

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고윤희 소유물건(2024타경42558)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관  
최화선

감정평가서번호: 20241230-110177

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.

덕원감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이격증

감정평가액	삼익육천구백일십팔만원정 (₩369,180,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고윤희 (2024타경42558)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.31	2024.12.30 ~ 2024.12.31	2025.01.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	17,580	토지	17,580	21,000	369,180,000
		이	하	여	백	
합계					₩369,180,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 청운면 가현리 소재 "가현1리마을회관" 남서측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점, 기준가치

#### (1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 31일임.

#### (2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 대상물건의 개요

[토지]

물건 기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가
1	가현리 401-1	17,580	임야	보전관리	맹지 (지적상)	부정형 급경사	3,000

## 6. 그 밖의 사항

- 본건토지 일부지상에는 세폭의 비포장 임도가 개설되어 있어 이를 고려하여 평가하였 으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건토지 북측 및 동측 일부는 현황 전기타 상태이며, 우기시에는 현황구거 상태인 것으로 조사되는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 임지상에 소재하는 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 임지상에 육안으로 분묘소재 여부를 조사하였으나 확인되지 않고 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 방법

-근거규정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

### 1. 원가법

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

### 3. 공시지가기준법

공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 의미함.

### 4. 수익환원법

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 물건별로 감정평가 하였으며, 「동 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건은 인근지역 내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반 상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 따른 토지단가 산출내역

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 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 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	가현리 401-7	임야	9,917	자연림	보전관리	맹지	자루형 급경사	3,040

## 다. 시점수정

(경기도 양평군 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.11.30	0.492%	11월까지 누계
2024.11.01~2024.11.30	0.048%	11월분
누 계 (2024.01.01~2024.12.31)	0.542% (1.00542배)	$1.00492 \times (1+0.00048 \times 31/30)$

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조    건	항          목
접근조건	인근 취락, 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리
자연조건	표고, 방위, 경사, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

#### (2) 개별요인 비교치 결정

표준지(가) 대비 대상 기호(1)토지는 접근(가로)조건 약30%우세, 자연조건 약 5%우세하여 대상이 약36.5%우세함.(1.365)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 는 \_\_\_\_\_

기준시점 당시 비교표준지가격

### (2) 인근지역 내의 평가전례

(출처:감정평가정보체계)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가액 (천원)	자료 출처	평가지점
		건물						
#1	가현리 산9○	임	51,042	보전관리 (임)	20,400	1,041,256	경매 평가서	24.7.25
		건물	-					
#2	덕수리 산8-2○	임	9,445	보전관리 (임)	21,000	198,345	담보 평가서	23.10.24
		건물	-					
#3	덕수리 산8-2○	임	27,433	보전관리 (임)	20,000	548,660	담보 평가서	24.4.4
		건물	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 유사물건의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
		건물					
#4	비룡리 35-○	임	2,284	보전관리 (임)	60,420	138,000	22.6.21
		건물	-				
#5	덕수리 산56-○	임	1,449	보전관리 계획관리 (임)	26,294	38,100	23.4.27
		건물	-				
#6	봉상리 산15○	임	25,686	보전관리 (임)	36,985	950,000	21.7.14
		건물	-				

### (4) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사토지	@15,000~25,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	--------------------------------

### (5) 그 밖의 요인보정치의 결정

#### 1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <거래사례#5>를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#5	26,294	1.00	1.00491	1.00	0.570	15,061

사정보정:비교사례 #5는 정상적인 거래사례로 사료됨.

시점수정:거래사례#5기준-2023.4.27.~2024.12.31.(보전관리).

지역요인:비교표준지와 비교사례의 지역요인은 유사함.

개별요인:비교표준지(가)는 거래사례#5 보다 접근(가로)조건 약25%열세, 자연조건 약20%열세, 행정적조건(사례는 일부 계획관리지역) 약5%열세하여 개별요인이 약43%열세함.(0.570)

### 3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
3,040(가)	1.00542	3,056

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#5	15,061	3,056	4.927

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 약393% 정도 상향보정함이 적정하다고 판단됨.(4.93)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,040	1.00542	1.00	1.365	4.93	20,568	<b>21,000</b>

### 3. 가격결정

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되며, 다음과 같이 토지가격을 결정함.

