

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주헌
건명 : 임동순 소유물건(2024타경33264)
감정평가서 번호 : 하나 240419-06-022

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

(주)하나감정평가법인 동부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-781-6464 Fax : 031-781-6465
경기 성남시 분당구 성남대로926번길 20, 401호(야탑동, 우송프라자 4층)

(토지) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
(주)하나감정평가법인 동부지사 지사장	문제상	(인)	감정평가사 황정준 (인)

감정평가액	사역구천삼백이십오만삼천원정 (₩493,253,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임동순 (2024타경33264)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 04. 25	2024. 04. 25	2024. 04. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	3,020	토지	3,666	-	493,253,000
		150				
		208x---				
		208				
		496				
		609x---				
	609					
	이	하	여	백		
합계						₩493,253,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 개군면 공세리	139	답	보전관리지역	370	260	232,000	60,320,000	현황 "도로"
						110	124,000	13,640,000	
2	"	140	전	보전관리지역	63	63	124,000	7,812,000	현황 "도로"
3	"	141-1	전	보전관리지역	140	140	186,000	26,040,000	
4	"	142-10	답	보전관리지역	199	199	124,000	24,676,000	현황 "도로"
5	"	143-1	답	보전관리지역	11	11	186,000	2,046,000	
6	"	143-2	도로	보전관리지역	73	73	124,000	9,052,000	
7	"	143-4	도로	보전관리지역	183	183	124,000	22,692,000	
8	"	143-8	답	보전관리지역	166	166	232,000	38,512,000	
9	"	143-9	도로	보전관리지역	150	150	124,000	18,600,000	임동순 지분
					208 X --- 208				
10	"	143-10	도로	보전관리지역	496	496	124,000	61,504,000	임동순 지분
					609 X --- 609				
11	"	144	전	보전관리지역	72	72	186,000	13,392,000	
12	"	144-2	도로	보전관리지역	380	380	124,000	47,120,000	
13	"	144-22	임야	보전관리지역	935	935	101,000	94,435,000	

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	경기도 양평군 개군면 공세리	145-2	도로	보전관리지역	89	89	124,000	11,036,000	
15	"	145-31	임야	보전관리지역	20	20	141,000	2,820,000	
16	"	277-9	전	보전관리지역	108	108	124,000	13,392,000	현황 "도로"
17	"	277-10	전	보전관리지역	211	211	124,000	26,164,000	현황 "도로"
합 계								₩493,253,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 원덕리 소재 "원덕초등학교" 남동측 근거리에 위치하는 부동산에 대한 수원 지방법원 여주지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 04월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 04월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 대체로 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 기호(1) 일부 및 기호(2,4,16,17)은 공부상 지목 “답”, “전”이나, 현황 “도로”로 이용중인 바, 현황 이용상황 등을 고려하여 평가하되, 기호(1)의 현황 “도로” 부분 면적은 현장조사일 당시의 이용상황, 지적도 등을 감안하여 개략적으로 사정하여 평가하였음.
- ② 본건 토지 중 기호(13,15)에 소재하는 잡목, 수목, 조경석 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지 중 기호(15)는 본건 토지 소유자(임동순)의 소유인 인접 토지 (경매목적물 외)의 부속 토지로서, 조사일 현재 지상에 조경석, 수목 등이 소재하는 토지임야 상태이고, 동일인 소유인 인접토지의 부속토지로 이용중인 바, 현황에 따라 정상적으로 평가하였으므로 경매 진행시 참고 바람.
- ④ 본건의 지적경계 등의 위치확인인 지적도, 항공사진 및 기타 참고자료를 참작하여 판단하였으나, 정확한 지적경계 등의 확인은 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 양평군 개군면 공세리 139 외	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	휴경지, 도로, 자연림, 토지임야
	지 목	답, 전, 도로, 임야
	면 적	3,666 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 평가 산식

