

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장현주 외 5명  
소유물건(2024타경35482)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관  
김주현

감정평가서번호: 2406-10-01

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.

진원감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

전 우 희

감정평가액	일십육억일천이백오십삼만육천원정(₩1,612,536,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장현주 외 5명 (2024타경35482)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.06.25	2024.06.17 ~ 2024.06.25	2024.06.25	
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	7,304	토지	7,304	-	1,612,536,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,612,536,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 수원지방법원 여주지원에서 의뢰한 경기도 여주시 천송동 소재 “신록사관광지” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 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

본건 감정평가가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시받지 아니하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 6월 25일로 하였음.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2024년 6월 17일에 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가 방법의 적용

### (1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### (3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있음.

#### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정하였음.

#### 3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 사항

1) 본건 기호(2), (7) 토지는 지목 및 현황이 ‘도로’ 이며 기호(4) 토지는 지목은 ‘임야’ 이나 현황 ‘도로’ 이므로, 공법상·이용상 제한을 감안하여 평가하였습니다.

2) 본건 기호(1) 토지상에 제시외물건(1-1)(컨테이너박스), (1-2)(이동식 주택), (1-3)(이동식 노래연습실), 기호(6) 토지상에 제시외물건(6-1)(가스탱크)가 소재하나 모두 이전이 가능한 것으로 판단되어 이를 고려치 아니하고 나지상정 평가하였습니다.

3) 기호(5), (10) 토지상에 각각 제시외건물(주택)이 소재하나 금번 평가시 평가 목적을 고려하여 제시외건물은 평가 제외하였으며, 다만 주택이 토지에 미치는 영향을 감안하여 제한된 토지가격을 명세표 비교란에 병기하였으니 참고바랍니다.

4) 기호(8) 토지 서측 및 북동측 부분에 제시외물건(8-1)(곡물건조기) , (8-2)(컨테이너박스)가 소재하나 이전이 가능한 것으로 판단되어 이를 고려치 아니하고 나지상정 평가하였으며, 남서측 일부 현황 ‘도로’ 부분(약 72.8㎡)은 지적도상 면적을 개략적으로 산정하여 공법상·이용상 제한을 감안하되 전체 평균가격으로 평가하였습니다.

또한 기호(8) 토지 북동측 일부에 인접지상에 소재하는 건물(주택)의 일부가 경계를 침범하여 걸쳐서 위치하는 것으로 추정되어, 침범면적에 대하여는 위성사진 등을 참고하여 개략적으로 산정하여 표기하였는 바, 정확한 토지경계, 침범여부 및 침범면적 등에 대하여는 별도의 측량이 요구되는 점 참고 바랍니다.

5) 본건 지상에 소재하는 석축은 각 토지에 포함 평가 하였으니 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 현황

소재지		경기도 여주시 천송동						
토지	지번	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가
기호 1	260-1	자연녹지	임야	330	토지임야	세로 (가)	사다리 환경사	29,000원/㎡
기호 2	260-37	자연녹지	도로	1,501	도로	-	-	84,300원/㎡
기호 3	260-27	자연녹지	임야	367	토지임야	세로 (가)	세장형 환경사	29,000원/㎡
기호 4	260-43	자연녹지	임야	80	도로	-	-	26,900원/㎡
기호 5	260-34	자연녹지	대	396	단독주택	세로 (가)	사다리 환경사	237,700원/㎡
기호 6	260-41	자연녹지	대	100	주거기타	세로 (가)	사다리 환경사	261,400원/㎡
기호 7	54-6	자연녹지	도로	517	도로	-	-	84,300원/㎡
기호 8	260-38	자연녹지	임야	3,518	자연림 및 도로	세로 (가)	부정형 환경사	26,400원/㎡
기호 9	260-44	자연녹지	임야	165	토지임야	세로 (가)	사다리 환경사	29,000원/㎡
기호 10	260-23	자연녹지	대	330	단독주택	세로 (가)	세장형 환경사	258,900원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가격 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

상술한 바와 같이 비교방식에 의하여 평가하되, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상토지의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가 기준법

#### (1) 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### (2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 큰 다음 표준지를 본건 토지 평가시 적용할 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	천송동 산99-1	임야	9,223	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	27,400
B	천송동 299-19	대	661	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평 지	255,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가 변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

용도지역	녹지지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 여주시 (24.01.01~24.06.25)  2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.556 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142  $(1 + 0.00556) * (1 + 0.00142 * 25/31)$ $\approx 1.00671$
시점수정치 결정	1.00671

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

[임야지대]

조 건	항 목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등이 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[주택지대]