대상기호	면적(㎡)	토지단가	결정가격
1	17,580	21,000	369,180,000

## 토지감정평가명세표

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 청운면 가현리	401-1	임야	보전관리지역	17,580	17,580	21,000	369,180,000	
<b>합 계</b>								<b>₩369,180,000.-</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

경기도 양평군 청운면 가현리 소재 "가현1리마을회관" 남서측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 토지로서 인근일대는 야산, 농경지, 농가촌락 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

6번국도 남동측 직선거리 약600미터 지점에 위치한 지역으로서 본건까지 차량접근 가능하고 비교적 원거리에 버스정류장이 소재하며, 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 대체로 북하향의 경사지 이며, 대부분 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지이나 북측으로 폭2미터 정도의 제방도로에 접하며, 동남측 인접지상에 개설된 현황 비포장임도가 본건을 통과하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역2,000m(닭, 오리, 메추리, 돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소, 닭, 오리, 메추리, 돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2022-11-11)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

# 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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

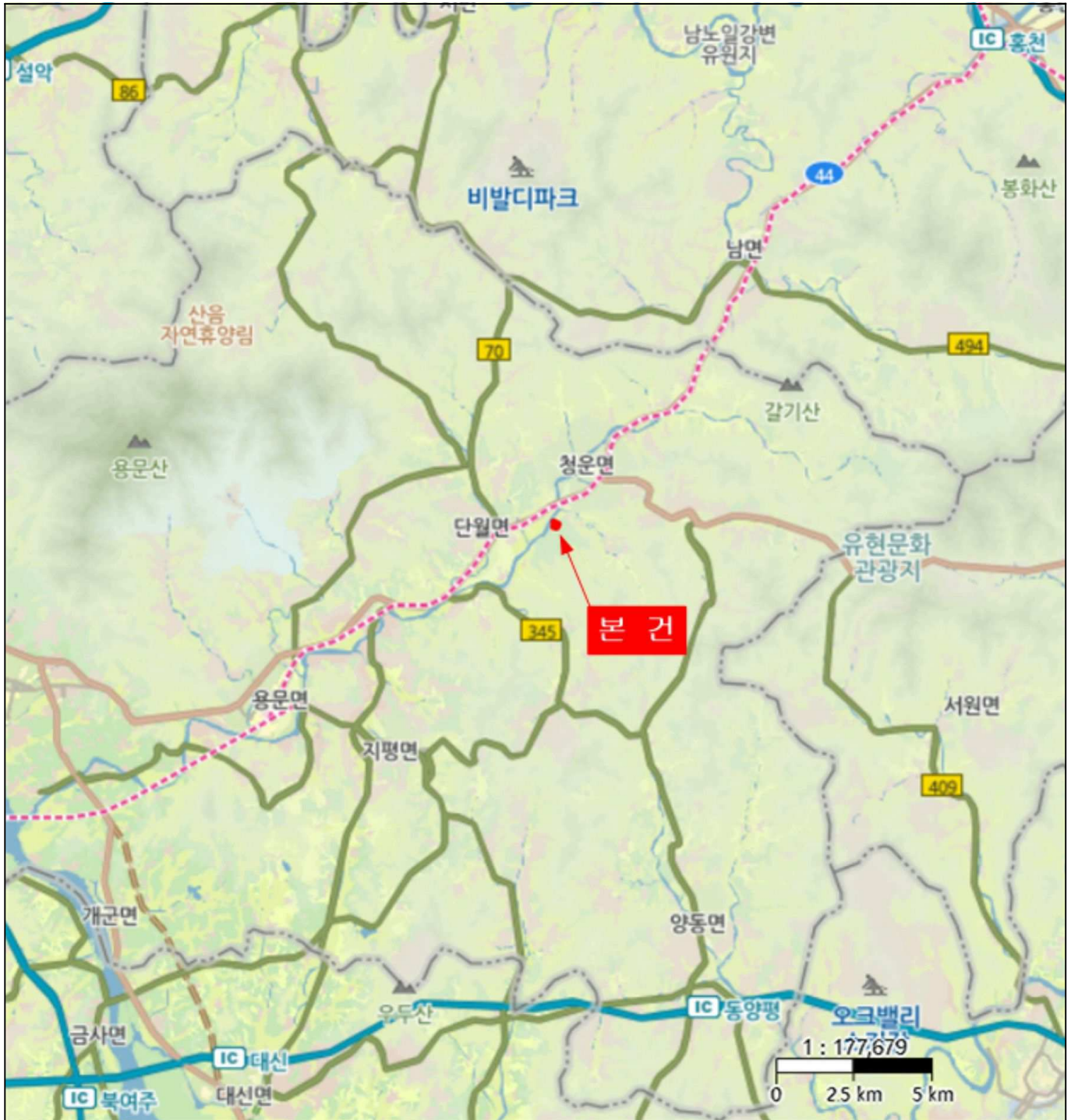
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