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

2. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	공세리 139	370	답	휴경지 및 도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	63,400
2	공세리 140	63	전	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	63,400
3	공세리 141-1	140	전	휴경지	보전관리	맹지	부정형 완경사	63,400
4	공세리 142-10	199	답	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700
5	공세리 143-1	11	답	휴경지	보전관리	맹지	부정형 완경사	63,400
6	공세리 143-2	73	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700
7	공세리 143-4	183	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700
8	공세리 143-8	166	답	휴경지	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	68,900
9	공세리 143-9	208×150 /208	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700
10	공세리 143-10	609×496 /609	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
11	공세리 144	72	전	휴경지	보전관리	맹지	부정형 완경사	63,400
12	공세리 144-2	380	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700
13	공세리 144-22	935	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	61,700
14	공세리 145-2	89	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	42,700
15	공세리 145-31	20	임야	토지임야	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	121,400
16	공세리 277-9	108	전	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	23,200
17	공세리 277-10	211	전	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	23,200

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	공세리 277-8	3,210	전	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	70,400
B	공세리 7-39	267	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	116,700
C	공세리 137-15	535	임야	토지임야	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	65,700

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
(A~C) 보전관리 지역	0.061	경기도 양평균 (2024.01.01~2024.04.25) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 (1 + 0.00034) × (1 + 0.00034 × 25/31) ≒ 1.00061

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

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

③ 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
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, 사방지정 등 의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

④ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치	기타
1,8	A	—	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	-
1,2,4,6,7,9, 10,12,14,16, 17	B	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	0.33	0.343	-
3,5,11	A	—	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	-
13	C	—	0.80	0.85	—	1.00	1.00	0.680	-
15	C	—	1.00	0.95	—	1.00	1.00	0.950	-

기호(1 - 휴경지부분,8) : 비교표준지A 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.

기호(1 - 도로부분, 2,4,6,7,9,10,12,14,16,17) : 비교표준지B 대비 접근조건(대중교통시설과의 거리 등)에서 우세하나, 기타조건(현황 “도로”)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

기호(3,5,11) : 비교표준지A 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

기호(13) : 비교표준지C 대비 접근조건(임도의 배치 등) 및 자연조건(면적 및 형상 등)에서 열세함.

기호(15) : 비교표준지C 대비 자연조건(면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
본건 인근	주거용	세로(가)	360,000원/m ² 내외	보전관리
	농경지	세로(가)	240,000원/m ² 내외	보전관리
	자연림	세로(가)	120,000원/m ² 내외	보전관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.							

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	공세리 ***_*	보전관리	전	2023.10.03	법원경매	180,000	-
(2)	공세리 **_**	보전관리	대	2022.04.07	법원경매	353,000	-
(3)	공세리 *_**	보전관리	임야	2023.02.02	공매	88,000	-
(4)	공세리 *_*	보전관리	대	2021.11.08	법원경매	316,000	-
(5)	원덕리 ***_*	보전관리	전	2021.06.18	법원경매	172,000	-
(6)	회현리 *_*	보전관리	임야	2021.03.26	법원경매	98,000	-

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	봉성리 **_*	보전관리 답	160,400,000 원 (@ 254,603원/m ²)	2022.07.02 -	630m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 160,400,000원 / 630m ² ≒ 254,603원/m ²				
#2	회현리 ***_외	보전관리 대	378,000,000 원 (@ 343,590원/m ²)	2023.10.05 2017.06.27	397m ² 123.98m ²	동소 ***_* 포함
	의 견	1) 벽돌구조, 단독주택, 2층 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 2,300,000원/m ² × 39년 / 45년 ≒ 1,993,000원/m ² 건물가격 : 1,993,000원/m ² × 123.98m ² ≒ 247,092,140원 2) 토지가격 : (378,000,000원 - 247,092,140원) / (373 + 24/3)m ² ≒ 343,590원/m ² ※ 회현리 외필지는 지목 및 현황 “도로”로 인접토지가격의 1/3수준으로 판단하였음.				
#3	불곡리 ***_*외	보전관리 임야	110,000,000 원 (@ 147,453원/m ²)	2023.03.25 -	792m ² -	동소 ***_*
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 110,000,000원 / (723 + 69/3)m ² ≒ 147,453원/m ² ※ 불곡리 외필지는 지목 및 현황 “도로”로 인접토지가격의 1/3수준으로 판단하였음.				

