



# (주) 중앙 감정 평가 법인

수 신 수원지방법원 여주지원  
참 조 사법보좌관 김주헌  
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.07일자 귀 제 『 2024타경4228 』로 의뢰하신 『 나광제 소유물건(2024타경4228) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부  
2) 청구서 1부  
3) 전자 세금 계산서 1부 끝.

## 동 부 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 정광훈

시행 중앙 122024-0807-003 (2024.08.20)

우13496 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 41 파인벤처빌딩 6층

TEL. 031-780-7300 FAX. 031-780-7330 / <http://www.jaa.co.kr>

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 031-780-7300, FAX: 031-780-7330 )

문서번호 : 중앙 122024-0807-003

수신 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주헌

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.07 자 귀 제 『

2024타경4228

』호로

의뢰하신 『

경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3 토지

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 가. 평가보수

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	기본수수료 x 1.5배 ≒290,000
실		
여비교통비	150,400	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	12,000	
기타실비	5,000	
비		
특별용역비	—	
소계	167,400	
공급가액	457,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	45,700	
합계	502,700	
기납부 착수금	—	
정산청구액	502,700	

붙임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『 사업자등록번호 : 129-85-49510 』

성남농협 355-0000-5072-73 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0807003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

동 부 지 사 장

# 수수료산정내역서

수 신: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주헌

평가서번호: 122024-0807-003

정산청구액: **오십만이천칠백원정 (₩502,700.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	-		₩45,738,000		₩45,738,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	45,738,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지					
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					200,000	
평가수수료	1.0배				-	
	1.5배	기본수수료 x 1.5배 ≈290,000			290,000	
	기 타				-	
	소 계				290,000	
실비	여비교통비				150,400	
	토지조사비				-	
	물건조사비	동 x 10,000원			-	
	공부발급비	등기사항전부증명서 부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 부 x 1,000원			12,000	
	기 타 실비	사진 컷 x 1,000원			5,000	
	특별용역비				-	
	소 계				167,400	
공급가액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩457,000		
부가가치세	공급가액 x 0.1			45,700		
기납부 착수금						
정산청구액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩502,700		

동 부 지 사 장

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 김주현

건명: 나광제 소유물건(2024타경4228)

평가서번호: 중앙 122024-0807-003

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.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 41,  
파인벤처빌딩 6층 (야탑동)  
동부지사 : T) 031-780-7300 F) 780-7330  
e-mail : jungang12@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정광훈

정 광 훈



(주)중앙감정평가법인 동부지사장

황희조



감정평가액	사천오백칠십삼만팔천원정 (₩45,738,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	경매		
제출처	수원지방법원 여주지원		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	나광제 (2024타경4228)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.12	2024.08.12	2024.08.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	198 826x--- 826	토지	198	231,000	45,738,000
			이	하 여	백	
	합계					₩45,738,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자: 감정평가사 전인동	전 인 동	
----------	--	-------	--

# (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경기도 여주시 세종대왕면 번도리	405-3	임야	자연녹지지역	198	198	231,000	45,738,000	매각지분 갑구4번, 8번 나광제지분 전부
					826x---				
	<b>합 계</b>						<b>₩45,738,000</b>		
							- 이하여백 -		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 세종대왕면 번도리 소재 '서여주IC' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 여주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 16일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 08월 16일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 임지상의 입목은 관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- 2) 본건은 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 귀 원 제시(매각지분 등기사항전부증명서상 갑구4번, 8번 나광제지분(826분의 198) 전 부) 지분비율에 의거 면적사정하였고 위치 확정시 가격의 변동이 있을 수 있음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 지목, 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	번도리 405-3	826* 198/826	임야	자연림	자연녹지	세로(불)	사다리 완경사	44,000	-
합계	-	198	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	번도리 산44	3,152	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	43,600

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 여주시 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.08.12)	0.931% (1.00931)	$(1 + 0.00710) \times$ $(1 + 0.00153 \times 43/30)$ $\approx 1.00931$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	본건이 비교표준지 대비 임도의 배치, 폭 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.00	본건이 비교표준지 대비 형상, 지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			2.200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	법원 경매	2022.03.02	번도리 202-17	1,037	임야	토지임야	자연 녹지	세로(불) 사다리	255,000	49,100
②	법원 경매	2020.11.25	번도리 202-18	826	임야	토지임야	자연 녹지	세로(불) 사다리	285,000	43,500
③	시가 참고	2022.08.16	번도리 171-3	140	임야	상업용	계획 관리	중로한면 부정형	217,000	419,700
④	담보	2024.04.15	번도리 202-20	1,095	임야	자연림	자연 녹지	세로(불) 부정형	147,000	44,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.05.31	신지리 415-2	1,190	임야	자연림	자연 녹지	세로(가) 부정형	245,000	73,700
비고	거래금액 : 291,700,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 291,700,000원 ÷ 1,190㎡ ≒ 245,000원/㎡								

