

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임경배 소유물건(2024타경32704)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관  
김주현

감정평가서번호: EM2403-2801

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.

이음감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
정규천

(인)

감정평가액	이억삼천사백칠십삼만이천원정 (₩234,732,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임경배 (2024타경32704)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.29	2024.03.29	2024.04.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	374	토지	374	618,000	231,132,000
	제시외 건물	1	제시외 건물	1	일괄	3,600,000
	이	하	여	백		
합계						₩234,732,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 가산리 소재 “가산초등학교” 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 여주지원 경매(2024타경 32704 부동산강제경매) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

### 4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 4.2.2. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 29일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 03월 29일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유자 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 정확한 지적 경계 및 현황은 필요시 별도의 측량이 필요합니다.
- 2) 본건 지상에는 시멘트벽돌조 시멘트기와지붕 1층(농가주택) 약72㎡의 건물이 2015. 09. 21. 일 철거(현황도 상기 건물은 없음)에 의하여 일반건축물대장 상에서는 말소 처리 되었으나, 건물 등기사항전부증명서 상(토지 소유자와 동일인)에는 등기되어 있으니 참고바랍니다.
- 3) 본건 지상에 소재하는 의뢰되지 않은 철골조 주차장 약72㎡ 기호(ㄱ)은 가설건축물로 구두 조사되어 이를 감정평가하였으며, 정확한 현황 및 소유자 등은 별도의 조사가 필요하고, 일괄 경매 진행 여부 등은 별도의 판단이 필요합니다.
- 4) 본건 지상에 소재하는 기호(ㄴ)은 이동이 가능한 소유자 미상의 소형 컨테이너(약5㎡)로 이를 별도로 감정평가하지 않았으니, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 5) 본건 남서측으로 지적도 상 로폭 약2~3미터의 도로(응암리 159-6, 도)와 접하나, 상기 도로는 공도와 연결되지 않아 현재는 인접지(응암리 159-2, 대)를 통하여 접근하고는 있으나, 맹지 성격의 토지이니 경매 진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	지목	면적(㎡)	용도지역	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	이천시 부발읍 응암리	159-8	대	374	계획관리	237,600

※ 본건은 자연취락지구 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)
a	이천시 대월면 초지리 46***	331	계획관리	대	2023.11.22	공매 (국세 등)	453,000
b	이천시 부발읍 응암리 18**	2,288	계획관리	대	2023.04.25	담보	610,000
c	이천시 부발읍 응암리 3**	823	계획관리	대	2021.05.11	담보	768,000

### 2. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS감정평가정보체계 실거래자료]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		이용상황		사용승인일	
ㄱ	이천시 부발읍 응암리 12***	483	계획관리	대	2022.04.22	520,000,000 (건물 포함)	720,611
		191.05		제2종근생	2021.06.08	348,055,000	
- 건물 금액 : @900,000 x 35/35 x 191.05 = 171,945,000(일반철골조1층)							
ㄴ	이천시 부발읍 응암리 1***	343중 7	계획관리	장	2022.08.18	6,300,000	900,000
		-		-	-	-	
ㄷ	이천시 부발읍 응암리 26***	1,650	계획관리	대	2023.11.02	11,000,000,000	796,500
		-		-	-	1,314,225,000	

<sup>1</sup> 토지거래가액 = 총거래금액 - 다른 필지(또는 건물) 금액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 인근지역 토지 가격 수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)
경충대로 3번 국도 주변	계획관리	상업용	국도변	750,000~900,000원/㎡ 내외 수준임.
		단독주택	세로(가)	510,000~630,000원/㎡ 내외 수준임.

### 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
이천시	1년간 평균	단독주택	73.26	75.29	13
		대	38.14	56.05	2
부발읍	1년간 평균	단독주택	80.70	80.70	1
		대	77.38	77.38	1

[출처: 태인경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 토지(공시지가 기준법의 적용) 감정평가액 산출근거

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024. 01. 01.]

대상 토지	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A	부발읍 응암리	139-5	466	계획관리	단독 주택	대	세로 (가)	사다리 평지	227,600

※ 비교표준지는 자연취락지구 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	기간	지가변동률
A	이천시	계획관리	2024.01.01.~ 2024.02.29.	0.195%
			2024.02.01.~ 2024.02.29	0.082%

※ 2024년 02월 이후 미발표로 연장 적용

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상토지	비교표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2024. 01. 01 ~ 2024. 03. 29	$(1 + 0.00195) * (1 + 0.00082 * 29/29)$	1.00277

## 1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 대체·경쟁 관계에 있는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목

#### ○ 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
1	A	0.85	1.20	1.18	1.00	1.00	1.00	1.204
대상 토지는 비교표준지 대비 맹지 성격으로 가로(폭, 계통 등)조건 열세, 접근(교통 및 편의시설 등 접근성)조건 우세, 환경(주위환경 등)조건 우세합니다.								

