

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12408-G-1901
건명	김홍구 외 2명 소유물건(2024타경4624)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선



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)태평양감정평가법인 동부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd



경기도 성남시 수정구 성남대로 1380번길 15-2 (복정동, 202호)

대표전화 : 031)722-3443 FAX : 031)722-3475



인증서번호 : P240823-B001

심의일자 : 2024-08-23

가격심의인증서

감정서 번호	B12408-G-1901	발의처	본사
감정평가액	—금일십오억이천사백오십삼만사천원정 (₩1,524,534,000.-)		
물건소재지	경기도 양평군 서종면 수능리 산17외		
평가목적	경매		
거래처	수원지방법원 여주지원	제출처	수원지방법원 여주지원(경매3계)
담당평가사	박유준		

※ 심사사항

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
- 평가방법의 적정성
- 관련법규 및 제규정의 준수여부
- 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



대 상 물 건 현 황

건 명	김홍구 외 2명 소유물건(2024타경4624)
소 재 지	경기도 양평군 서종면 수능리 산17외



(부동산) 감정 평가 표

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

감정평가사

박우권



(주)태평양감정평가법인 동부지사
지사장

윤만규

(서명 또는 인)



감정평가액 일침오억이천사백오십삼만사천원정 (₩1,524,534,000.-)

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가목적	경매 (승인번호 : P240823-B001)			
제출처	수원지방법원 여주지원 (경매3계)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김홍구 외 2명 (2024타경4624)	감정평가조건	-			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2024. 8.20.	2024. 8.20.	2024. 8.21.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,686	토지	10,686	-	1,524,534,000
			이하	여백		
						₩1,524,534,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
"별지 참조"						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 서종면 수능리 소재 “수능2리 마을회관” 동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

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

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

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 8월 20일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 8월 20일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m²)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 임야대장, 토지이용계획확인서, 지적도 등)에 의거하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(1)은 광평수의 토지로서 인접 토지와 지적경계가 불분명하고, 수풀이 우거져 있어 정확한 지적경계 등의 파악이 정확하지 않은 바, 대상부분의 위치 및 면적 등의 특징이 곤란하며 정확한 경계확인을 위해서는 측량을 요하는 바, 경매(입찰) 진행시 참고 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호(1) 지상에 식재(자생)되어 있는 수목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호(1) 소재 건물등기사항전부증명서의 지번등록상 '일련번호(1)(수능리 산17) 및 수능리 20-2'로 기재되어 있으나, 현장조사시 토지 일련번호(1) 지상에 건물이 소재하지 않는 것으로 조사되며, 지적경계 등의 파악이 정확하지 않은 바, 추후 경매(입찰) 진행시 재확인 및 정확한 경계확인을 요하며, 본 평가에서는 귀 제시목록을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서종면 수능리	산17	10,650	보전관리지역	자연림	임야	소로한면	부정형 완경사지	31,600
2	서종면 수능리	14-5	36	보전관리지역	도로	도로	세로(가)	사다리 완경사지	25,300

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(서종하수처리구역(서종공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

일련번호(2): 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목		토지거래가액(원) ¹⁾		
ㄱ	서중면	2,164		보전관리지역	자연림	2020.03.31	240,000,000		111,000	
	도장리 ○○○○	-			임야	-	240,000,000			
ㄴ	서중면	15,502(지분)		보전관리지역	자연림	2021.12.28	1,900,000,000		123,000	
	수능리 산○○	-			임야	-	1,900,000,000			
ㄷ	서중면	5,643		보전관리지역	자연림	2024.05.07	615,240,000		109,000	
	정배리 산○○○	-			임야	-	615,240,000			

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지	목				
a	서중면	4,275.5 (지분)	보전관리지역	자연림	2023.04.21	경매	112,000	-	
	수능리 ○○○○			임야					
b	서중면	14,321(지 분)	계획관리지역	자연림	2022.01.25	일반시가	104,000	-	
	도장리 산○○○			임야					
c	서중면	7,786.29 (지분)	보전관리지역	자연림	2022.03.03	공매	149,000	-	
	수능리 산○○			임야					
d	서중면	2,644	보전관리지역	자연림	2024.06.05	경매	125,000	-	
	서후리 산○○○○○			임야					