조 건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성
환경 조건	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	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본 건 기 호	표준지 기 호	개별 요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.25	3.10	-	1.00	1.00	3.875
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 인근취락과의 접근성), 자연조건(이용상황, 지세, 방위 등)이 우세함.						
2	-	-	-	-	-	-	-	-
		본건은 도로임.						
3	A	-	1.25	3.10	-	1.00	1.00	3.875
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 인근취락과의 접근성), 자연조건(이용상황, 지세, 방위 등)이 우세함.						
4	-	-	-	-	-	-	-	-
		본건은 도로임.						
5	B	1.00	0.95	0.95	1.00	0.90	1.00	0.812
		본건은 표준지 대비 접근조건(상가와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황), 행정적조건(지목)이 열세함.						
6	B	1.00	0.95	0.95	0.70	0.90	1.00	0.569
		본건은 표준지 대비 접근조건(상가와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황), 획지조건(면적), 행정적조건(지목)이 열세함.						
7	-	-	-	-	-	-	-	-
		본건은 도로임.						
8	A	-	1.20	1.09	-	1.00	1.00	1.308
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 인근취락과의 접근성), 자연조건(지세, 방위 등)이 우세함.						
9	A	-	1.25	2.40	-	1.00	1.00	3.000
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치, 인근취락과의 접근성), 자연조건(이용상황, 지세, 방위 등)이 우세함.						
10	B	1.00	0.95	0.95	1.00	0.90	1.00	0.812
		본건은 표준지 대비 접근조건(상가와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황), 행정적조건(지목)이 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

(사례를 기준한 표준지가가격)	$\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
(기준시점에서의 표준지가가격)	$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 내 평가사례 및 거래사례

(가) 인근지역의 감정평가 사례

[출처: KAPA DB 외]

기 호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준 시점	비고
#1	상동 산○	임	4,860	자연녹지	118,000	담보	2024.02.19	-
#2	상동 산○○	임	7,156	자연녹지	113,000	담보	2023.05.24	-
#3	천송동 ○○○-○	임	177	자연녹지	139,000	수용 재결	2022.10.13	평균 가격
#4	천송동 산○○○-○	임	1884	자연녹지	90,000	공매	2021.02.03	-
#5	천송동 ○○○-○○	대	428	자연녹지	442,000	담보	2023.11.07	-
#6	천송동 ○○○-○○	임	457	자연녹지	421,000	담보	2022.07.28	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 인근지역의 거래사례

[출처: KAIS감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 지번	지목	토지면적	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#1	천송동 ○○○-○○	임	372	자연 녹지	169,000,000	454,300	2023.06.28	-
#2	천송동 ○○○-○○	임	428	자연 녹지	195,000,000	455,610	2023.06.27	-
#3	천송동 ○○○-○○ 외 1필지	임	661	자연 녹지	208,000,000	314,670	2022.06.15	-
※ 등기사항전부증명서상 천송동○○○-○○외 1필지 일괄 거래금액은 210,000,000원이나 필지별 소유자 신고가에 의해 배분한 천송동○○○-○○ 토지만의 거래금액(208,000,000원)을 기준으로 토지가격을 배분하였음.								
#4	상동 ○○○-○○	임	256	자연 녹지	40,000,000	156,250	2023.03.17	지분 거래
#5	상동 ○○-○○ 외 1필지	임	1,612	자연 녹지	240,000,000	148,880	2022.09.07	-
※ 등기사항전부증명서상 상동○○-○○외 1필지 일괄 거래금액은 255,000,000원이나 필지별 소유자 신고가에 의해 배분한 상동○○-○○ 토지만의 거래금액(240,000,000원)을 기준으로 토지가격을 배분하였음.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 거래사례 또는 평가사례 중 **평가사례#3-표준지A, 거래사례#1-표준지B**를 선정하였음.

(나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

비교대상	표준지A - 평가사례#3	표준지B - 거래사례#1
용도지역	녹지지역	녹지지역
시군구 (기간) 및 계산식	경기도 여주시 (22.10.13~24.06.25)  2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.206 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.177 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.091 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.121 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.556 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142  $(1 + 0.00206 * 19/31) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00556) * (1 + 0.00142 * 25/31) \approx 1.01191$	경기도 여주시 (23.06.28~24.06.25)  2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.003 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.019 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.032 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.014 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.049 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.556 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142  $(1 - 0.00003 * 3/30) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00556) * (1 + 0.00142 * 25/31) \approx 1.00835$
시점수정치 결정	1.01191	1.00835

(다) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 비교시 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 개별요인 비교

표준지 기 호	사 례 기 호	개별 요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	평가 선례 #3	-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800
		표준지는 사례 대비 자연조건(이용상황은 열세하나 형상, 면적은 우세하여 대체로 대등함)은 대등하나 접근조건(임도의 배치 및 인근취락과의 접근성)이 열세함.						
B	거래 사례 #1	1.00	1.05	1.10	1.00	1.15	1.00	1.328
		표준지는 사례 대비 접근조건(상가와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황), 행정적조건(지목)이 우세함.						

