

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	유남열 소유물건(2024타경36515)
평가서번호	가온 2408-04-4051
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
의뢰번호	2024타경36515

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기동부지사

TEL:(031) 712-0090 FAX:(031) 712-0248

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인



감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2408-04-4051	인증번호	가온240902-13호
심사요청본지사	경기동부지사	담당감정평가사	김지상
제출처	수원지방법원 여주지원		
물건소재지	경기도 여주시 점동면 도리 52-21외		
감정평가액	一 金壹拾壹億六仟五百八拾六萬六仟圓整 (₩1,165,866,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서 심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

(주)가온감정평가법인



토지 감정평가요약

감정평가요약(토지)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 여주시 점동면 도리 52-21외		
물건종류	토지, 건물	지목	임야 / 창고용지 / 도로
		주용도	자연림 / 창고 / 도로

2. 감정평가액

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	36,898	-	1,134,282,000
건물	112	282,000	31,584,000
감정평가액 합계			1,165,866,000

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례 (2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 전, 답, 및 자연림 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	-		

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김지상

김지상 (인)

주가온감정평가법인 경기동부지사 지사장 김지상 (서명 또는 인)

감정평가액	일십일억육천오백팔십육만육천원정 (₩1,165,866,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적		법원경매	
채무자	-		제출처		수원지방법원 여주지원 경매6계	
소유자 (대상업체명)	유남열 (2024타경36515)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.08.28		2024.08.28	2024.08.30
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	36,898	토지	36,898	-	1,134,282,000
	건물	112	건물	112	282,000	31,584,000
			이하 여백			
합계					₩1,165,866,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					

백태준 (인)

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 여주시 점동면 도리	52-21	임야	농림지역	3,082	3,082	20,000	61,640,000	
2	"	52-20	임야	농림지역	3,080	3,080	20,000	61,600,000	
3	"	52-9	임야	생산관리지역 농림지역	627	627	29,000	18,183,000	
4	"	52-4	임야	농림지역	2,890	2,890	20,000	57,800,000	
5	"	52-10	창고용지	생산관리지역	108	108	140,000	15,120,000	
6	"	52-22	임야	농림지역	2,890	2,890	20,000	57,800,000	
7	"	52-18	임야	생산관리지역 농림지역	2,209	2,209	23,000	50,807,000	
8	"	52-5	임야	생산관리지역	970	970	52,000	50,440,000	
9	"	53-1	도로	생산관리지역 보전관리지역	1,674	1,674	32,000	53,568,000	
10	"	52-24	임야	생산관리지역 농림지역	1,748	1,748	29,000	50,692,000	
11	"	52-23	임야	농림지역	381	381	20,000	7,620,000	
12	"	52-3	임야	농림지역	3,080	3,080	20,000	61,600,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
13	" [도로명 주소] 경기도 여주시 점동면 도리길 102-28	52, 52-10 위지상	창고	경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층	112	112	282,000	31,584,000	550,000 x 18/35
14	"	52	창고용지	생산관리지역	467	467	140,000	65,380,000	
15	"	52-19	임야	농림지역	3,080	3,080	20,000	61,600,000	
16	"	52-25	임야	농림지역	1,748	1,748	20,000	34,960,000	
17	"	52-2	임야	생산관리지역 농림지역	8,864	8,864	48,000	425,472,000	
	합 계						₩ 1,165,866,000.-		
				이	하	여			백

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 점동면 도리 소재 <도리노인회관> 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지



(소재지: 경기도 여주시 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	'24년 개별지가 (원/㎡)
1	도리 52-21	임야	3,082	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
2	도리 52-20	임야	3,080	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
3	도리 52-9	임야	627	자연림	생산관리, 농림지역	맹지	부정형 완경사	7,030
4	도리 52-4	임야	2,890	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
5	도리 52-10	창고 용지	108	전창고	생산관리	세로(가)	부정형 평지	51,300
6	도리 52-22	임야	2,890	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
7	도리 52-18	임야	2,209	자연림	생산관리, 농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
8	도리 52-5	임야	970	자연림	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	13,400
9	도리 53-1	도로	1,674	도로등	생산관리, 보전관리	세로(가)	부정형 완경사	11,600
10	도리 52-24	임야	1,748	자연림	생산관리, 농림지역	맹지	부정형 완경사	6,380
11	도리 52-23	임야	381	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	4,720
12	도리 52-3	임야	3,080	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
14	도리 52	창고 용지	467	전창고	생산관리	세로(가)	부정형 평지	60,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

15	도리 52-19	임야	3,080	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
16	도리 52-25	임야	1,748	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	6,000
17	도리 52-2	임야	8,864	자연림	생산관리, 농림지역	세로(가)	부정형 완경사	12,100

