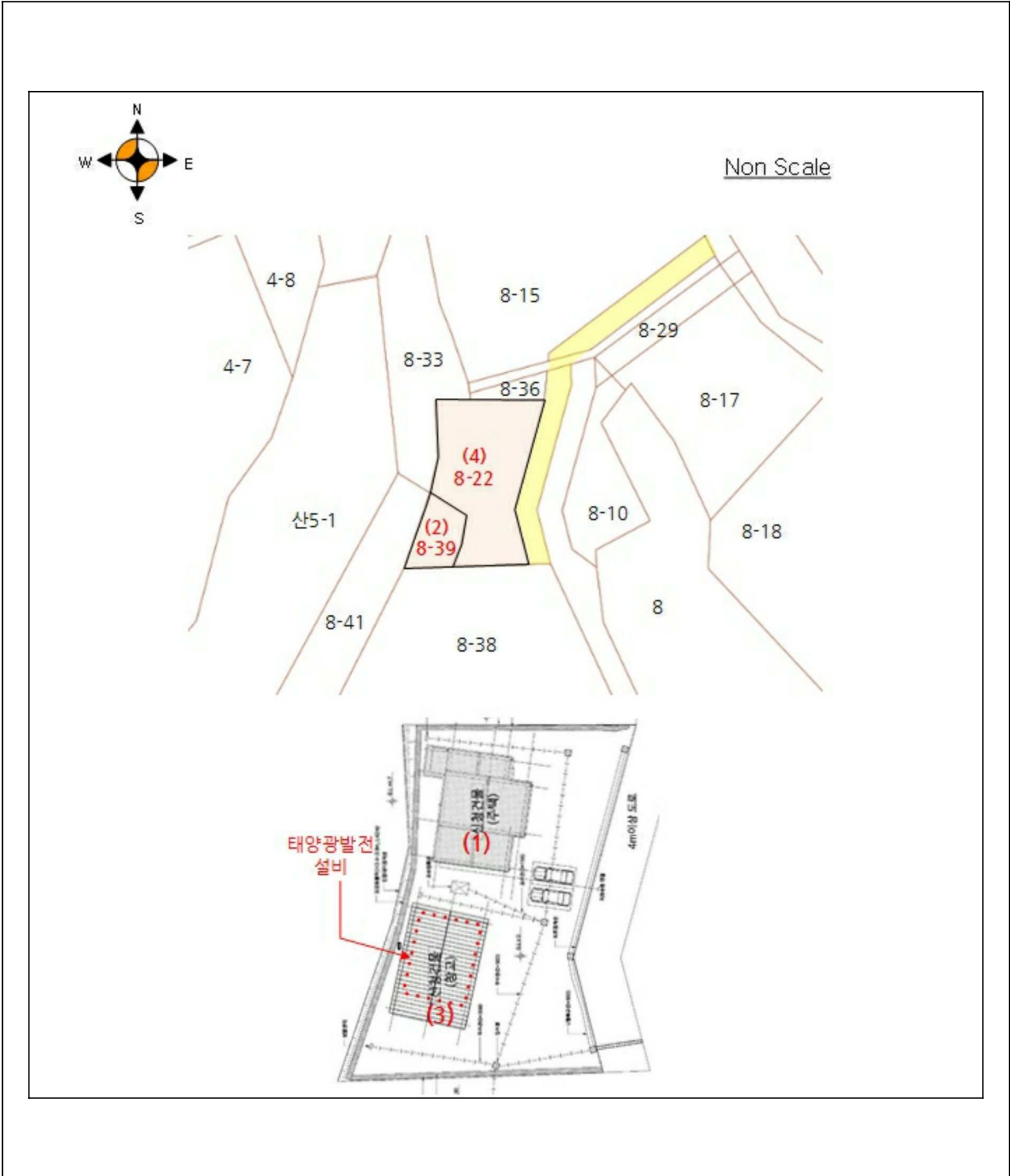
위치도



소재지	경기도 이천시 설성면 제요리 8-22외
-----	-----------------------



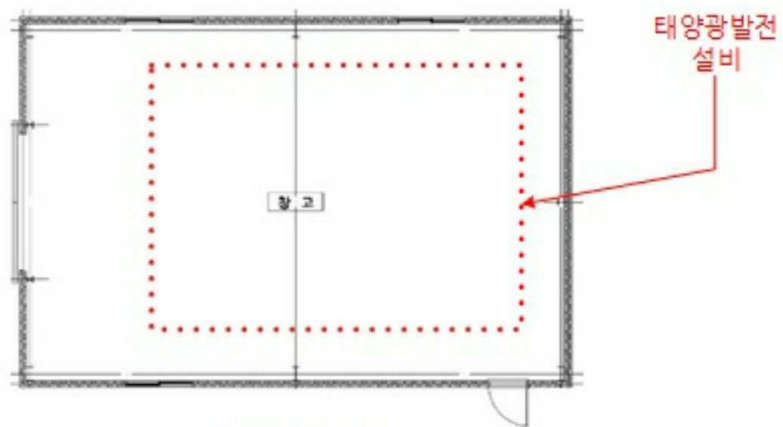
지 적 도



건물개황도



<기호(1): 단독주택>



<기호(3): 참고>

사 진 용 지



기호(1)건물



기호(3)건물



기호(3)건물과 제시외(태양광발전설비)

사 진 용 지



본건 부동산 전경



본건 진입도로



본건 주위환경

사 진 용 지



제시외(컨테이너박스)



제시외(태양광발전설비)



본건 주위환경