감 정 평 가 서

건 명	조동진 소유물건(2018타경33607)
감정의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 박준의
평가서번호	9-1811-023

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가 의뢰인 또는
담보감정평가시 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할
없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

태성감정평가사사무소

9-1811-023

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전영희 (인)

감정평가액	一金삼천오백칠십일만칠천팔백육십칠원整 (\35,717,867.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 박준의	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매2계	
소유자 (대상업체명)	조동진 (2018타경33607)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2018.11.19	2018.11.15~2018.11.19	2018.11.20

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2314 474,744x------ 474744 이	토지	2,313.99 하	- 여	35,717,867 백
	합 계					\35,717,867

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 양평군 옥천면 용천리 소재 '용천3리마을회관' 북측 근거리에 위치하는 토지로서, 수원지방법원 여주지원의 경매를 위한 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 방법

(1) 원가법

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 수익환원법

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 공시지가기준법

공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3. 감정평가 기준 및 조건

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제 관련법령에 의거하여 감정평가하였음.

(2) 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 공시지가기준법을 적용하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액 및 비준가액, 감정평가사례, 매매가능성, 부동산시장 경기상황 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 시장가치를 기준으로 개별적으로 감정평가하였으며, 대상물건의 가격조사완료일자인 2018.11.19.일을 기준시점으로 함.

Ⅱ. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	개별지가(원/㎡)	비고
1	양평군 옥천면 용천리 산43	임야	134184	농림지역 보전관리지역	4,430	474744분의 2314
2	동소 산43-1	임야	112624	농림지역	3,960	
3	동소 산43-2	임야	111583	농림지역	3,960	
4	동소 산43-3	임야	73178	농림지역 보전관리지역	6,800	
5	동소 산43-4	임야	39670	농림지역 보전관리지역	6,460	
6	동소 산43-5	임야	3505	계획관리지역 농림지역	13,600	

2. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2018. 01. 01)

기호	소재지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	용천리 산60	20,916.0	임	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	7,200	-
나	용천리 산83	6,744.0	임	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	21,000	-
다	용천리 156-37	1,429.0	임	토지임야	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	82,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정(지가변동률) : 경기도 양평군

(농림)

2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 1.903

2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.218

2018.01.01 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.01903) * (1 + 0.00218 * 50/30) ≒ 1.02273

(보전관리)

2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 2.695

2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.346

2018.01.01 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.02695) * (1 + 0.00346 * 50/30) ≒ 1.03287

(계획관리)

2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 2.901

2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.355

2018.01.01 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.02901) * (1 + 0.00355 * 50/30) ≒ 1.03510

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역특성은 동일함.(1.00)

5. 개별요인 비교

본 건	1,3	비교표준지	가

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.85	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		**0.850**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본 건	1	비교표준지	나

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.65	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.650	

본 건	2	비교표준지	가

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.70	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.700	

본 건	4	비교표준지	가

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.90	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본 건	4	비교표준지	나

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.75	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.750	

본 건	5	비교표준지	가

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	1.05	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 우세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		1.050	

본 건	5	비교표준지	나

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.90	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본 건	6	비교표준지	가

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.10	본건이 취락 및 기타 접근성 등에서 우세.
자연 조건	일조, 통풍 등	1.15	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 우세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		1.265	

본 건	6	비교표준지	다

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	0.90	본건이 임도의 상태 등 접근성에서 열세.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.84	본건이 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.756	

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 유사토지의 감정평가 사례

기호	소재지	지리적위치	지목	사례가액 (원/㎡)	기준시점	용도 지역	평가목적
A	용천리	용천3리마을회관 북측 인근	임	9,400	2018.09.03	농림지역	경매
B	용천리	용천3리마을회관 남동측 근거리	임	105,000	2017.11.08	보전관리	경매
C	용천리	용천3리마을회관 북동측 인근	임	92,000	2017.06.28	계획관리	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑵ 그 밖의 요인 보정치 결정

