

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
건명	조경익 소유물건(2024타경5511)
감정서번호	240924-401639-0001

## 계산감정평가사사무소

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

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	사천팔백칠십구만원정(W48,790,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	조경익 (2024타경5511)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.07	2024.09.27 ~ 2024.10.07	2024.10.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	전	595 1,431x----- 1,431 이	전  하	595  여	82,000  백	48,790,000
	합계					W48,790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 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 양평면 개군면 공세리	17-3	전	보전관리지역	595 1,431x--- 1,431	595	82,000	48,790,000	조경익 지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩48,790,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 개군면 공세리 '원덕1교' 남동측 원거리에 위치하는 공유지분 토지에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 대상물건(토지) 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	평가할 지분
1	개군면 공세리 17-3	전	1,431	묵전	보전관리 지역	맹지	부정형 완경사	1,431분의 595

### 3. 감정평가 기준

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장 가치를 기준으로 결정하였음.

### 4. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 7로 하였음.

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 5. 감정평가 방법 및 감정평가액 산정 참고사항

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 표준지 공시지가를 기준으로 평가 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 실거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 토지 평가대상 지분은 위치를 특정할 수 없어 전체 토지가격을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 전체 면적에 대한 지분 비율에 따라 면적 사정하였음.

## II. 토지 감정평가액 산출근거

토지 감정평가액은 공시지가기준법을 적용하여 평가 대상 토지와 비교 가능한 이용가치를 지닌 인근 표준지 공시지가를 기준으로 시점수정 후, 평가대상 토지와 표준지를 지역요인과 개별요인 비교하고 그 밖의 요인 보정을 거친 토지 가액으로 평가하였음.

### 1. 비교 표준지 선정 (공시기준일 2024년 1월 1일)

평가 대상 토지와 동일 용도지역에 이용 상황과 주변 환경이 유사하거나 비교 가능하면서 지리적으로 가장 가까운 다음 표준지를 비교 표준지로 선정함.

# 감정평가액산출근거및결정의견

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
양평군 #3663	개군면 공세리 132-2	전	2,142.0	전	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	60,400

## 2. 시점수정

가. 공시기준일(2024-01-01)과 기준시점(2024-10-07)간 시점수정은 토지정책 수행 및 감정평가시 시점수정 등에 활용하기 위한 조사되는 국토교통부 국가통계 「지가변동률」 중 비교 표준지가 소재하는 시군구 용도지역 지가변동률을 기준으로 일할계산 하였음.

### 나. 국토교통부가 최근 발표한 경기도 양평군 지가변동률

구 분	보전관리지역
2024년 8월 지가변동률 (a)	0.075%
2024년 1~8월 지가변동률 누계치 (b)	0.338%

### 다. 공시기준일로부터 기준시점까지 지가변동률 추정치 $[(1+b) \times (1+(a \times (37/31)))-1]$

구 분	보전관리지역
2024-01-01 ~ 2024-10-07 지가변동률 추정치	0.428%

# 감정평가액산출근거및결정의견

라. 시점수정치 (= 1+ 지가변동률)

구 분	보전관리지역
시점수정치	1.00428

### 3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교 표준지는 인접하여 지역요인에서 대등함.  
(지역요인 비교치 1.00)

### 4. 비교 표준지와 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

접근조건	마을과 교통시설 접근성, 농로 상태 등
환경조건	자연환경, 위험, 혐오시설 등의 유무 등
획지조건	면적, 형상, 방위, 경사, 이용 상황, 경작 편부 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래 동향, 기타

## 감정평가액산출근거및결정의견

### 나. 기호(1) 토지와 표준지 개별요인 비교

접근조건	본건 토지는 비교 표준지에 비해 접근조건에서 열세함.
환경조건	본건 토지는 비교 표준지에 비해 환경조건에서 열세함.
획지조건	본건 토지는 비교 표준지에 비해 획지조건에서 열세함.
행정조건	본건 토지와 비교 표준지는 행정조건에서 대등함.
기타조건	기타 비교할 요인 없음.

