

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 차상원 외 15명  
소유물건(2024타경32575)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 이영진

감정평가서번호: 한백24-0317

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한백감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
고기욱

(인)

감정평가액	이억칠천칠백칠십육만원정 (₩277,760,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차상원 외 15명 (2024타경32575)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.27	2024.03.21 ~ 2024.03.27	2024.03.28	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,944	토지	6,944	-	277,760,000
		이	하	여	백	
	합계					₩277,760,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 서종면 문호리 소재 “서종면사무소” 북동측 직선거리 약 2.6km 지점에 위치하는 토지로서 수원지방법원 여주지원의 공유물분할을 위한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 평가명령 물건 개요

가. 토지

(경기도 양평군 서종면)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	비고
1	문호리 12-16	임야	6,944	-

### 3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 가격조사 완료일자인 감정평가표상의 일자를 기준으로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 감정평가표상의 조사 기간내에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

#### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토  
별도의 감정평가조건은 없음.

### 6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙(토지)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(1). 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

### 7. 기타사항

- (1). 본건 토지는 기준시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 평가하되, 일시적인 이용상황과 토지 소유자 또는 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 않았음.
- (2). 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였으며 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 토지대장, 지적도 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며 인접토지와 지적경계가 불분명 한 바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 지적측량 등을 요하는 바, 업무에 참고하시기 바람.
- (3). 본건 임지상의 임목은 임지와 임목이 일체로 거래되는 거래관행에 따라 해당 임지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

### 1. 감정평가방법의 적용

공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하였음.

### 2. 대상부동산의 개요

(경기도 양평군 서종면)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (2023.1.1.)
1	문호리 12-16	임야	6,944	자연림	농림지역	맹지	사다리형 급경사	11,900

### 3. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가까이 있을 것

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교표준지 선정

(경기도 양평군 서종면)

(공시기준일 : 2024.1.1 기준)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가
1	문호리 산87-20	임야	6,611	자연림	농림지역	맹지	사다리형 급경사	11,400

### 다. 비교표준지의 선정 사유

본건 인근에 소재한 표준지 중 상기한 표준지선정기준을 참작하여 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 상기 표준지를 선정하였음.

## 4. 시점수정

국토교통부에서 조사·발표한 경기도 양평군 농림지역의 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 누계는 다음과 같음.

경기도 양평군 (24.01.01~24.03.27 ) (농림)

2024.01.01 ~ 2024.02.29 : -0.005

2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.014

$( 1 - 0.00005 ) * ( 1 - 0.00014 * 27/29 )$

≒ 0.99982

\* 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 지역요인

본건 토지와 공시지가 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨. (1.00)

### 6. 개별요인의 비교

#### 가. 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교공시지가 표준지의 개별요인 비교에 있어서 각 조건별 세부 비교항목은 다음과 같음.

임야지대 개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등 토지이용상황, 임상 등	면적, 방위, 형상, 고저 (경사지 등), 표고 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	가	1.00	1.20	1.00	1.15	1.00	1.00	1.380
본건은 표준지대비 마을, 접근도로 접근성 등 접근조건 우세, 경사도, 표고 등 획지조건 우세, 여타조건 유사함.								

### 7. 그 밖의 요인의 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991.12.28.), 대법원판례(2002두5054, 2003.7.25선고, 2003다38207, 2004.5.14선고)등에 의거, 지역요인 및 개별요인의 비교시에 반영되지 못한 것으로서, 공시지가와 대상토지 적정가격과의 균형을 위하여 지가의 변동에 영향을 미치는 사항을 반영하여 적정한 평가가 이루어지도록 하기 위함임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 평가사례의 내용

(경기도 양평군 서종면)

( 출처 : 감정평가정보체계 )

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	사례가액 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
A	문호리 16-***	임야	661	농림지역	47,000	공매	2022.06.17	-
B	문호리 16-***	임야	1,399	농림지역	60,000	경매	2021.06.07	-
C	문호리 25-***	임야	595	농림지역	37,000	경매	2021.04.07	-
D	문호리 산117-*	임야	9,775	농림지역	62,000	경매	2022.05.24	-