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가선례#3	139,000	1.01191	1.000	0.800	112,524	≒ 4.079
표준지 A	27,400	1.00671	-	-	27,584	

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례#1	454,300	1.00835	1.000	1.328	608,348	≒ 2.364
표준지 B	255,600	1.00671	-	-	257,315	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료 (정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 위해 증액 보정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치 결정
A	4.07
B	2.36

## (7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)

기 호	표 준 지	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	A	27,400	1.00671	1.000	3.875	4.07	435,032	435,000
2	인근토지 (기호(5))의 1/3 이내							164,000
3	A	27,400	1.00671	1.000	3.875	4.07	435,032	435,000
4	인근토지 (기호(5))의 1/3 이내							164,000
5	B	255,600	1.00671	1.000	0.812	2.36	493,098	493,000
6	B	255,600	1.00671	1.000	0.569	2.36	345,533	346,000
7	인근토지 (기호(5))의 1/3 이내							164,000
8	A	27,400	1.00671	1.000	1.308	4.07	146,844	147,000
9	A	27,400	1.00671	1.000	3.000	4.07	336,799	337,000
10	B	255,600	1.00671	1.000	0.812	2.36	493,098	493,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례비교법

### (1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (2) 거래사례 선정

#### 1) 인근지역 내 거래사례

[출처: KAIS감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 지번	지목	토지면적	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#1	천송동 ○○○-○○	임	372	자연 녹지	169,000,000	454,300	2023.06.28	-
#2	천송동 ○○○-○○	임	428	자연 녹지	195,000,000	455,610	2023.06.27	-
#3	천송동 ○○○-○○ 외 1필지	임	661	자연 녹지	208,000,000	314,670	2022.06.15	-
	※ 등기사항전부증명서상 천송동○○○-○○외 1필지 일괄 거래금액은 210,000,000원이나 필지별 소유자 신고가에 의해 배분한 천송동○○○-○○ 토지만의 거래금액(208,000,000원)을 기준으로 토지가격을 배분하였음.							
#4	상동 ○○○-○○	임	256	자연 녹지	40,000,000	156,250	2023.03.17	지분 거래
#5	상동 ○○-○○ 외 1필지	임	1,612	자연 녹지	240,000,000	148,880	2022.09.07	-
	※ 등기사항전부증명서상 상동○○-○○외 1필지 일괄 거래금액은 255,000,000원이나 필지별 소유자 신고가에 의해 배분한 상동○○-○○ 토지만의 거래금액(240,000,000원)을 기준으로 토지가격을 배분하였음.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 거래사례 선정

인근지역 내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **거래사례 #2, #5**를 선정하였음.

### (3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 거래가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨. **(1.000)**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

사례선정	거래사례#2	거래사례#5
용도지역	녹지지역	녹지지역
시군구(기간) 및 계산식	경기도 여주시 (23.06.27~24.06.25)	경기도 여주시 (22.09.07~24.06.25)
	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.003 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.019 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.032 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.014 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.049 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.556 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.242 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.206 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.177 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.091 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.121 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.556 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142
	$(1 - 0.00003 * 4/30) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00556) * (1 + 0.00142 * 25/31) \approx 1.00835$	$(1 + 0.00242 * 24/30) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00556) * (1 + 0.00142 * 25/31) \approx 1.01468$
시점수정치 결정	1.00835	1.01468

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

본 건 기 호	사 례 기 호	개 별 요 인 비 교						
		가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 (자 연) 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	개 별 요 인 비 교 치
1	#2	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례와 대등함.						
2	-	-	-	-	-	-	-	-
		본건은 도로임.						
3	#2	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례와 대등함.						
4	-	-	-	-	-	-	-	-
		본건은 도로임.						
5	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
		본건은 사례 대비 행정적조건(지목)이 우세함.						
6	#2	1.00	1.00	1.00	0.70	1.10	1.00	0.770
		본건은 사례 대비 행정적조건(지목)이 우세하나 획지조건(면적, 형상 등)이 열세하여 전반적인 개별요인치는 열세함.						
7	-	-	-	-	-	-	-	-
		본건은 도로임.						
8	#5	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례와 대등함.						
9	#2	-	1.00	0.75	-	1.00	1.00	0.750
		본건은 사례 대비 자연조건(이용상황, 면적, 형상 등)이 열세함.						
10	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
		본건은 사례 대비 행정적조건(지목)이 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

