

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12409-G-1101
건명	곽옥경 소유물건(2024타경5122)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선



이 감정평가서는 감정평가 외의 목적 외의 목적에 사용하거나 타인의 이익을 또는  
제출처가 아닌 자에 사용될 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 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



# 대 상 물 건 현 황

건 명	곽옥경 소유물건(2024타경5122)
소재지	경기도 양평군 개군면 주읍리 산14-1 외



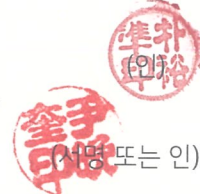
## ( 부동산 ) 감정 평가 표

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

감정평가사

(주)태평양감정평가법인 동부지사  
지사장

박우근  
윤만규

감정평가액 **₩148,331,960.-** 일의사천팔백삼십삼만일천구백육십원정 (₩148,331,960.-)

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가목적	경매			
제출처	(경매3계)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	곽옥경 (2024타경5122)	감정평가조건	-			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2024. 9.12.	2024. 9.12.	2024. 9.12.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
가	토지	35,702x <sup>4</sup> <sub>27</sub>	토지	7,948.45	-	148,331,960
		+17950x <sup>4</sup> <sub>27</sub>				
내	이 하 여 백					
용						
₩148,331,960.-						
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
"별지 참조"						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 개군면 주읍리 소재 “주읍리 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

토지 일련번호(1)은 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 지적도상 개략적인 면적 사정 후, 용도지역별 각각 가격 산출 후 용도지역별 면적비율에 따른 평균단가를 적용하였습니다.

## 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 9월 12일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 9월 12일에 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(m<sup>2</sup>)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(1),(2)의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 임야대장, 토지이용계획확인서, 지적도 등)에 의거하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(1),(2)은 광평수의 토지로서 인접 토지와 지적경계가 불분명하고, 수목이 우거져있어 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),(2) 지상에 식재(자생)되어 있는 수목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매(입찰) 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호(1)은 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 지적도상 개략적인 면적 사정 후, 용도지역별 각각 가격 산출 후 용도지역별 면적비율에 따른 평균단가를 적용하였으니 경매(입찰) 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호(1) 지상 일부에 소유자 미상의 분묘1기 및 일련번호(2) 지상 일부에는 소유자 미상의 분묘2기가 소재하는 것으로 탐문조사 되나, 현장조사시 진입이 어려운 부분 등으로 확인이 어려운 바, 본 평가에서는 귀 법원에서 의뢰주신 토지만을 평가하되, 추후 경매(입찰)시 분묘 재확인 및 분묘 기지권 등을 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	개군면 주읍리	산14-1	35,702 X (4 / 27)	농림지역, 보전관리지역	자연림	임야	맹지	부정형 급경사지	5,860
2	개군면 주읍리	산16	17,950 X (4 / 27)	농림지역	자연림	임야	맹지	부정형 급경사지	2,070

### ■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 농림지역, 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소,닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2023-08-29)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

일련번호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소,닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2023-08-29)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

## 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 2.1. 공부와 실지가 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 둘째 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				총거래금액(원)	토지거래가액(원) <sup>1)</sup>	
ㄱ	지평면 수곡리 ○○○	1,518	-	보전관리지역	자연림	2022.12.20	100,000,000	66,000	
		-	-		임야	-	100,000,000		
ㄴ	개군면 주읍리 산○○○	26,654	-	농림지역, 보전관리지역	자연림	2022.05.24	273,477,720	10,000	
		-	-		임야	-	273,477,720		
ㄷ	개군면 부리 산○○	9,666	-	보전관리지역	자연림	2021.10.06	394,775,000	41,000	
		-	-		임야	-	394,775,000		
ㄹ	개군면 불곡리 산○○○○	1,653	-	농림지역	자연림	2022.11.25	53,600,000	32,000	
		-	-		임야	-	53,600,000		
ㄹ	지평면 옥현리 산○○○	9,223	-	농림지역	자연림	2024.06.22	139,500,000	15,000	
		-	-		임야	-	139,500,000		
ㅁ	지평면 수곡리 산○○○○○○	1,652	-	보전관리지역	자연림	2022.07.11	58,800,000	36,000	
		-	-		임야	-	58,800,000		