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
지방도주변 야산지대	계획관리지역	자연림	소로변	@136,000 ~ @151,000 내외	토지 일련번호(1) 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	매각율(%)	매각가율(%)	매각건수(건)
경기도 양평균	최근 1년	임야	25.40	45.99	95

[출처: 지지옥션]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"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.

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

가. 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]

일련 번호	비 교 표 준 지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1, 2	A	서중면 서후리	산47	2,252	보전관리지역	자연림	임야	소로한면	부정형 완경사지	26,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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	지가변동률(%)
A	경기도 양평군	보전관리지역	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.209 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.048

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 2	A	2024.01.01 ~ 2024.08.20	$(1 + 0.00209) \times (1 + 0.00048 \times 51/30)$	1.00291

다. 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 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

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

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.35	0.82	1.00	1.00	1.107
본건은 비교표준지 대비 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세함으로 전반적으로 우세합니다.						
2	A	0.80	1.30	0.33	1.00	0.343
본건은 비교표준지 대비 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등에서 우세하나, 임도의 폭 등에서 열세함으로 전반적으로 열세) 및 행정적조건(도로 등)에서 열세함으로 전반적으로 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 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 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

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

■ 비교사례 선정

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

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
					지 목			
평가 사례	d	서중면 서후리 산○○○-○○	2,644	보전관리지역	자연림 임야	2024.06.05	경매	125,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	비교사례단가(원/㎡) 표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	d	125,000	1.00123	1.000	1.035	129,534	4.801
기준시점 비교표준지가액	A	26,900	1.00291	-	-	26,978	

산출내역	시점수정	양평군 보전관리지역 지가변동률 (2024.06.05 ~ 2024.08.20)				
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대응합니다.				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.15	0.90	1.00	1.00	1.035
	비교표준지는 비교사례 대비 자연조건(경사도 등)에서 열세하나, 접근조건(임도의 폭 등)에서 우세함으로 전반적으로 우세합니다.					

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1, 2	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.80

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	26,900	1.00291	1.000	1.107	4.80	143,000
2	26,900	1.00291	1.000	0.343	4.80	44,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	143,000	10,650	1,522,950,000
2	44,000	36	1,584,000
합계	-	10,686	1,524,534,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

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

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

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 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.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역			토지거래금액(원)		
1, 2	7	서중면 도장리 ○○-○○	2,164	보전관리지역	자연림	2020.03.31	240,000,000	111,000	
			-		임야	-	240,000,000		

- 위 사례는 토지만의 거래사례이며, 일부 '접도구역'에 저촉합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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 거래사례가 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

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경기도 양평군	보전관리지역	2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.273
			2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.247
			2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.228
			2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.247
			2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.325
			2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.271
			2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.329
			2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.277
			2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.297
			2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.234
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.232
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.394
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.095
			2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.209
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.048

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 2	ㄱ	2020.03.31 ~ 2024.08.20	$(1 + 0.00273 \times 1/31) \times (1 + 0.00247) \times$ $(1 + 0.00228) \times (1 + 0.00247) \times$ $(1 + 0.00325) \times (1 + 0.00271) \times$ $(1 + 0.00329) \times (1 + 0.00277) \times$ $(1 + 0.00297) \times (1 + 0.00234) \times$ $(1 + 0.03232) \times (1 + 0.02394) \times$ $(1 - 0.00095) \times (1 + 0.00209) \times$ $(1 + 0.00048 \times 51/30)$	1.08548