본건 기호	거래 사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	#2	455,610	1.000	1.00835	1.000	1.000	459,414	459,000
2	인근토지 (기호(5))의 1/3 이내							168,000
3	#2	455,610	1.000	1.00835	1.000	1.000	459,414	459,000
4	인근토지 (기호(5))의 1/3 이내							168,000
5	#2	455,610	1.000	1.00835	1.000	1.100	505,356	505,000
6	#2	455,610	1.000	1.00835	1.000	0.770	353,749	354,000
7	인근토지 (기호(5))의 1/3 이내							168,000
8	#5	148,880	1.000	1.01468	1.000	1.000	151,066	151,000
9	#2	455,610	1.000	1.00835	1.000	0.750	344,561	345,000
10	#2	455,610	1.000	1.00835	1.000	1.100	505,356	505,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 토지단가 결정

### (1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/㎡)	비고
본건 인근 자연녹지지역 유사 토지임야	400,000원/㎡ ~ 450,000원/㎡	-
본건 인근 자연녹지지역 유사 단독주택	450,000원/㎡ ~ 500,000원/㎡	
본건 인근 자연녹지지역 유사 자연림	100,000원/㎡ ~ 150,000원/㎡	-

### (2) 시산가격 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 가격은 상호간에 유사하며, 공시지가기준법에 의한 시산가격이 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의해 합리성이 지지되어 아래와 같이 최종 토지 감정평가 단가를 결정 하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	토지 결정단가 (원/㎡)
1	435,000	459,000	435,000
2	164,000	168,000	164,000
3	435,000	459,000	435,000
4	164,000	168,000	164,000
5	493,000	505,000	493,000
6	346,000	354,000	346,000
7	164,000	168,000	164,000
8	147,000	151,000	147,000
9	337,000	345,000	337,000
10	493,000	505,000	493,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

기 호	소재지	용도지역	이용상황	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	천송동 260-1	자연녹지	토지임야	330	435,000	143,550,000
2	천송동 260-37	자연녹지	도로	1,501	164,000	246,164,000
3	천송동 260-27	자연녹지	토지임야	367	435,000	159,645,000
4	천송동 260-43	자연녹지	도로	80	164,000	13,120,000
5	천송동 260-34	자연녹지	단독주택	396	493,000	195,228,000
6	천송동 260-41	자연녹지	주거기타	100	346,000	34,600,000
7	천송동 54-6	자연녹지	도로	517	164,000	84,788,000
8	천송동 260-38	자연녹지	자연림 및 도로	3,518	147,000	517,146,000
9	천송동 260-44	자연녹지	토지임야	165	337,000	55,605,000
10	천송동 260-23	자연녹지	단독주택	330	493,000	162,690,000
<b>합 계</b>						<b>1,612,536,000</b>

### 2. 감정평가액 결정 의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지 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 천송동	260-1	임야	자연녹지지역	330	330	435,000	143,550,000	
2	동소	260-37	도로	자연녹지지역	1,501	1,501	164,000	246,164,000	
3	동소	260-27	임야	자연녹지지역	367	367	435,000	159,645,000	
4	동소	260-43	임야	자연녹지지역	80	80	164,000	13,120,000	현황 도로
5	동소	260-34	대	자연녹지지역	396	396	493,000	195,228,000	제한받는 토지가격 (@345,100)
6	동소	260-41	대	자연녹지지역	100	100	346,000	34,600,000	
7	동소	54-6	도로	자연녹지지역	517	517	164,000	84,788,000	
8	동소	260-38	임야	자연녹지지역	3,518	3,518	147,000	517,146,000	자연림 및 현황 도로
9	동소	260-44	임야	자연녹지지역	165	165	337,000	55,605,000	
10	동소	260-23	대	자연녹지지역	330	330	493,000	162,690,000	제한받는 토지가격 (@345,100)
<b>합 계</b>								<b>₩1,612,536,000.-</b>	
				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 천송동 소재 "신륵사관광지" 북동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 주거나지, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) - 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지임야임.

기호(2), (4), (7) - 도로임.

기호(3), (10) - 대체로 평탄하게 조성된 세장형의 토지임야임.

기호(5) - 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 단독주택 건부지임.

기호(6) - 북하향 완경사를 이루는 세장형의 주거기타(단독주택 부속토지)임.

기호(8) - 북서하향 완경사를 이루는 부정형의 자연림이며 일부는 도로로 이용중임.

기호(9) - 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지임야임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1), (3), (5), (6), (9), (10) - 노폭 약 8미터 내외의 포장도로인 기호(2)에 접함.

기호(2), (4), (7) - 본건이 도로임.