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

#### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 시세 수준	220,000~240,000원/㎡	-

#### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 여주시 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	17,169,825,741	7,931,059,198	46.2	161	32	19.9

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	255,000	-	1.03457	1.00	0.400	105,526	2.398
기준시점의 비교표준지 단가	A	43,600	-	1.00931	-	-	44,006	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경기도 여주시 녹지지역 (2022.03.02~2024.08.12)						1.03457
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	0.80	0.50	—	1.00	1.00	0.400
비고	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭 등), 자연조건(형상, 지세 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.39

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	43,600	1.00931	1.00	2.200	2.39	231,383	231,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	231,000	198	45,738,000	-
합 계	-	198	45,738,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.05.31	신지리 415-2	1,190	임야	자연림	자연 녹지	세로(가) 부정형	245,000	73,700
비고	거래금액 : 291,700,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 291,700,000원 ÷ 1,190㎡ ≒ 245,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.87	본건이 비교사례 대비 임도의 배치, 폭 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.06	본건이 비교사례 대비 형상 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.922	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	245,000	1.00	1.02577	1.00	0.922	231,711	231,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	231,000	198	45,738,000	-
합 계	-	198	45,738,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	45,738,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	45,738,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	231,000	198	45,738,000	-
합 계	-	198	45,738,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	231,000	198	45,738,000	-
합 계	-	198	45,738,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

# 토지평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 세종대왕면 번도리 소재 '서여주IC' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 목장, 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 야산지대임.

## 2. 교통상황

본건까지 소형 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

남측 하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지로서 자연림 상태임.

## 4. 인접 도로상태

본건은 지적상 맹지이나, 현황 남측으로 폭 약 2미터 내외의 비포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>.

## 6. 제시목록 외의 물건

--

# 토지평가요항표

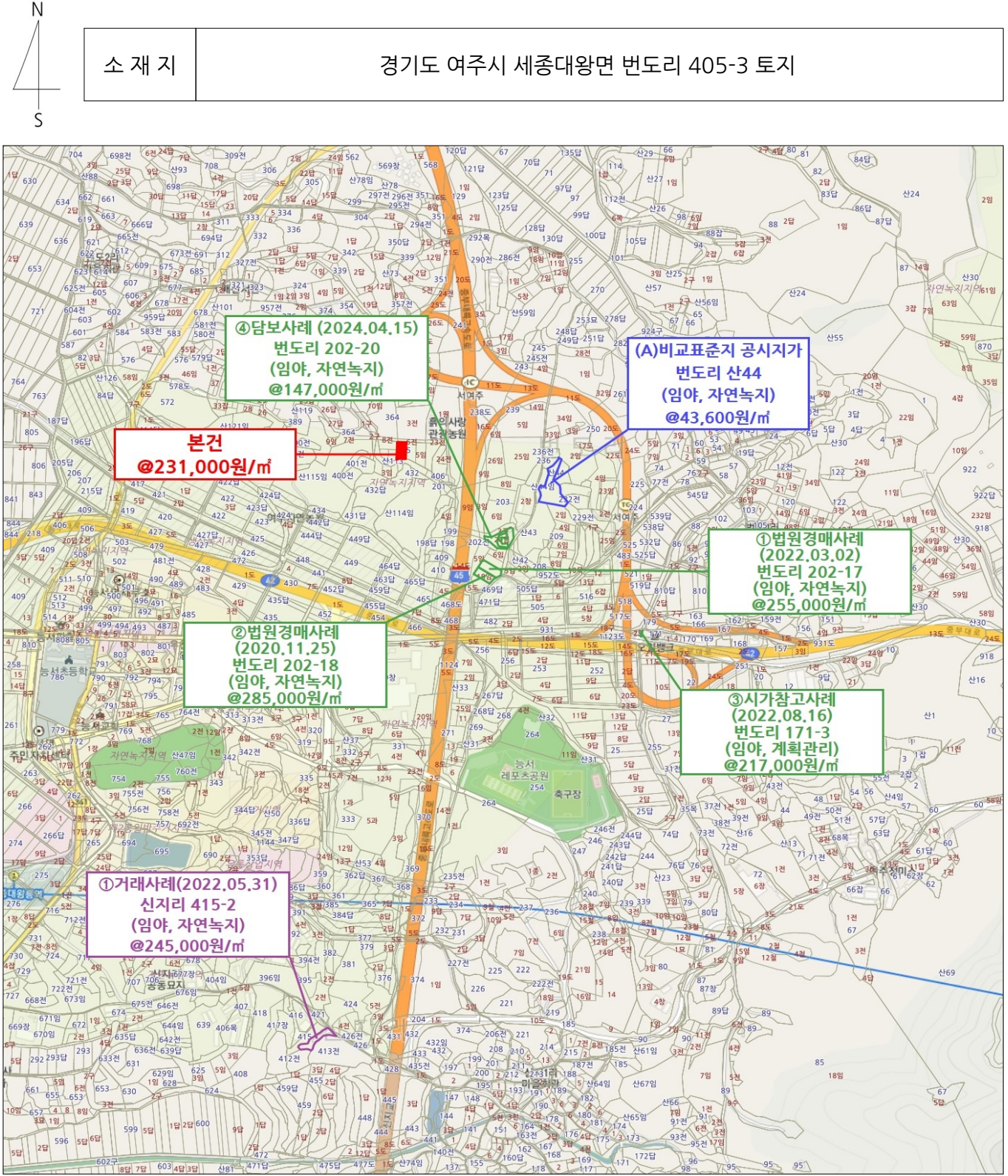
1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이	2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건
<b>7. 공부와의 차이</b> --		
<b>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> --		



