

감정평가서

건명	윤인숙 소유물건 (2024타경39705)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	수원91-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.

수원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
조장행

(인)

감정평가액	일억육천일백육십오만원정 (₩161,650,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤인숙 (2024타경39705)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.08	2024.10.02 ~ 2024.10.08	2024.10.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	임야	16,165	임야	16,165	10,000	161,650,000
		이	하	여	백	
합 계					₩161,650,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양평군 강하면 동오리 소재 세칭 '배나무골' 서측 근거리에 위치하는 임야로서 수원지방법원 여주지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 조사완료일인 2024년 10월 08일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가대상 임야 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01)
1	강하면 동오리	산64	임야	16,165	농림 지역	맹지	부정형 급경사	4,030/㎡

6. 평가방법

- 1) 본건 임야는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 2) 본건 지상에 생육 중인 자연생 수목은 별도 경제가치 미미한 바 거래관행을 참작 임지에 포함 평가하였습니다.
- 3) 본건 지상에 위성지도 등으로는 분묘가 없는 것으로 추정되나 필요시 재확인하시기 바랍니다.

7. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 산출개요

공시지가기준법은 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 방법입니다.

2. 비교표준지 선정

가. 인근 비교표준지

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	강하면 동오리	산64	임야	16,165	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	4,030

나. 비교표준지 선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지로서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 상기 표준지(가)를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지의 공시기준일로부터 기준시점까지의 당해 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
양평군 농림지역	2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.295	1.00295
	2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.059	1.00059
누 계	2024.01.01 ~ 2024.10.08	0.368 (1.00368)	$1.00295 \times (1 + 0.00059 \times 52/31)$ ≒ 1.00368

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률은 미고시로 직전월인 동년 08월 지가변동률을 연장 적용하였습니다(이하 동일 기준 적용).

4. 지역요인 비교

본건과 표준지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	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, 시방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
본건(1) / 표준지(가)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 본건과 표준지가 동일필지로서 제반개별요인이 대등합니다.					

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5항과 대법원 판례 및 국토교통부 유권 해석 등에서 인정되는 점을 참작하여 인근지역 유사부동산의 감정평가 선례, 실거래사례 등과 표준지 공시지가의 가격격차를 그 밖의 요인으로 보정함으로써 평가액의 객관성 및 적정성을 유지하기 위함입니다.

나. 그 밖의 요인 산정산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 표준지 가격(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사례자료

1) 평가사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	용도 지역	기준시점	평가 목적	비고
A	강하면 동오리	산105 -*	임야	7,000	12,000	농림 지역	2024.07.13	경매	
B		산79 -1*	임야	17,406	9,600	농림 지역	2024.01.12	경매	
C		산136 -1*	임야	9,917	12,000	농림 지역	2022.02.21	경매	

2) 거래사례

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	거래금액 (단가: 원/㎡)	용도 지역	거래시점	비고
a	강하면 동오리	산9*	임야	6,645 중 1,686	23,000,000 (13,642)	농림 지역	2023.03.03	
b		산10*	임야	19,395 중 2,169	20,000,000 (9,221)	농림 지역	2023.01.26	
c		산79 -1*	임야	17,406	153,000,000 (8,790)	농림 지역	2022.06.27	
d		산79 -1*	임야	18,904	287,540,000 (15,211)	농림 지역	2022.02.22	
e		산79 -1*	임야	15,604	189,000,000 (12,112)	농림 지역	2022.02.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용사례의 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 높은 상기 평가사례(B)를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 적용사례로 선정하였습니다.

2) 시점수정

적용사례	시점수정기간	지가변동률	비고
B	2024.01.12 ~ 2024.10.08.	1.00363	양평군 농림지역

3) 지역요인 비교

표준지와 적용사례지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
표준지 / 사례지(B)	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	- 자연조건: 표준지가 표고·지세 등 우세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

사 례	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
B	9,600	1.00363	1.00	1.050	10,117	2.50111
가	4,030	1.00368	-	-	4,045	

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

적용사례를 기준으로 격차율 및 인근지역 내 평가선례·지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.50으로 결정하였습니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,030	1.00368	1.00	1.000	2.50	10,112	10,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 산출개요

거래사례비교법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 거래사례를 기준으로 대상의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 등을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 방법입니다.

2. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 가장 최근의 사례인 거래사례(a)를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	거래금액 (단가:원/㎡)	용도 지역	거래시점	비고
a	강하면 동오리	산97	임야	6,645 중 1,686	23,000,000 (13,642)	농림 지역	2023.03.03	

3. 사정보정

선정된 사례는 인근지 지가수준에 부합되는 사례로서 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입없는 정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정요인은 없습니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

적용사례	시점수정기간	지가변동률	비고
a	2023.03.03 ~ 2024.10.08	1.00244	양평군 농림지역

5. 지역요인 비교

본건과 적용 사례지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00)

6. 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
본건(1) / 사례지(a)	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800
- 접근조건: 본건이 취락과의 접근성 등 열세합니다.					

7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	13,642	1.00	1.00244	1.00	0.800	10,940	11,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하여 천원단위로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 시산가액 집계

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	10,000	11,000

2. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액은 시장상황을 반영한 가격으로서 균형가격의 성격을 가지며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동일 범주에 속하여 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정됨으로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
1	16,165	10,000	161,650,000	공시지가기준법

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 강하면 동오리	산64	임야	농림지역	16,165	16,165	10,000	161,650,000	
								₩161,650,000.-	
				이	하	여	백		



임야 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|----------------|----------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 입지조건 | (3) 임지사황 |
| (4) 임목상황 | (5) 이용상태 및 장래성 | (6) 도시계획 및 기타공법상의 제한 |
| (7) 기타참고사항 | | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 강하면 동오리 소재 세칭 '물방아골' 남동측 근거리에 위치하며 부근은 산악지대로서 하부 일부에 다수의 전원주택지 및 농경지가 소재함.

(2) 입지조건

경기도 양평군 강하면 동오리와 향금리를 경계로하는 산악능선 서측 인근의 자연림으로서 교통사정 불편함.

(3) 임지사황

해발 250M ~ 300M의 북서향으로 경사도 25~30도, 토심은 중급(30cm~60cm), 토성은 사양 토임.

(4) 임목상황

수령 약41~50년생(5명급)으로 추정되는 지름 약18cm ~ 30cm의 참나무류가 주종인 활엽수등이 자생 중임.

(5) 이용상태 및 장래성

농림지역이며 임업용산지로서 현 상태가 지속될 것으로 추정됨.

(6) 도시계획 및 기타공법상의 제한

농림지역<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

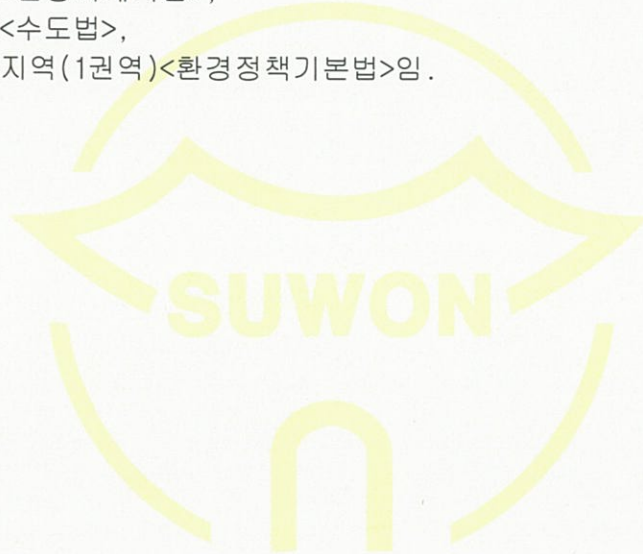
임야 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|----------------|----------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 입지조건 | (3) 임지사항 |
| (4) 임목상황 | (5) 이용상태 및 장래성 | (6) 도시계획 및 기타공법상의 제한 |
| (7) 기타참고사항 | | |

배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
보전산지·임업용산지<산지관리법>,
자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역<수도법>,
수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