# 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) |                |

기호(8) - 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로인 기호(4)에 접하며, 북서측으로 본건 일부가 노폭 약 2미터 내외의 현황 도로로 이용중임.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호(1), (6), (9) - 도시지역, 자연녹지지역,  
 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>,  
 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계  
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에  
 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(2), (4) - 도시지역, 자연녹지지역,  
 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재> 건축법  
 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(3), (10) - 도시지역, 자연녹지지역,  
 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>,  
 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계  
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(5), (8) - 도시지역, 자연녹지지역,  
 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

# 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) |                |

기호(7) - 도시지역, 자연녹지지역, 대로1류(폭 35m~40m)(대로1류4호)(접합),  
 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(1) - 본건 지상에 제시외물건(1-1)(컨테이너박스), (1-2)(이동형 주택), (1-3)(이동형 노래연습실)이 소재하나 이동이 용이할 것으로 판단되어 평가외하였습니다.

기호(5) - 본건 지상에 제시외건물(5-1)(단독주택)이 소재하나 금번 평가시 평가목적  
 고려하여 평가외하되, 건물로 인해 제한받는 토지가격은 명세표에 병기하였으니 참고  
 바랍니다.

기호(6) - 본건 지상에 제시외물건(6-1)(가스탱크)이 소재하나 이전이 용인할 것으로  
 판단되어 평가외 하였습니다.

기호(8) - 본건 북서측 지상에 제시외물건(8-1)(곡물건조기), 본건 북동측 지상에  
 제시외물건(8-2)(컨테이너박스)이 소재하나 공히 이동이 용이할 것으로 판단되어  
 평가외하였습니다.

기호(10) - 본건 지상에 제시외건물(10-1)(미등기 단독주택)이 소재하나 금번 평가시  
 평가목적 고려하여 평가외하되, 건물로 인해 제한받는 토지가격은 명세표에 병기하였으니  
 참고 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

기호(4) - 지목이 '임야'이나 현황 '도로'임.

기호(8) - 지목이 '임야'이나 현황 자연림 및 일부 '도로'로 이용중임.

# 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) |                |

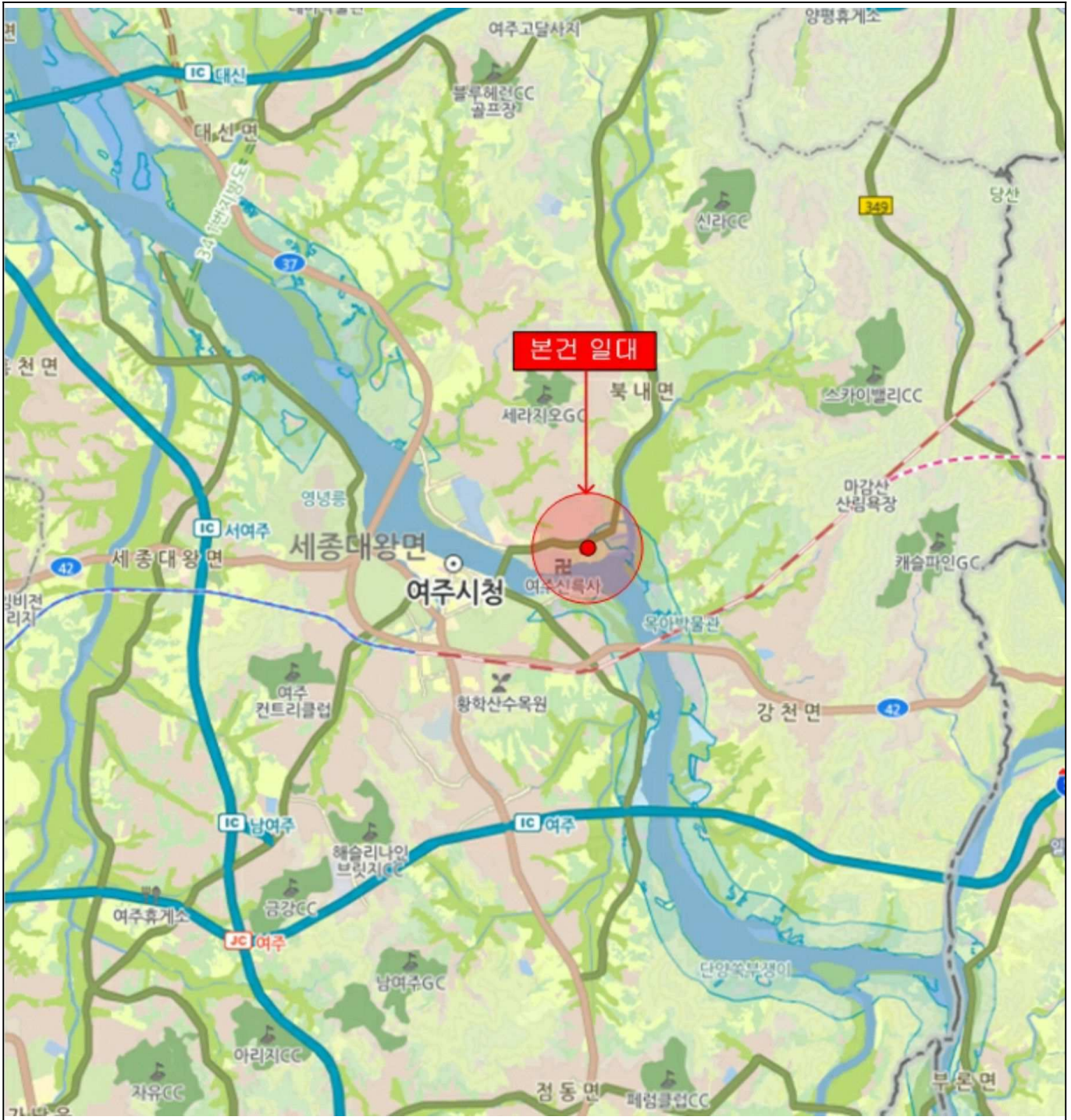
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 후첨 '지적도' 및 '사진용지'와 같이 기호(8) 토지 북동측 일부에 인접지 지상에 소재하는 건물의 일부가 침범하여 위치하는 것으로 추정되어 위성사진을 통해 개략적인 면적을 산정하여 표기하였으니, 정확한 경계 및 인접건물의 침범여부 및 면적 등은 별도의 지적측량이 요구되는 점 참고바랍니다.