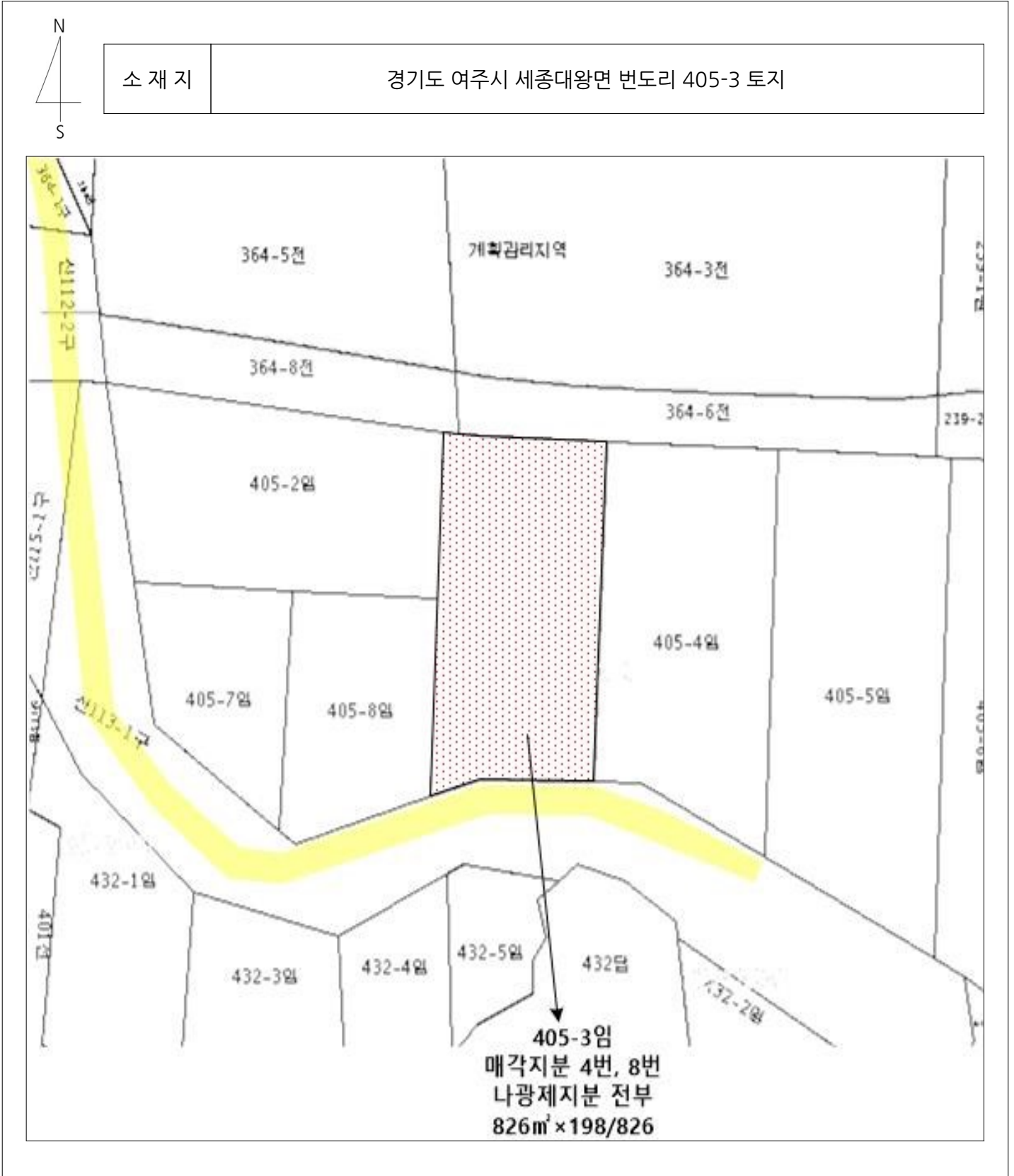
# 상세위치도

소재지

경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3 토지



# 상세위치도



# 사진용지



본건 남측에서 촬영



본건 북서측 인근에서 촬영

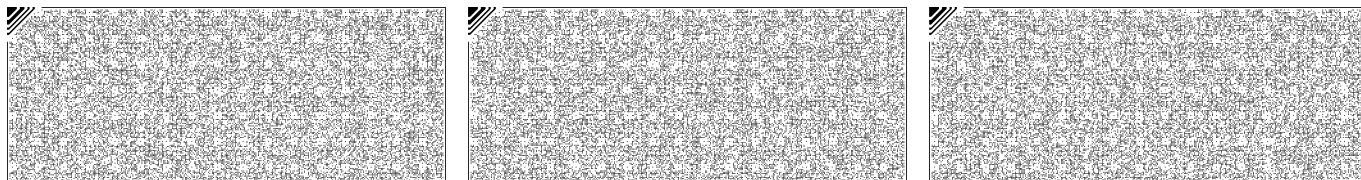


발급번호 : 202441670006904647

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 08/ 08

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	민광식	주소		
			전화번호	010-9534-9549	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 여주시 세종대왕면 번도리		405-3	임야	826.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>법례</b> <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input type="checkbox"/> 자연보전권역 <input type="checkbox"/> 수질보전특별대책지역 <input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/1200
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 08/ 08 <b>경기도 여주시장</b>					수입증지 붙이는곳 <b>수수료 전자결제 민원</b>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

