

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이종희 외 1명 소유물건(2023타경3549)
감정의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김택창
평가서번호	H20230906-1040

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

한얼
감정 한얼 감정평가사사무소
HANEOL Appraisal & Consulting Office

(12758) 경기도 광주시 광주대로 11-12, 301호(역동)

Tel : 031-798-6861 Fax : 0505-182-3170

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
하태구 (인)

감정평가액	일십사억이천육백일십만사천원정 (₩1,426,104,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이종희 외 1명 (2023타경3549)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.09.08.	2023.09.06.~ 2023.09.08.	2023.09.08.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,802	토지	1,802	577,000	1,039,754,000
	건물	702	건물	702	425,000	298,350,000
	제시외 건물	(116.15)	제시외 건물	116.15	-	13,000,000
	다세대 주택	1개호	다세대 주택	1개호	-	75,000,000
합계						₩1,426,104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“ 별 지 참 조 ”

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 연양동 소재 “도시안전정보센터” 동측 인근에 위치하는 토지·건물 및 경기도 여주시 창동 소재 “여주경찰서” 서측 인근에 위치하는 다세대주택(신나라빌라 2층 201호, 전유면적 : 53.68㎡)(이종희 외 1명 소유물건)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매(2023타경3549 부동산임의경매)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 이하 ‘감정평가사법’ 이라 함」, 「감정평가에 관한 규칙, 이하 ‘감칙’ 이라 함」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제5조에 따라 감정평가의 대상이 되는 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 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 「감칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 09월 07일로 결정하였음.

5. 실지조사 실시기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본 평가는 「감칙」 제10조 제1항에 따라 공부서류와의 일치여부 및 차이·가격자료·평가 대상물건의 현황·가격형성요인 등에 대하여 조사하였으며, 2023년 09월 07일 실지조사를 통하여 평가대상물건의 현황·주위환경 등에 대하여 조사하였음.

6. 기타사항

(1) 본건의 소재지·지번·지목·면적 및 건물의 구조·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 본건 기호(2) 건물의 내부구조도는 일반건축물대장상 도면을 도시하여 작성하였는 바, 입찰시 현황에 대하여 재확인바람.
- (3) 본건 기호(2) 건물의 2층 일부는 2013.04.29. 다가구주택으로 용도변경된 상태임.
- (4) 본건 기호(3) 다세대주택은 1989년 사용승인을 득한 노후된 주택으로서, 내부구조도에 대한 도면징구가 사실상 불가하며, 관계인 부재 및 목적에 의한 구조의 확인이 곤란한 상태로, 호별 표기 및 집합건축물대장상 건물개황도에 의하여 작성하였는 바, 입찰시 현황에 대하여 재확인바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가방식

- 원가방식: 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식: 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식: 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법

- 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
- 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
- 공시지가기준법 : 「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 감정평가방법
- 수익환원법(收益還元法) : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 기호(1,2)는 토지와 건물에 대한 평가로서, 「감칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 평가하였음.
- (2) 본건 토지는 「감칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하였으며, 「감칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 본건 건물은 「감칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 하되, 대상물건의 특성상 「감칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- (4) 본건 구분건물은 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 가격 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 평가방법

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ 평가대상물건

1. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형 지	상 세	접면	공시지가 (원/㎡)	비고
1	연양동	304-12	유원지	1802	주상용	자연 녹지	사다리 평	지	세로 (가)	297,400	-

2. 건물

기호	소재지 지 번	구 조	층	용도	면적 (㎡)	사용승인일자
2	연양동 304-12	철골조 싱글릿기지붕	2	근린생활시설 주택	702	1999.12.29.

3. 다세대주택

기호	소재지 지 번	구 조	층	호	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	사용승인일자
3	창동 143-20	연와조 슬래브지붕	2	201	53.68	58.61	1989.09.23.

4. 그 밖의 사항

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 토지평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

(1) 감정평가방법

공시지가기준법에 따라 감정평가 할 때에는 1)비교표준지 선정, 2)시점수정, 3)지역요인 비교, 4)개별요인 비교, 5)그 밖의 요인 보정의 순서에 따라 평가함.

1) 비교표준지의 선정

- 용도지역, 용도지역, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것
- 평가대상 토지와 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용하며, 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용함.

3) 지역요인 비교

비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 사정한 격차율을 적용하되, 비교 표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 함.

4) 개별요인 비교

비교표준지의 최우효이용과 대상토지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 산정하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고, 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려함.

(2) 비교표준지의 선정

1) 개요

비교표준지는 「감칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

2) 인근지역내 표준지

(공시기준일 : 2023.01.01.)

기호	소재지	지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	연양동	304-12	유원지	1,802	상업용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평 지	297,400	본건 기호1

3) 비교표준지의 선정

상기 표준지는 본건 기호1로서, 공시지가기준법에 적용할 비교표준지로 선정하였음.