## 1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근 지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{array}$$

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)
a	이천시 대월면 초지리 46*-**	331	계획관리	대	2023.11.22	구매 (국세 등)	453,000

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구	분	비 교 사 례 비 교 표 준 지	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
			비교사례단가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비 교 사 례 비 교 표 준 지 가 액	a	a	453,000	1,003,470	1.00347	1.00	1.134	515,485	2.258
			227,600	1,002,770	1.00277	1.00	1.000	228,230	
기 준 시 점 비 교 표 준 지 가 액	A								

산 출 내 역	시점수정	경기도 이천시 계획관리 지가변동률 (2023.11.22 ~ 2024.03.29) : 1.00347						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대응합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.08	1.00	1.00	1.05	1.00	1.134
		비교표준지는 평가사례 대비 접근(교통 및 편의시설 등 접근성)조건 우세, 행정적(비교표준지는 자연취락 지구) 조건 우세합니다.						

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비 교 표 준 지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매 통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 천원 미만 사사오입]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	227,600	1.00277	1.00	1.204	2.25	618,276	618,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	618,000	374.0	231,132,000
합 계			231,132,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 2.1. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		이용상황		사용승인일	
ㄱ	이천시 부발읍 응암리 12*-*	483	계획관리	대	2022.04.22	520,000,000 (건물 포함)	720,611
		191.05		제2종근생	2021.06.08	348,055,000	
- 건물 금액 : @900,000 x 35/35 x 191.05 = 171,945,000(일반철골조1층)							

<sup>2</sup> 토지거래금액 = 총거래금액 - 다른 필지(또는 건물) 금액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.00

## 2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	기 간	행정구역 용도지역	시점수정치
1	ㄱ	22.04.22 ~ 24.03.29	이천시 계획관리	1.03119

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 2.4.1. 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

### 2.4.2. 개별요인 비교

#### ■ 개별요인 비교항목

##### ○ 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.80	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.840
대상 토지는 거래사례 대비 맹지 성격으로 가로(폭, 계통 등)조건 열세, 획지(대상 토지가 지세는 우세, 접면도로 상태 열세)조건은 전반적으로 대등, 행정적(대상 토지는 자연취락지구)조건에서 우세합니다.								

## 2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 천원 미만 사사오입]

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	720,611	1.00	1.03119	1.00	0.840	624,193	624,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	624,000	374.0	233,376,000
합 계			233,376,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

### 1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)			거래사례비교법에 의한 시산가액(원)		
	단가(원/㎡)	면적㎡	시산가액(원)	단가(원/㎡)	면적㎡	시산가액(원)
1	618,000	374.0	231,132,000	624,000	374.0	233,376,000
합계			231,132,000			233,376,000

### 2. 대상물건 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	231,132,000	기호(1)
제시외 건물	3,600,000	기호(ㄱ)
합 계	234,732,000	

※ 제시외 건물 기호 (ㄱ) : 3,600,000원(일괄)

# 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 이천시 부발읍 응암리	159-8	대	계획관리	374	374	618,000	231,132,000	
(ㄱ)	(제시외 건물) 경기도 이천시 부발읍 응암리	159-8 위지상	(주차장)	일반철골조 1층	약72	약72	일괄	3,600,000	가설건축물 추정
<b>합 계</b>								<b>₩234,732,000.-</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 이천시 부발읍 가산리 소재 "가산초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 3번 국도변으로는 상업용 건물 및 미개발 토지 등이 혼재하고, 후면은 단독주택 등이 소재 함.

