

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김수남 외 1명
소유물건(2024타경38139)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
최화선

감정평가서번호: AN24-08-01043

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.

에이앤 감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
안나

안 나



감정평가액	오억오천구백칠십삼만이천원정 (₩559,732,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김수남 외 1명 (2024타경38139)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.29	2024.08.20 ~ 2024.08.29	2024.08.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,538	토지	11,538	-	559,732,000
	이	하	여	백		
합계					₩559,732,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(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 양평군 양동면 계정리	293-2	전	보전관리지역	7,561	7,561	51,000	385,611,000	
2	동 소	290	임야	보전관리지역	2,820	2,820	40,000	112,800,000	
3	동 소	291	답	보전관리지역	1,157	1,157	53,000	61,321,000	
합 계								₩559,732,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양동면 계정리 소재 '계정리 마을회관' 북동측 근거리 위치하는 부동산(토지)으로서 수원 지방법원 여주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.29.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.08.29.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하여 감정평가 하였음.
2. 본건 토지는 지적도면과 현황을 목측으로 비교 판단하여 파악한 개략적인 위치를 기준으로 평가하였으며, 정확한 지적경계의 확인은 측량 등 전문적인 실사가 수반되어야 할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고하시기 바람.
3. 본건 토지상 소재하는 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 양평군 양동면 계정리 293-2	7,561	전	보전관리지역	목전	맹지	부정형 완경사	19,800
2	경기도 양평군 양동면 계정리 290	2,820	임	보전관리지역	토지임야	맹지	부정형 완경사	5,780
3	경기도 양평군 양동면 계정리 291	1,157	답	보전관리지역	목전	맹지	부정형 완경사	28,100

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경기도 양평군 양동면 계정리 840	5,231	답 전	보전관리 세로(가)	부정형 완경사	계정보건소 북측인근	44,000
B	경기도 양평군 양동면 계정리 768-25	304	임 자연림	보전관리 맹지	세장형 완경사	송정마을 북측인근	13,600

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

(기호1, 3: 비교표준지A , 기호2: 비교표준지B)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-08-29	경기도 양평군	보전관리
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.263%	7월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.054% × 29/31	7 월 지가변동률 : 0.054%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.08.29)	0.314%(≙ 1.00314)	(1 + 0.00263) * (1 + 0.00054 * 29/31)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

기호	표준지기호	지역요인	비고
1, 3	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
2	B	0.80	1.40	-	1.00	1.00	1.12	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나, 토양, 토질의 양부 등 자연조건에서 우세하여 전반적으로 우세함.
3	A	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	0.73	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 양평군 양동면 계정리 703	506	답	보전관리지역 답	담보 2024-05-07	73,000	-
선2	경기도 양평군 양동면 계정리 709	717	전	보전관리지역 전	담보 2023-04-11	73,000	-
선3	경기도 양평군 양동면 계정리 867-1	1,814	답	보전관리지역 답	담보 2022-05-25	67,000	-
선4	경기도 양평군 양동면 계정리 315-8	2,620	임	보전관리지역 자연림	담보 2024-03-19	36,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경기도 양평군 양동면 계정리 795-4외	772	전	보전관리지역 전	2024-05-30	77,720	토지만의 사례임. 거래가격: 60,000,000
거2	경기도 양평군 양동면 계정리 1493-1외	4,025	답	보전관리지역 답	2022-08-30	74,534	토지만의 사례임. 거래가격: 300,000,000
거3	경기도 양평군 양동면 계정리 1519-1	827	임	보전관리지역 전	2024-02-01	54,414	토지만의 사례임. 거래가격: 45,000,000
거4	경기도 양평군 양동면 계정리 637	671	임	보전관리지역 전	2022-11-28	44,709	토지만의 지분거래사례임. 거래가격: 30,000,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 단가} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 표준지 단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

(다) 비교사례를 기준한 표준지단가

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	73,000	-	1.00191	1.00	1.00	73,139
B	선4	36,000	-	1.00294	1.00	1.00	36,106

㉠ 사정보정

표준지 기호	사례기호	사정보정	비고
A, B	선1, 선4	-	해당없음.