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	180,000	1.00061	1.000	1.434	258,277	3.666	3.66
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)		
	70,400	1.00061	-	-	70,442		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.10.03 ~ 2024.04.25, 경기도 양평군 보전관리) : 0.061% (1.00061)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 및 행정적조건(사례 일부 접도구역 저축)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	자연	획지	행정	기타	
—	1.20	1.00	1.16	1.03	1.00	1.434

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	353,000	1.01700	1.000	1.009	362,232		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)		
	116,700	1.00061	-	-	116,771		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2022.04.07 ~ 2024.04.25, 경기도 양평군 보전관리) : 1.700% (1.01700)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 접근조건(대중교통시설과의 거리 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	88,000	0.99994	1.000	1.690	148,711		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)		
	65,700	1.00061	-	-	65,740		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.02.02 ~ 2024.04.25, 경기도 양평군 보전관리) : -0.006% (0.99994)

³⁾지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(3) 대비 접근조건(임도의 배치, 폭, 인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 형상 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	자연	획지	행정	기타	
—	1.30	1.30	—	1.00	1.00	1.690

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	70,400	1.00061	1.000	0.900	3.66	232,039	232,000	휴경지 부분
	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	도로부분
2	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
3	A	70,400	1.00061	1.000	0.720	3.66	185,631	186,000	-
4	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
5	A	70,400	1.00061	1.000	0.720	3.66	185,631	186,000	-
6	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
7	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
8	A	70,400	1.00061	1.000	0.900	3.66	232,039	232,000	-
9	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
10	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
11	A	70,400	1.00061	1.000	0.720	3.66	185,631	186,000	-
12	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
13	C	65,700	1.00061	1.000	0.680	2.26	101,029	101,000	-
14	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
15	C	65,700	1.00061	1.000	0.950	2.26	141,143	141,000	-
16	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-
17	B	116,700	1.00061	1.000	0.343	3.10	124,162	124,000	-

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 보전관리 지역	1.030	경기도 양평군 (2022.07.02~2024.04.25) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.228 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.221 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.208 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.184 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.164 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.095 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 $(1 + 0.00228 * 30/31) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00208)$ $* (1 + 0.00184) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00062)$ $* (1 - 0.00095) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00034 * 25/31)$ ≈ 1.01030
#2 보전관리 지역	0.062	경기도 양평군 (2023.10.05~2024.04.25) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 $(1 - 0.00015 * 27/31) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00007)$ $* (1 + 0.00034) * (1 + 0.00034 * 25/31)$ ≈ 1.00062

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 보전관리 지역	0.010	경기도 양평군 (2023.03.25~2024.04.25) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.007 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.001 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.006 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.004 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.019 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.021 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.020 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.034 $(1 - 0.00007 * 7/31) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00006)$ $* (1 + 0.00004) * (1 - 0.00019) * (1 - 0.00021)$ $* (1 - 0.00020) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007)$ $* (1 + 0.00007) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00034 * 25/31)$ ≈ 1.00010

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

일련번호	거래 사례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	개별요인 비교치	기타
1,8	#1	—	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910	
1,2,4,6,7,9, 10,12,14,16, 17	#2	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.33	0.363	
3,5,11	#1	—	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	0.730	
13	#3	—	0.80	0.87	—	1.00	1.00	0.696	
15	#3	—	1.00	0.97	—	1.00	1.00	0.970	

기호(1 - 휴경지부분,8) : 거래사례#1 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세함.

기호(1 - 도로부분, 2,4,6,7,9,10,12,14,16,17) : 거래사례#2 대비 접근조건(대중교통시설과의 거리 등)에서 우세하나, 기타조건(지목 및 현황 “도로”)에서 열세함.