### 다. 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	접근 조건 비교	환경 조건 비교	획지 조건 비교	행정 조건 비교	기타 조건	개별 요인 비교치
1	#3663	0.75	0.98	0.96	1.00	1.00	0.706

## 감정평가액산출근거및결정의견

### 5. 그 밖의 요인(기타요인)보정

가. 본 평가에서는 감정평가액 산정시 평가대상 토지 인근지역 평가전례 등을 검토하여 인근지역 지가수준을 반영하는 평가전례와 균형을 유지하고, 시장가치와 공시지가 간 차이를 적절히 조정하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인)으로 보정함.

나. 인근 토지 평가전례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보시스템 카파허브)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	감정평가액 (원)	단위면적당 평가금액 (원/㎡)
a	개군면 공세리 2*~*	전	1,382.0	보전관리	2023-11-06	143,728,000	104,000

### 다. 평가전례 기호(a) 대비 비교표준지 단가 산정

평가전례는 비교 표준지 남동측 인근에 위치한 세로(불) 부정형 완경사 전에 대한 평가로, 전례 감정평가액은 정상적인 평가가액으로 판단됨.

비교표준지는 평가전례 토지에 비해 접근조건과 획지조건 등에서 우세함.

평가전례 평가 단가 (원/㎡)	104,000
본건 기준시점/전례 기준시점 시정수정치 (경기도 양평군 보전관리지역 지가변동을 근거)	1.01121
표준지/평가전례 토지 가치형성요인 비교치	1.102
평가전례 대비 표준지 토지 단가 (원/㎡)	115,893

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 라. 기타요인 보정

(1) 시점수정 후 비교표준지 공시지가와 평가전례 대비 표준지 단가 차이

표준지 일련번호	공시기준일 공시지가	시점 수정치	시점수정후 공시지가(A)	평가전례 대비 표준지 단가(B)	격차율 (B/A)
#3663	60,400	1.00428	60,659	115,893	1.91056

(2) 평가전례 대비 표준지 토지단가와 시점수정후 표준지 공시지가 간에 차이를 보이고 있어, 평가 전례와 균형을 유지하면서 감정평가액에 시장가치를 반영하기 위하여 토지 단가 산출시 다음과 같이 기타 요인으로 보정함.

표준지 일련번호	용도지역	격차율	기타요인 보정치
#3663	보전관리지역	1.91056	1.91

## 6. 토지 시산 단가 산정

감정평가액 산출을 위한 시산단가를 다음과 같이 산정함. (천원미만 반올림)

표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 기타요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	기타요인 보정치	시산단가 (원/㎡)
1	60,400	1.00428	1.00	0.706	1.91	82,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

가. 인근 거래사례 (출처: 건설교통부 및 한국부동산원 부동산 실거래자료)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래가액 (원)	단위면적당 거래단가 (원/㎡)
ㄱ	개군면 공세리 산2*	답	2,678.0	보전관리	2023-07-07	250,000,000	93,353

### 나. 거래사례 (ㄱ) 비교 기호(1) 토지 단가 산정

거래사례는 본건 토지 남동측 근거리에 위치하는 세로(가) 부정형 완경사 전에 대한 거래로, 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.

기호(1) 토지는 거래사례 토지에 비교하여 접근조건과 획지조건 등에서 열세함.

거래사례 토지 단가 (원/㎡)	93,353
사정보정치	1.000
기준시점/거래사례 계약시점 시정수정치	1.00370
(경기도 양평군 보전관리지역 지가변동률 근거)	
기호(1) 토지/거래사례 토지 가치형성요인 비교치	0.874
거래사례 비교 기호(1) 토지 단가 (원/㎡)	81,892

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 2. 시산가액 합리성 검토

가. 공시지가기준법에 의한 시산 단가와 거래사례비교법에 의한 산정 단가 비교

기호	용도지역	공시지가기준법에 의한 시산(산정) 단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정 단가(원/㎡)
1	보전관리지역	82,000	81,892

나. 위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산(산정) 단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지 단가와 비교하여 가격 합리성이 인정되어 시산 단가로 감정평가액을 결정함

## 3. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	평가 지분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,431	1,431 분의 595	595	82,000	48,790,000

# 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

본건은 경기도 양평군 개군면 공세리 '원덕1교' 남동측 원거리에 위치함. 본건 주위는 독골 주변 산간농경지대로서 목전과 임야가 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 접근이 용이하지 않고 원거리에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 다소 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

북동하향 완경사지대에 부정형 토지로 목전 상태로, 주변 토지와 같이 임야화되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한지역(일부제한구역220m(모든축종), 가축사육제한구역(일부 제한구역350m(젓소, 닭, 오리, 메추리, 돼지, 개), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, 수질보전특별대책지역(1권역).