2.2 건물

기호	소재지		경기도 여주시 점동면 도리 52외				
	주구조		경량철골구조 기타지붕,판넬지붕		주용도	참고	
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	112	112	19.48	19.48	단층	2007.02.26	-
	대상물건 전경				주위환경		
13							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.08.28일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.08.28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 그 밖의 사항

- ① 본건 감정평가시 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하였으며, 위치확인은 지적도에 의한 육안 등으로 확인하였는바 인접토지와외의 경계 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- ② 본건 기호(5), (14) 토지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 제 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지에 자생하는 활잡목 등은 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- ④ 본건 토지 기호(3),(7),(9),(10),(17)은 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 각 용도지역 별로 산정한 가액을 면적 비율로 곱한 가중평균단가를 적용하였으며, 각 용도지역별 면적은 토지이용계획서 확인도면 등을 참고하여 개략적으로 산출하였음.
- ⑤ 본건 기호(13) 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 부득이 일반건축물대장상 '건축물현황도', 외부관찰 및 탐문조사 되는 내용을 기준으로 도시하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- ⑥ 본건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 **으로 표기 하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	'24년 공시지가 (원/㎡)
A	장안리 산12-4	임야	16,661	자연림	농림지역	맹지 맹지	부정형 급경사	3,480
B	처리 산100	임야	1,901	자연림	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	18,900
C	도리 203-6	답	2,793	답	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	35,200
D	도리 184	답	446	전	보전관리	세로(가)	부정형 평지	44,100

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로써 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 여주시 농림지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.955	2024년 07월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.168	07월분
2024.01.01 ~ 2024.08.28	1.01108 (1.108 %)	$(1 + 0.00955) * (1 + 0.00168 * 28/31) \approx 1.01108$

(경기도 여주시 생산관리지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.882	2024년 07월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.102	07월분
2024.01.01 ~ 2024.08.28	1.00975 (0.975 %)	$(1 + 0.00882) * (1 + 0.00102 * 28/31) \approx 1.00975$

(경기도 여주시 보전관리지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.901	2024년 07월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.156	07월분
2024.01.01 ~ 2024.08.28	1.01043 (1.043 %)	$(1 + 0.00901) * (1 + 0.00156 * 28/31) \approx 1.01043$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성 등
환경조건	자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원,보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240

본건 기호(1)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.

2	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(2)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.

3 (농림)	A	1.00	1.45	1.00	1.58	1.00	1.00	2.291
-----------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(3)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3 (생관)	B	0.85	0.80	1.00	1.40	1.00	1.00	0.952
본건 기호(3)은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
4	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240
본건 기호(4)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
5	C	1.00	1.00	1.00	1.37	1.00	1.00	1.370
본건 기호(5)은 비교표준지C와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세함.								
6	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240
본건 기호(6)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
7 (농림)	A	1.00	1.45	1.00	1.60	1.00	1.00	2.320
본건 기호(7)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
7 (생관)	B	0.85	0.80	1.00	1.40	1.00	1.00	0.952
본건 기호(7)은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
8	B	1.00	0.80	1.00	1.27	1.00	1.00	1.016
본건 기호(8)은 비교표준지B와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.								
9 (생관)	C	1.00	1.20	1.00	0.75	1.00	0.33	0.297
본건 기호(9)은 비교표준지C와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 지목 및 현황 도로로서 이를 기타조건에서 감안하였음.								
9 (보관)	D	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	0.33	0.252
본건 기호(9)은 비교표준지D와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 지목 및 현황 도로로서 이를 기타조건에서 감안하였음.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10 (농림)	A	1.00	1.45	1.00	1.60	1.00	1.00	2.320
본건 기호(10)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
10 (생관)	B	0.85	0.80	1.00	1.40	1.00	1.00	0.952
본건 기호(10)은 비교표준지B와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
11	A	1.00	1.40	1.00	1.58	1.00	1.00	2.212
본건 기호(11)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
12	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240
본건 기호(12)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
14	C	1.00	1.00	1.00	1.37	1.00	1.00	1.370
본건 기호(14)은 비교표준지C와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세함.								
15	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240
본건 기호(15)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
16	A	1.00	1.40	1.00	1.60	1.00	1.00	2.240
본건 기호(16)은 비교표준지A와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
17 (농림)	A	1.25	1.40	1.00	1.50	1.00	1.00	2.625
본건 기호(17)은 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.								
17 (생관)	B	1.00	0.80	1.00	1.25	1.00	1.00	1.000
본건 기호(17)은 비교표준지B와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\begin{aligned} \text{감정평가전례(거래사례)기준 비교표준지가액} & : \text{감정평가전례(거래사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{시점수정한 비교표준지가액} & : \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률} \end{aligned}$$