기호(3,5,11) : 거래사례#1 대비 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등)에서 열세함.

기호(13) : 거래사례#3 대비 접근조건(임도의 배치 등) 및 자연조건(형상 등)에서 열세함.

기호(15) : 거래사례#3 대비 자연조건(면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
1	#1	254,603	1.000	1.01030	1.000	0.910	234,075	234,000	휴경지 부분
	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	도로 부분
2	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
3	#1	254,603	1.000	1.01030	1.000	0.730	187,775	188,000	-
4	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
5	#1	254,603	1.000	1.01030	1.000	0.730	187,775	188,000	-
6	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
7	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
8	#1	254,603	1.000	1.01030	1.000	0.910	234,075	234,000	-
9	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
10	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
11	#1	254,603	1.000	1.01030	1.000	0.730	187,775	188,000	-
12	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
13	#3	147,453	1.000	1.00010	1.000	0.696	102,637	103,000	-
14	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
15	#3	147,453	1.000	1.00010	1.000	0.970	143,043	143,000	-
16	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-
17	#2	343,590	1.000	1.00062	1.000	0.363	124,800	125,000	-

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	232,000	234,000	휴경지부분
	124,000	125,000	도로부분
2	124,000	125,000	-
3	186,000	188,000	-
4	124,000	125,000	-
5	186,000	188,000	-
6	124,000	125,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
7	124,000	125,000	-
8	232,000	234,000	-
9	124,000	125,000	-
10	124,000	125,000	-
11	186,000	188,000	-
12	124,000	125,000	-
13	101,000	103,000	-
14	124,000	125,000	-
15	141,000	143,000	-
16	124,000	125,000	-
17	124,000	125,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	493,253,000 원
	건 물	-
	합 계	493,253,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 양평읍 원덕리 소재 "원덕초등학교" 남동측 근거리에 위치하며, 본건 인근은 자연림 및 단독주택이 혼재하는 지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 원거리 도로변에 버스정류장이 소재하고, 북동측 근거리에 경의중앙 "원덕역"이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~17)은 환경사 부정형 토지로서, 기준시점 현재 기호(1)은 "휴경지" 및 "도로", 기호(2,4,6,7,9,10,12,14,16,17)은 "도로", 기호(3,5,8,11)은 "휴경지", 기호(13)은 "자연림", 기호(15)는 "토지임야" 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,8,15)는 단지내 도로(기호(2,4,6,7,9,10,12,14,16,17))을 통하여 진·출입이 가능하며, 기호(3,5,11,13)은 지적도상 맹지이나, 인접토지를 통하여 진·출입이 가능함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3)은 공히 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종)), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역), 영농여건불리농지임.

기호(4~8,11,12,14,16,17)은 공히 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종)), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

기호(9,10)은 공히 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종)), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역), <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(13,15)는 공히 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종)), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