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-05-07 ~ 2024-08-29	경기도 양평군 보전관리	1.00191
선4	2024-03-19 ~ 2024-08-29	경기도 양평군 보전관리	1.00294

㉢ 지역요인

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선4	1.00	비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

㉔ 개별요인

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	대체로 유사함.
B	선4	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00	대체로 유사함.

(라) 기준시점 표준지 단가

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	44,000	1.00314	-	-	44,138
2	B	13,600	1.00314	-	-	13,643

(마) 평가사례를 기준한 표준지 가액과 기준시점 표준지단가와와의 보정치

표준지 기호	사례기준 표준지단가 (원/㎡)	기준시점 표준지 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	73,139	44,138	1.657
B	36,106	13,643	2.647

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

기호	사례 기호	사례기준 표준지단가 (원/㎡)	표준지 기호	기준시점 표준지 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
1, 3	선1	73,139	A	44,138	1.65	-
2	선4	36,106	B	13,643	2.64	-

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지 단가와 기준시점 표준지 단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 위와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	44,000	1.00314	1.00	0.70	1.65	50,980	51,000
2	B	13,600	1.00314	1.00	1.12	2.64	40,339	40,000
3	A	44,000	1.00314	1.00	0.73	1.65	53,164	53,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양평군 양동면 계정리 293-2	7,561	51,000	385,611,000
2	경기도 양평군 양동면 계정리 290	2,820	40,000	112,800,000
3	경기도 양평군 양동면 계정리 291	1,157	53,000	61,321,000
		11,538	-	559,732,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경기도 양평군 양동면 계정리 795-4외	772	전	보전관리지역 전	2024-05-30	77,720	토지만의 사례임. 거래가격: 60,000,000
거3	경기도 양평군 양동면 계정리 1519-1	827	임	보전관리지역 전	2024-02-01	54,414	토지만의 사례임. 거래가격: 45,000,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.(기호1, 3: 거1/ 기호2: 거3)

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	77,720	1.00	1.00156	1.00	0.65	50,597
2	거3	54,414	1.00	1.00299	1.00	0.70	38,204
3	거1	77,720	1.00	1.00156	1.00	0.68	52,932

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1, 3	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2024-05-30 ~ 2024-08-29	경기도 양평군 보전관리	1.00156
거3	2024-02-01 ~ 2024-08-29	경기도 양평군 보전관리	1.00299

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

㉢ 지역요인

기호	사례기호	지역요인	비고
1, 3	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	거3	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

㉔ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

기호	사례 기호	접근	자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.65	1.00	1.00	1.00	1.00	0.65	본건은 비교거래사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
2	거3	0.70	1.00	-	1.00	1.00	0.70	본건은 비교거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
3	거1	0.68	1.00	1.00	1.00	1.00	0.68	본건은 비교거래사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양평군 양동면 계정리 293-2	7,561	51,000	385,611,000
2	경기도 양평군 양동면 계정리 290	2,820	38,000	107,160,000
3	경기도 양평군 양동면 계정리 291	1,157	53,000	61,321,000
합계		11,538	-	554,092,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	보전관리지역	농경지	세로(불)	40,000	70,000	-

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	양동면 계정리 293-2	7,561	전	19,800	149,707,800
2	양동면 계정리 290	2,820	임	5,780	16,299,600
3	양동면 계정리 291	1,157	답	28,100	32,511,700

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
경기도 양평군	임야	2024-08-31	70	41.9	최근1년
경기도 양평군	전답	2024-08-31	37	56.8	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	559,732,000	-
거래사례비교법	554,092,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	559,732,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-29)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건 토지는 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 공시지가기 준법으로 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	559,732,000	-

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 양동면 계정리 소재 '계정1리 마을회관' 북동측 근거리 위치하며, 주위는 대부분 임야, 목전 등으로 이루어진 산간지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건은 차량출입 및 접근이 불가능하고, 원거리에 노선버스 정류소가 위치하나 노선버스의 운행빈도 등을 고려할 때 대중교통편의도 등 전반적인 교통상황은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 공히 부정형 완경사지의 토지로서 기호1, 3 목전, 기호2는 토지임야 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 공히 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-기호(1, 3): 보전관리지역,
가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭, 오리, 메추리, 돼지, 개)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(2013-03-25)(수도법시행령제14조의3제1호)<수도법>.