기호	비교표준지
1	가

(3) 시점수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「감칙」 제14조 제2항 제2호 본문에 의거 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기호	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
1	녹지지역	2023.01.01. ~ 2023.09.08.	0.013% (1.00013배)	경기도 여주시 (23.01.01~23.09.08) (녹지) 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.017 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024 (1 - 0.00017) × (1 + 0.00024 × 39/31) ≒ 1.00013

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 2023년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2023년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지임(1.00).

(5) 개별요인 비교치의 산정

1) 개요

▣ 개념

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 되는 요인을 말하며, 대상부동산이 속한 지역의 표준적인 이용을 전제로 한 가격수준과 비교하여 개별적 가격 차이를 발생시키는 가치형성요인임.

▣ 산정방법

격차율을 산정하는 방법은 종합적 비교법과 평점법이 있으며, 평점법은 상승식과 총화식으로 구분되며, 본 평가에서는 주관 개입을 최대한 배제하기 위하여 평점법을 택하여 평가하되, 세항목별 격차율은 총화식, 조건별 격차율은 상승식을 적용하였으며, 평점법은 비교표준지와 대상토지에 대하여 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등 비교항목을 설정하고, 각 비교항목을 상호 비교하여 얻은 비율을 비교표준지 공시지가에 곱하여 시산가액에 도달하는 방법을 말하며, 상승식은 평점법의 적용을 위해 설정한 각 조건에 대해 비교대상 각 조건을 1로 보고 대상토지의 각 조건별 격차율을 판정한 다음 각 조건별 격차율을 곱하여 격차율을 결정하는 방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	보도
		계통 및 연속성
환경조건	인근환경	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	고객의 이동성과의 적합성
		인근토지의 이용상황
환경조건	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
		지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	깊이
		부정형지
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	삼각지
		자루형획지
획지조건	방위, 고저 등	방위
		고저
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	경사지
		각지
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	2면획지
		3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
행정적조건	행정상의 규제정도	고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

3) 개별요인

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지임						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 개요

▣ 개념

그 밖의 요인이란 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교 외에 평가대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인으로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있는바, 그 밖의 요인은 이러한 격차를 보완하기 위한 규정임.

▣ 그 밖의 요인 보정의 근거

「감칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 92누16300(1993.09.10.)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 이러한 현행 법령 및 행정부의 유권해석·사법부의 재판 실무례 등에 근거하여 본 감정평가에서도 객관적으로 적정성을 담보할 수 있는 그 밖의 요인을 분석하여 보정률을 적용하였음.

▣ 그 밖의 요인 보정치 산정방법

기준시점에서의 평가선례 및 거래사례를 기준한 비교표준지와, 기준시점에서의 비교표준지를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정한 후, 가격형성요인에 대한 검토 등의 과정을 거쳐 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

2) 평가선례의 선정

▣ 평가선례 선정기준

표준지 및 평가대상토지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 정상적인 평가선례를 선정하되, 1)용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷한 선례 중, 2)실제 이용상황 등이 같거나 비슷하며, 3)주위환경이 같거나 비슷한 선례를 선정하였음.

▣ 평가선례

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	단가 (원/㎡)	시 점	비고
A	연양동	327-1	유원지	1,764	자연녹지	481,000	2021.06.21.	공매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

▣ 그 밖의 요인 산정을 위한 평가선례의 선정

상기 선례는 본건 및 비교표준지와 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 위치하며, 공법상 제한사항 · 이용상황 · 주위환경 등 가격형성요인이 유사하다고 판단되어 그 밖의 요인 산정을 위한 평가선례로 선정하였음.

비교표준지	평가선례
가	A

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 평가선례기준 그 밖의 요인

1. 선례기준단가

선례단가(원/㎡)	시점수정 ^{*a}	지역요인 ^{*b}	개별요인 ^{*c}	산출단가(원/㎡)
481,000	1.04731	1.00	1.147	577,808

*a) 시점수정

기 간	지가변동률	계 산 식	
경기도 여주시 (21.06.21~23.09.08) (녹지)			
2021.06.21. ~ 2023.09.08.	4.731% (1.04731배)	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.270	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.326
		2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.268	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.297
		2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.289	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278
		2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.248	2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.856
		2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.017	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024
		$(1 + 0.00270 \times 10/30) \times (1 + 0.00326) \times (1 + 0.00268) \times (1 + 0.00297) \times (1 + 0.00289) \times (1 + 0.00278) \times (1 + 0.00248) \times (1 + 0.02856) \times (1 - 0.00017) \times (1 + 0.00024 \times 39/31)$ ≒ 1.04731	

※2023년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2023년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

*b) 지역요인

비교표준지와 평가선례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 위치하여 지역요인 동일함 (1.00).

