

# 감정평가서

건명	최병란 소유물건(2022타경36986)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 유명종
감정서번호	mi-221206-01

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.

명인감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박 덕 용

감정평가액	이억팔백삼십칠만칠천원정 (₩208,377,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 유명중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최병란 (2022타경36986)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2022.12.08	2022.12.06 ~ 2022.12.08	2022.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,233  이	토지	1,233  하  여	169,000  백	208,377,000
	합계					₩208,377,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 금사면 소유리 42-2 소재 토지로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가의 방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례와 평가사례 등을 통해 감정가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2022년 12월 08일임.

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 지적도 등에 의거하였음.

나. 본건 토지는 남측 하단부 일부 ‘하천구역(소유천)’ 저촉으로서 그 저촉 정도를 감안하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 토지 지상에 소유자 미상의 제시외 물건 ㄱ, ㄴ 소재하나, 분리이동 용이하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상 평가하였음.(별첨 사진용지 및 항공사진 등 참조 바람)

라. 본건 토지의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 별도의 지적 측량을 요합니다.

### II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

#### [평가대상 토지]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2022년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	여주시 금사면 소유리 42-2	전	1,233	보전관리	45,700	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 비교표준지의 선정

#### (1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 비교표준지 공시지가로 선정함.

#### (2) 비교표준지 공시지가

<경기도 여주시>

(공시기준일: 2022. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	금사면 금사리 452	답	3,793	답	보전관리	세로(가)	부정형 평지	53,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01~2022.12.08	2.555 (1.02555)	경기도 여주시 (22.01.01~22.12.08 ) (보전관리)  2022.01.01 ~ 2022.10.31 : 2.337 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.174  $( 1 + 0.02337 ) * ( 1 + 0.00174 * 38/31 )$ $\approx 1.02555$

※ 2022년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 10월 지가변동률을 연장 적용함

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

◆ 농경지대		
조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질, 관개, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사, 형상, 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도,	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.15	1.12	1.00	0.97	1.00	1.249

<기호 1>  
 본건과 비교표준지는 제반 개별요인 유사하나, 본건 농로의 상태 등 접근조건 우세, 본건 토지이용상황 등 자연조건 우세, 본건 남측 하단부 일부 하천구역(소유권) 저촉으로 행정적 조건 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

- 표준지 공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가액과는 다소 차이를 보임. 따라서, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례, 평가선례와 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가) 제2항 제5호
- 대법원 판례 및 건설교통부 유권해석 : 대법원 판례(01두3808, 2003.2.28 /00두10106, 2002.3.29) 및 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12. 28)

### (2) 인근 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	금사리 2-**	전	72	보전관리	168,000	12,096,000	담보
							2022.04.22
#2	금사리 3*-*	전	1,615	보전관리	169,000	272,766,000	취득처분
							2021.06.30
#3	금사리 5**	답	1,022.6	보전관리	136,060	139,135,000	실거래(KAIS)
							2022.05.01
#4	소유리 3*-*	전	633	보전관리	173,776	110,000,000	실거래(KAIS)
							2022.04.25
#5	소유리 2*	전	5,124	보전관리	120,999	620,000,000	실거래(KAIS)
							2022.02.18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### ① 보정률 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가)} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정)} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### ② 사례의 선정

상기 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 인근 거래사례 #3을 선정함.

#### ③ 보정률의 산정

[비교표준지 A 보정률]

사례기준	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
비교표준지	공시지가						
사례 #3	136,060	1.01610	1.00	0.980	135,486	2.47	
비교표준지 A	53,500	1.02555	-	-	54,867		
사정보정	사례는 인근지역 가격수준 대비 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)						
시점수정	경기도 여주시 (22.05.01~22.12.08 ) (보전관리) ≒ 1.01610						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 유사하나, 형상 등 획지조건 다소 열세함.							

#### ④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 격차율을 기준으로 비교표준지 A는 2.47을 적용함.

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	53,500	1.02555	1.00	1.249	2.47	169,266	169,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 본건 토지 적용단가 및 감정평가액의 결정

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액 검토는 그 밖의 요인 보정시 거래사례를 채택하였으므로 생략하였음.