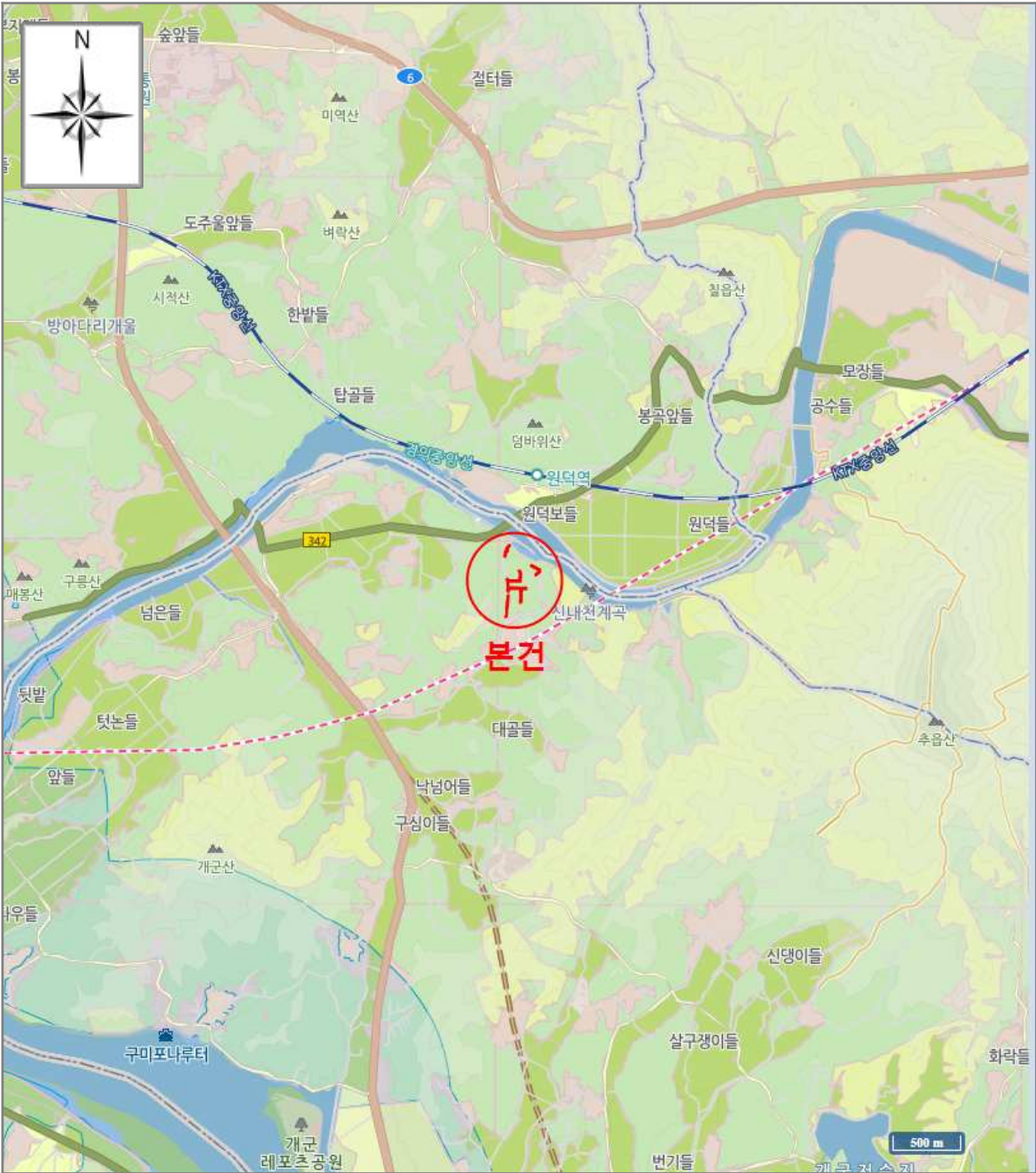
기호(1) 일부, 기호(2,4,16,17)은 공부상 지목 "답", "전"이나, 기준시점 현재 "도로"로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대 미상임.