# 광역 위치도



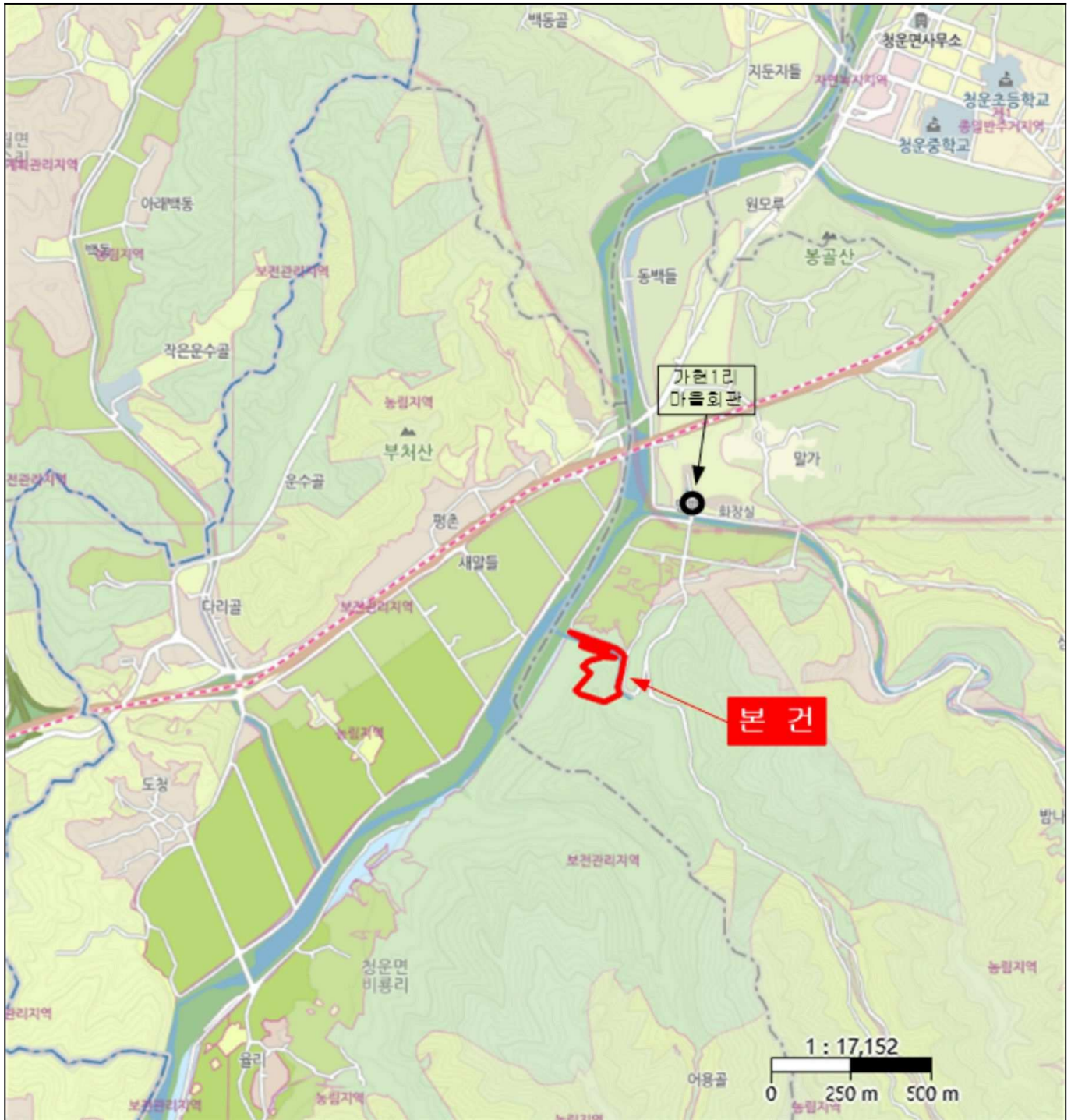
소재지	경기도 양평군 청운면 가현리 401-1
-----	-----------------------



