

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	성은석 소유물건(2023타경35072)
평가서번호	가온 2307-04-4162
의뢰인	수원지방법원 여주지원장
의뢰번호	2023타경35072

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기동부지사

TEL:(031) 712-0090 FAX:(031) 712-0248

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

토지·건물 감정평가요약

감정평가요약(토지)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 양평군 서종면 문호리 산3-14외		
물건종류	토지	지목	임야
		주용도	자연림 및 도로

2. 감정평가액

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	9,635.0	-	799,564,000
감정평가액 합계			799,564,000

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 자연림 및 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	-		

(토지)괄호감정표

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

감정평가사
김 지 상

김 지 상 (인)

|주|가온감정평가법인 경기동부지사 지사장 김 지 상 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억구천구백오십육만사천원정 (₩799,564,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원장		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		수원지방법원 여주지원	
소유자 (대상업체명)	성은석 (2023타경35072)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2023.07.24		2023.07.24	2023.08.01
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,635	토지	9,635	-	799,564,000
			이하	여백		
	합계					₩799,564,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p> <p>유서훈 (인)</p>					

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	경기도 양평군 서종면 문호리	산3-14	임야	보전관리지역	711	711	74,000	52,614,000	
3	"	산3-19	임야	농림지역 보전관리지역	157 421x--- 421	157	43,000	6,751,000	성은석지분 가중평균
4	"	1-44	임야	보전관리지역	7,184	7,184	94,000	675,296,000	
5	"	1-46	임야	보전관리지역	285	285	41,000	11,685,000	현황 "도로"
6	"	1-47	임야	보전관리지역	889 1,219x--- 1,219	889	41,000	36,449,000	성은석지분 현황 "도로"
7	"	1-50	임야	보전관리지역	110 143x--- 143	110	41,000	4,510,000	성은석지분 현황 "도로"
8	"	1-51	임야	보전관리지역	299	299	41,000	12,259,000	현황 "도로"
합 계							₩ 799,564,000.-		
				이	하	여			백

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 서종면 문호리 소재 < 무궁화공원묘원 > 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

- 토지

(소재지: 경기도 양평군 서종면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	'23년 개별지가 (원/㎡)
2	문호리 산3-14	임야	711.0	자연림	보전관리	맹지	사다리 급경사	10,700
3	문호리 산3-19	임야	157.0	자연림	보전관리 농림지역	세로 (불)	사다리 급경사	8,940
4	문호리 1-44	임야	7,184.0	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 급경사	10,400
5	문호리 1-46	임야	285.0	도로	보전관리	세로 (불)	사다리 급경사	10,700
6	문호리 1-47	임야	1,219.0	도로	보전관리	세로 (불)	사다리 급경사	11,600
7	문호리 1-50	임야	110.0	도로	보전관리	세로 (불)	사다리 급경사	18,600
8	문호리 1-51	임야	299.0	도로	보전관리	세로 (불)	사다리 급경사	10,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023.07.24일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023.07.24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 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.

4.2 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 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 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 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 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

임대관계는 미상임.

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 그 밖의 사항

- * 본건 토지 기호(3),(6),(7)은 공유지분으로서, 소유자별 위치를 특정할 수 없는 바, 각 필지 전체를 기준으로 평가한 단가를 소유지분에 적용하여 평가하였음.
- * 본건 토지에 자생하는 임목 및 활잡목 등은 거래관행 등을 고려하여 해당 토지에 포함 평가하였으니 경매 진행시 재확인 바람.
- * 본건 토지 지상에 분묘는 없는 것으로 보이나 본건 토지가 광평수이고 진입로의 부재 등 사유로 확인되지 않은 분묘가 소재할 수 있으니 경매 진행시 재확인 바람.
- * 본건 토지에 관련된 인허가 사항 등은 경매진행시 재확인 바람.
- * 본건 토지 기호(3)은 2개의 용도지역에 속한 토지(농림지역, 보전관리지역)로서, 면적별로 가중평균단가를 적용하였음.
- * 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 표기하였으며, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바, 경매 진행시 재확인 바람.
- * 본건 기호(4) 토지는 기준시점 현재 기호(7) 토지를 통하여 진출입이 용이하며, 일부 토목공사 진행 중 중단된 상태로서, 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	23년 공시지가 (원/㎡)
A	문호리 산116-131	임야	1,653.0	자연림	보전관리	맹지	세장형 급경사	20,400
B	문호리 산2	임야	23,107.0	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	7,760

