

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김의태 소유물건(2024타경39941)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 최화선

감정평가서번호: 241008-2

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.

중원감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김문곤

손현태 (인)

감정평가액	이천일십만이천구백사십원정 (₩20,102,940.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김의태 (2024타경39941)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.10	2024.10.10	2024.10.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	전	2 660x— 13	전	101.53	198,000	20,102,940
	이	하	여	백		
합계					₩20,102,940	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 금사면 도곡리 220-2번지 소재 토지("대")로서, 수원지방법원 여주지원에서 의뢰된 경매감정평가건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 방법

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

### 3. 가격시점

본건 토지의 가격시점은 현장조사완료일자인 2024년 10월 10일자를 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 토지가격의 결정

### 1. 공시지가준방식에 의한 토지가격 산정

#### 가. 비교표준지

가격시점 현재 공시된 공시지가 표준지중 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 소재하는 아래표의 표준지를 본 건 토지에 적용할 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
가	도곡리 199-10	대	413.0	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리평지	131,900

#### 나. 시점수정 (지가변동률)

(여주시 계획관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	1.120%(1.01120)	2024년 8월누계
2024.07.01 ~ 2024.08.31	0.119%(1.00119)	2024년 7월분
2024.01.01 ~ 2024.10.10	1.275%(1.01275)	$(1 + 0.01120) \times (1 + 0.00119 \times 40/31)$

※2024년 9월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 8월 지가변동률을 유추 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역내에 소재하여 지역요인은 대등시 됨.(1.00)

## 라. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교수치 산정

(격차율산정시 비교표준지를 100으로 보고 산정함)

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	0.96	0.94	0.90	0.70	0.95	1.00	0.540

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 인근 비교사례

기호	사례 목적	가격 시점	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (접면 도로)	단가 (원/㎡)	금액 (천원)
				건물				
A	거래 사례	'2024. 10.01	도곡리 00	대	400	계획관리 (세로가)	179,640	170,000
				주택	86.92		270,000	

※ 비교사례 기호 "A" 의 토지 및 건물가격 배분내역  
·170,000,000 - (270,000 × 86.92) ÷ 400 ≒ 366,329(원/㎡)

### (2) 그 밖의 요인 보정률의 결정

(가) 시점수정(경기도 여주시 (24.10.01~24.10.10 ) (계획관리)

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.119

( 1 + 0.00119 \* 10/31 ) ≒ 1.00038(0.038% 상승)

(나) 지역요인 비교

거래사례와 비교표준지는 인근지역내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됨.(1.00)

(다) 개별요인 비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(격차율산정시 비교사례토지를 100으로 보고 산정함)

비교표준지	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

(원/㎡)

구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	단가	격차율산정	기타요인결정
거래사례를 기준으로 한 가격	366,329	1.00038	1.00	1.00	366,468	2.7434	2.74
공시지가를 기준으로 한 가격	131,900	1.01275	1.00	1.00	133,581		

바. 토지가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	131,900	1.01275	1.00	0.540	2.74	197,647	<b>198,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV 기타 참고사항

1. 본건은 공유자 지분중 김의태씨지분(2/13)만의 평가로서, 전체면적을 기준으로 평균사정하여 평가하였으므로 경매취득시 참고하시기 바랍니다.

2. 본건 지상에 소유자미상의 연와조 아스팔트형글지붕 단층 주택이 소재(후첨 “사진용지” 참조)하나, 귀 제시목록상 토지만 의뢰되었으므로 건물은 평가외하였고, 본건 토지는 이에 구매됨이 없이 나지상정하여 정상평가하였으므로 귀 원 업무진행시 및 경매취득시

참고하시기 바라며, 또한 본건 지상에 소재하는 제시외건물로 인하여 본건토지가 제한받는상태의 가격을 아래와 같이 부기하였으므로 귀 원 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

**※제시외건물로 인하여 본건토지의 제한받는 상태의 가격 :**

·  $198,000 \times 0.7 \approx 139,000(\text{원}/\text{m}^2)$

3. 본건 지상에 컨테이너박스 1개(3\*6M) 및 이동식간이창고 1동이 소재(후첨 “사진용지” 참조)하므로 경매취득시 참고하시기 바랍니다.