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적	기준시점	비고
#1	삼합리 6**-*	임야	4,833	자연림	농림지역	15,000	경매	24.03.20	-
#2	흔암리 6*~**	임야	1,653	자연림	농림지역	22,000	시가참고	22.08.16	-
#3	삼교동 산2*~*	임야	1,119	자연림	생산관리	48,000	공매	24.04.03	-
#4	삼합리 5*~***	임야	2,146	자연림	생산관리	52,000	담보	23.03.29	-
#5	처리 7*~*	전	2,459	전축사	생산관리	113,000	경매	24.02.16	-
#6	처리 7**~*	전	321	전	생산관리	130,000	담보	23.05.08	-
#7	장안리 5**~*	전	2,182	전	생산관리	67,000	경매	23.04.07	-
#8	삼합리 5*~*	전	1,189	전	생산관리	69,000	경매	23.02.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 평가전례(거래사례)로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 평가전례(거래사례)를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
#1	삼합리 6**-*	임야	4,833	자연림	농림지역	15,000	경매	24.03.20	-
#3	삼교동 산2**-*	임야	1119	자연림	생산관리	48,000	공매	24.04.03	-
#5	처리 7**-*	전	2,459	전축사	생산관리	113,000	경매	24.02.16	-
#7	장안리 5**-*	전	2182	전	보전관리	67,000	경매	23.04.07	-

2.5.4 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
#1	15,000	-	1.00867	1.000	0.608	9,199	
비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	3,480	1.01108	-	-	3,519		
그 밖의 요인 보정치 산출		9,199 / 3,519			2.614		
시점수정치	경기도 여주시 농림지역 (24.03.20 ~ 24.08.28) : 1.00867						
지역요인비교치	감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례#1	1.00	0.78	1.00	0.78	1.00	1.00	0.608

비교표준지A는 감정평가전례#1와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
#3	48,000	-	1.00672	1.000	1.082	52,285	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
B	18,900	1.00975		-	-	19,084	
그 밖의 요인 보정치 산출		52,285 / 19,084				2.739	
시점수정치		경기도 여주시 생산관리지역 (24.04.03 ~ 24.08.28) : 1.00672					
지역요인비교치		감정평가전례#3은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#B/ 감정평가전례#3	1.12	0.70	1.00	1.38	1.00	1.00	1.082

비교표준지#B는 감정평가전례#3와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
#5	113,000	-	1.00899	1.000	0.903	102,956	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
C	35,200	1.00975		-	-	35,543	
그 밖의 요인 보정치 산출		102,956 / 35,543				2.897	
시점수정치		경기도 여주시 생산관리지역 (24.02.16 ~ 24.08.28) : 1.00899					
지역요인비교치		감정평가전례#5은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#C/ 감정평가전례#5	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

비교표준지#C는 감정평가전례#5와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
#7	67,000	-	1.00840	1.000	1.968	132,964	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
D	44,100	1.01043	-	-	44,560		
그 밖의 요인 보정치 산출		132,964 / 44,560				2.984	
시점수정치	경기도 여주시 보전관리지역 (23.04.07 ~ 24.08.28) : 1.00840						
지역요인비교치	감정평가전례#7은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#D/ 감정평가전례#7	1.13	1.30	1.00	1.34	1.00	1.00	1.968

비교표준지#D는 감정평가전례#7와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지 조건(형상 등)에서 우세함.

2.5.5 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 유사 토지	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 25,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사됨.	농림지역
본건 인근 유사 토지	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 48,000원/㎡ ~ 53,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사됨.	생산관리지역
본건 인근 유사 토지	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 60,000원/㎡ ~ 80,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사됨.	보전관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가 목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	2.61
비교표준지B	2.73
비교표준지C	2.89
비교표준지D	2.98