- 비교표준지(가)와 사례A의 격차율

사례기호 표준지기호	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	9,400	1.00568	1.00	1.170	11,060	1.502
가	7,200	1.02273	1.00	1.000	7,364	
B	105,000	1.03730	1.00	0.810	88,222	4.067
나	21,000	1.03287	1.00	1.000	21,690	
C	92,000	1.06120	1.00	1.220	119,109	1.403
다	82,000	1.03510	1.00	1.000	84,878	

※ 시점수정(지가변동률) : 경기도 양평군

(농림)

2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.218

2018.09.03 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.00218 * 28/30) * (1 + 0.00218 * 50/30) ≒ 1.00568

(보전관리)

2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.205

2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.271

2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 2.695

2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.346

2017.11.08 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.00205 * 23/30) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.02695) * (1 + 0.00346 * 50/30) ≒ 1.03730

(계획관리)

2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.413

2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.547

2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.506

2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.355

2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.312

2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.397

2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.337

2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 2.901

2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.355

2017.06.28 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.00413 * 3/30) * (1 + 0.00547) * (1 + 0.00506) * (1 + 0.00355) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00397) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.02901) * (1 + 0.00355 * 50/30) ≒ 1.06120

※ 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 동일수급권내 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 개별요인 비교

표준지	가	사례	A

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	1.17	표준지가 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 우세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		1.170	

표준지	나	사례	B

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	0.90	표준지가 임도의 배치 등에서 열세.
자연 조건	일조, 통풍 등	0.90	표준지가 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 열세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.810	

표준지	다	사례	C

조건	개별요인 비교항목	격차율	비 교 내 용
접근 조건	인근역·취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등 교통의 편부 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조, 통풍 등	1.22	표준지가 경사 및 지세, 기타 자연조건에서 우세.
	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등 지세, 방위 등		
	토양, 토질의 양부		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	1.00	대등함.
그밖의 조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		1.220	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 그밖의 요인 보정치 결정

본건 토지는 인근지역의 표준지 공시지가의 시세반영정도, 매매가능성 등에 의해 영향받는 바, 인근지역내 신뢰성 있는 감정평가사례 및 기준시점 현재 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.('7. 토지가액의 결정' 참조)

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그밖의 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7,200	1.02273	1.00	0.850	1.50	9,389	23,000
	21,000	1.03287	1.00	0.650	4.00	56,395	
2	7,200	1.02273	1.00	0.700	1.50	7,732	7,700
3	7,200	1.02273	1.00	0.850	1.50	9,389	9,400
4	7,200	1.02273	1.00	0.900	1.50	9,941	21,000
	21,000	1.03287	1.00	0.750	4.00	65,071	
5	7,200	1.02273	1.00	1.050	1.50	11,598	16,000
	21,000	1.03287	1.00	0.900	4.00	78,085	
6	7,200	1.02273	1.00	1.265	1.50	13,973	44,000
	82,000	1.03510	1.00	0.756	1.40	89,835	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 비준가액 산정

1. 비준가액

비준가액은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법의 시산가액임.

비준가액 = 사례가액 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교

2. 거래사례의 선정(자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지리적위치	지목	사례가액 (원/㎡)	거래시점	용도지역	비고
a	용천리	용천3리마을회관 북동측 원거리	임	9,600	2017.06.19	농림지역	소로저촉
b	용천리	용천3리마을회관 북동측 원거리	임	148,000	2017.07.25	보전관리	
c	용천리	용천3리마을회관 북동측 인근	임	107,000	2017.06.28	계획관리	

※ 상기의 사례는 본건의 인근지역내 매매사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근 자료이므로 거래사례로 적합하여 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였음.(1.00)

4. 시점수정(지가변동률) : 경기도 양평군

(농림)
2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.374　　2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.194
2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.266　　2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.272
2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.174　　2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.164
2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.201　　2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 1.903
2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.218
2017.06.19 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.00374 * 12/30) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00266) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.01903) * (1 + 0.00218 * 50/30) ≒ 1.03735

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(보전관리)
2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.460　　2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.409
2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.252　　2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.169
2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.205　　2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.271
2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 2.695　　2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.346
2017.07.25 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.00460 * 7/31) * (1 + 0.00409) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.02695) * (1 + 0.00346 * 50/30) ≒ 1.04752