# 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 여주시 금사면 도곡리	220-2	전	계획관리지역	2 660x-- 13	101.53	198,000	20,102,940	현 "대" 김의태씨지분
<b>합 계</b>								<b>₩20,102,940.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 여주시 금사면 도곡리 소재 "가마실마을" 북측 근거리에 위치하며, 부근은 농촌지대로서, 농경지 및 소수의 농가주택 등이 혼재되어 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하고 있으며, 버스배차간격으로 살펴본 대중교통편의는 다소 미흡한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 남동측하향의 완경사지이나, 현 평탄하게 부지조성하여 "주거용건부지" 로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 로폭 약 2미터 콘크리트포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>임.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

연와조 아스팔트싱글지붕 단층 주택 1동, 컨테이너(3\*6M) 1개, 이동식간이창고 1동이 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

**(7) 공부와의 차이**

공부상 지목이 전이나 현 "대" 임.

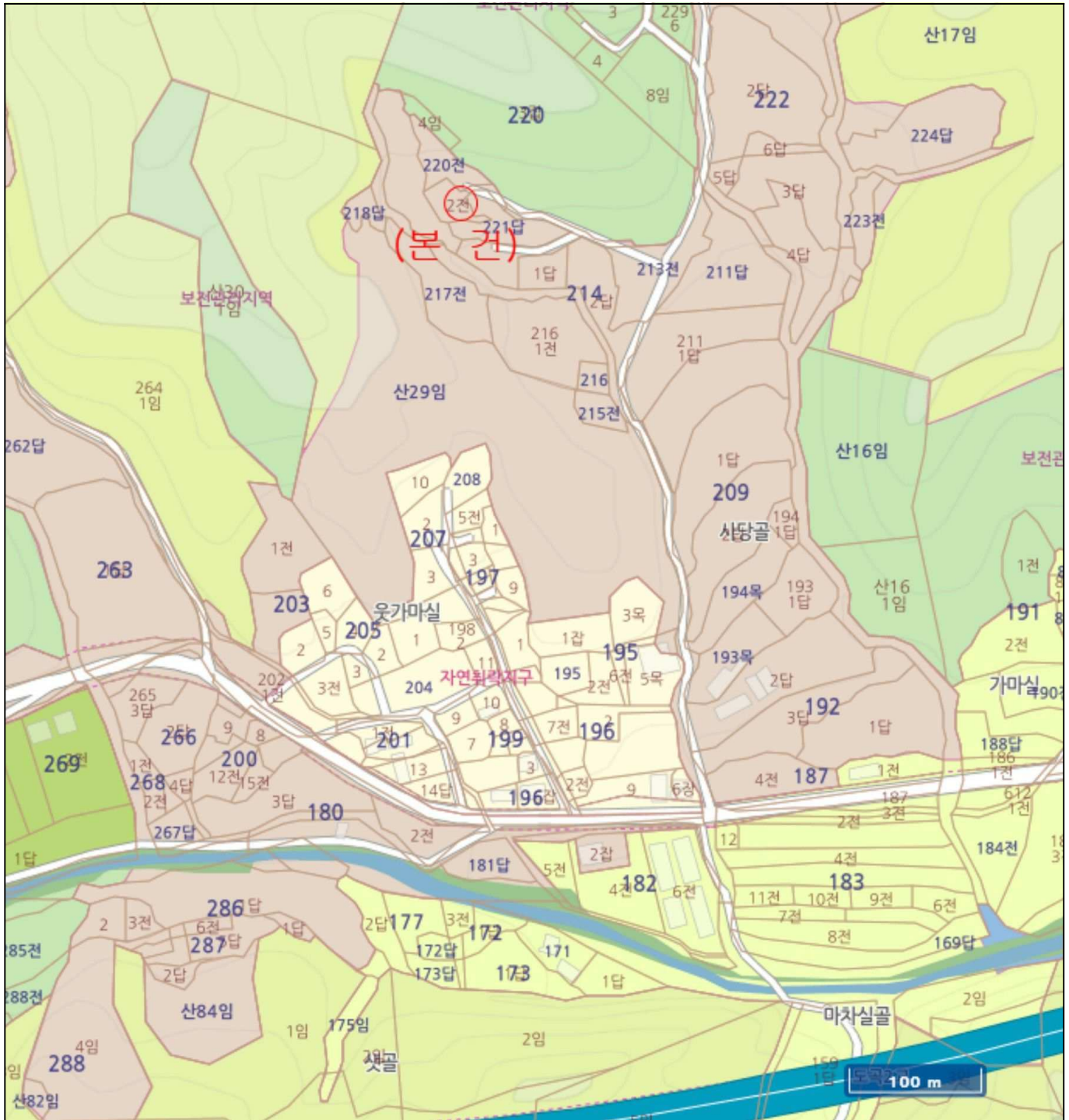
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