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000
2	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000
3 (농림)	3,480	1.01108	1.000	2.291	2.61	21,039	21,000
3 (생관)	18,900	1.00975	1.000	0.952	2.73	49,599	49,000
기호(3) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(440(\text{농림}) \times 21,000) + (187(\text{생관}) \times 49,000) / 627(\text{전체면적}) = 29,000\text{원/㎡}$							
4	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000
5	35,200	1.00975	1.000	1.370	2.89	140,726	140,000
6	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7 (농림)	3,480	1.01108	1.000	2.320	2.61	21,306	21,000
7 (생관)	18,900	1.00975	1.000	0.952	2.73	49,599	49,000
기호(7) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(2,017(\text{농림}) \times 21,000) + (192(\text{생관}) \times 49,000) / 2,209(\text{전체면적}) = 23,000\text{원}/\text{m}^2$							
8	18,900	1.00975	1.000	1.016	2.73	52,934	52,000
9 (생관)	35,200	1.00975	1.000	0.297	2.89	30,508	30,000
9 (보관)	44,100	1.01043	1.000	0.252	2.98	33,463	33,000
기호(9) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(326(\text{생관}) \times 30,000) + (1,348(\text{보관}) \times 33,000) / 1,674(\text{전체면적}) = 32,000\text{원}/\text{m}^2$							
10 (농림)	3,480	1.01108	1.000	2.320	2.61	21,306	21,000
10 (생관)	18,900	1.00975	1.000	0.952	2.73	49,599	49,000
기호(10) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(1,223(\text{농림}) \times 21,000) + (525(\text{생관}) \times 49,000) / 1,748(\text{전체면적}) = 29,000\text{원}/\text{m}^2$							
11	3,480	1.01108	1.000	2.212	2.61	20,314	20,000
12	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000
14	35,200	1.00975	1.000	1.370	2.89	140,726	140,000
15	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000
16	3,480	1.01108	1.000	2.240	2.61	20,571	20,000
17 (농림)	3,480	1.01108	1.000	2.625	2.61	24,107	24,000
17 (생관)	18,900	1.00975	1.000	1.000	2.73	52,100	52,000
기호(17) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(1,130(\text{농림}) \times 24,000) + (7,734(\text{생관}) \times 52,000) / 8,864(\text{전체면적}) = 48,000\text{원}/\text{m}^2$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
#9	흔암리 6*-*외	임야	30,971	자연림	농림지역	557,478,000	18,000	21.12.30

거래사례(#9)은 토지만의 거래사례임.

#10	흔암리 2*-*외	임야	1,323	자연림	생산관리	60,000,000	45,300	23.08.04
-----	--------------	----	-------	-----	------	------------	--------	----------

거래사례(#10)는 토지만의 거래사례임.

#11	처리 6*외	답	2,258	답	생산관리	220,000,000	97,400	23.07.26
-----	-----------	---	-------	---	------	-------------	--------	----------

거래사례(#11)은 토지만의 거래사례임.

#12	흔암리 2*-*	답	114	답	보전관리	11,400,000	100,000	24.03.23
-----	-------------	---	-----	---	------	------------	---------	----------

거래사례(#12)은 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.1.2. 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
#9	흔암리 6*~**외	임야	30,971	자연림	농림지역	557,478,000	18,000	21.12.30
#10	흔암리 2**~*외	임야	1323	자연림	생산관리	60,000,000	45,300	23.08.04
#11	처리 6**외	답	2,258	답	생산관리	220,000,000	97,400	23.07.26
#12	흔암리 2**~**	답	114	답	보전관리	11,400,000	100,000	24.03.23

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

(경기도 여주시)

기호	기간	지가변동률	비고
#9	21.12.30 ~ 24.08.28 (농림지역)	1.03636	$(1 + 0.00254 * 2/31) * (1 + 0.02547) * (1 - 0.00062) * (1 + 0.00955) * (1 + 0.00168 * 28/31) \doteq 1.03636$
#10	23.08.04 ~ 24.08.28 (생산관리지역)	1.01038	$(1 + 0.00005 * 28/31) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00882) * (1 + 0.00102 * 28/31) \doteq 1.01038$
#11	23.07.26 ~ 24.08.28 (생산관리지역)	1.01039	$(1 + 0.00001 * 6/31) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00882) * (1 + 0.00102 * 28/31) \doteq 1.01039$
#12	24.03.23 ~ 24.08.28 (보전관리지역)	1.00804	$(1 + 0.00167 * 9/31) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00156 * 28/31) \doteq 1.00804$

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성 등
환경조건	자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원,보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197

본건 기호(1)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

2	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
---	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(2)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

3 (농림)	#9	0.88	0.85	1.00	1.58	1.00	1.00	1.182
-----------	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(3)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

3 (생관)	#10	0.85	0.90	1.00	1.45	1.00	1.00	1.109
-----------	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(3)은 거래사례#10와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

4	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
---	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(4)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

5	#11	1.13	1.10	1.00	1.20	1.00	1.00	1.492
---	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(5)은 거래사례#11와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

6	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
---	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(6)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

7 (농림)	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
-----------	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(7)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

7 (생관)	#10	0.85	0.90	1.00	1.45	1.00	1.00	1.109
-----------	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(7)은 거래사례#10와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8	#10	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
---	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(8)은 거래사례#10와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세함.

9 (생관)	#11	1.13	1.10	1.00	0.75	1.00	0.33	0.308
-----------	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(9)은 거래사례#11와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 지목 및 현황 도로로서 이를 기타조건에서 감안하였음.