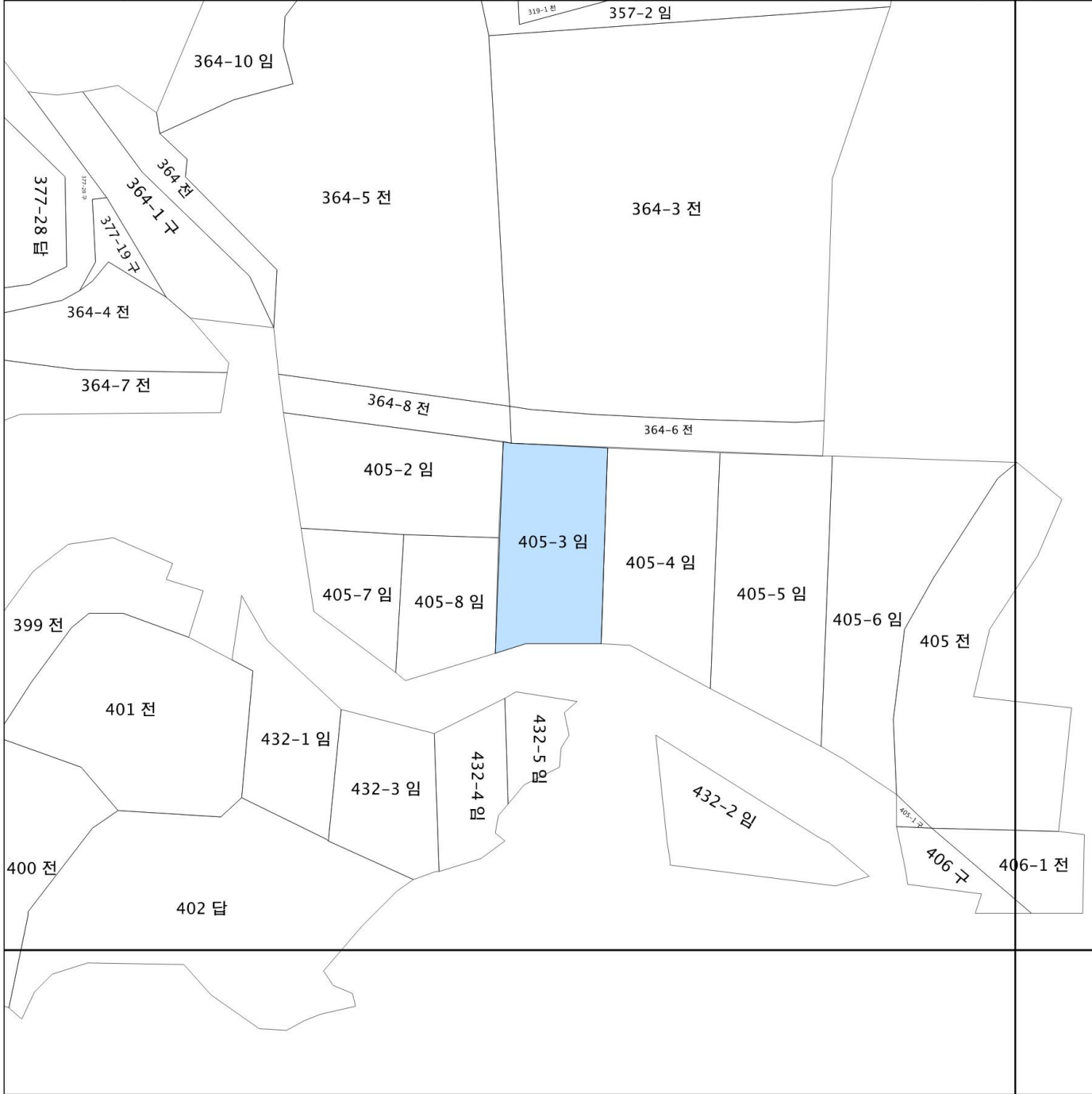


문서확인번호 : 1723-1037-6401-1765



### 지적도 등본

발급번호	202441670006904638	처리시각	16시 56분 02초	발급자	정부24
토지소재	경기도 여주시 세종대왕면 번도리	지번	405-3번지	축척	단위: 1/1200 출력: 1/1200



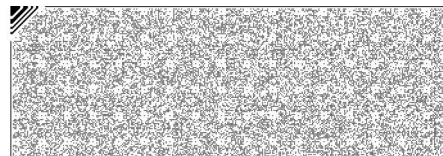
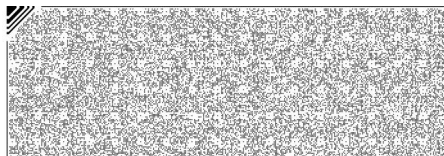
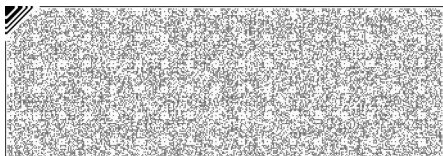
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 08월 08일

경기도 여주시

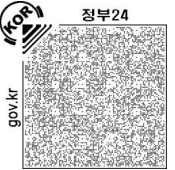


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1723-1037-8832-7930



1/2

# 토지 대장

고유번호	4167034521-10405-0003			도면번호	7	발급번호	202441670-00690-4636
토지소재	경기도 여주시 세종대왕면 번도리			장 번호	1-1	처리시각	16시 55분 52초