*c) 개별요인(비교표준지/평가선례)

비교표준지는 접면도로의 폭 및 계통 등 가로조건 열세, 인근지역의 이용상황 등 환경조건 우세, 형상 등 획지조건 우세하며, 나머지 제반 비교항목 대체로 대등함

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
0.95	1.00	1.15	1.05	1.00	1.00	1.147

2. 기준시점 비교표준지단가

공시지가(원/㎡)	시점수정	산출단가(원/㎡)
297,400	1.00013	297,439

3. 평가선례를 기준으로 한 그 밖의 요인

선례기준단가(원/㎡)	577,808	≒ 1.943
비교표준지단가(원/㎡)	297,439	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 평가선례 및 거래사례와의 형평성 유지·표준지 공시지가와 적정가격 수준과의 격차를 보정하여 평가액의 적정성을 기하기 위한 보정치로서, 평가선례에 의하여 산정한 보정치와 비교표준지의 가격형성요인의 검토 등을 종합 고려하여 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인
가	1.94

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

토지단가 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인									
기호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
	기호	공시지가(원/㎡)							
1	가	297,400	1.00013	1.00	1.000	1.94	577,031	577,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

(1) 개요

거래사례비교법에 의한 감정평가액은 대상물건과 인근지역내 소재하는 부동산으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 선정하여 대상물건에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

1) 인근지역내 거래사례

거래사례는 본건 인근에 소재하는 사례 중 본건과 비교가능성이 높은 거래사례로, 실거래가(국토교통부)에 의하여 확인하였음.

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
A	연양동	43*	대	1,456	자연녹지	624,517	2021.02.08.	토지배분단가

※ 토지와 건물을 일체로 한 거래사례는 일반적인 관리상태를 상정한 토지 배분단가를 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 사례는 평가대상 토지와 가치형성요인 등 비교성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하기 위한 거래사례로 선정하였음.

토지기호	거래사례
1	A

(3) 사정보정

사정보정이란 거래사례가 당사자 간 특수한 사정 내지 개별적인 사정의 개입으로 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 정상가격으로 정상화하는 작업을 말하는 것으로 상기 거래사례는 공히 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정치는 적용하지 않았음(1.00).

(4) 시점수정

기호	용도지역	기간	지가변동률	계산식
1	녹지지역	2021.02.08. ~ 2023.09.08.	5.809% (1.05809배)	경기도 여주시 (21.02.08~23.09.08) (녹지)
				2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.219
				2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.244
				2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.225
				2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.212
				2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.270
				2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.326
				2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.268
				2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.297
				2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.289
				2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278
				2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.248
				2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.856
				2023.01.01 ~ 2023.07.31 : -0.017
				2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024
				$(1 + 0.00219 \times 21/28) \times (1 + 0.00244) \times (1 + 0.00225) \times (1 + 0.00212) \times (1 + 0.00270) \times (1 + 0.00326) \times (1 + 0.00268) \times (1 + 0.00297) \times (1 + 0.00289) \times (1 + 0.00278) \times (1 + 0.00248) \times (1 + 0.02856) \times (1 - 0.00017) \times (1 + 0.00024 \times 39/31) \approx 1.05809$

※ 2023년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00).

(6) 개별요인

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893
1	A	본건과 거래사례는 접면도로의 상태 등 가로조건 대체로 대등, 인근지역과의 접근성 등 접근조건 다소 열세, 인근지역의 이용상황 등 환경조건 대체로 대등, 형상 등 획지조건 다소 열세, 행정상 조장 및 규제정도 등 행정적조건 대등, 기타 가격형성요인 등 기타조건 대체로 대등함						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
1	A	624,517	1.00	1.05809	1.00	0.893	590,090	590,000

3. 토지평가액 결정

(1) 각 방법에 의하여 산정한 토지단가

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	577,000	590,000

(2) 감정평가액 결정의견

각 방법에 의하여 산정한 시산가액 검토결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 경우 거래사례의 개별적 사정 등을 감정인이 확인하기 어려운 점 등을 고려하더라도 「감정평가사법」 제3조 제1항 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 토지 감정평가액

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	여주시 연양동	304-12	유원지	1,802	577,000	1,039,754,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V 건물평가액 산출근거

1. 평가방법

- (1) 본건 건물은 신축년도·구조·규모·용재·시공의 정도·현상 및 관리상태·부대설비 등을 종합 참작하여 「감칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성을 감안하여 부대설비는 포함하여 평가하였음.
- (2) 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 평가대상 건물을 일반적인 방법으로 건축한 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 하며, 본 평가에서는 건물신축단가표와 비교하여 간접법으로 산정하였음.
- (3) 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 물리적·기능적·경제적 감가요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 평가에서는 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,232,000	40(35~45)

(2) 재조달원가의 결정

재조달원가는 일반적으로 구조·규모·사용자재의 품질·시공의 방법 등에 따라 상당한 차이가 있으며, 본건 건물은 상기 표준단가를 참고로 대상물건의 구조·사용자재 및 품질·시공방법 및 시공상태·관리상태·경제적 가치·부대설비 등을 고려하여 재조달원가를 결정함.

기호	구조	층 및 용도	경제적내용년수(년)	재조달원가(원/㎡)
2	철골조 싱글잇기지붕	2층 근린생활시설 및 주택	40	1,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수(년)	잔존 내용년수(년)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,000,000	40	17	425,000	1,000,000 × 17/40

4. 건물가액의 결정

기호	소재지 및 지번	건물면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
2	여주시 연양동 304-12	702	425,000	298,350,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ 다세대주택

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정·시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

(2) 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			호수			거래단가(원/㎡)	사용승인일
A	창동 142-6	영일주택	비	49.28	36.92	79,000,000	2023.01.19.
			1-2			1,603,084	1988.12.08.