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 각각 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로써 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 양평군 보전관리지역)

기간	지가변동률	비고
2023.01.01 ~ 2023.05.31	0.038	2023년 05월까지 누계
2023.05.01 ~ 2023.05.31	0.006	05월분
2023.01.01 ~ 2023.07.24	0.99972 (-0.028 %)	$(1 - 0.00038) * (1 + 0.00006 * 54/31) \approx 0.99972$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 양평군 농림지역)

기간	지가변동률	비고
2023.01.01 ~ 2023.05.31	0.045	2023년 05월까지 누계
2023.05.01 ~ 2023.05.31	-0.014	05월분
2023.01.01 ~ 2023.07.24	1.00021 (0.021 %)	$(1 + 0.00045) * (1 - 0.00014 * 54/31) \approx 1.00021$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	-	접근조건	자연조건	-	행정적조건	기타조건	격차율
2	A	-	1.00	0.95	-	1.00	1.00	0.950

본건 기호(2) 토지는 비교표준지 #A와 비교하여 자연조건(형상 등)에서 열세함.

3 (보전)	A	-	1.05	0.70	-	1.00	1.00	0.735
-----------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(3) 토지는 비교표준지 #A와 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(형상 및 지세 등)에서 열세함.

4	A	-	1.05	1.15	-	1.00	1.00	1.208
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(4) 토지는 비교표준지 #A와 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등) 및 자연조건(일부 토목공사 등)에서 우세함.

(5)~(8)	A	-	1.05	0.50	-	1.00	1.00	0.525
---------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(5)~(8) 토지는 비교표준지 #A와 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(이용상황 등)에서 열세함.

3 (농림)	B	-	1.05	0.70	-	1.00	1.00	0.735
-----------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(3) 토지는 비교표준지 #B와 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(형상 및 지세 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\begin{aligned} \text{감정평가전례(거래사례)기준 비교표준지가액} & : \text{감정평가전례(거래사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{시점수정한 비교표준지가액} & : \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률} \end{aligned}$$

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적	기준시점	비고
#1	문호리 산3-1	임야	4,858.0	자연림	보전관리	75,000	경매	'23.07.11	-
#2	문호리 산92-11	임야	112.0	자연림	보전관리	84,000	경매	'21.10.26	-
#3	도장리 산22-5	임야	1,261.0	자연림	보전관리	91,000	담보	'21.01.20	-
#4	문호리 25-18	임야	595.0	자연림	농림지역	37,000	경매	'21.04.07	-
#5	문호리 16-10	임야	1,399.0	자연림	농림지역	60,000	경매	'21.06.07	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1, #4>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
#1	문호리 산3-1	임야	4,858	자연림	보전관리	75,000	경매	'23.07.11	-
#4	문호리 25-18	임야	595	자연림	농림지역	37,000	경매	'21.04.07	-

2.5.4 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
#1	75,000	-	1.00003	1.000	1.045	78,377	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	20,400	0.99972	-	-	20,394		
그 밖의 요인 보정치 산출		78,377 / 20,394			3.843		
시점수정치	경기도 양평군 보전관리지역 (23.07.11 ~ 23.07.24) : 1.00003						
지역요인비교치	감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인비교치	-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#A/ 감정평가전례#1	-	0.95	1.10	1.00	1.00	1.00	1.045

비교표준지#A는 감정평가전례#1과 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
B	37,000	-	1.03975	1.000	1.000	38,471	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
B	7,760	1.00021		-	-	7,762	
그 밖의 요인 보정치 산출		38,471 / 7,762				4.950	
시점수정치		경기도 양평군 보전관리지역 (21.04.07 ~ 23.07.24) : 1.03975					
지역요인비교치		감정평가전례#4는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인비교치	-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#B/ 감정평가전례#4	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

비교표준지#B는 감정평가전례#4와 비교하여 개별요인이 대체로 유사함.