지 번	405-3	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시			소유자				
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
(05) 임야	*826*	(50) 2013년 09월 23일 여주군에서 행정구역명칭변경	2013년 08월 21일 (04)주소변경	경기도 안성시 현수1길 24-7(현수동) 유명곤 외 8인			630707-1*****
(05) 임야	*826*	(50) 2021년 12월 31일 능서면 번도리에서 행정구역명칭변경		--- 이하 여백 ---			
		--- 이하 여백 ---					

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	39200	41700	43200	44800	47400	44300	44000	

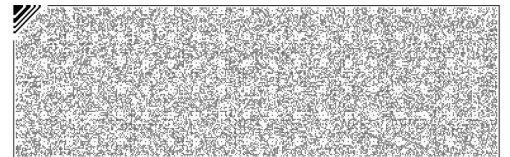
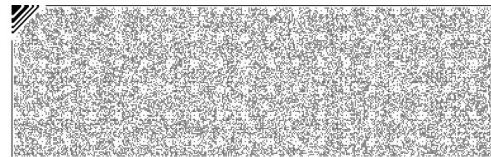
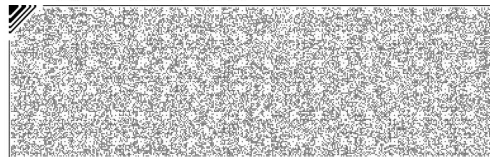
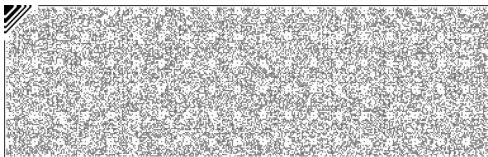
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 8일