[출처:국토교통부]

2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 위치·구조·주위환경·기타 가격형성요인 등 비교가능성이 높다고 판단되어 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정치의 산정

거래사례의 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고 된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단됨(1.00).

(4) 시점수정치의 산정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 동부2권역 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	비 고
기준시점(2023.09.08.) 매매가격지수(적용 : 2023년 07월)	99.2	2023년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 07월 지수를 적용함
거래시점(2023.01.19.) 매매가격지수(적용 : 2022년 12월)	101.5	2022년 12월 지수를 적용함
시점수정치(기준시점 지수 / 거래시점 지수)		
99.2 / 101.5 = 0.97734		

(5) 가치형성요인 비교치의 산정

조건	구 분 세 부 항 목	비교치 (대상/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	0.94	본건은 차량이용의 편리성 등 제반 비교항목 다소 열세함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건은 건물의 관리상태 등 제 반 비교항목 다소 열세함
	시공업체의 브랜드		
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
개별적 요인	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 거래사례는 제반 비교항 목 대체로 대등함
	주차의 편리성		
	층별 효용		
	향별 효용		
기타 요인	위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	본건과 거래사례는 제반 비교항 목 대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
비교치계	내부 평면방식(베이)	1.00	본건과 거래사례는 제반 비교항 목 대체로 대등함
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 기타 가치에 영향을 미치는 요인		
비교치계		(1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00)	0.893

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)	비 고
79,000,000	1.00	0.97734	0.893	53.68/49.28	75,104,513	-

2. 참고자료

(1) 평가선례

기호	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	비고
A	창동 143-20	신나라 빌라	20*	47.66	44.07	62,000,000	2021.05.10.	시가 참고

(2) 경기도 여주시 낙찰통계(대상기간 : 2022.09.08.~2023.09.08.)

지역통계			경기도			여주시	
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	66.13%	70.80%	1,265	70.22%	70.61%	25
6개월 평균	다세대	64.38%	69.72%	687	69.05%	69.50%	11

3. 감정평가액의 결정

(1) 결정의견

본 평가는 「감칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 유사부동산 가격수준, 평가선례, 경기동향 및 시장동향, 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가액

기호	소재지 지 번	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	창동 143-20	신나라 빌라	2	201	53.68	58.61	75,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 토지와 건물 각 물건의 평가액을 합한 금액 및 거래사례비교법에 의한 다세대주택의 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
기호1	토지	304-12	577,000	1,039,754,000	-
기호2	건물	702	425,000	298,350,000	-
	제시외건물	116.15	-	13,000,000	-
기호3	다세대주택	53.68	-	75,000,000	-
	합 계			₩ 1,426,104,000	-

(부동산) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(㎡)		감정평가액		비 고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 여주시 연양동	304-12	유원지	자연녹지지역	1,802	1,802	577,000	1,039,754,000	
2	동 소	304-12	근린생활 시설	철골조 싱글잇기지붕 2층					[도로명주소] 경기도 여주시 강변유원지길 105
		위지상		1층(소매점)	291	702	425,000	298,350,000	1,000,000 × 17/40
				1층(음식점)	60				
				2층(음식점)	175.5				
				2층(노래연습장)	175.5				현황 주택
	소 계 (제시외 건물)						1,338,104,000		
	경기도 여주시 연양동	304-12							
		위지상							
ㄱ			부속시설	판넬조 판넬지붕	(12)	12	식	4,000,000	1층소재
ㄴ			부속시설	판넬조 및 목조 판넬지붕	(15)	15	식	900,000	1층소재
ㄷ			부속시설	판넬조 판넬지붕	(3.9)	3.9	식	600,000	1층소재
ㄹ			부속시설	판넬조 판넬지붕	(45)	45	식	2,000,000	1층소재
ㅁ			부속시설	판넬조 판넬지붕	(3)	3	식	200,000	1층소재
ㅂ			부속시설	판넬조 판넬지붕	(20)	20	식	1,800,000	1층소재

(부동산) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(㎡)		감정평가액		비 고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
스			부속시설	판넬조 판넬지붕	(12)	12	식	1,000,000	1층소재
ㅇ			부속시설	판넬조 목조지붕	(5.25)	5.25	식	2,500,000	1층소재
	소 계							13,000,000	
3	1동의	건물의	표시						
	경기도 여주시 창동	143-20							[도로명주소] 경기도 여주시 소양로57번길 6-6
		위지상	다세대 주택	연와조 슬래브지붕 3층					
				1층	120.89				
				2층	111.54				
				3층	97.52				
	전유	부분의	건물의	표시					
				2층 201호 연와조 슬래브지붕	53.68	53.68	┌ └	- 75,000,000	
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의	표시 :							
	1. 경기도 여주시 창동	143-20	대	2종일반주거	276.7				
	대지권의	종류 :			1. 소유권				
	대지권의	비율 :			1. 327 분의 58.61	58.61	┌ └		