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지 목				
a	개군면 부리 ○○○-○	1,010	보전관리지역	자연림 임야	2023.11.16	법원경매	55,000	-
b	개군면 계전리 산○○	1,965	보전관리지역	자연림 임야	2024.07.25	법원경매	58,000	-
c	개군면 공세리 산○○	38,380	농림지역	자연림 임야	2022.03.29	법원경매	15,000	-
d	개군면 주읍리 산○○	33,646	보전관리지역	조림 임야	2023.05.04	법원경매	37,000	-
e	개군면 주읍리 산○○-○	23,478	농림지역, 보전관리지역	조림 임야	2023.05.04	법원경매	12,000	-

위 사례는 공법상 둘 이상의 용도지역(농림지역,보전관리지역)에 걸쳐 있는 토지이나, 전체 면적 대비 '보전관리지역' 부분은 극소하여 본 평가에서는 주된 용도지역(농림지역)을 기준으로 가격산정하였습니다.

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
순수 산림지대	농림지역	자연림	맹지	@16,000 내외	토지 일련번호(1) '농림지역' 부분 및 일련번호(2) 유사 토지 일련번호(1) '보전관리지역' 부분 유사
	보전관리지역	자연림	맹지	@39,000 내외	

## 4. 경매통계

용도별	경기 양평군 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
임야	55,620,482,774	26,971,079,307	48.5	357	83	23.2

[출처:인포케어]

# 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	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1(농림),2	A	개군면 주읍리	산37	15,273	농림지역	자연림	임야	맹지	사다리 급경사지	2,120
1(보전 관리)	B	개군면 내리	산44-1	5,951	보전관리지역	자연림	임야	맹지	사다리 급경사지	9,120

# 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	농림지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.236 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044
B	경기도 양평군	보전관리지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.263 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.054

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

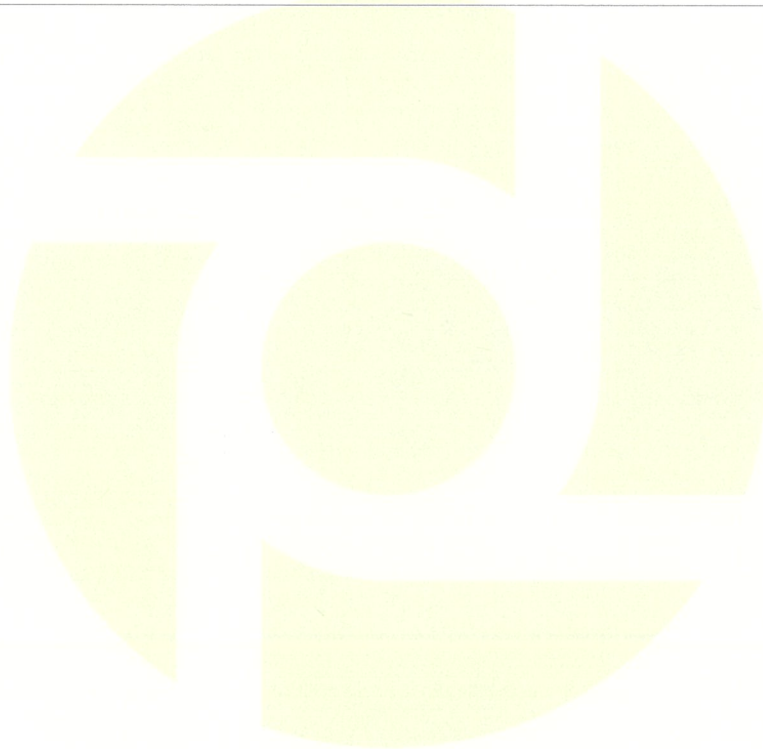
일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1(농림),2	A	2024.01.01 ~ 2024.09.12	$(1 + 0.00236) \times (1 + 0.00044 \times 43/31)$	1.00297
1(보전 관리)	B	2024.01.01 ~ 2024.09.12	$(1 + 0.00263) \times (1 + 0.00054 \times 43/31)$	1.00338

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 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, 사방지정 등 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(농림)	A	1.00	1.65	1.00	1.00	1.650
본건은 비교표준지 대비 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 우세합니다.						
1(보전 관리)	B	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 비교표준지 대비 자연조건(면적 등)에서 우세합니다.						
2	A	1.00	1.65	1.00	1.00	1.650
본건은 비교표준지 대비 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 우세합니다.						