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

-

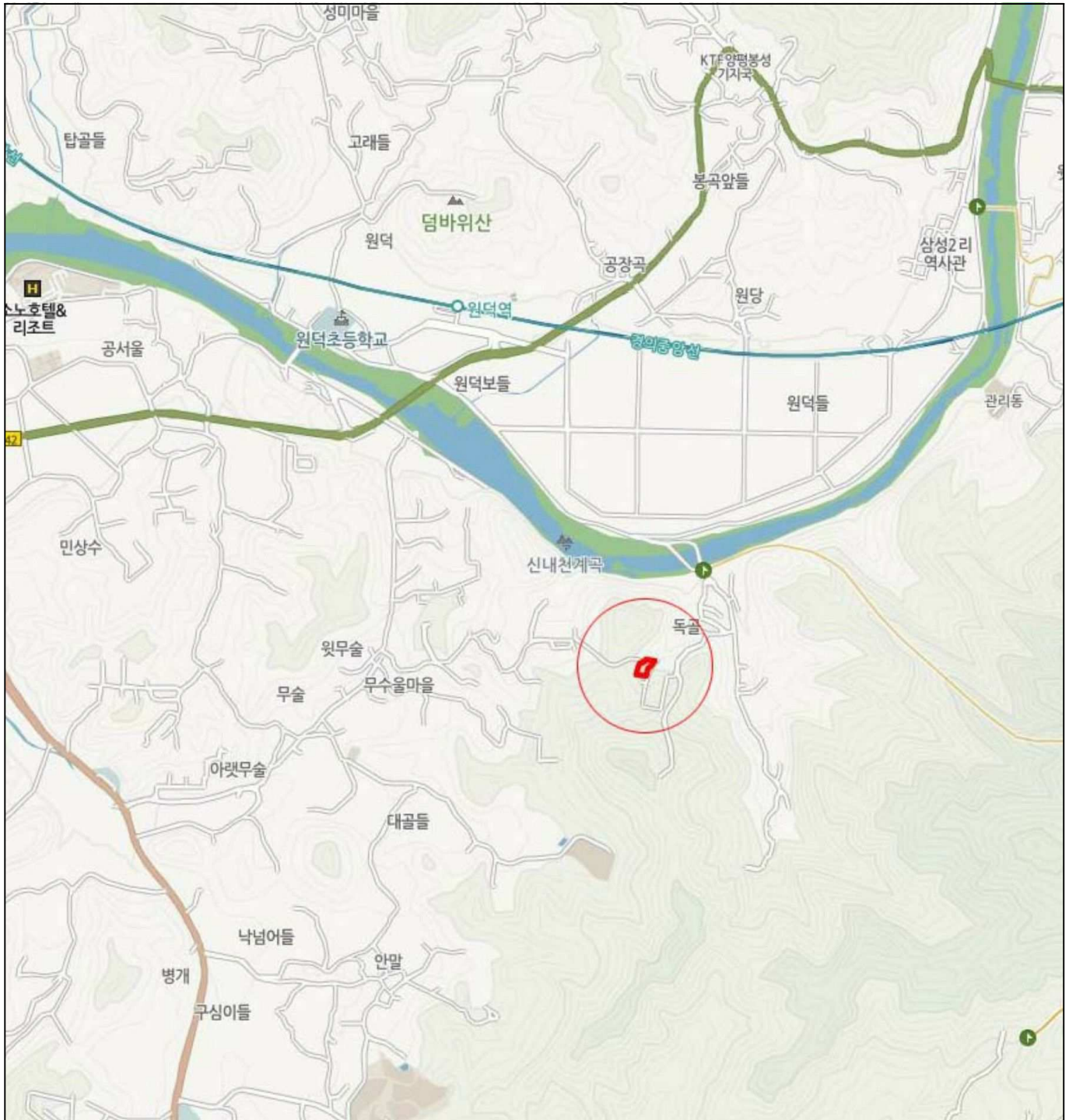
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

묵전 상태로 임대관계는 이상임.