(부동산) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(㎡)		감정평가액		비 고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
							토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 60,000,000 15,000,000	
	합 계							₩ 1,426,104,000	

(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)	

<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>본건은 경기도 여주시 연양동 소재 “도시안전정보센터” 동측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설 · 음식점 · 캠핑장 · 레저시설 · 미조성 나지 등이 혼재하는 유원지임.</p>	<p>2. 교통상황</p> <p>본건은 제반 차량 출입 가능한 상태로 인근 지방도 및 국도의 배치상태 등 제반 차량의 이용편은 대체로 무난한 상태이며, 대중교통여건은 인근 버스정류장의 위치 및 노선 등 대체로 보통임.</p>	<p>3. 형태 및 이용상태</p> <p>본건은 사다리형의 인접지와 등고 평탄한 근린생활시설 및 주거용 건부지 및 현황 콘크리트포장 도로상태임.</p>
<p>4. 인접 도로상태</p> <p>본건 남서측으로 세로가 개설되어 있으며, 이 도로는 서측 주내로 및 남측 국도42호선 등과 연결 됨.</p>	<p>5. 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>도시지역, 자연녹지지역, 유원지(유원지(신록사유원지)), 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(신록사관광지)<관광진흥법>, 배출시설설치 제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역 <한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률></p>	
<p>6. 제시목록 외의 물건</p> <p>없음.</p>		

(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

없음.

8. 기타참고사항

본건 임대관계 미상임.

(건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항

1. 건물의 구조

본건은 1999.12.29. 사용승인을 득한 철골조 싱글릿기지붕 2층 근린생활시설 및 단독주택으로서,
 외벽 : 적벽돌치장쌓기, 강화유리 등 마감
 창호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시창임

2. 이용상태

1층 : 근린생활시설6
 2층 : 근린생활시설1, 단독주택(2가구)
 등으로 내부구조는 별첨 건물개황도 및 내부구조도와 같음.

3. 설비내역

본건은 급·배수 등 위생설비, LPG공급설비, 소방설비 등 되어 있으며, 단독주택은 개별난방임.

4. 부합물 및 종물

본건은 별첨 건물개황도 및 내부구조도와 같이 부합물이 소재함.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항

- (1) 본건 임대관계 미상임.
- (2) 본건 2층 일부는 근린생활시설에서 단독주택으로 용도변경된 상태임.

(구분건물) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태 등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 여주시 창동 소재 “여주경찰서” 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택·연립주택·단독주택·소규모 근린생활시설 등 일반주택지대가 형성되어 있는 지역으로 제반 입지여건 대체로 무난한 편임.

2. 교통상황

본건은 차량 출입 가능한 상태이나, 진입도로의 상태 및 계통 등으로 보아 차량의 이용편은 대체로 보통, 대중교통여건은 인근 버스정류장의 위치 및 노선 등 대체로 무난한 편임.

3. 건물의 구조

본건은 1989.09.23. 사용승인을 득한 연와조 슬래브지붕 3층건내 2층 201호로서,
 외벽 : 외장벽돌치장쌓기 마감
 창호 : 알루미늄샷시창임.

4. 이용상태

본건은 다세대주택임.

5. 설비내역

본건은 급·배수 등 위생설비, 도시가스공급설비 등 되어 있으며, 개별난방임.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건이 소재하는 토지는 대체로 사다리형의 북측하향 완경사지내 다세대주택 건부지임.

(구분건물) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태 등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

7. 인접 도로상태 등

본건이 소재하는 토지는 북측으로 주택지대내 세로가 개설되어 있으며, 이 도로는 서측 소양로와 연결되어 서측 영릉로·동측 세종로 등과 연결됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2020-12-17), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물 매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없음.