-기호(2): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭, 오리, 메추리, 돼지, 개)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역(2013-03-25)(수도법시행령제14조의3제1호)<수도법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

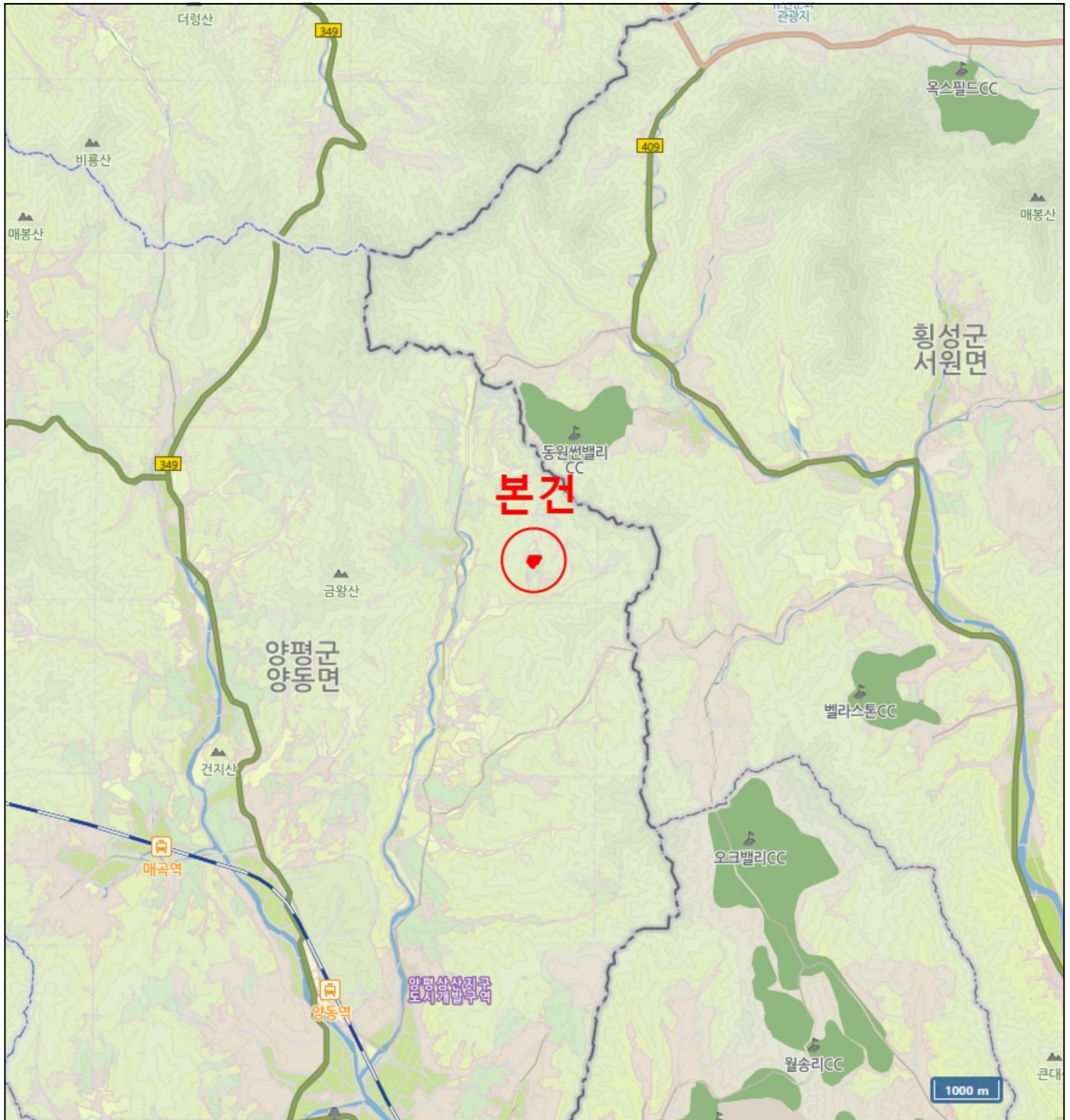
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