9 (보관)	#12	1.13	1.10	1.00	0.80	1.00	0.33	0.328
-----------	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(9)은 거래사례#12와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 지목 및 현황 도로로서 이를 기타조건에서 감안하였음.

10 (농림)	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
------------	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(10)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

10 (생관)	#10	0.85	0.90	1.00	1.45	1.00	1.00	1.109
------------	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(10)은 거래사례#10와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

11	#9	0.88	0.85	1.00	1.58	1.00	1.00	1.182
----	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(11)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

12	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
----	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(12)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

14	#11	1.13	1.10	1.00	1.20	1.00	1.00	1.492
----	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(14)은 거래사례#11와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

15	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
----	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(15)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

16	#9	0.88	0.85	1.00	1.60	1.00	1.00	1.197
----	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(16)은 거래사례#9와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

17 (농림)	#9	1.13	0.85	1.00	1.50	1.00	1.00	1.441
------------	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(17)은 거래사례#9와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

17 (생관)	#10	1.00	0.90	1.00	1.30	1.00	1.00	1.170
------------	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(17)은 거래사례#10와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)이 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
2	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
3 (농림)	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.182	22,050	22,000
3 (생관)	45,300	1.000	1.01038	1.000	1.109	50,759	50,000

기호(3) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사).
 $(440(\text{농림}) \times 22,000) + (187(\text{생관}) \times 50,000) / 627(\text{전체면적}) = 30,000\text{원/㎡}$

4	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
5	97,400	1.000	1.01039	1.000	1.492	146,831	146,000
6	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7 (농림)	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
7 (생관)	45,300	1.000	1.01038	1.000	1.109	50,759	50,000
기호(7) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(2,017(\text{농림}) \times 22,000) + (192(\text{생관}) \times 50,000) / 2,209(\text{전체면적}) = 24,000\text{원}/\text{m}^2$							
8	45,300	1.000	1.01038	1.000	1.150	52,636	52,000
9 (생관)	97,400	1.000	1.01039	1.000	0.308	30,311	30,000
9 (보관)	100,000	1.000	1.00804	1.000	0.328	33,064	33,000
기호(9) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(326(\text{생관}) \times 30,000) + (1,348(\text{보관}) \times 33,000) / 1,674(\text{전체면적}) = 32,000\text{원}/\text{m}^2$							
10 (농림)	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
10 (생관)	45,300	1.000	1.01038	1.000	1.109	50,759	50,000
기호(10) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(1,223(\text{농림}) \times 22,000) + (525(\text{생관}) \times 50,000) / 1,748(\text{전체면적}) = 30,000\text{원}/\text{m}^2$							
11	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.182	22,050	22,000
12	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
14	97,400	1.000	1.01039	1.000	1.492	146,831	146,000
15	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
16	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.197	22,329	22,000
17 (농림)	18,000	1.000	1.03636	1.000	1.441	26,881	26,000
17 (생관)	45,300	1.000	1.01038	1.000	1.170	53,551	53,000
기호(17) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음(천원미만 절사). $(1,130(\text{농림}) \times 26,000) + (7,734(\text{생관}) \times 53,000) / 8,864(\text{전체면적}) = 49,000\text{원}/\text{m}^2$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	3,082	20,000	61,640,000	22,000	67,804,000
2	3,080	20,000	61,600,000	22,000	67,760,000
3	627	29,000	18,183,000	30,000	18,810,000
4	2,890	20,000	57,800,000	22,000	63,580,000
5	108	140,000	15,120,000	146,000	15,768,000
6	2,890	20,000	57,800,000	22,000	63,580,000
7	2,209	23,000	50,807,000	24,000	53,016,000
8	970	52,000	50,440,000	52,000	50,440,000
9	1,674	32,000	53,568,000	32,000	53,568,000
10	1,748	29,000	50,692,000	30,000	52,440,000
11	381	20,000	7,620,000	22,000	8,382,000
12	3,080	20,000	61,600,000	22,000	67,760,000
14	467	140,000	65,380,000	146,000	68,182,000
15	3,080	20,000	61,600,000	22,000	67,760,000
16	1,748	20,000	34,960,000	22,000	38,456,000
17	8,864	48,000	425,472,000	49,000	434,336,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	3,082	20,000	61,640,000	-
2	3,080	20,000	61,600,000	-
3	627	29,000	18,183,000	-
4	2,890	20,000	57,800,000	-
5	108	140,000	15,120,000	-
6	2,890	20,000	57,800,000	-
7	2,209	23,000	50,807,000	-
8	970	52,000	50,440,000	-
9	1,674	32,000	53,568,000	-
10	1,748	29,000	50,692,000	-
11	381	20,000	7,620,000	-
12	3,080	20,000	61,600,000	-
14	467	140,000	65,380,000	-
15	3,080	20,000	61,600,000	-
16	1,748	20,000	34,960,000	-
17	8,864	48,000	425,472,000	-
합계			1,134,282,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가 수준