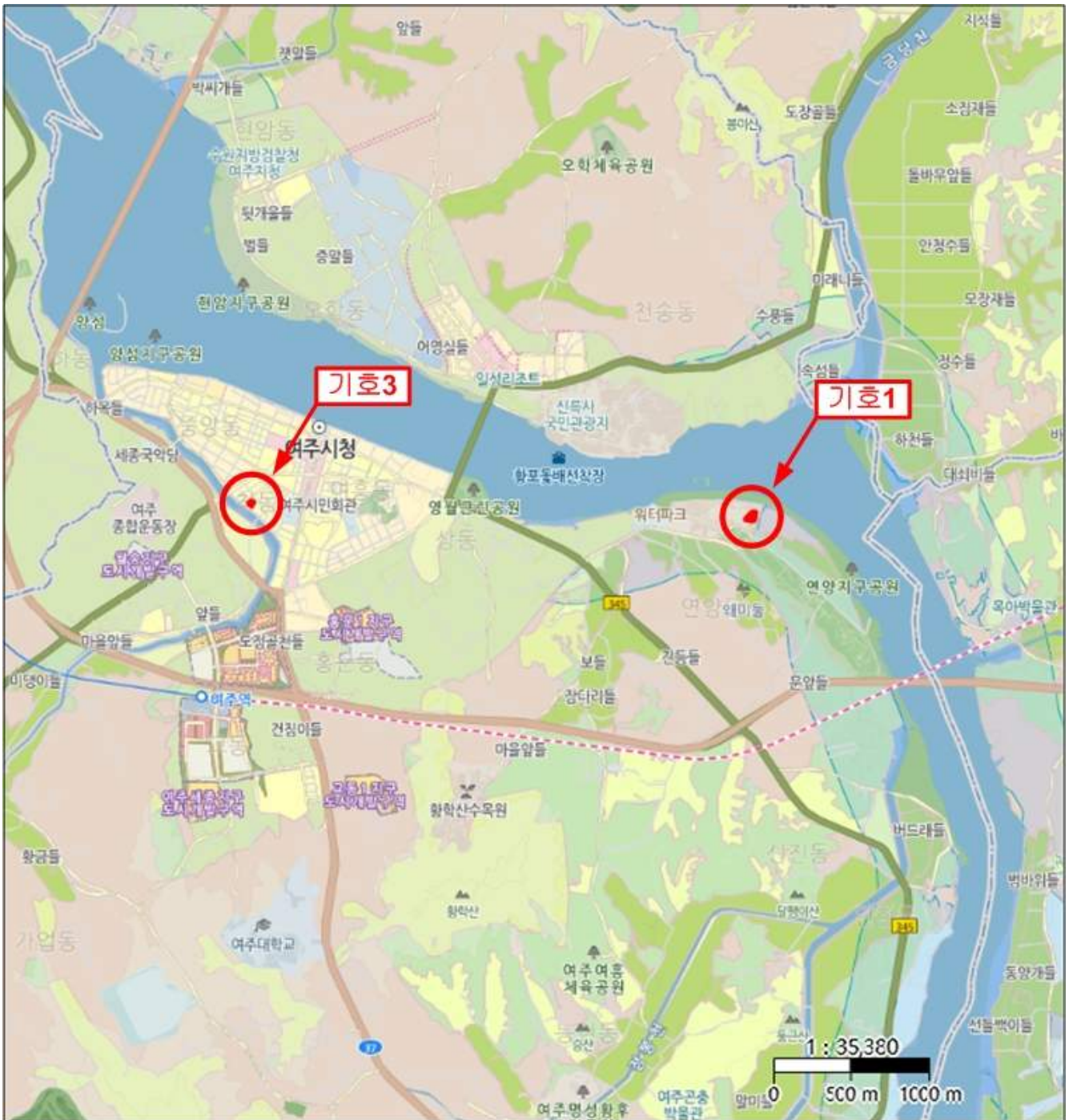
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 본건 임대관계 미상임.
- (2) 본건은 노후된 다세대주택으로서 내부구조도의 징구가 사실상 불가하며, 관계인 부재로 내부 구조의 확인이 곤란상 상태로, 호별 표기에 따라 위치를 확인하였는 바, 입찰시 이용상황 등 재확인바람.