-

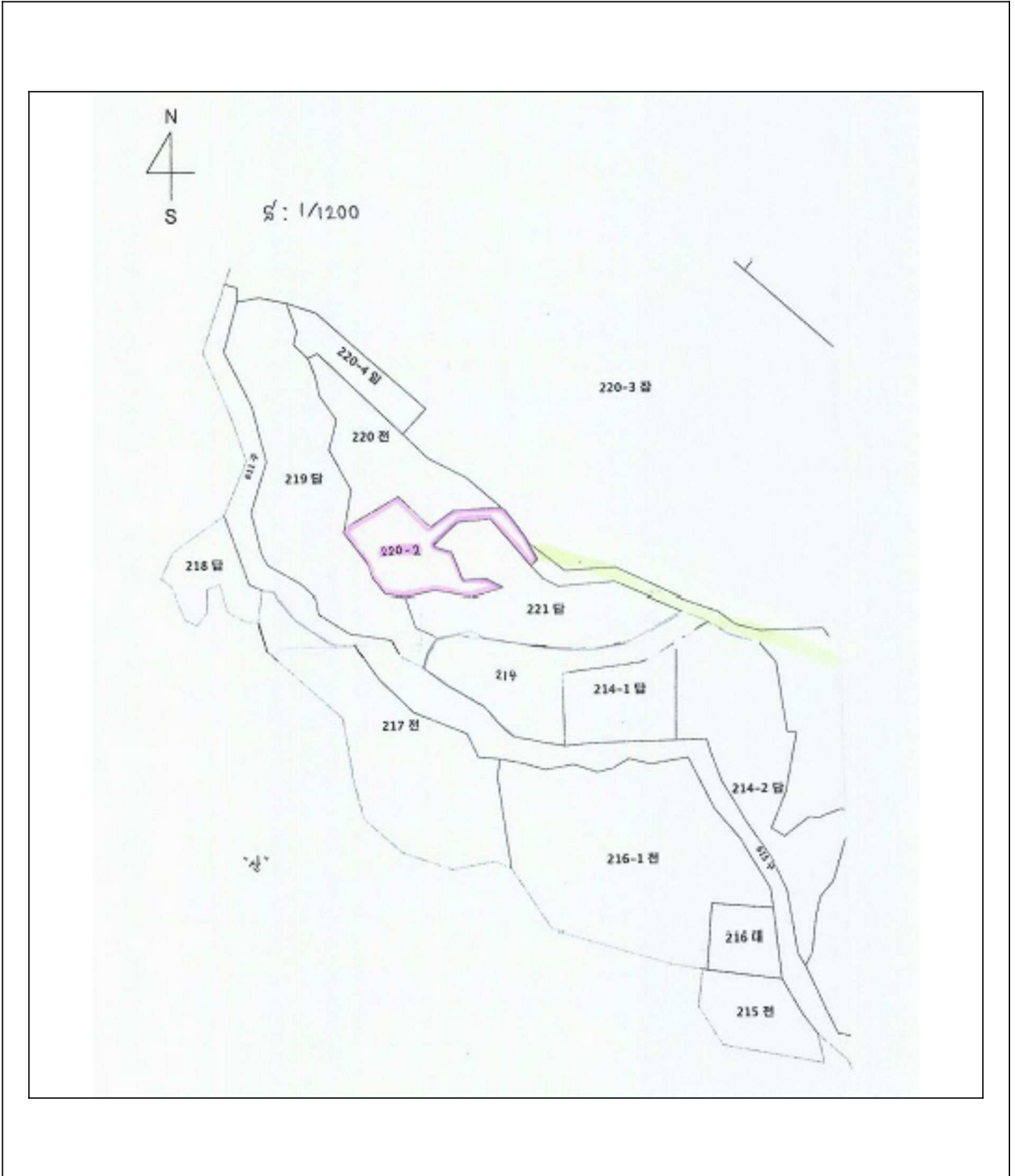
# 위치도



소재지 경기도 여주시 금사면 도곡리 220-2



# 지 적 도







( )