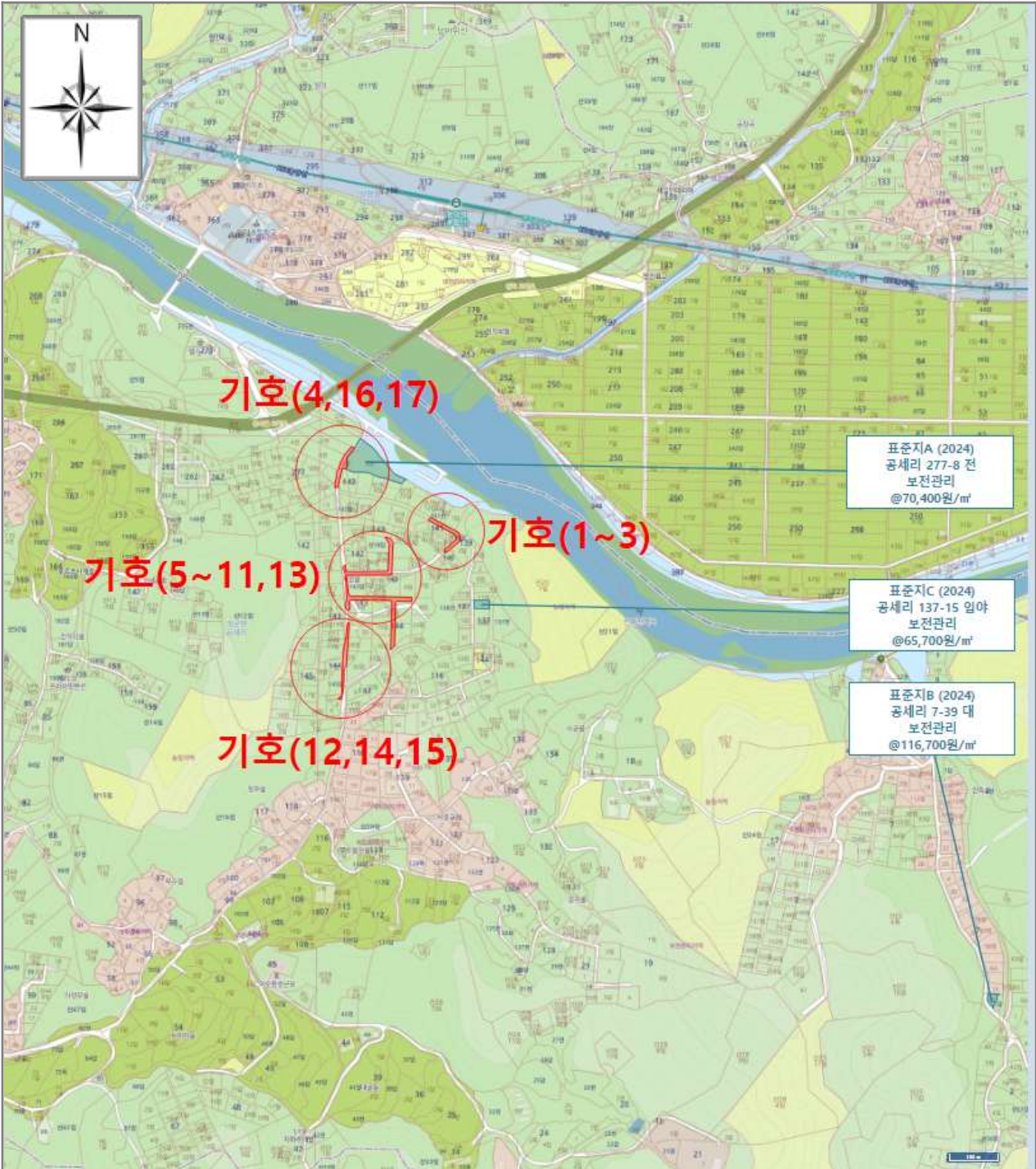
광역 위치도

소재지	경기도 양평군 개군면 공세리 139
-----	---------------------



가 격 참 고 도

소재지	경기도 양평군 개군면 공세리 139
-----	---------------------



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

사 진 용 지

소재지

경기도 양평군 개군면 공세리 139 외



기호(1~3) 전경 및 주위환경(동측 인근에서 촬영)



기호(4,16,17) 전경 및 주위환경(남측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 양평군 개군면 공세리 139 외



기호(5~8) 전경 및 주위환경(남동측 인근에서 촬영)



기호(5,8,11,13) 전경 및 주위환경(서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 양평군 개군면 공세리 139 외



기호(7,9,10) 전경 및 주위환경(남동측 인근에서 촬영)



기호(12,14,15) 전경 및 주위환경(남동측 인근에서 촬영)



기호(12,14,15) 전경 및 주위환경(북측 인근에서 촬영)



기호(15) 전경 및 주위환경(동측 인근에서 촬영)