위 치 도



경기도 여주시 연양동 304-12 외



지 번 도



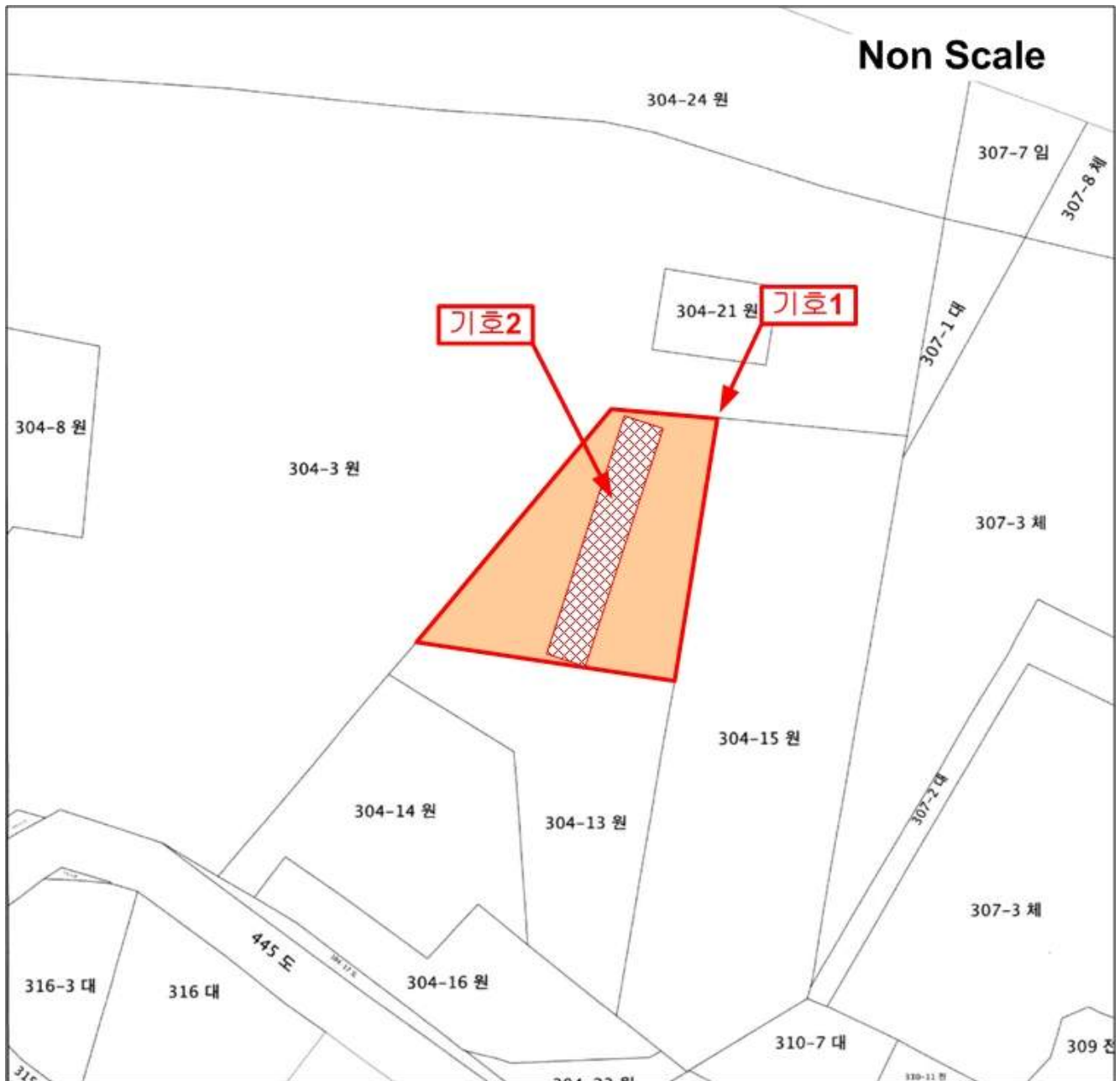
경기도 여주시 연양동 304-12 외



지 적 도



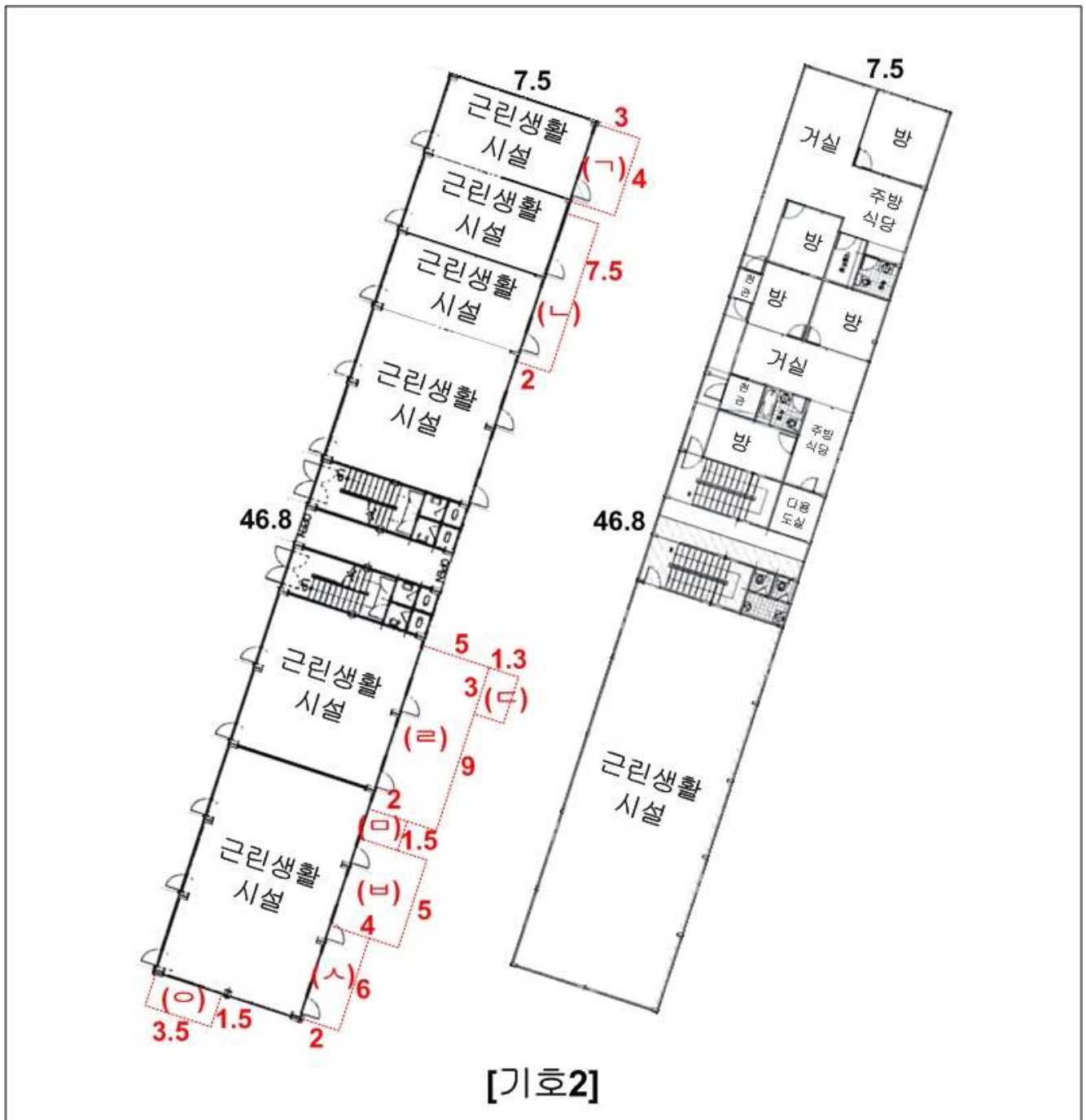
경기도 여주시 연양동 304-12 외



건물개황도 및 내부구조도



경기도 여주시 연양동 304-12 외



건물개황도 및 내부구조도

N
4

경기도 여주시 연양동 304-12 외

[면적산출]

1층 : $46.8 \times 7.5 = 351 \text{ m}^2$ (공부상 351 m^2)

2층 : $46.8 \times 7.5 = 351 \text{ m}^2$ (공부상 351 m^2)

[제시외건물]

(ㄱ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$

(ㄴ) : 판넬조 및 목조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $7.5 \times 2 = 15 \text{ m}^2$

(ㄷ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $3 \times 1.3 = 3.9 \text{ m}^2$

(ㄹ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $9 \times 5 = 45 \text{ m}^2$