(계획관리)
2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.413　　2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.547
2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.506　　2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.355
2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.312　　2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.397
2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.337　　2018.01.01 ~ 2018.09.30 : 2.901
2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.355
2017.06.28 ~ 2018.11.19 : (1 + 0.00413 * 3/30) * (1 + 0.00547) * (1 + 0.00506) * (1 + 0.00355) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00397) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.02901) * (1 + 0.00355 * 50/30) ≒ 1.06120

5. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역특성은 동일함.(1.00)

6. 개별요인 비교 및 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인					산출단가 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)
				접근 조건	자연 조건	행정 조건	그밖 조건	소계		
1	9,600	1.03735	1.00	0.85	1.10	1.00	1.00	0.935	9,311	24,000
	148,000	1.04752	1.00	0.70	0.55	1.00	1.00	0.385	59,688	
2	9,600	1.03735	1.00	0.75	1.00	1.00	1.00	0.750	7,469	7,500
3	9,600	1.03735	1.00	0.85	1.10	1.00	1.00	0.935	9,311	9,300
4	9,600	1.03735	1.00	0.85	1.15	1.00	1.00	0.978	9,739	21,000
	148,000	1.04752	1.00	0.70	0.60	1.00	1.00	0.420	65,114	
5	9,600	1.03735	1.00	0.90	1.30	1.00	1.00	1.170	11,652	15,000
	148,000	1.04752	1.00	0.75	0.65	1.00	1.00	0.488	75,656	
6	9,600	1.03735	1.00	0.90	1.55	1.00	1.00	1.395	13,892	45,000
	107,000	1.06120	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	90,839	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	공시지가기준 시산가액(원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)
1	23,000	24,000	23,000
2	7,700	7,500	7,700
3	9,400	9,300	9,400
4	21,000	21,000	21,000
5	16,000	15,000	16,000
6	44,000	45,000	44,000

Ⅴ. 유의사항

(1) 본건은 공유지분 토지로서 본건 소유자 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가액을 적용하였으며 소유지분비율에 의거 면적사정하였음.

(2) 본건은 2개 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하여 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 및 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였음.

(3) 본건 임지상의 자생중인 입목은 경제적 가치 경미하여 관행상 임지와 일체로 거래되므로, 임지에 입목을 포함하여 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

(4) 본건의 현장조사시 분묘 및 기타 물건이 소재하지 아니하였으나, 임야 전체 면적에 대하여 내부통행로 부재 및 수목 등으로 인하여 분묘 및 기타 물건의 소재 여부를 정밀하게 확인하지 못하였는 바 경매참여시 재확인하시기 바람.

(5) 본건의 이용상황 및 경계는 육안으로 판단하였는 바, 정확한 필지 경계 및 이용상황의 확인은 추후 경계측량 등이 요구됨.

토지 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양평군 옥천면 용천리	산43	임야	134,184x 농림,보전관리	2,314 -------- 474,744	654.04	23,000	15,042,920	평균가액
	매각지분	갑구362번	조동진	지분 474744분의	2,314	(전부)			
2	동소	산43-1	임야	112624x 농림지역	2,314 -------- 474,744	548.95	7,700	4,226,915	평균가액
	매각지분	갑구345번	조동진	지분 474744분의	2,314	(전부)			
3	동소	산43-2	임야	111583x 농림지역	2,314 -------- 474,744	543.88	9,400	5,112,472	평균가액
	매각지분	갑구339번	조동진	지분 474744분의	2,314	(전부)			
4	동소	산43-3	임야	73178x 농림,보전관리	2,314 -------- 474,744	356.68	21,000	7,490,280	평균가액
	매각지분	갑구313번	조동진	지분 474744분의	2,314	(전부)			
5	동소	산43-4	임야	39670x 농림,보전관리	2,314 -------- 474,744	193.36	16,000	3,093,760	평균가액
	매각지분	갑구312번	조동진	지분 474744분의	2,314	(전부)			
6	동소	산43-5	임야	3505x 농림,계획관리	2,314 -------- 474,744	17.08	44,000	751,520	평균가액
	매각지분	갑구313번	조동진	지분 474744분의	2,314	(전부)			
	합 계			이 하		여	백	\35,717,867.-	