# 광역 위치도



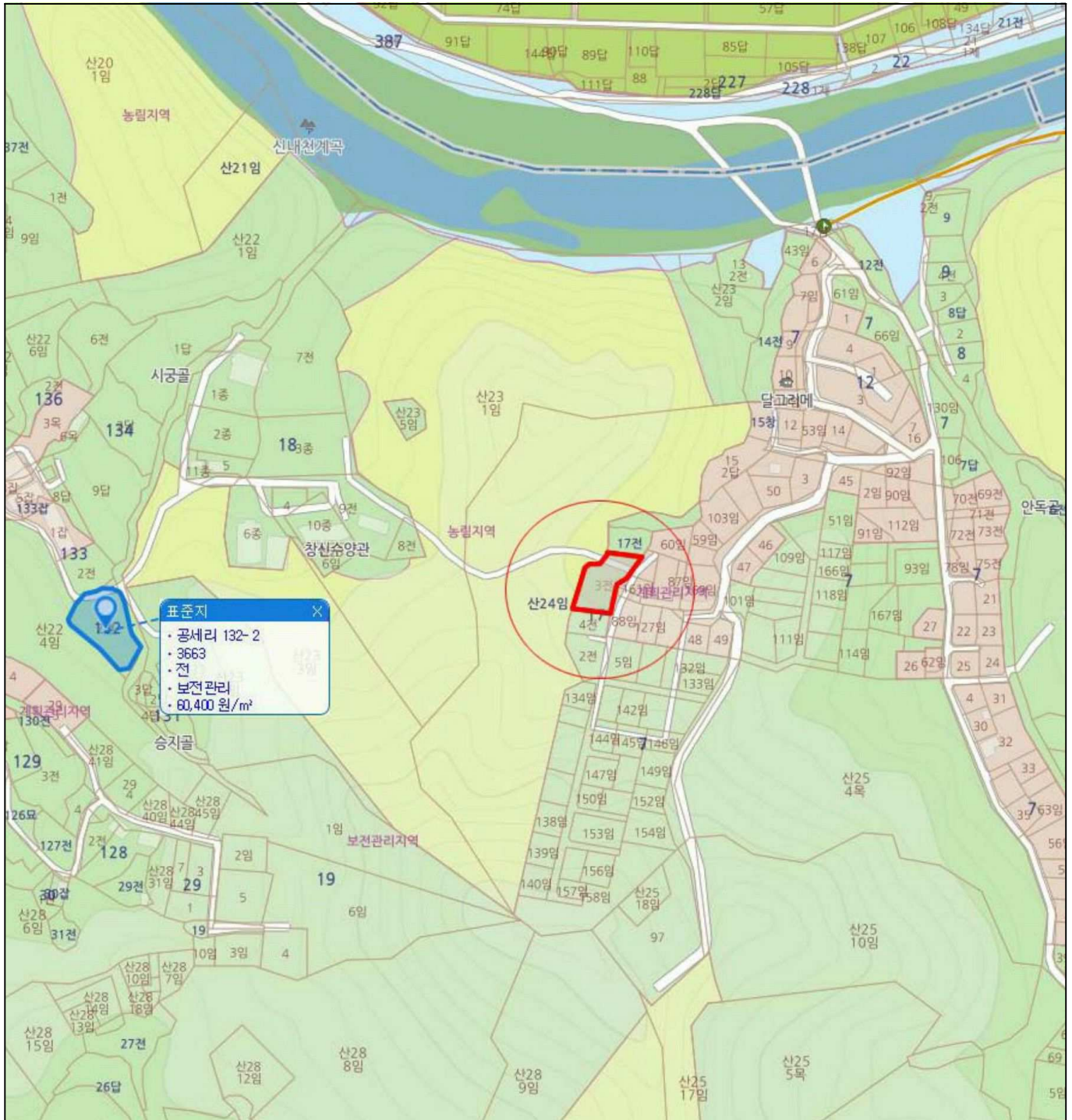
소재지 경기도 양평군 개군면 공세리 17-3



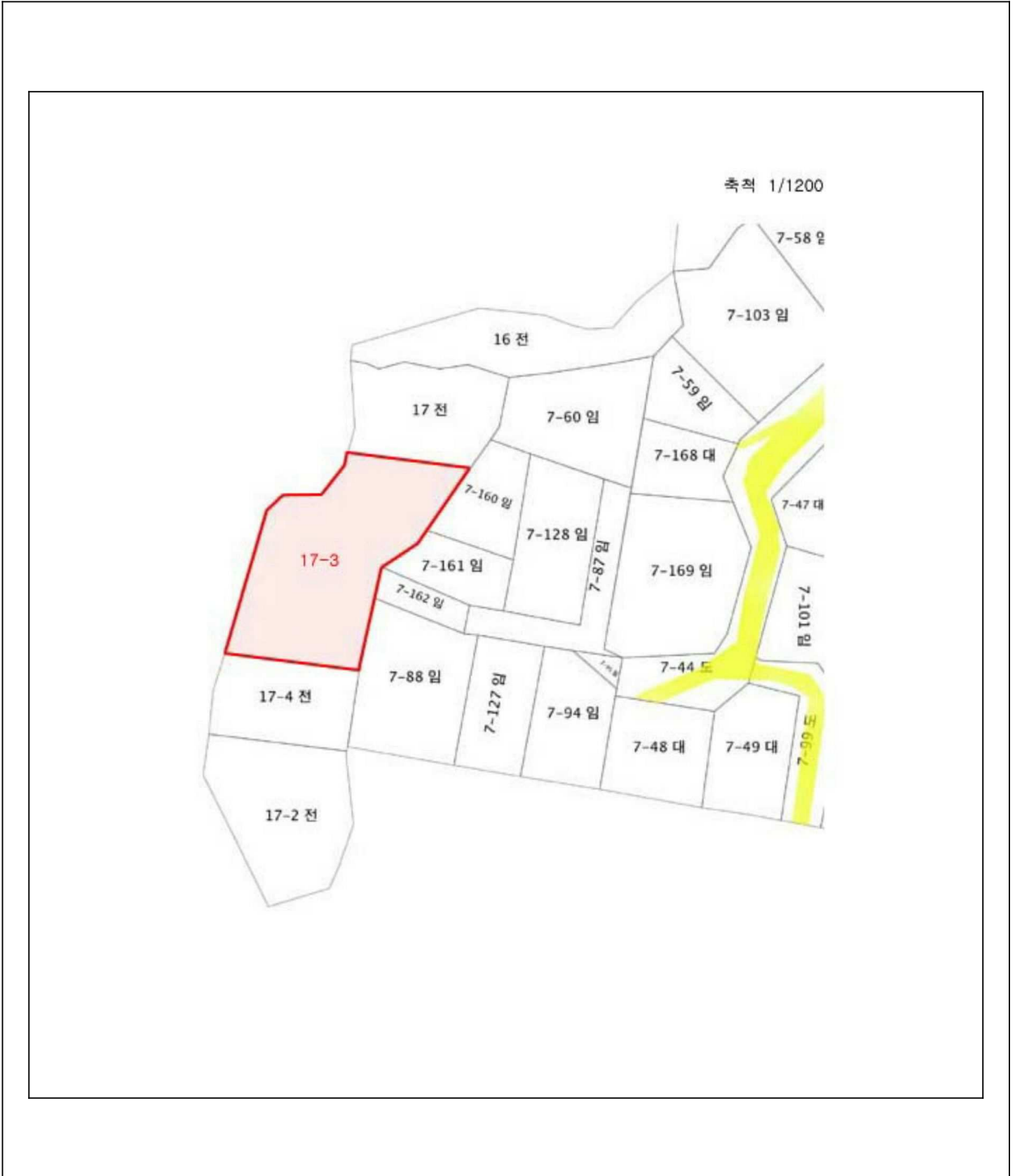
# 위 치 도



소재지 경기도 양평군 개군면 공세리 17-3



# 지 적 개 황 도



# 항공사진

축척미상





40



80



30



20