(자료출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬 잇기	3	721,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬 잇기	4	569,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
13	단층	경량철골구조	550,000	2007.02.26	-

2.2 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
13	단층	550,000	-	550,000	2007.02.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
13	단층	35	17	17	18	2007.02.26

4. 원가법에 의한 건물 결정 단가

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용 연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
13	단층	550,000	18	35	282,857	282,000	-

5. 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비고
13	단층	282,000	112.0	31,584,000	-
합 계				31,584,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	36,898	-	1,134,282,000	-
건물	112	282,000	31,584,000	-
합계			1,165,866,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 여주시 점동면 도리 소재 <도리노인회관> 남측 인근에 위치함.
본건 주위는 전, 답, 및 자연림 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하며, 인근 간선도로를 통하여 타지역으로 진출입 가능함.
본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1)~(4),(6)~(8),(10)~(12),(15)~(17) : 인접 필지 대비 환경사 부정형 토지로, 자연림으로 이용중임.

기호(5),(14) : 인접 필지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로, 창고용지로 이용중임.

기호(9) : 인접 필지 대비 환경사 부정형 토지로, 도로로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(5),(8),(14),(17) : 으로 본건 기호(9) 토지를 포함한 노폭 약 4m의 포장도로와 접함.

기호(1)~(4),(6),(7),(10)~(12),(15),(16) : 지적도상 맹지임.

토지 감정평가요항표

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
------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2),(4),(6),(11),(12),(16) : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>임.

기호(3),(7),(10),(17) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(5),(14) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(8) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(9) : 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3제1호)<수도법>, (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(15) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(수도법시행령 제14조의3제1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

-'

7. 공부와의 차이

-'

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-'

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

기호(13) : 경량철골구조 기타지붕,판넬지붕 단층 건물로,
(사용승인일 : 2007.02.26)

외벽 : 판넬 마감 등,
내벽 : 판넬 마감 등.
바닥 : 콘크리트바닥 마감 등임.

2. 이용상태

기준시점 현재 창고로 이용중임.

3. 설비내역

'-

4. 부합물 및 종물

'-

5. 공부와의 차이

'-

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

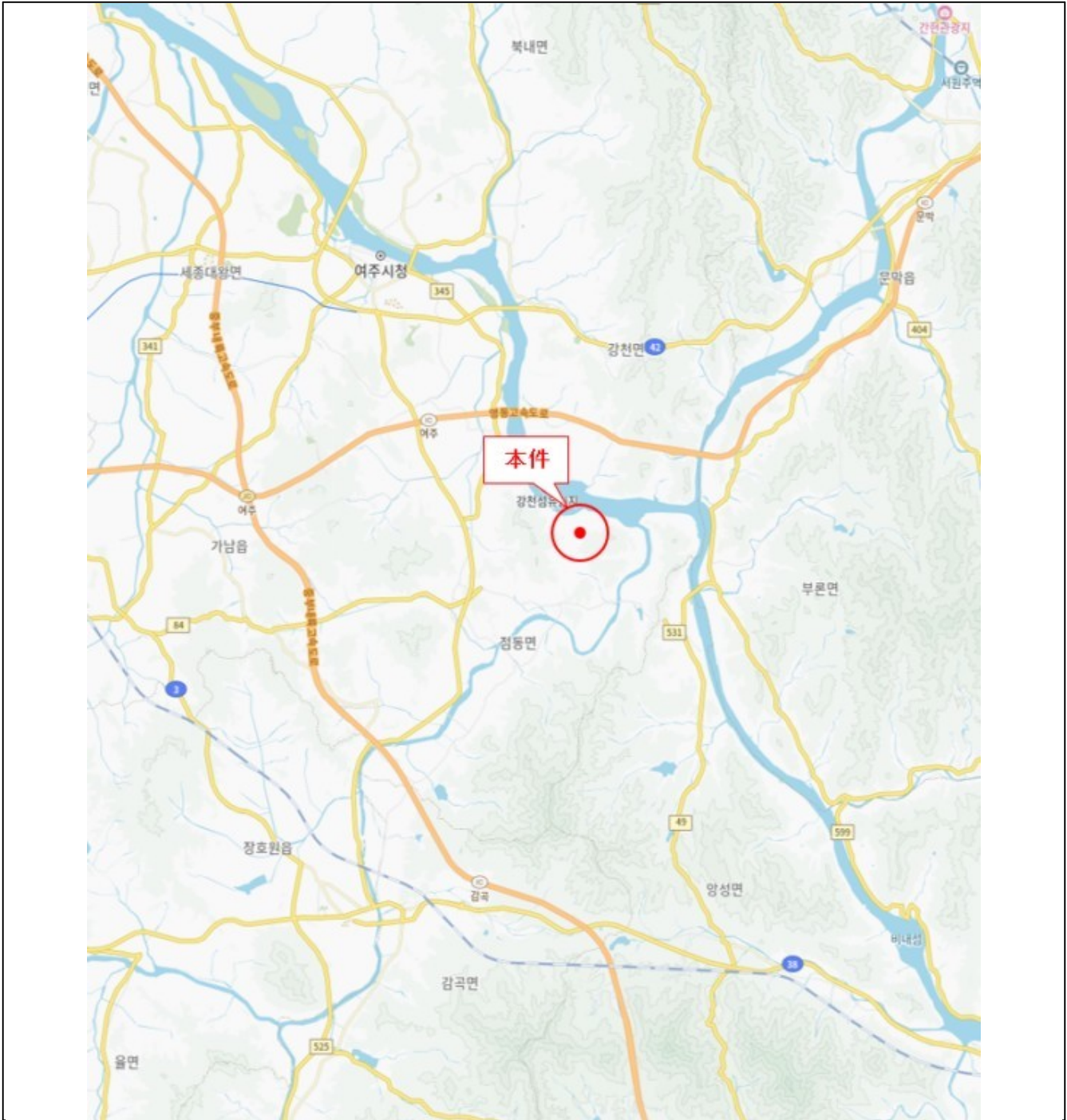
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