# 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 <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
					지 목			
평가 사례	b	개군면 계전리 산 0-0	1,965	보전관리지역	자연림	2024.07.25	법원경매	58,000
					임야			
평가 사례	e	개군면 주읍리 산 0 0-0	23,478	농림지역, 보전관리지역	조림	2023.05.04	법원경매	12,000
					임야			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구	분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준		e	12,000	1.00123	1.000	0.800	9,612	4.520
비교표준지가액								
기준시점		A	2,120	1.00297	-	-	2,126	
비교표준지가액								

산출내역	시점수정	양평군 농림지역 지가변동률 (2023.05.04 ~ 2024.09.12)				
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인비교치
		1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
비교표준지는 비교사례 대비 자연조건(면적에서 우세하나, 경사도 등에서 열세함으로 전반적으로 열세)에서 열세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구	분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준		b	58,000	1.00087	1.000	0.650	37,733	4.123
비교표준지가액								
기준시점		B	9,120	1.00338	-	-	9,151	
비교표준지가액								

산출내역	시점수정	양평군 보전관리지역 지가변동률 (2024.07.25 ~ 2024.09.12)				
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인비교치
		1.00	0.65	1.00	1.00	0.650
비교표준지는 비교사례 대비 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 열세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1(농림),2	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.52
1(보전 관리)	B		4.12



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 둘째 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1(농림)	2,120	1.00297	1.000	1.650	4.52	16,000
1(보전 관리)	9,120	1.00338	1.000	1.050	4.12	40,000
2	2,120	1.00297	1.000	1.650	4.52	16,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	20,000	35,702 X (4 / 27)	105,783,800
2	16,000	17,950 X (4 / 27)	42,548,160
<b>합계</b>	-	7,948.45	148,331,960

※ 토지 일련번호(1)은 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도 지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 지적도 상 개략적인 면적 사정 후, 용도지역별 각각 가격 산출 후 용도지역별 면적비율에 따른 평균단가를 적용하였으니 경매(입찰) 진행시 참고 하시기 바랍니다.

# 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.

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

### 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 거래사례 선정

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

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
			건물면적(m <sup>2</sup> )			지 목	사용승인일		토지거래금액(원)		
1(농림),2	ㄹ	개군면 불곡리 산○○-○○	1,653	-	농림지역	자연림	2022.11.25	53,600,000	-	53,600,000	32,000
						임야					
위 사례는 토지만의 거래사례입니다.											
1(보전 관리)	ㄱ	지평면 수곡리 ○○○	1,518	-	보전관리지역	자연림	2022.12.20	100,000,000	-	100,000,000	66,000
						임야					
위 사례는 토지만의 거래사례입니다.											

# 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

## 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	지역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경기도 양평군	보전관리지역	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.095
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.263
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.054
ㄴ	경기도 양평군	농림지역	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.139
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.045
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.117
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.236
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1(보전 관리)	ㄱ	2022.12.20 ~ 2024.09.12	$(1 + 0.00062 \times 12/31) \times (1 - 0.00095) \times$ $(1 + 0.00263) \times (1 + 0.00054 \times 43/31)$	1.00267
1(농림),2	ㄴ	2022.11.25 ~ 2024.09.12	$(1 + 0.00139 \times 6/30) \times (1 + 0.00045) \times$ $(1 - 0.00117) \times (1 + 0.00236) \times$ $(1 + 0.00044 \times 43/31)$	1.00253

## 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(농림)	ㄹ	0.90	0.55	1.00	1.00	0.495
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 열세합니다.						
1(보전 관리)	ㄱ	1.00	0.60	1.00	1.00	0.600
본건은 거래사례 대비 자연조건(경사도 등)에서 열세합니다.						
2	ㄹ	0.90	0.55	1.00	1.00	0.495
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사도 및 면적 등)에서 열세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 둘째 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1(농림)	32,000	1.000	1.00253	1.000	0.495	16,000
1(보전 관리)	66,000	1.000	1.00267	1.000	0.600	40,000
2	32,000	1.000	1.00253	1.000	0.495	16,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	20,000	35,702 X (4 / 27)	105,783,800
2	16,000	17,950 X (4 / 27)	42,548,160
<b>합계</b>	-	7,948.45	148,331,960

※ 토지 일련번호(1)은 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도 지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 지적도 상 개략적인 면적 사정 후, 용도지역별 각각 가격 산출 후 용도지역별 면적비율에 따른 평균단가를 적용하였으니 경매(입찰) 진행시 참고 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2	148,331,960	148,331,960



# 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	148,331,960
합 계	148,331,960

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	148,331,960
합 계	148,331,960