다. 인근지역 거래사례

(경기도 양평군 서종면)

( 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS )

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
ㄱ	문호리 14-***	임야	660	농림지역	20,000,000	30,303	2023. 10.26	-
ㄴ	문호리 239-***	임야	1,421	농림지역	95,000,000	66,854	2022. 08.08	-
ㄷ	문호리 산151-***	임야	1,190	농림지역	40,000,000	33,613	2021. 12.21	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 사례의 선정

상기한 사례중에서 대상토지 인근에 소재하고, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교성이 높은 것으로 판단되는 기호 (A)사례를 선정함.

마. 산정 산식

사례기준 표준지 토지가액 = 사례가액 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

-----  
 공시지가기준 시점수정 토지가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

바. 격차율의 산정

(표준지와 사례의 격차율)

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가액	A	47,000	1.00844	1.00	0.615	29,148	2.558
시점수정 표준지가액	가	11,400	0.99982	/	/	11,397	
시점수정	양평군 농림지역(2022.06.17~2024.03.27 :0.844%(1.00844))						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
	1.00	0.75	1.00	0.82	1.00	1.00	0.615
	사례대비 표준지는 마을, 접근도로 등 접근성 열세, 경사도, 표고, 면적 등 열세로 획지조건 열세, 여타조건 대등함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 인근지 지가수준

인근부동산 탐문결과 농림지역내 인근 유사토지의 지가는 30,000원/㎡ ~60,000원/㎡ 내외 수준임.

### 아. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하고, 인근지역내 유사 토지의 지가수준과 실거래자료, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치로 기호(가) 표준지는 2.56을 상향 적용하였음.

## 8. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	11,400	0.99982	1.00	1.380	2.56	40,266	40,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

#### 1. 감정평가방법의 적용

인근에 소재하는 유사한 거래사례를 기준으로 지가변동률, 제반 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 거래사례의 선정

(경기도 양평군 서종면)

(출처:등기기사항전부증명서, KAIS)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	문호리 14-**	임야	660	농림지역	20,000,000	30,303	2023. 10.26	-

\* 본건과 행정구역, 용도지역, 지목 등이 동일하고 인근에 소재하여 비교성이 있는 ㄱ)사례를 선정하였음.

#### 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근 평가사례 및 인근지역의 시세수준을 종합적으로 검토해 볼 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

기호(ㄱ) : -0.017% 상승(0.99983배)(23.10.26~ 24.03.27, 양평군 농림지역)

### 5. 지역요인 비교치

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등시 됨. (1.00)

### 6. 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교항목

임야지대 개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등 토지이용상황, 임상 등	면적, 방위, 형상, 고저 (경사지 등), 표고 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 개별요인비교치 결정

구분		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	ㄱ	1.00	1.15	1.00	1.12	1.00	1.00	1.288
본건은 거래사례 대비 마을, 접근도로 등 접근성 우세, 면적 등 열세하나 경사도, 표고 등 우세로 획지조건 우세, 여타조건 유사함.								

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

구분	거래사례 가격	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	30,303	0.99983	1.00	1.288	39,023	39,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 산정된 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	공시지가기준법	6,944	40,000	277,760,000
	거래사례비교법	6,944	39,000	270,816,000

#### 2. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 토지건물 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 서종면 문호리	12-16	임야	농림지역	6,944	6,944	40,000	277,760,000	
<b>합 계</b>								<b>₩277,760,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 서종면 문호리 소재 '서종면사무소' 북동측 직선거리 약 2.6km 지점에 위치하며 주위는 전원주택, 펜션, 기도원, 일부 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하나 대중교통편과 다소 거리가 있는 바 전반적인 교통 상황은 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형이며 남동향, 급경사의 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 공장설립 승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항없음.