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 양평군 옥천면 용천리 소재 '용천3리마을회관' 북측 근거리에 위치하며, 본건 주위는 전원주택 및 임야 등으로 형성된 마을 주변의 산림지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 등의 출입이 불가능하며, 기호(5,6) 남동측 인근에 마을 도로가 개설되어 있음.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~4) : 대체로 남측 및 남서측으로 하향하는 경사지형의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.
기호(5,6) : 대체로 남동측으로 하향하는 경사지형의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 공히, 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4,5) 농림지역, 보전관리지역, 준보전산지, 기호(2,3) 농림지역, 기호(6) 계획관리지역, 농림지역, 준보전산지이며, 본건 공히 임업용산지(보전산지), 자연보전권역, 공장설립승인지역(2016-12-09), 배출시설설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

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

없음.

(7) 공부와의 차이

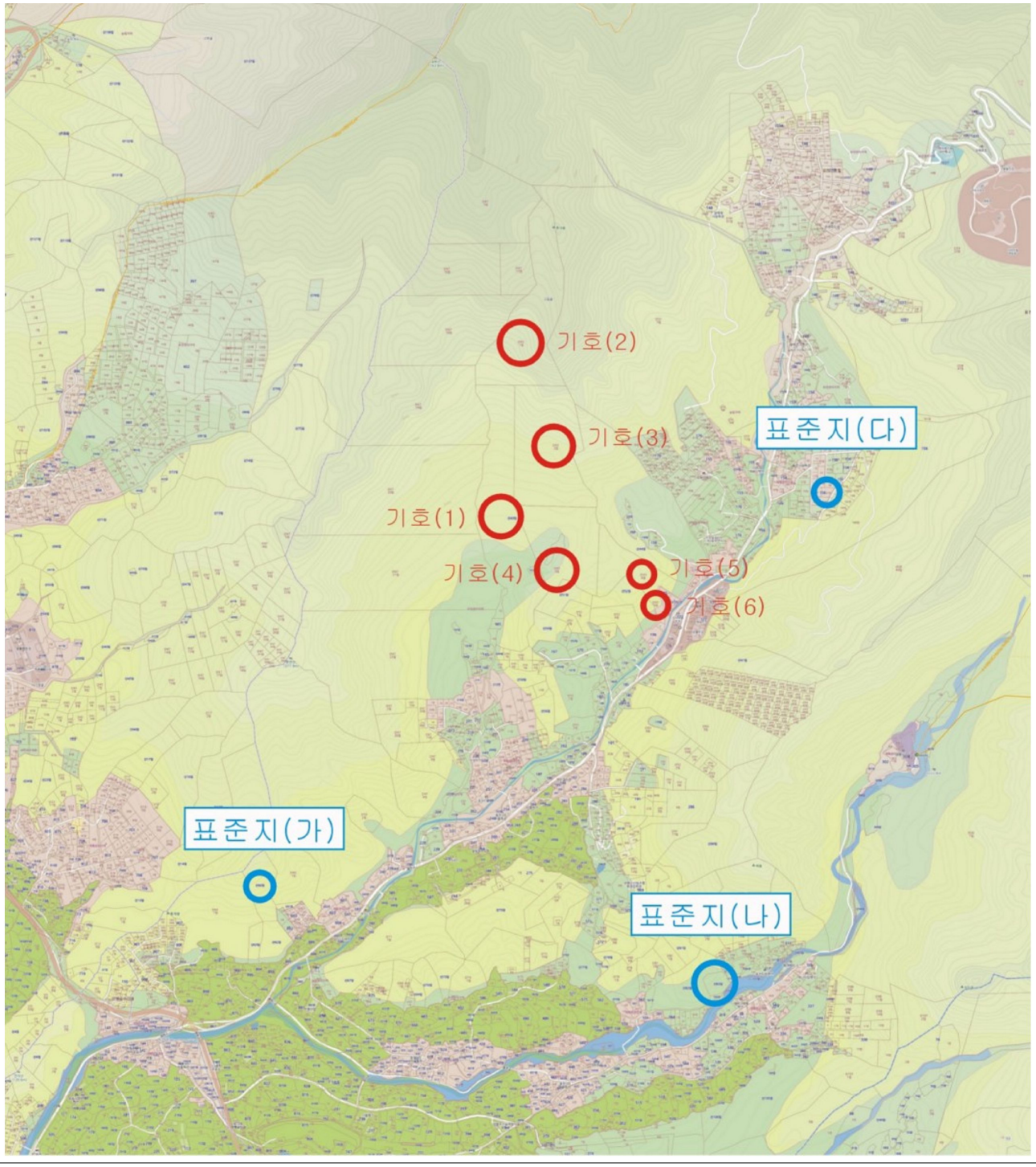
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