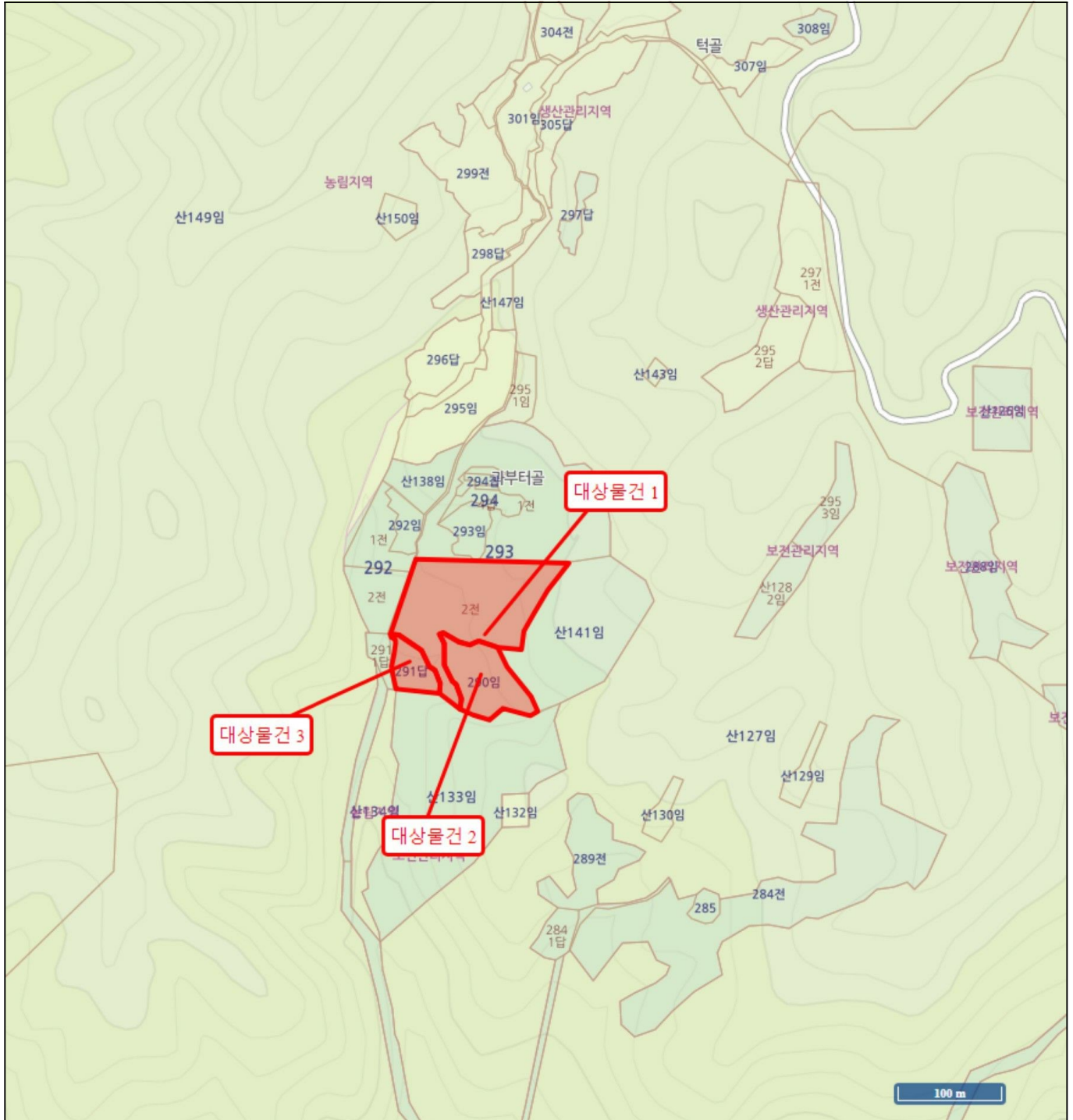
소재지 경기도 양평군 양동면 계정리 293-2 외



위치도