# 광역위치도



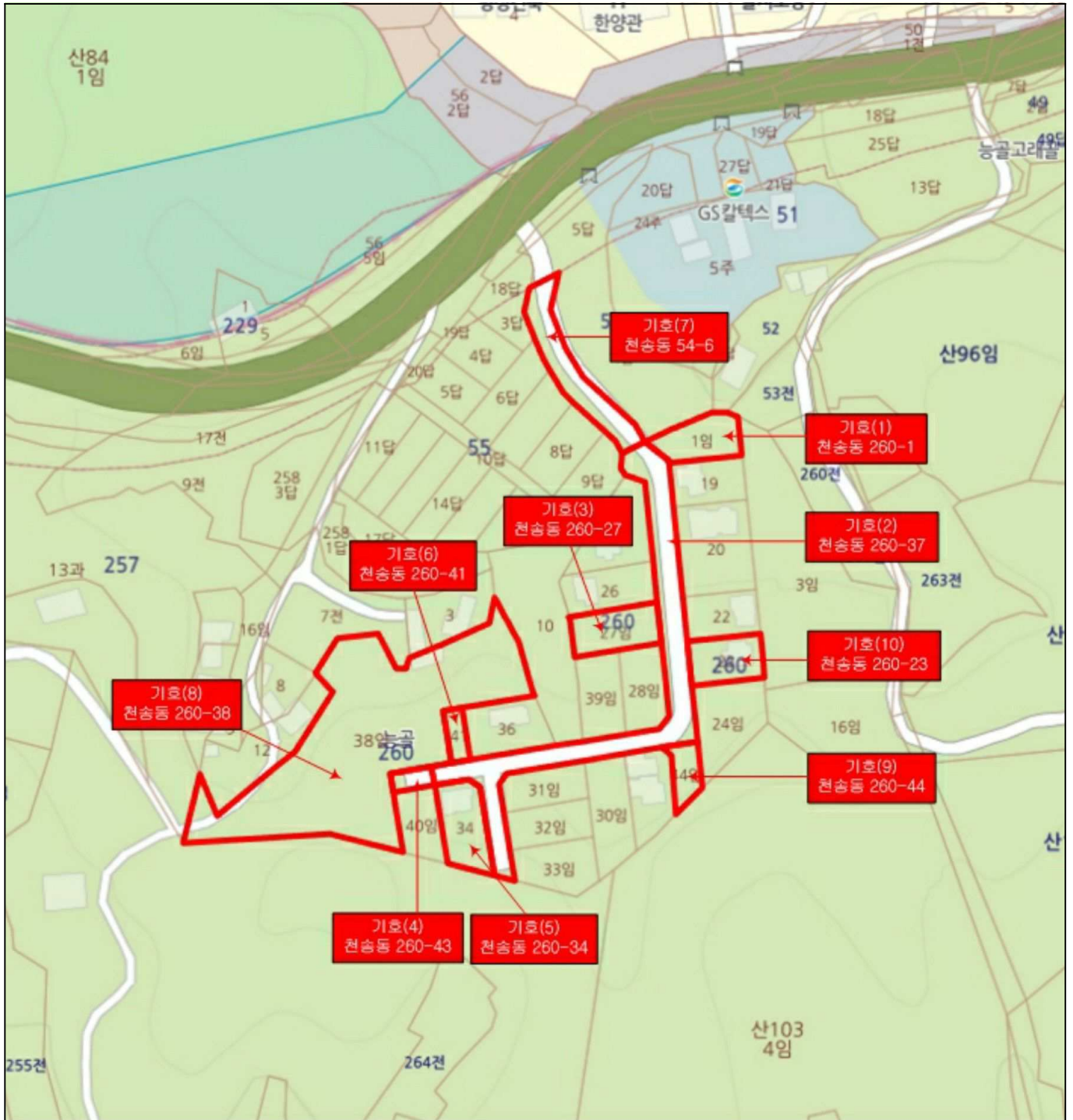
소재지	경기도 여주시 천송동 260-1외
-----	--------------------