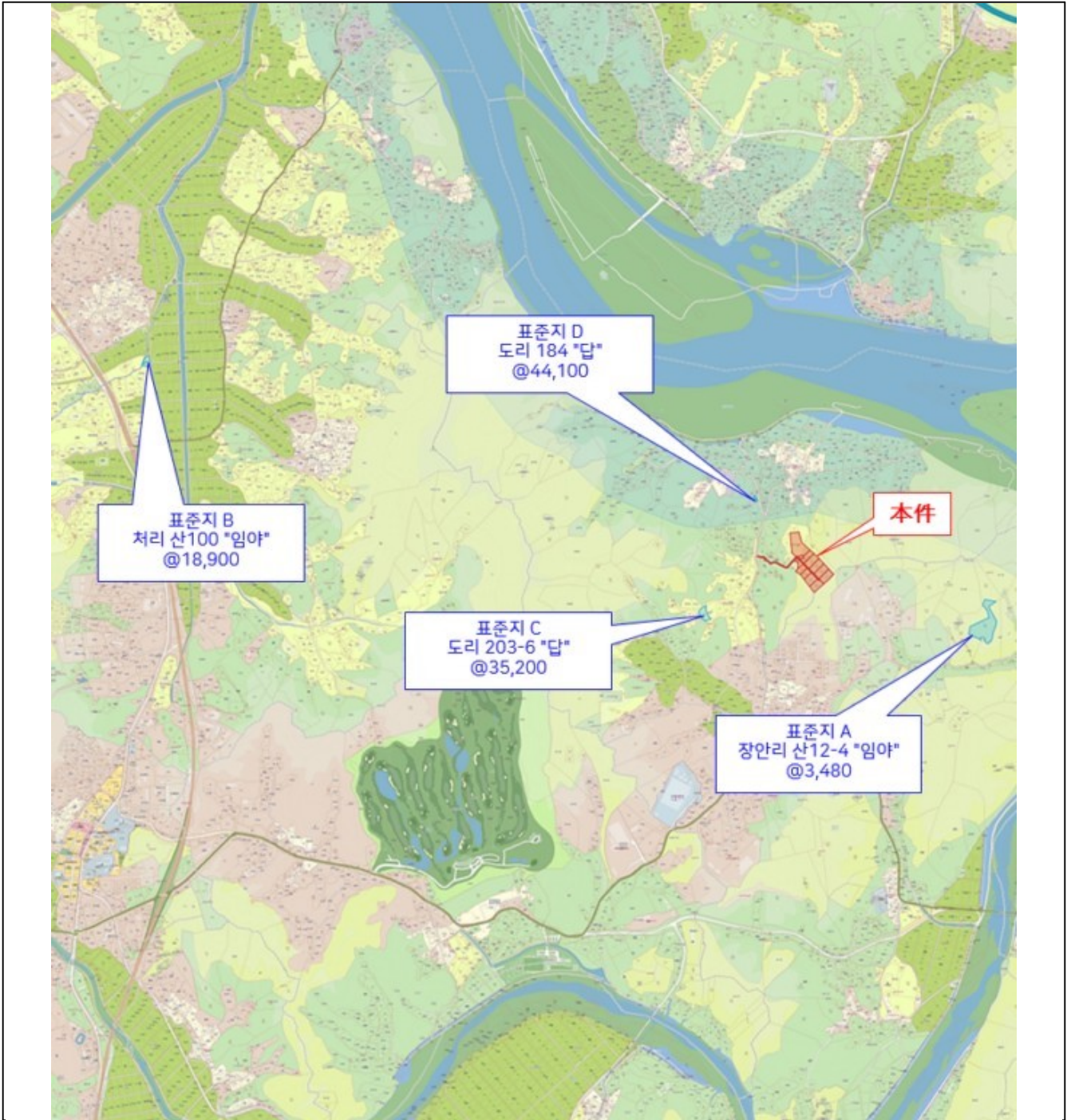
소재지 경기도 여주시 점동면 도리 52-21외



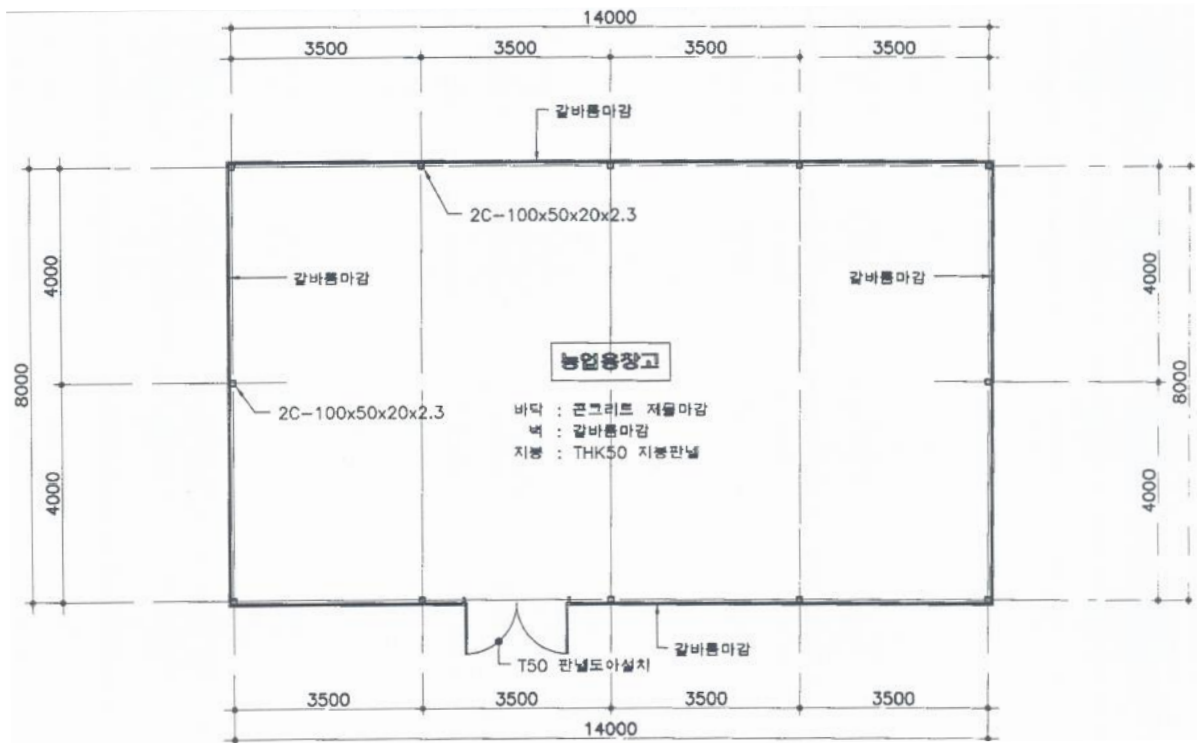
위 치 도



소재지 경기도 여주시 점동면 도리 52-21외



건물개황도 및 내부구조도



※ 실제 면적과 유사함.

< 공부상면적 >

⑭ 1층 : 112㎡

사 진 용 지



본건 기호(12) 토지 전경



본건 기호(15) 토지 전경



본건 기호(16) 토지 전경



본건 기호(17) 토지 전경

사 진 용 지



본건 기호(7) 토지 전경



본건 기호(8) 토지 전경



본건 기호(9) 토지 전경



본건 기호(10) 토지 전경

사 진 용 지



본건 토지 전경



본건 주위환경 및 접면도로



본건 기호(13) 전경



본건 기호(3) 토지 전경