## (2) 교통상황

본건 남서측 인근으로 3번 국도 경충대로가 통과하고 있으며, 본건까지는 타인 토지인 인접지를 통하여 출입이 가능하고, 대중교통 상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

남서하향 지대에 위치하며, 북동측으로 낮은 옹벽을 설치하여 대체로 인접지와 등고 평탄한 사각형 형태의 토지로서, 나지(주차장 용도) 상태이고 후첨 지적개황도와 같이 제시외 물건 기호(ㄱ, ㄴ)이 소재하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 지적도 상 로폭 약2~3미터의 도로와 접하고 있으나, 상기 도로는 공도와 연결되지 않아 맹지 성격의 토지 임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

가설건축물로 추정되는 제시외 철골조 건물 주차장 기호(ㄱ),

# 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) |                |

이동식 소형 컨테이너 기호(ㄴ)이 소재하고 있으나, 소유권 등은 별도 확인이 필요 함.

### (7) 공부와의 차이

없음.

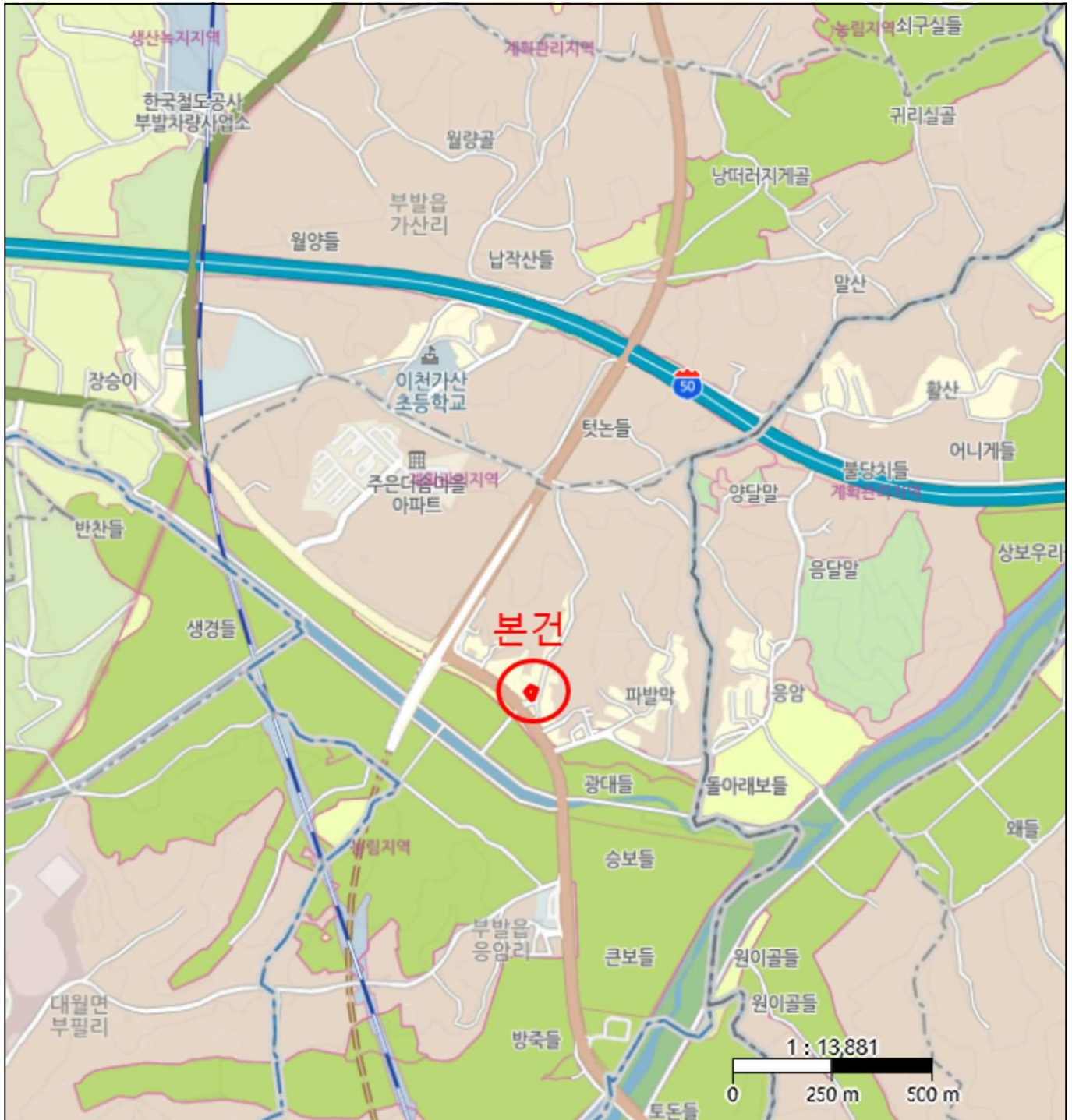
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

주차장으로 사용중에 있으나, 임대관계는 미상 임.