# 위치도



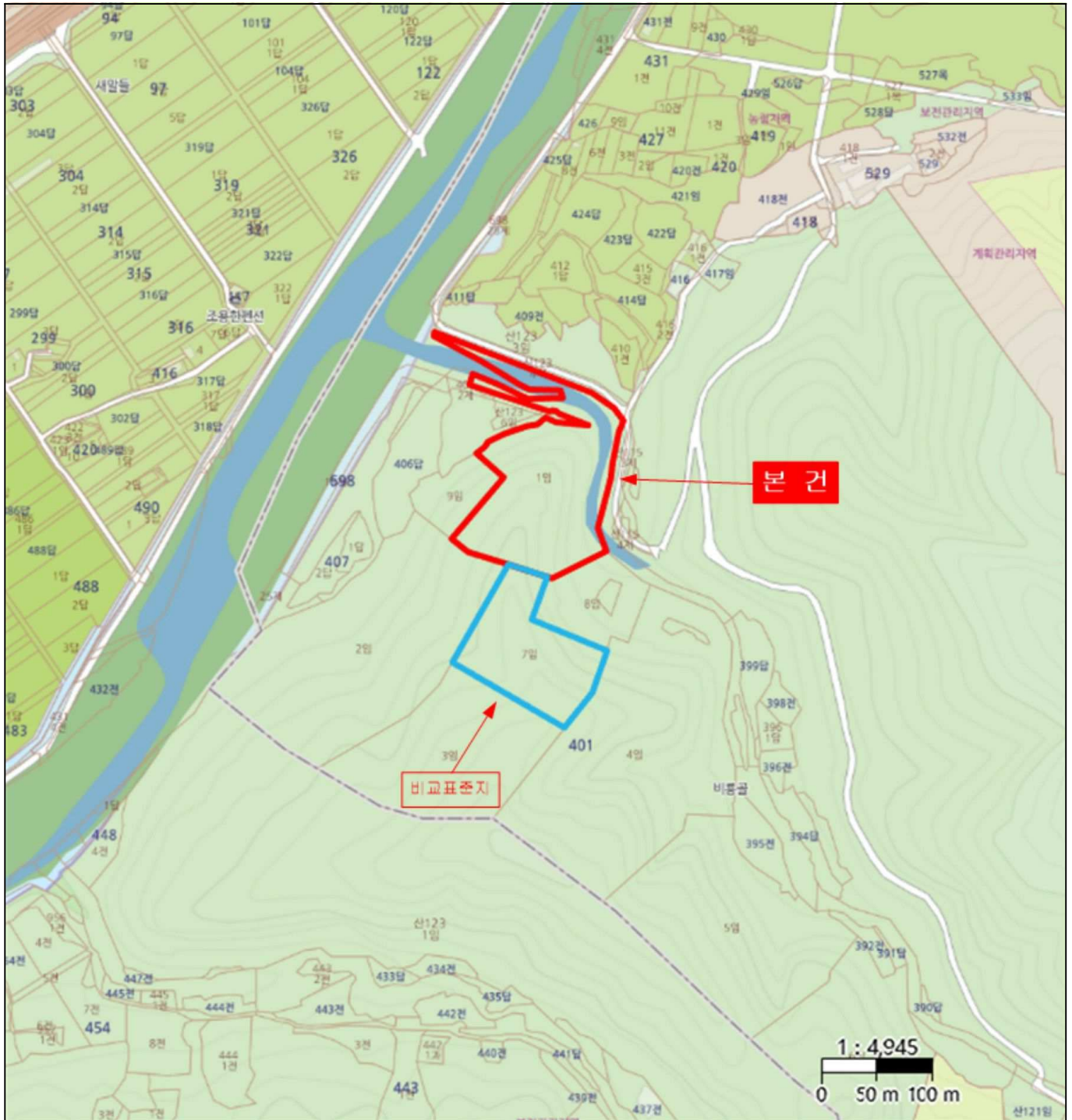
소재지	경기도 양평군 청운면 가현리 401-1
-----	-----------------------



# 지 번 약 도



소재지 경기도 양평군 청운면 가현리 401-1









<

>



<

>



<

>



<

>



<

>