# 본 건 상 세 위 치 도

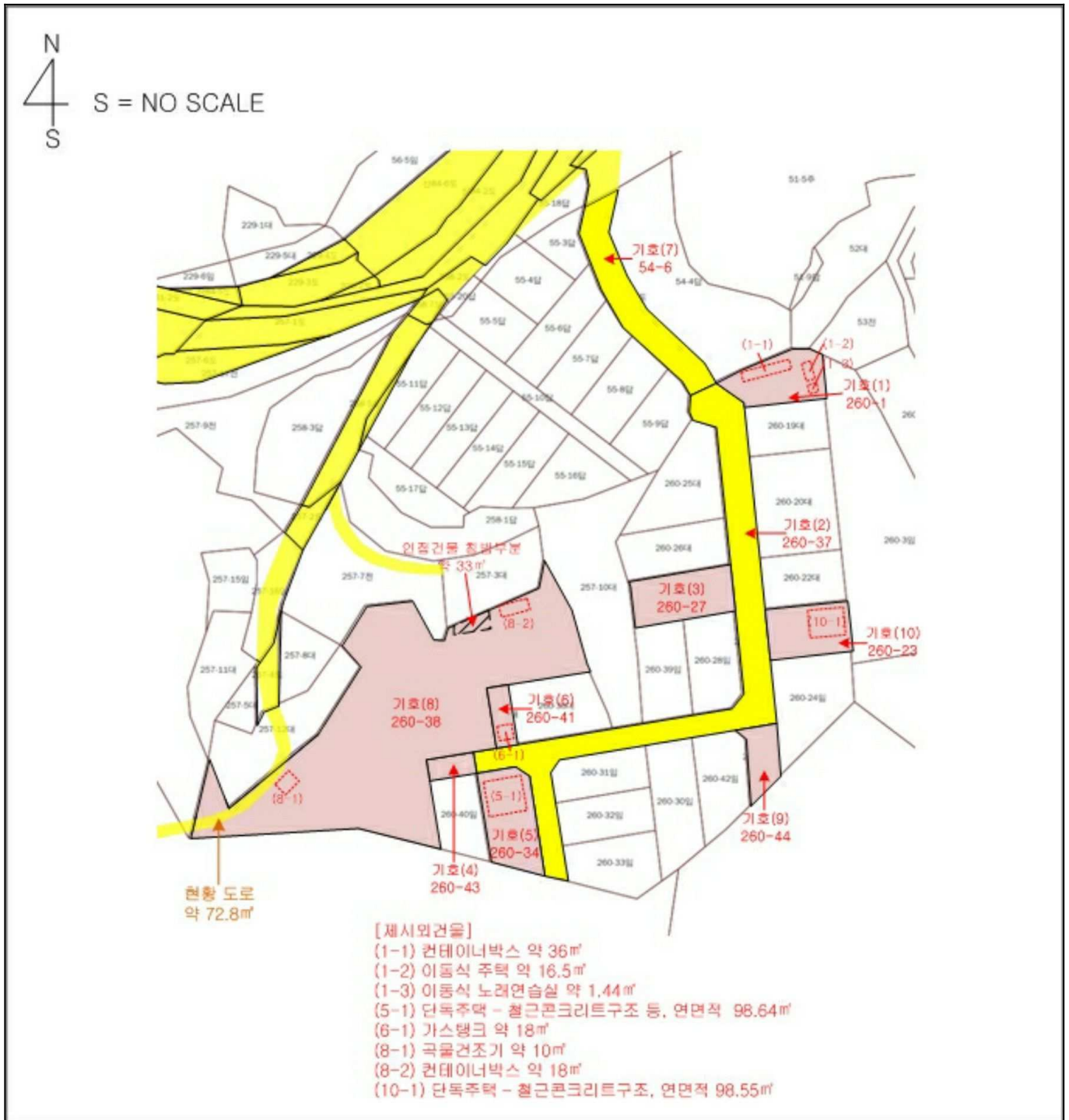


소재지 경기도 여주시 천송동 260-1외





# 지 적 도



# 위 성 사 진



소재지 경기도 여주시 천송동 260-1외



# 사진용지



기호(1)토지 및 제시외물건(1-1),(1-2),(1-3)