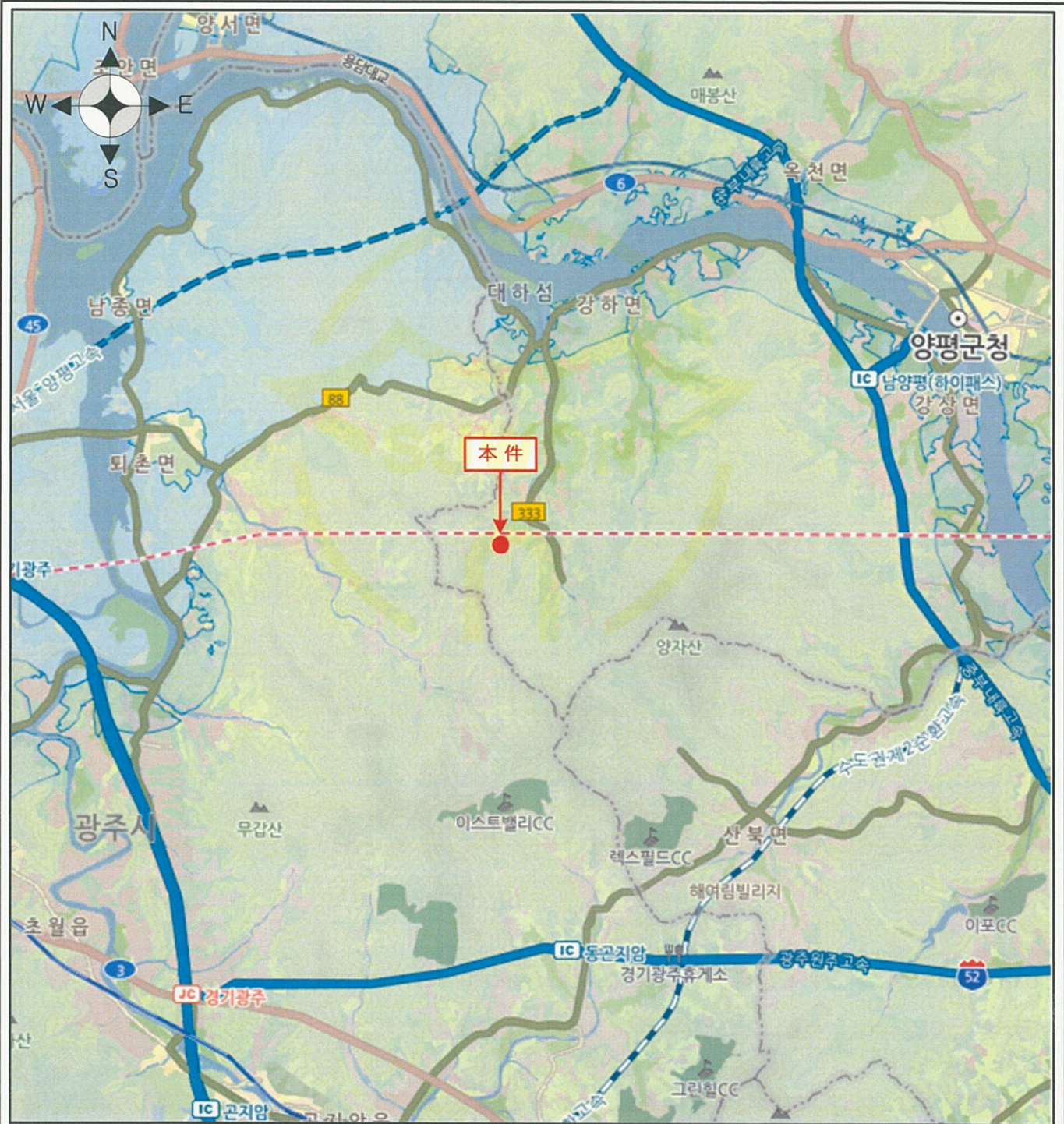
(7) 기타참고사항

-



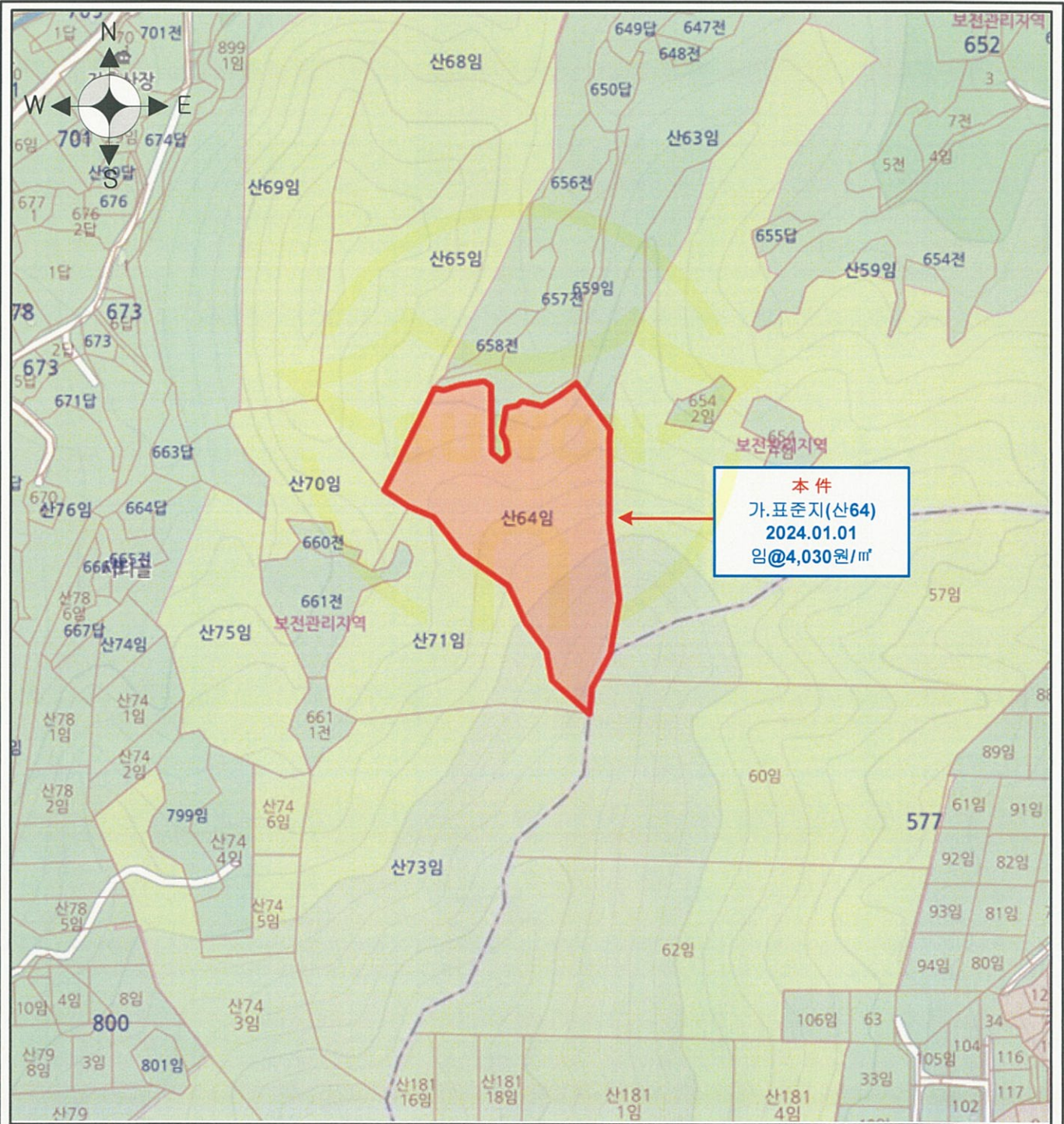
광역 위치도