(ㅁ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $1.5 \times 2 = 3 \text{ m}^2$

(ㅂ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $5 \times 4 = 20 \text{ m}^2$

(ㅅ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $6 \times 2 = 12 \text{ m}^2$

(ㅇ) : 판넬조 판넬지붕, 1층소재, 부속시설, $3.5 \times 1.5 = 5.25 \text{ m}^2$

건물개황도 및 내부구조도

N
4

기호(3) 경기도 여주시 창동 143-20 신나라빌라 2층 201호



[기호3] 신나라빌라 2층 호별배치도

사 진 용 지



서측에서 촬영한 본건



북측에서 촬영한 본건

사 진 용 지



남측에서 촬영한 본건



남서측에서 촬영한 본건

사 진 용 지



본건 제시외건물부분



본건 제시외건물부분

사 진 용 지



본건 제시외건물부분



남서측에서 촬영한 본건

사 진 용 지



남서측에서 촬영한 본건



북서측에서 촬영한 본건

사 진 용 지



남측에서 촬영한 본건

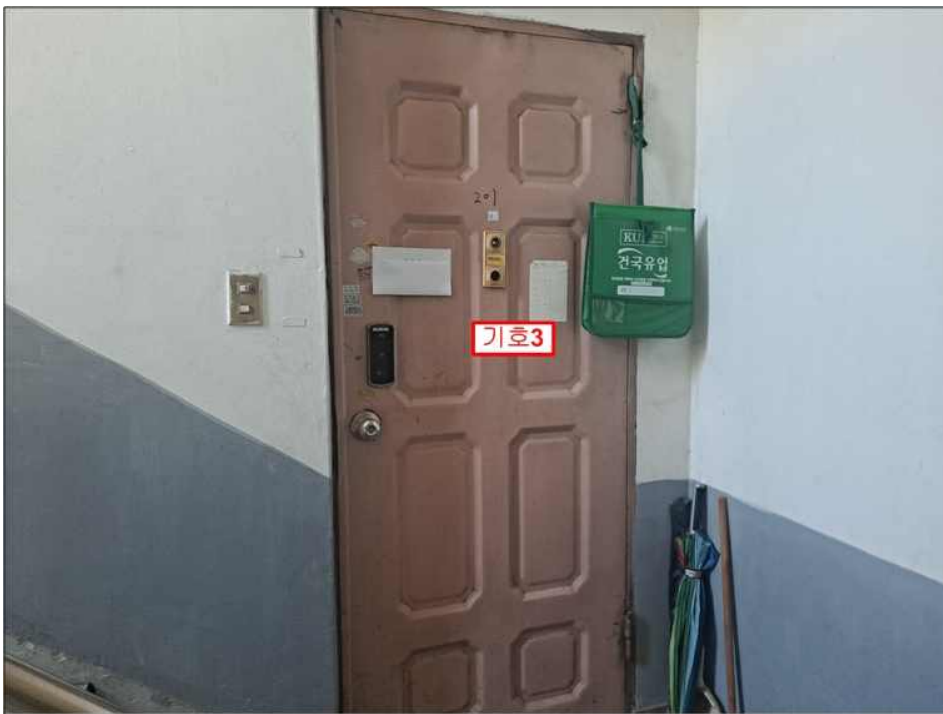


동측에서 촬영한 본건

사 진 용 지



북측에서 촬영한 본건



본건 현관