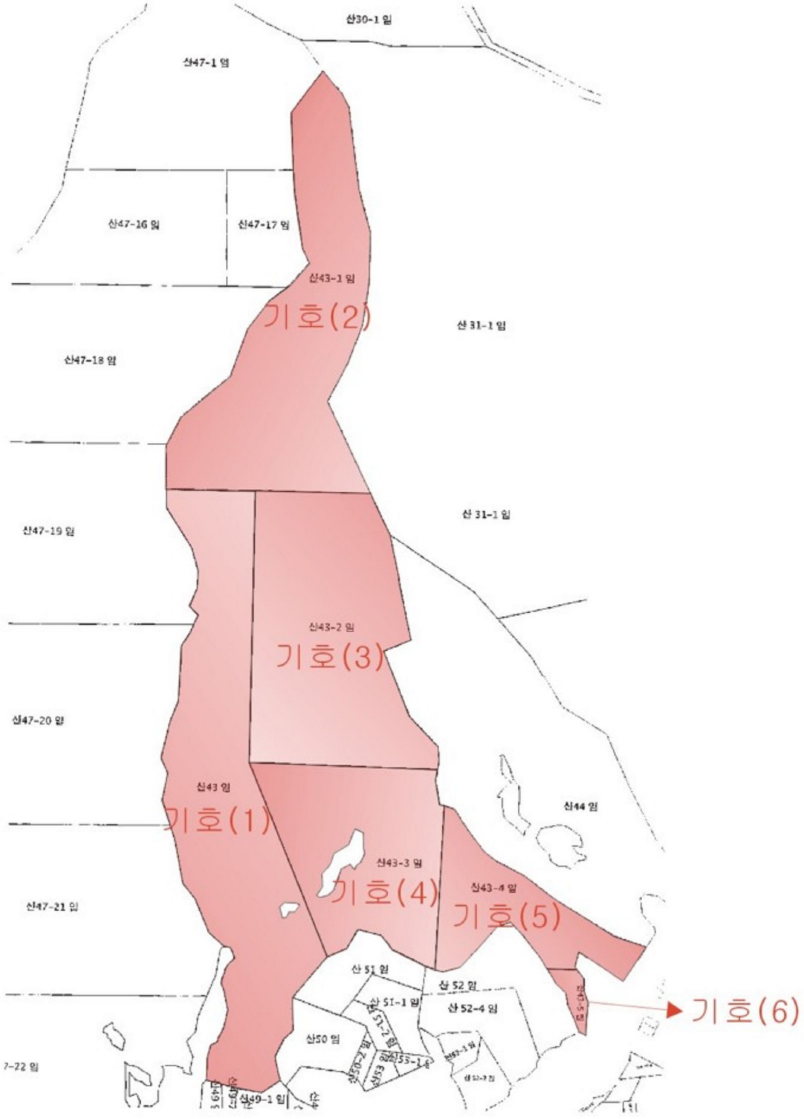
위 치 도

소 재 지	경기도 양평군 옥천면 용천리 산43 외



지 적 개 황 도

No scale



사 진 용 지

본건원경

사 진 용 지

기호(1~4)

기호(5,6)