라. 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.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.35	0.88	1.02	1.00	1.212
본건은 거래사례 대비 자연조건(면적 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(거래사례 일부 '접도구역' 저축)에서 우세함으로 전반적으로 우세합니다.						
2	ㄱ	0.77	1.50	0.34	1.00	0.393
본건은 거래사례 대비 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등에서 우세하나, 임도의 폭 등에서 열세함으로 전반적으로 열세) 및 행정적조건(본건 도로, 거래사례 일부 '접도구역' 저축)에서 열세함으로 전반적으로 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	111,000	1.000	1.08548	1.000	1.212	146,000
2	111,000	1.000	1.08548	1.000	0.393	47,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	146,000	10,650	1,554,900,000
2	47,000	36	1,692,000
합계	-	10,686	1,556,592,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2	1,524,534,000	1,556,592,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,524,534,000
합 계	1,524,534,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	1,524,534,000
합 계	1,524,534,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 양평군 서종면 수능리	산17	임야	보전관리지역	10,650	10,650	143,000	1,522,950,000	
2	"	14-5	도로	보전관리지역	36	36	44,000	1,584,000	
	합 계							₩1,524,534,000.-	
				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 경기도 양평군 서종면 수능리 소재 "수능2리 마을회관" 동쪽 인근에 소재하며, 주변은 지방도변 야산지대로서, 제반 여건은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

일련번호(1),(2) : 본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재함으로 대중교통수단 이용은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 본건은 인근토지 대비 남서측으로 하향 완경사진 부정형 토지로서 현황 '자연림'으로 이용 중입니다.

일련번호(2) : 본건은 인근토지 대비 남서측으로 하향 완경사지의 자체지반 평탄한 사다리형 토지로서 현황 '도로'로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건까지 차량출입 가능하며, 남서측으로 국유지 도로인 '수능리 산17-1'을 통하여 왕복1차선 도로와 접하며 북동측으로 사유지 도로 및 일련번호(2) 도로에 접합니다.

일련번호(2) : 본건까지 차량출입 가능하며, 북서측 및 남동측으로 사유지 도로에 각각 접합니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)
 (수도법시행령제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(서종하수처리구역(서종공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