### 2. 본건 토지평가액의 결정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	여주시 금사면 소유리 42-2	전	1,233	169,000	208,377,000

## 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 여주시 금사면 소유리	42-2	전	보전관리	1,233	1,233	169,000	208,377,000	
<b>합 계</b>								<b>₩208,377,000.-</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 금사면 소유리 소재 "소유리 마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하고 있는 마을주변 농경지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 간선도로변에 버스정류장 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 '전'으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역(2018-11-09), 대로1류(폭 35m~40m)(접함),  
가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한구역 국가지방하천으로부터 50m이내)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
자연보전권역<수도권정비계획법>, 하천구역(소유천)<하천법>, (한강)폐기물매립시설  
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 소유자 미상의 제시외 물건 ㄱ, ㄴ 소재하나, 분리이동 용이하여 이에

# 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) |                |

구애됨이 없이 토지만을 정상 평가하였음.(별첨 사진용지 및 항공사진 등 참조 바람)

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계는 미상임.
- 2)본건 토지 등의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 별도의 지적 현황 측량 등을 요합니다.

# 광역위치도



소재지

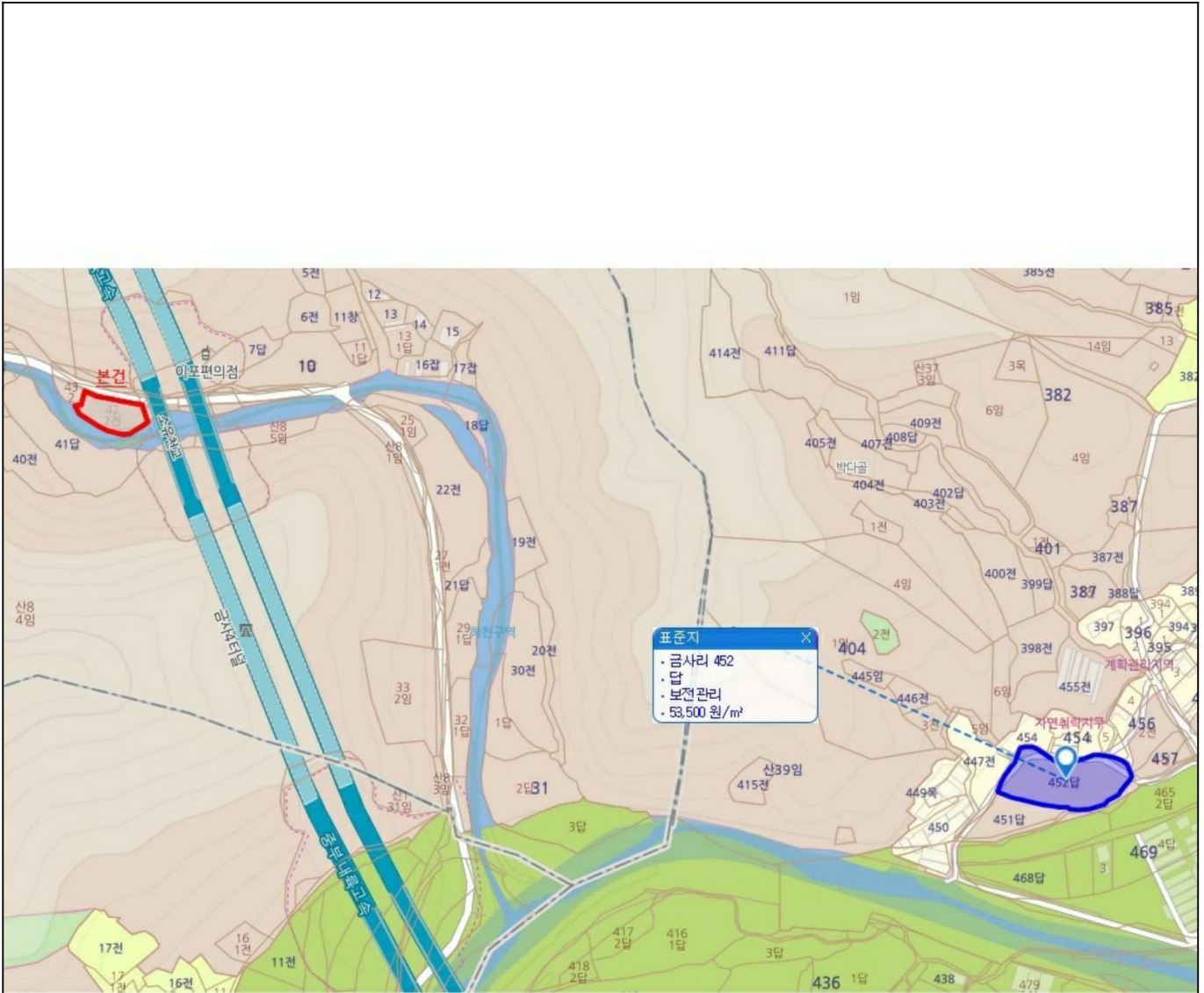
경기도 여주시 금사면 소유리 42-2



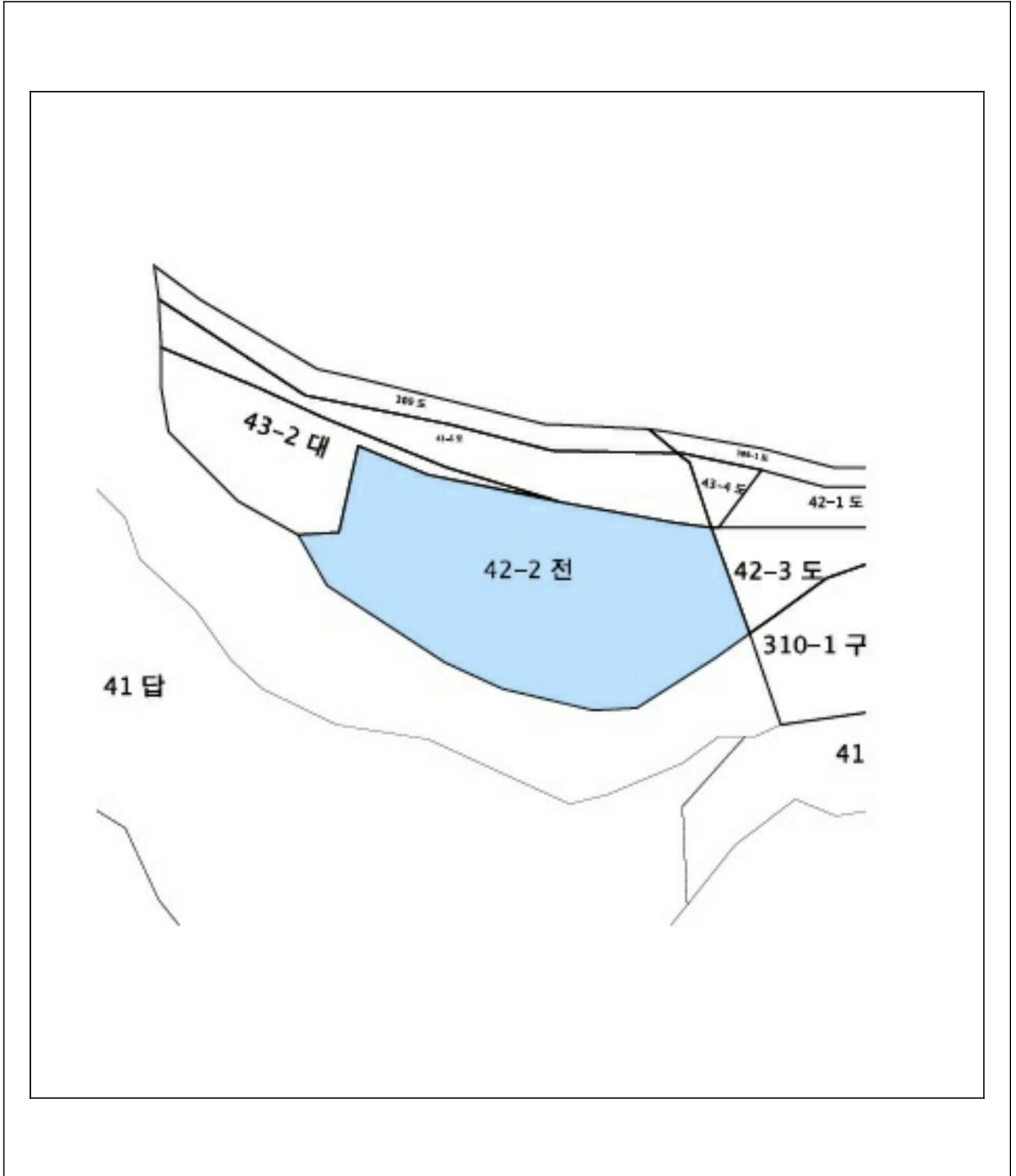
# 위치도



소재지 경기도 여주시 금사면 소유리 42-2



# 지 적 도



# 항공 사진(참고용)



제시외 L

제시외 G

제시외 물건 G : 비닐하우스, 창고,  $9 \times 3.2 =$  약 28.8㎡

제시외 물건 L : 컨테이너, 다용도실,  $6 \times 3 =$  약 18.0㎡

# 사 진 용 지



본건 전경 - 동측 촬영



본건 전경 - 북서측 촬영

# 사 진 용 지



본건 내부 전경 - 동측 촬영



본건 내부 전경 - 서측 촬영

# 사 진 용 지



제시외 물건 ㄱ - 비닐하우스(참고)



제시외 물건 ㄴ - 컨테이너(다용도실)