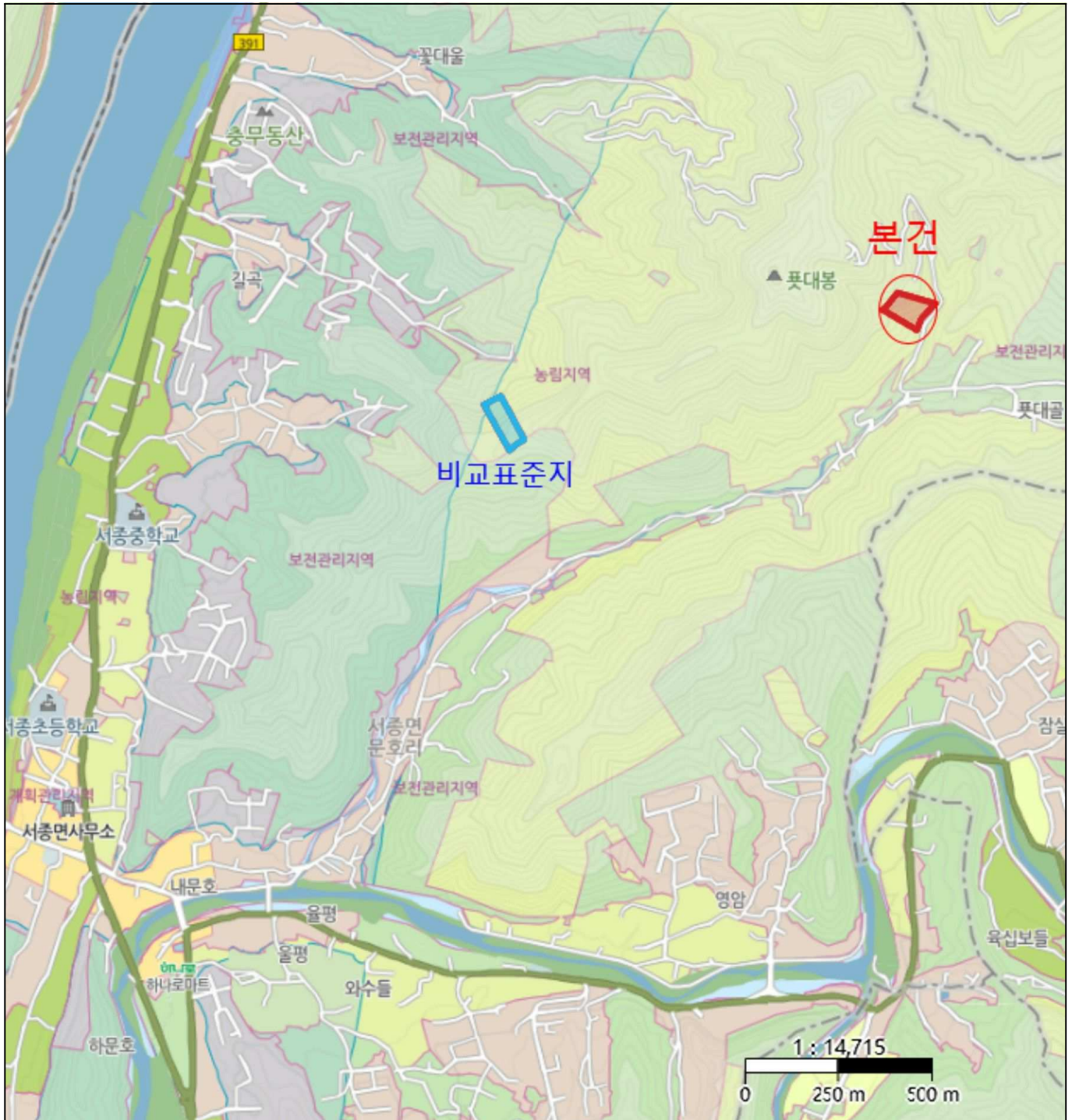
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 양평군 서종면 문호리 12-16
-----	-----------------------