소재지 경기도 양평군 강하면 동오리 산64

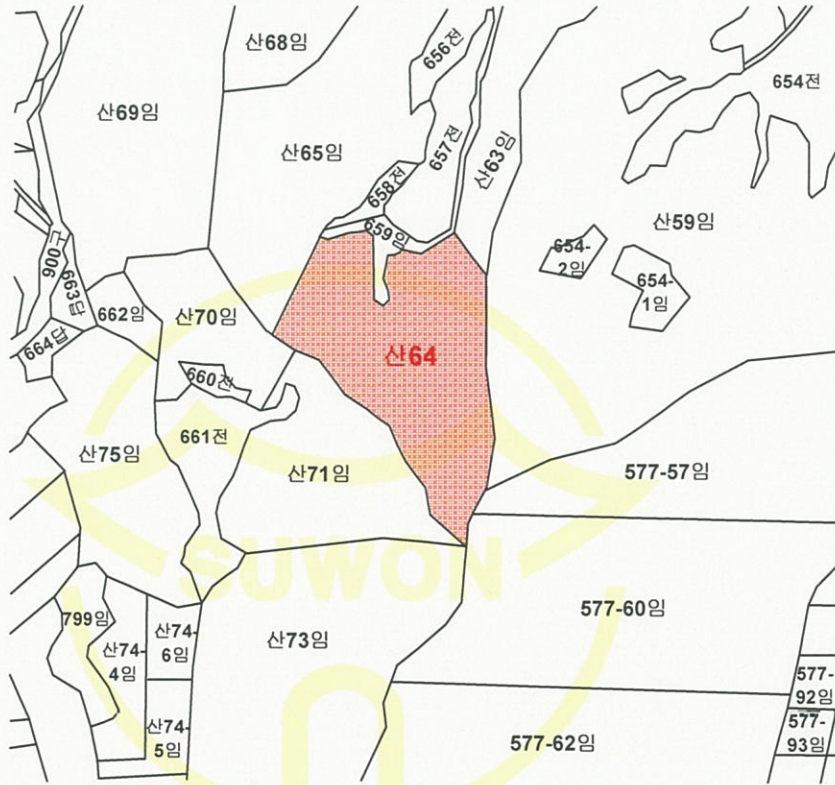
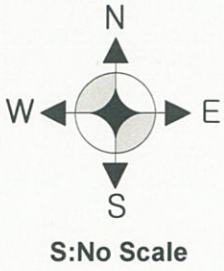