일련번호(2) : 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

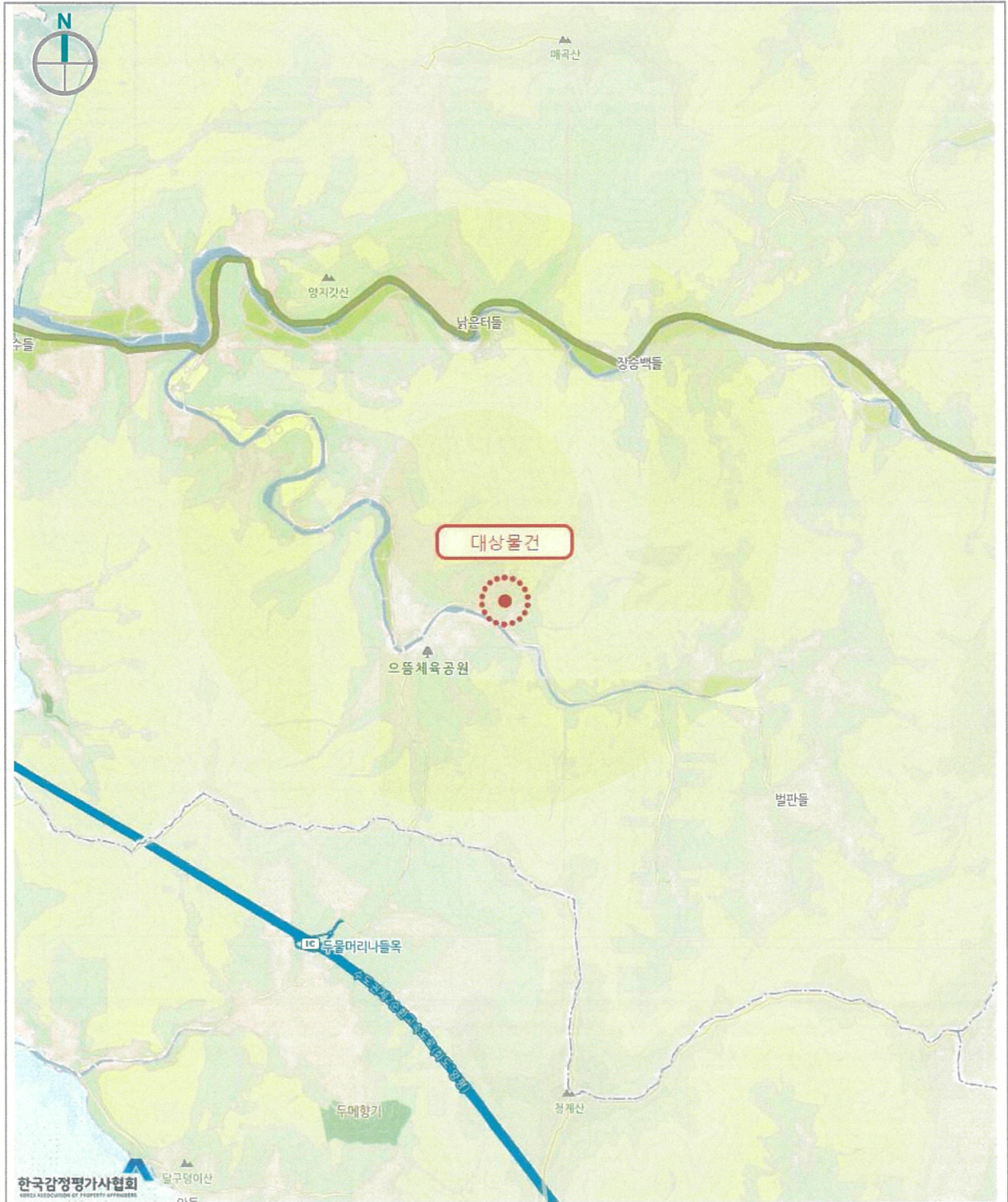
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 해당사항 없습니다.
 기 타 : 해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