# 광역위치도



소재지

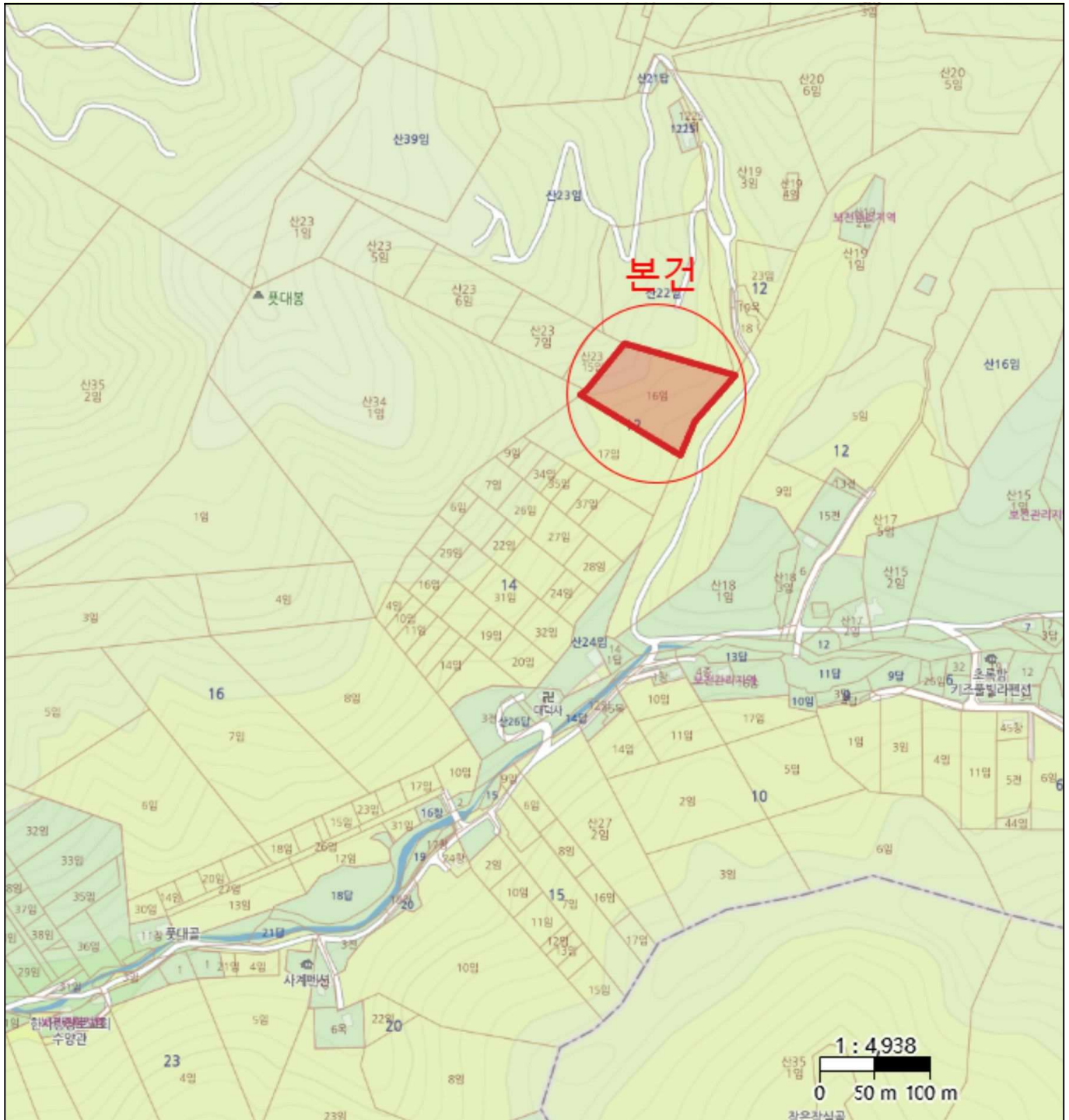
경기도 양평군 서종면 문호리 12-16



# 위치도



소재지 경기도 양평군 서종면 문호리 12-16



# 위 치 도

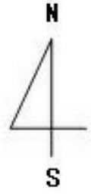


소재지

경기도 양평군 서종면 문호리 12-16



# 지 적 도



S : None Scale





( )



( )



( )