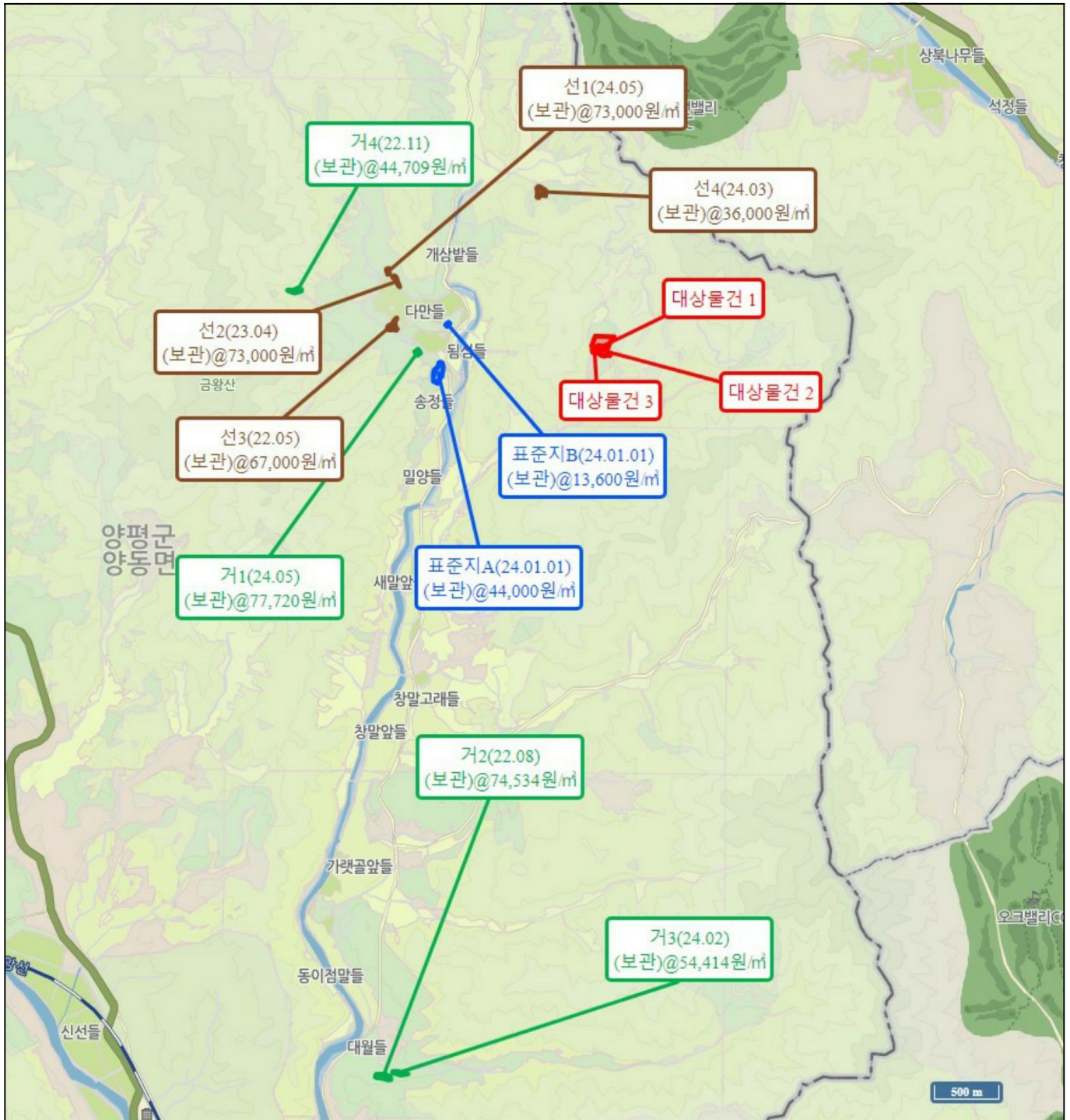
소재지 경기도 양평군 양동면 계정리 293-2 외



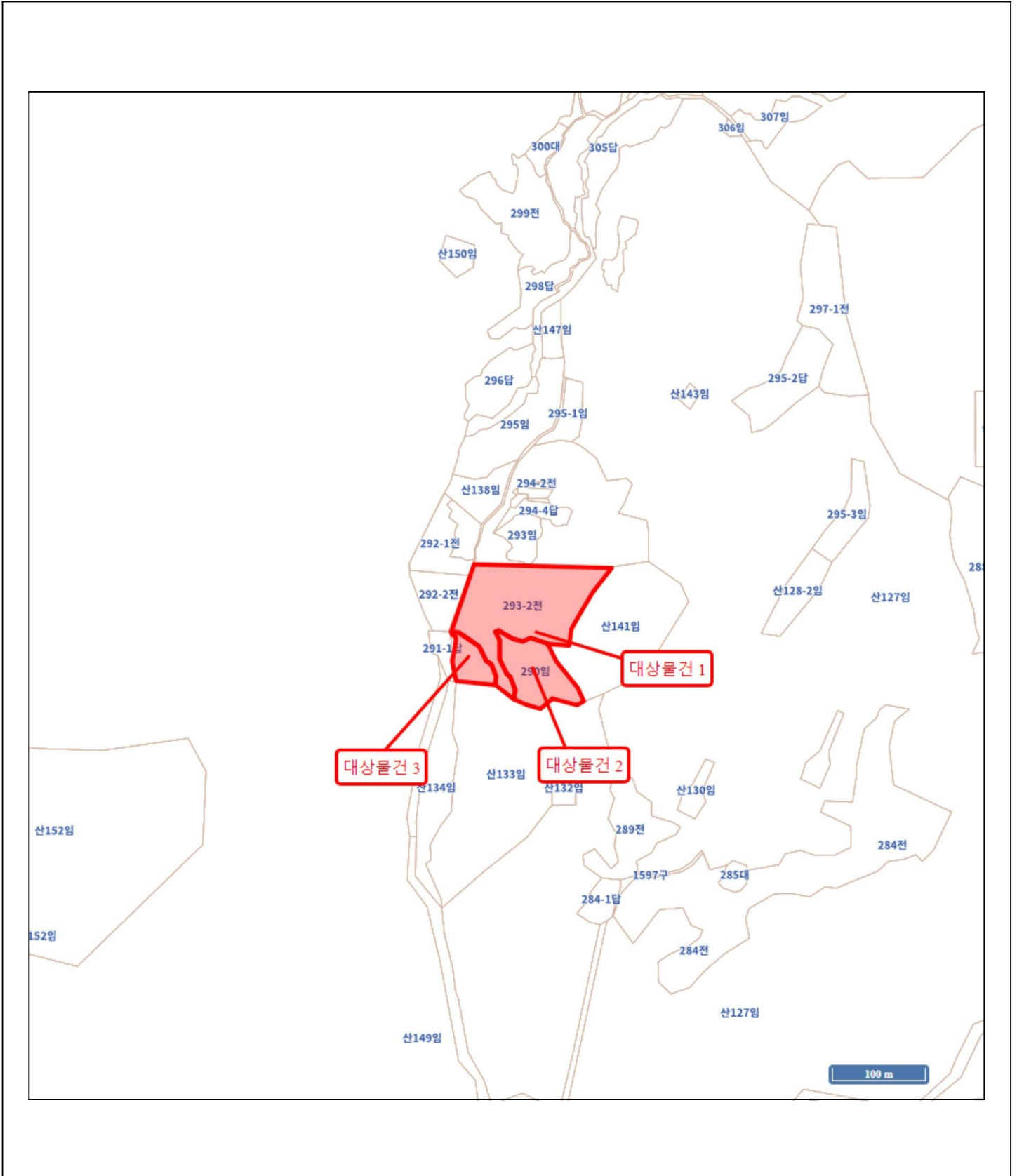
위치도



소재지 경기도 양평군 양동면 계정리 293-2외



지 적 도



사 진 용 지



기호1



기호2

사 진 용 지



기호3