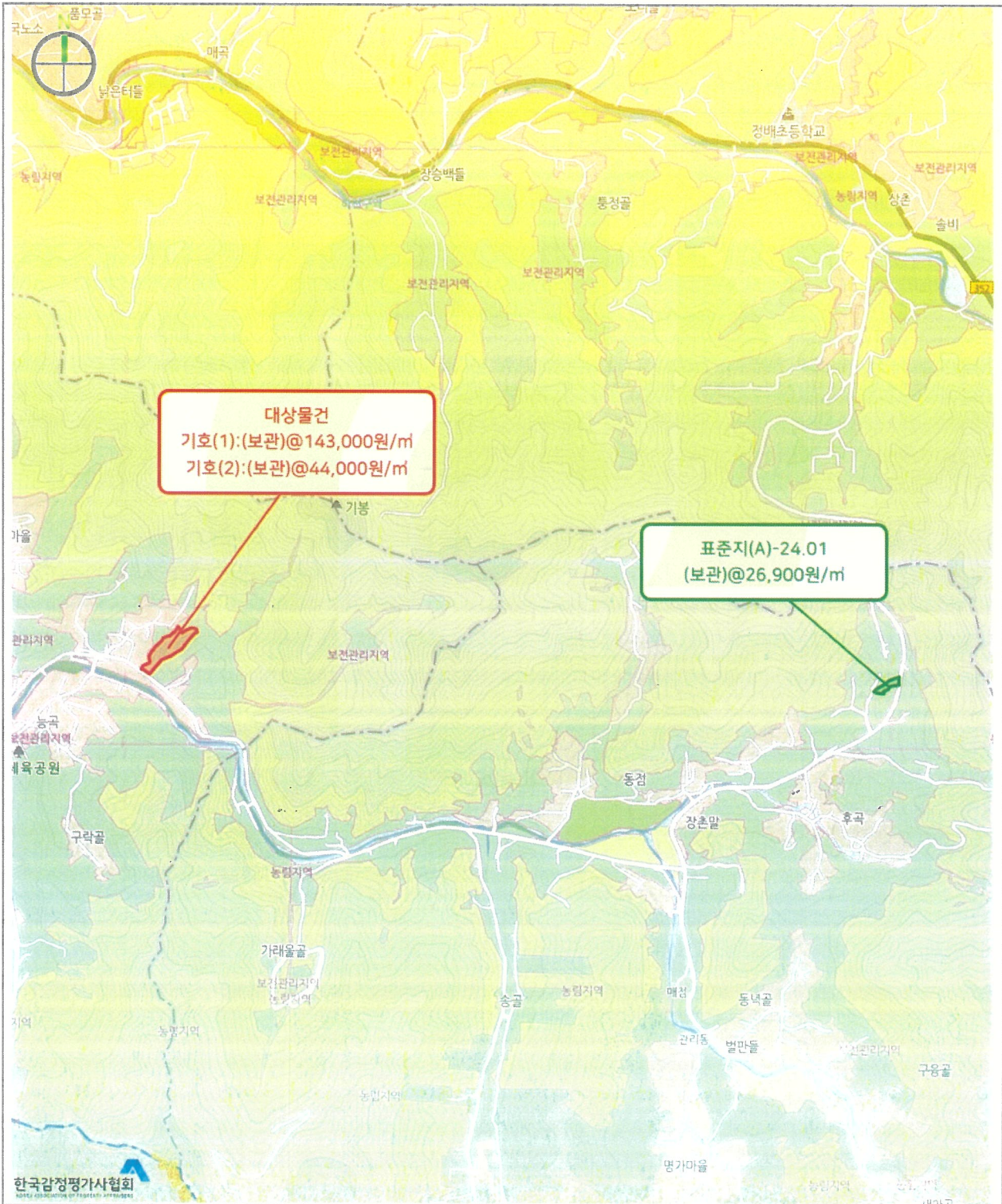
경기도 양평군 서종면 수능리 산17 외



상 세 위 치 도

소재지

경기도 양평군 서종면 수능리 산17 외



사 진 용 지



토지 일련번호(1) 전경-1



토지 일련번호(1) 전경-2

사 진 용 지



토지 일련번호(2) 전경



본건주변전경

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)13119 경기도 성남시 수정구 성남대로(1380번길 15-2 (복정동, 202호))

☎031)722-3443 FAX.031)722-3475

문서번호 :태평양 B12408-G-1901 호

시행일자 :2024. 08. 23

수 신 :수원지방법원 여주지원 사법보좌관
최화선

참 조 :경매3계

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 동부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-08-19자 귀 제 2024타경4624 호로 의뢰하신 『김흥구 외 2명 소유물건(2024타경4624)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 온라인 전송 완료 끝.



(주)태평양감정평가법인 동부지사
지 사 장 윤 만 규



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12408-G-1901호

수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선 귀하

—금이백삼십구만구천일백원정 (₩2,399,100.-)

1. 2024-08-19 일자 귀 제 『 2024타경4624 』 호로 의뢰하신 『 김홍구 외 2명 소유물건(2024타경4624) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	1,876,901	$(1,564,627 \times (1,584,000 / 1,524,534,000)) \times 0.8 \approx 1,300$ $(1,564,627 \times (1,522,950,000 / 1,524,534,000)) \times 1.5 \times 0.8 \approx 1,875,601$
실비	여비	298,400
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
	특별용역비	-
	소계	304,400
합계(공급가액)	₩2,181,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩218,100	
총계	₩2,399,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩2,399,100.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12408-G-1901)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한(조흥)-구리 : 100-020-584180

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 동부지사)

2024. 08. 23

(주)태평양감정평가법인 동부지사

[공급자(사업자)등록번호 : 132-85-15239]

지사장 윤만규

(TEL. : 031)722-3443 FAX. : 031)722-3475)