경기도 여주시장



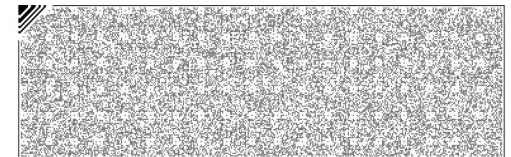
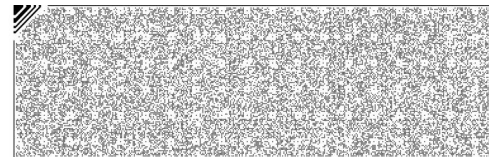
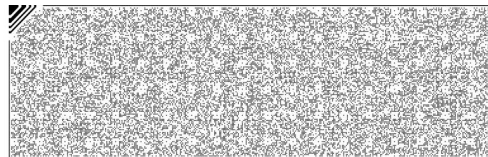
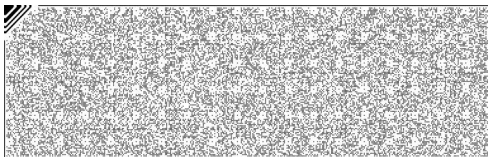
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 공유지 연명부

고유번호	4167034521-10405-0003			장 번호	1
토지소재	경기도 여주시 세종대왕면 번도리	지번	405-3	비고	
순번	변동일자	소유권지분	소유자		
	변동원인		주소		등록번호 성명 또는 명칭
000001	2010년 08월 31일	165/826	경기도 안성시 현수동 94		630707-1*****
	(03)소유권이전				유명곤
000003	2010년 09월 02일	165/826	서울특별시 성북구 보문동6가 151-6		620821-1*****
	(03)소유권이전				나광제
000005	2010년 09월 02일	99/826	경상북도 봉화군 봉화읍 내성리 181-5 한신가든맨션 102-105		730712-2*****
	(03)소유권이전				권경자
000007	2010년 09월 02일	102/826	전라북도 익산시 주현동 130-20		820227-1*****
	(03)소유권이전				김상수
000011	2010년 10월 13일	33/826	서울특별시 성북구 보문동6가 151-6		620821-1*****
	(03)소유권이전				나광제
000013	2010년 10월 27일	99/826	강원도 영월군 영월읍 하송리 184-8		580321-2*****
	(03)소유권이전				문갑신
000015	2011년 01월 13일	33/826	전라북도 익산시 마동 153-82 혜정아파트 11-106		611006-2*****
	(03)소유권이전				최검림
000018	2011년 03월 25일	33/826	서울특별시 양천구 신정동 1187-17		540520-2*****
	(03)소유권이전				이영순
000019	2013년 08월 21일	97/826	경기도 안성시 현수1길 24-7(현수동)		630707-1*****
	(04)주소변경				유명곤
			--- 이하 여백 ---		

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 등기사항전부증명서(현재 유효사항)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1312-2010-003609



[토지] 경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3

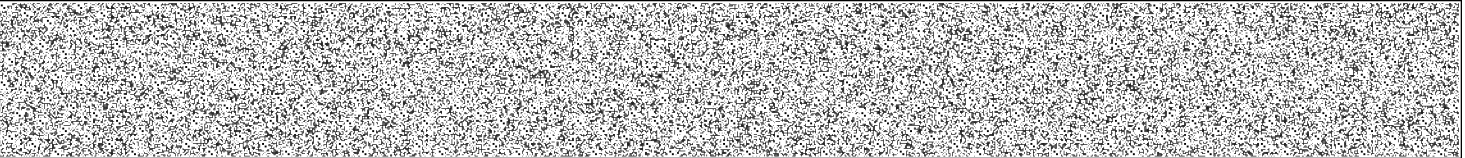
### 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
3		경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3	임야	826㎡	2021년12월31일 행정구역명칭변경으로 인하여 2021년12월31일 등기

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권일부이전	2010년8월31일 제32448호	2010년8월2일 매매	공유자 지분 826분의 165 유명곤 630707-***** 경기도 안성시 현수동 94 거래가액 금80,000,000원
4	2번주식회사조은피 엠에이치지분826분 의661 중 일부(826분의165)이 전	2010년9월2일 제32828호	2010년8월2일 매매	공유자 지분 826분의 165 나광제 620821-***** 서울특별시 성북구 보문동6가 151-6 거래가액 금80,000,000원
5	2번주식회사조은피 엠에이치지분413분 의248 중 일부(826분의99)이 전	2010년9월2일 제32829호	2010년8월23일 매매	공유자 지분 826분의 99 권경자 730712-***** 경상북도 봉화군 봉화읍 내성리 181-5 한신가든맨션 102-105 거래가액 금48,000,000원
6	2번주식회사조은피 엠에이치지분826분 의397 중 일부(826분의102)이 전	2010년9월2일 제32830호	2010년8월23일 매매	공유자 지분 826분의 102 김상수 820227-***** 전라북도 익산시 주현동 130-20 거래가액 금48,000,000원
7	2번주식회사조은피	2010년10월13일	2010년9월15일	공유자 지분 826분의 97