기호(2) 도로

# 사 진 용 지



기호(2) 도로



기호(3) 토지

# 사 진 용 지



기호(4) 토지 - 현황 도로



기호(5) 토지 및 제시외건물(5-1)

# 사 진 용 지



기호(6)

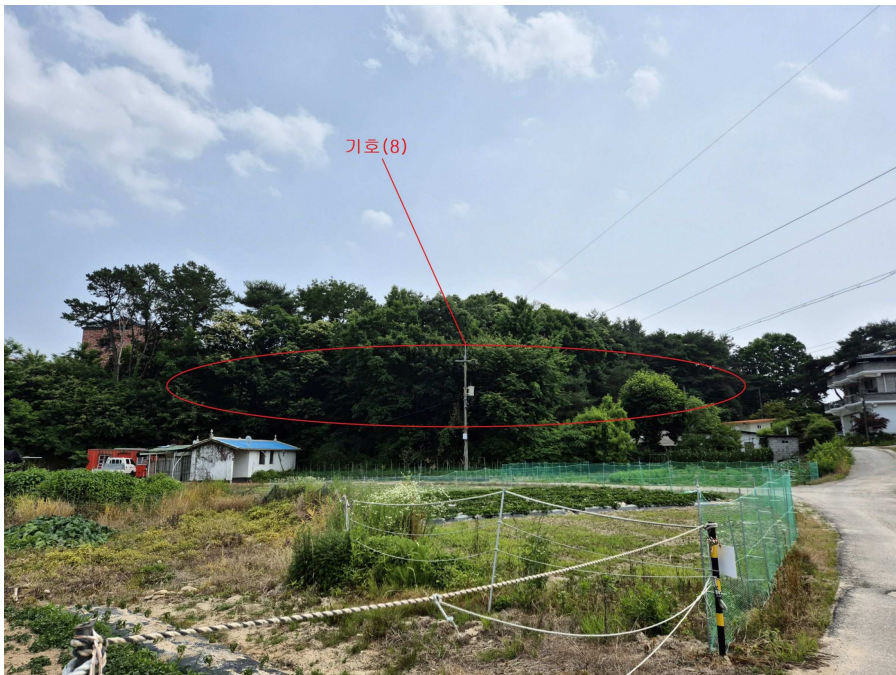


제시외물건(6-1) - 가스탱크

# 사 진 용 지

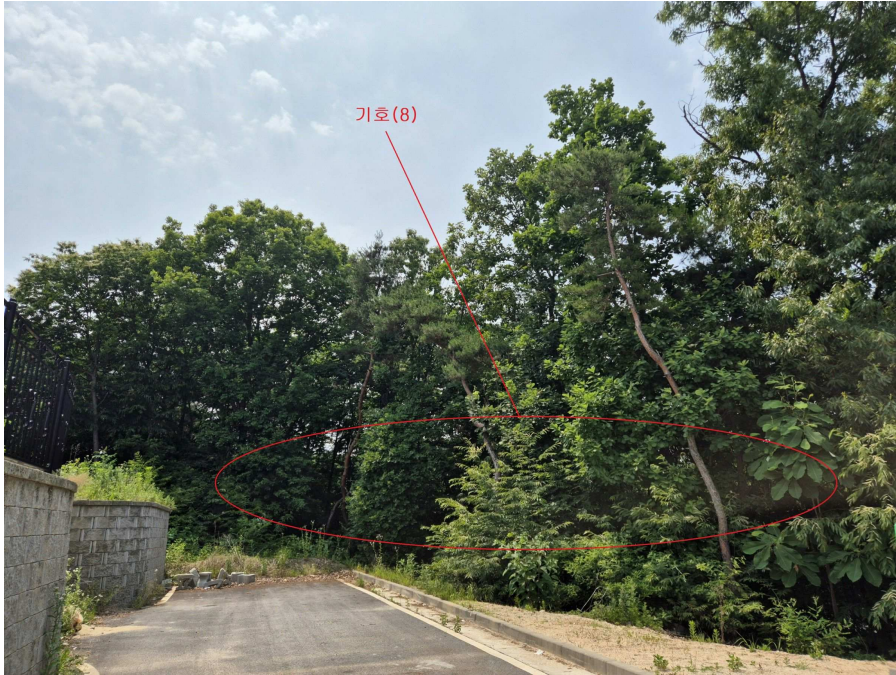


기호(7) 도로



기호(8) 토지 북서측에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(8) 토지 동측에서 촬영



제시외물건(8-1) - 곡물건조기

# 사 진 용 지



제시외물건(8-2)



인접건물 기호(8)토지 침범부분

# 사 진 용 지



기호(9) 토지



기호(10) 토지

# 사 진 용 지



기호(10)토지 지상의 제시외건물(10-1)



주위 환경