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	
1	경기도 양평군 개군면 주읍리	산 14-1	임야	농림지역, 보전관리지역	4 35,702 X - 27	5,289.19	20,000	105,783,800	'평균단가', '곽옥경'지분, 분묘로 제한 받을경우 단가 @14,000원/m <sup>2</sup>
2	"	산16	임야	농림지역	4 17,950 X - 27	2,659.26	16,000	42,548,160	'곽옥경'지분, 분묘로 제한 받을경우 단가 @11,000원/m <sup>2</sup>
합 계					이 하 여 백		₩148,331,960.-		

# 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 개군면 주읍리 소재 '주읍리 마을회관' 동측 인근에 소재하며, 주변은 순수 산림지대로써, 제반 여건은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

일련번호(1),(2): 본건 인근까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등, 대중교통수단 이용은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1),(2): 인근 토지대비 서하향 급경사지의 부정형 토지이며, 현황 '자연림' 상태의 토지입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1),(2): 본건은 지적도상 '맹지'입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 농림지역, 보전관리지역(보전관리지역),  
 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소,닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>,  
 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2023-08-29)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

# 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)	

일련번호(2): 농림지역,  
 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소,닭,오리,메추리,돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2023-08-29)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

### (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

### (7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

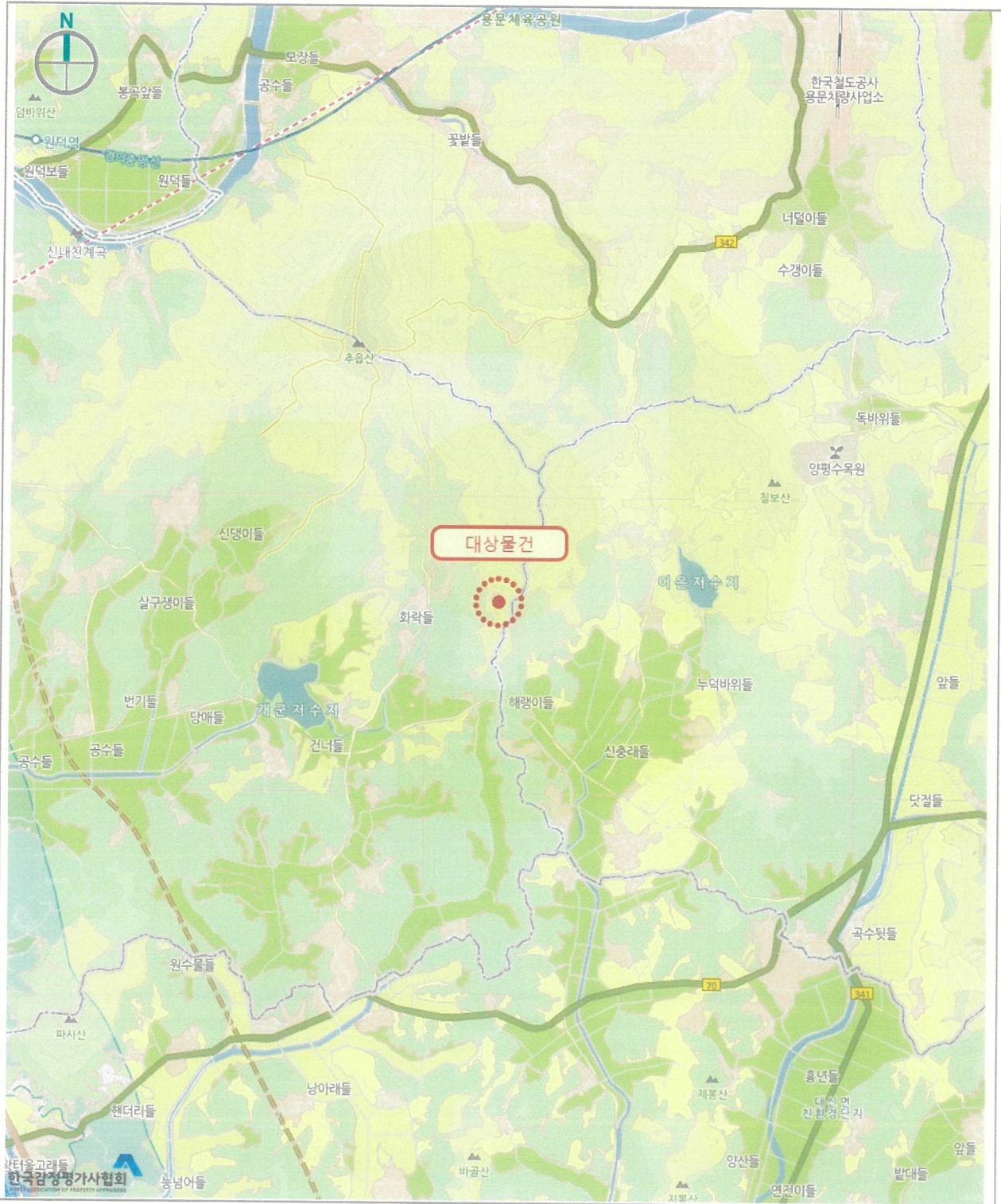
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: '미상' 입니다.  
 기 타: 해당사항 없습니다.