# 광역위치도



소재지	경기도 이천시 부발읍 응암리 159-8
-----	-----------------------



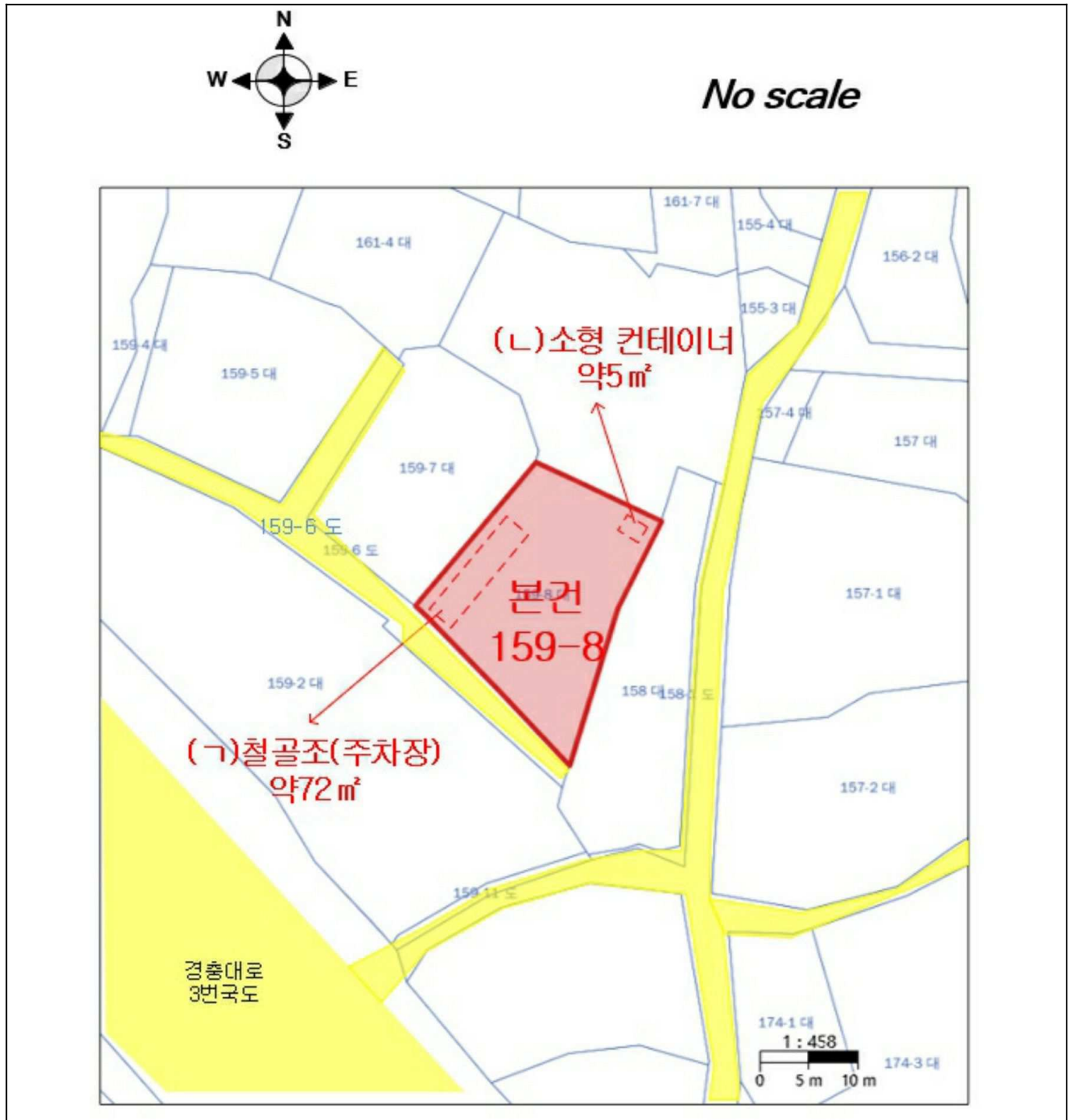
# 위치도



소재지 경기도 이천시 부발읍 응암리 159-8



# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



본건 남서측에서 촬영



본건 북동측에서 촬영

# 사 진 용 지



제시외 철골조 주차장 건물 기호(ㄱ)



제시외 이동식 소형 컨테이너 기호(ㄴ)