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



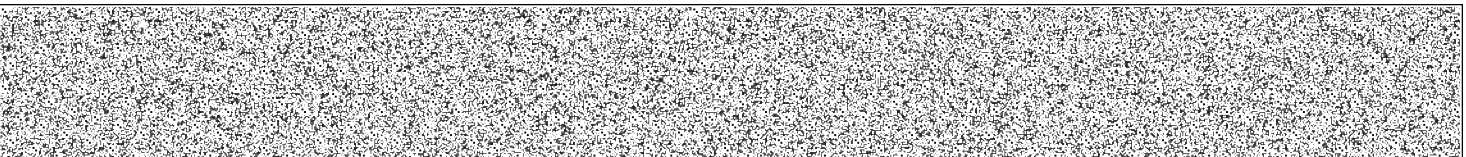
발행번호 1312021310220408201010008100H0036656EY110950001111      발급확인번호 AANG-NKAS-6096      발행일 2024/08/08

[토지] 경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	엠에이치지분14분의 5 중 일부(826분의97)이전	제37399호	매매	유명곤 630707-***** 경기도 안성시 현수1길 24-7(현수동) 거래가액 금46,400,000원
8	2번주식회사조은피엠에이치지분413분의99 중 일부(826분의33)이전	2010년10월13일 제37401호	2010년9월30일 매매	공유자 지분 826분의 33 나광제 620821-***** 서울특별시 성북구 보문동6가 151-6 거래가액 금16,000,000원
9	2번주식회사조은피엠에이치지분826분의165 중 일부(826분의99)이전	2010년10월27일 제39181호	2010년9월1일 매매	공유자 지분 826분의 99 문갑신 580321-***** 강원도 영월군 영월읍 하송리 184-8 거래가액 금48,000,000원
10	2번주식회사조은피엠에이치지분413분의33 중 일부(826분의33)이전	2011년1월13일 제1233호	2010년12월21일 매매	공유자 지분 826분의 33 최겸림 611006-***** 전라북도 익산시 마동 153-82 혜정아파트 11-106 거래가액 금17,000,000원
11	2번주식회사조은피엠에이치지분전부이전	2011년3월25일 제9411호	2011년3월22일 매매	공유자 지분 826분의 33 이영순 540520-***** 서울특별시 양천구 신정동 1187-17 거래가액 금17,000,000원
12	4번나광제지분,8번나광제지분강제경매개시결정	2024년7월26일 제21953호	2024년7월26일 수원지방법원 여주지원의 강제경매개시결정(2024타경4228)	채권자 주식회사우리카드 110111-5101839 서울특별시 종로구 종로1길 50 (중학동,더케이트윈타워) (채권관리부)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