# 광역위치도

소재지

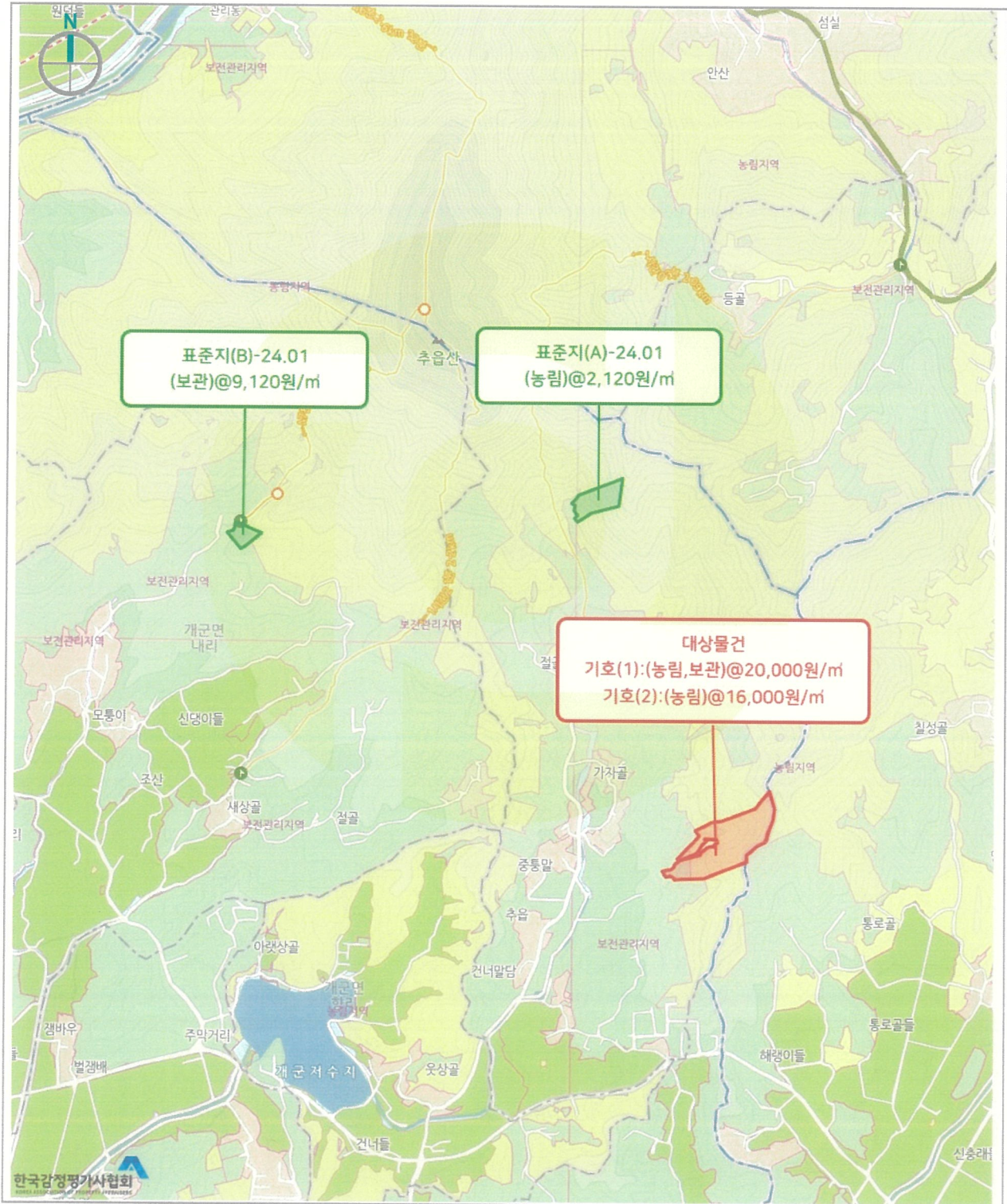
경기도 양평군 개군면 주읍리 산14-1 외



# 상 세 위 치 도

소재지

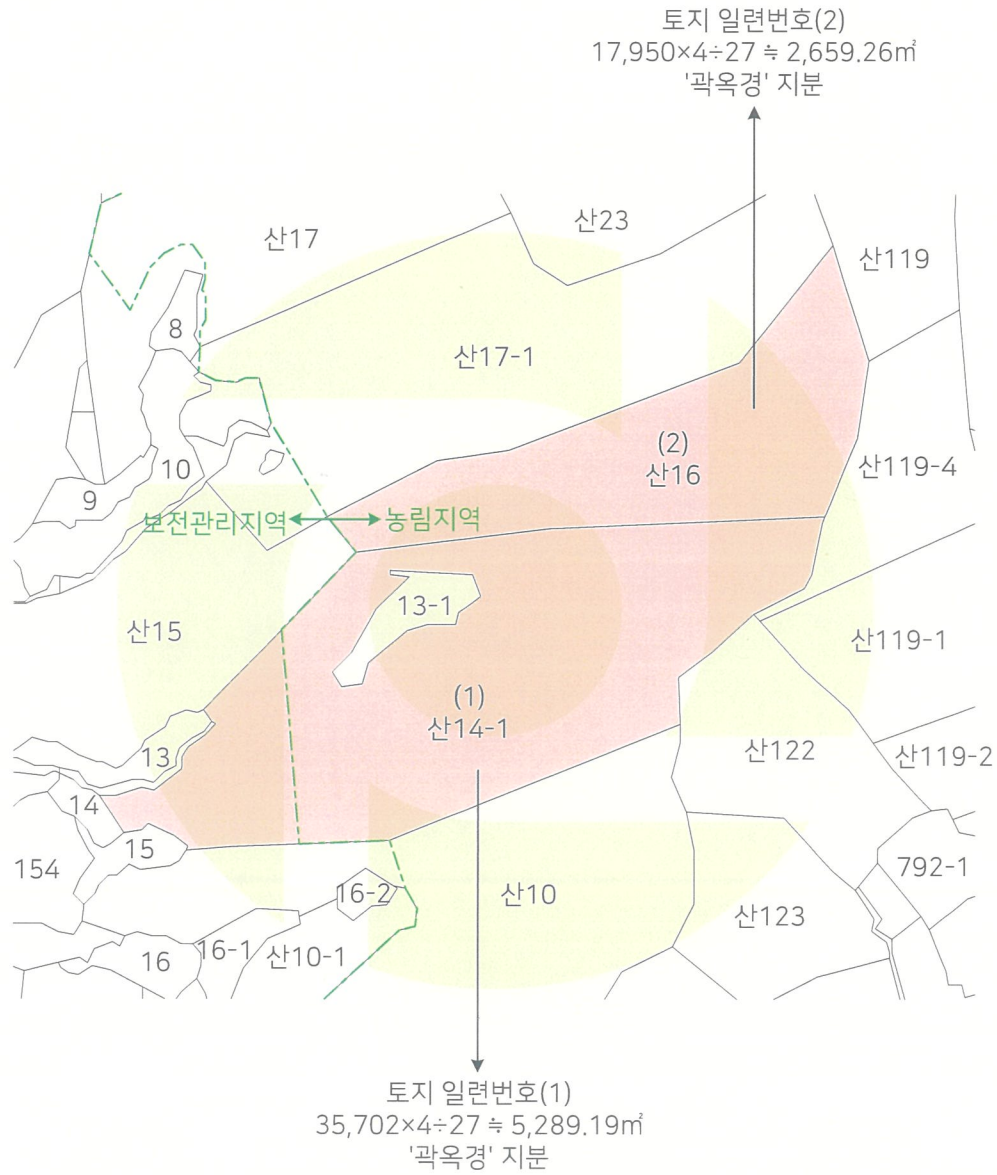
경기도 양평군 개군면 주읍리 산14-1 외



# 지 적 개 황 도



S = 1 / 4000



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지



본건전경



본건주변전경-1

# 사 진 용 지

---



본건주변전경-2