상세 위치도

소재지 경기도 양평군 강하면 동오리 산64



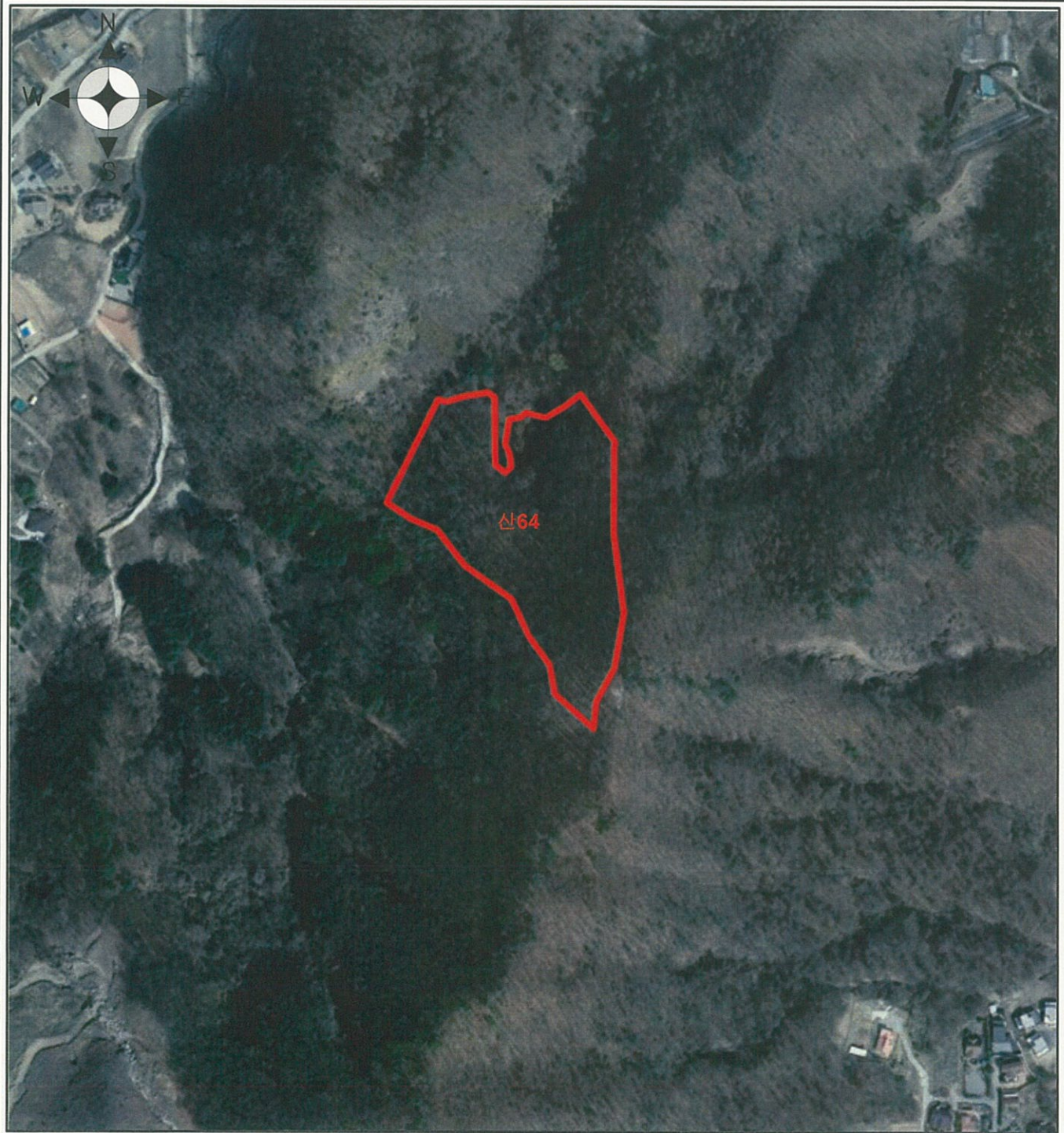
지 적 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		도시계획선
		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층 이상
		도로선		평가제외건물		제시외건물

위 성 지 도

소재지 경기도 양평군 강하면 동오리 산64



사 진 용 지



부근상황
(북서측에서 촬영)



원경
(서측에서 촬영)

사 진 용 지



근경
(서측 관습상도로 끝에서 촬영)