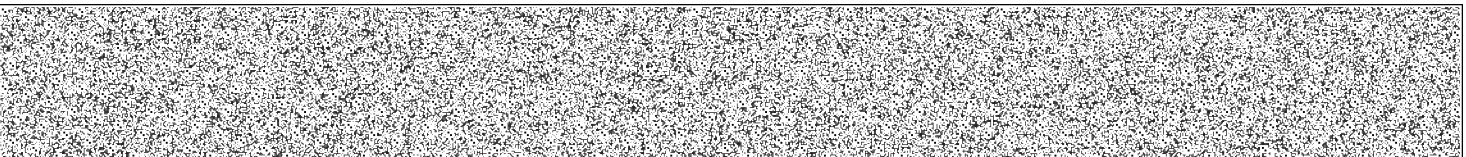
기록사항 없음



[토지] 경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3

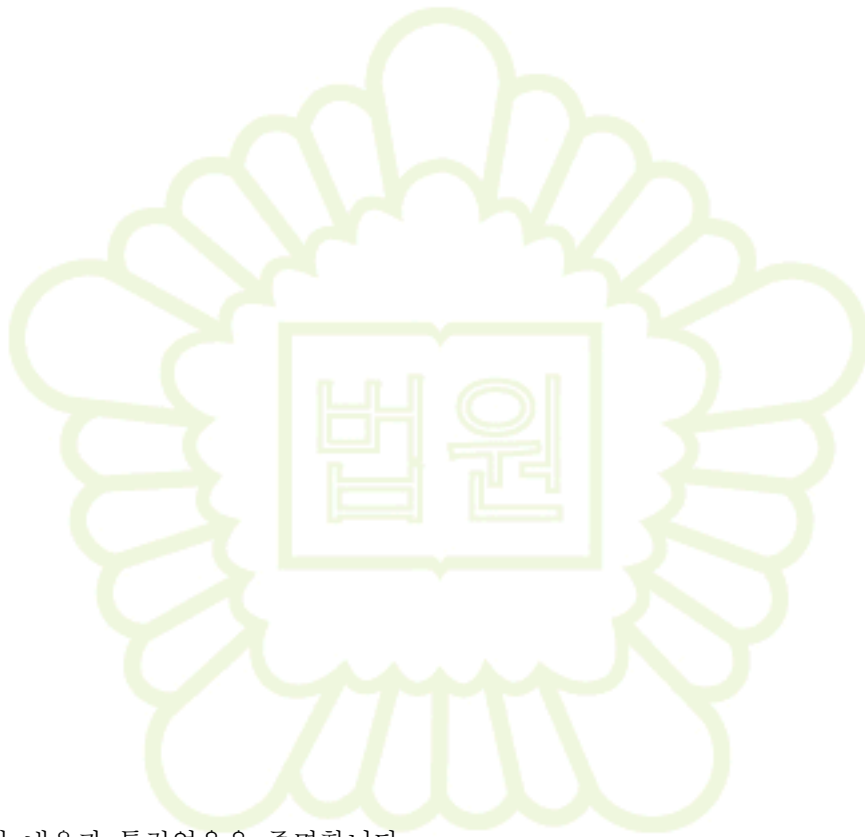
【 매 매 목 록 】				
목록번호	2010-461			
거래가액	금400,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 405-2	2	2010년6월16일 매매	
2	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 405-3	2	2010년6월16일 매매	
3	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 405-4	2	2010년6월16일 매매	
4	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 405-5	2	2010년6월16일 매매	
5	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 405-6	2	2010년6월16일 매매	
6	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 432-1	2	2010년6월16일 매매	
7	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 432-2	2	2010년6월16일 매매	
8	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 432-3	2	2010년6월16일 매매	
9	[토지] 경기도 여주군 능서면 번도리 432-4	2	2010년6월16일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3

관할등기소 수원지방법원 여주지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 8월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

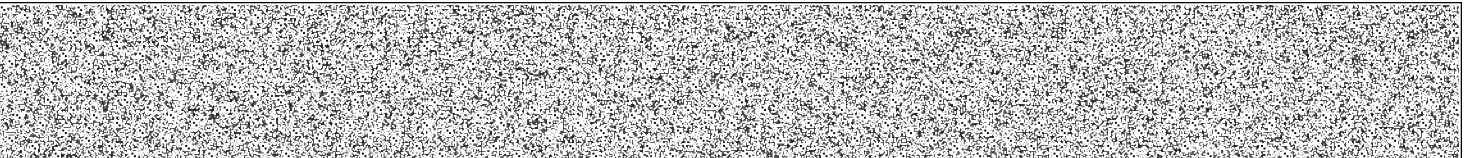
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 1312021310220408201010008100H0036656EY140950001111

발급확인번호 AANG-NKAS-6096

발행일 2024/08/08

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1312-2010-003609

[토지] 경기도 여주시 세종대왕면 번도리 405-3 입야 826㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
권경자 (공유자)	730712-*****	826분의 99	경상북도 봉화군 봉화읍 내성리 181-5 한신가든맨션 102-105	5
김상수 (공유자)	820227-*****	826분의 102	전라북도 익산시 주현동 130-20	6
나광제 (공유자)	620821-*****	826분의 198	서울특별시 성북구 보문동6가 151-6	4, 8
문갑신 (공유자)	580321-*****	826분의 99	강원도 영월군 영월읍 하송리 184-8	9
유명곤 (공유자)	630707-*****	826분의 165	경기도 안성시 현수동 94	3
유명곤 (공유자)	630707-*****	826분의 97	경기도 안성시 현수1길 24-7(현수동)	7
이영순 (공유자)	540520-*****	826분의 33	서울특별시 양천구 신정동 1187-17	11
최겸림 (공유자)	611006-*****	826분의 33	전라북도 익산시 마동 153-82 혜정아파트 11-106	10

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	강제경매개시결정	2024년7월26일 제21953호	채권자 주식회사우리카드	나광제

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

#### [ 참고 사항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.