2.5.5 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 인근 토지의 보전관리 내 임야는 75,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨.	보전관리 맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	경기도 양평균		서종면	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/임야	50.35	128	58.73	18
최근 6개월간 평균		56.02	63	60.77	12

2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 표준지A는 284%, 표준지B는 395%를 상향 보정함.(2.84, 3.95)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	3.84
비교표준지#B	4.95

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	20,400	0.99972	1.000	0.950	3.84	74,398	74,000
3 (보전)	20,400	0.99972	1.000	0.735	3.84	57,561	57,000
3 (농림)	7,760	1.00021	1.000	0.735	4.95	28,239	28,000

기호(3) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음.
 $(180(\text{보전관리}) \times 57,000) + (241(\text{농림}) \times 28,000) / 421(\text{전체면적}) = 43,325\text{원}/\text{㎡}$

4	20,400	0.99972	1.000	1.208	3.84	94,603	94,000
5	20,400	0.99972	1.000	0.525	3.84	41,115	41,000
6	20,400	0.99972	1.000	0.525	3.84	41,115	41,000
7	20,400	0.99972	1.000	0.525	3.84	41,115	41,000
8	20,400	0.99972	1.000	0.525	3.84	41,115	41,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
#1	문호리 산85-24	임야	942.0	자연림	보전관리	65,000,000	69,000	'21.07.27

거래사례(#1)은 토지만의 거래사례임.

#2	문호리 25-19	임야	437.0	자연림	보전관리	40,000,000	91,000	'22.05.17
----	--------------	----	-------	-----	------	------------	--------	-----------

거래사례(#2)은 토지만의 거래사례임.

#3	문호리 산145-21	임야	724.0	자연림	농림지역	25,000,000	34,000	'23.07.04
----	----------------	----	-------	-----	------	------------	--------	-----------

거래사례(#3)은 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.1.2. 비교 거래사례 선정 및 이유

- * 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>를 선정하였음.
- * 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#3>를 선정하였음.

3.2 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
#1	21.07.27 ~ 23.07.24	1.03554	$(1 + 0.00297 * 5/31) * (1 + 0.00245) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.02394) * (1 - 0.00038) * (1 + 0.00006 * 54/31) = 1.03554$

기호	기간	지가변동률	비고
#3	23.07.04 ~ 23.07.24	0.99991	$(1 - 0.00014 * 21/31) = 0.99991$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	#1	-	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.050

본건 기호(2) 토지는 거래사례#1과 비교하여 자연조건(형상 등)에서 우세함.

3 (보전)	#1	-	1.05	0.85	-	1.00	1.00	0.893
--------	----	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(3) 토지는 거래사례#1과 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(형상 및 지세 등)에서 열세함.

4	#1	-	1.05	1.27	-	1.00	1.00	1.334
---	----	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(4) 토지는 거래사례#1과 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등) 및 자연조건(일부 토목공사 등)에서 우세함.

5~8	#1	-	1.05	0.60	-	1.00	1.00	0.630
-----	----	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(5)~(8) 토지는 거래사례#1과 비교하여 접근조건(임도의 배치 및 폭 등)에서 우세하나, 자연조건(이용 상황 등)에서 열세함.

3 (농림)	#3	-	1.05	0.85	-	1.00	1.00	0.893
--------	----	---	------	------	---	------	------	-------

본건 기호(3) 토지는 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(접도구역)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	69,000	1.000	1.03554	1.000	1.050	75,020	75,000
3 (보전)	69,000	1.000	1.03554	1.000	0.893	63,770	63,000
3 (농림)	34,000	1.000	0.99991	1.000	0.893	30,350	30,000

기호(3) 토지는 2개의 용도지역에 속한 토지로서, 가중평균단가를 적용하였음.
 $(180(\text{보전관리}) \times 63,000) + (241(\text{농림}) \times 30,000) / 421(\text{전체면적}) = 44,109\text{원}/\text{㎡}$

4	69,000	1.000	1.03554	1.000	1.334	95,280	95,000
5	69,000	1.000	1.03554	1.000	0.630	45,010	45,000
6	69,000	1.000	1.03554	1.000	0.630	45,010	45,000
7	69,000	1.000	1.03554	1.000	0.630	45,010	45,000
8	69,000	1.000	1.03554	1.000	0.630	45,010	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
2	711.0	74,000	52,614,000	75,000	53,325,000
3	157.0	43,000	6,751,000	44,000	6,908,000
4	7,184.0	94,000	675,296,000	95,000	682,480,000
5	285.0	41,000	11,685,000	45,000	12,825,000
6	889.0	41,000	36,449,000	45,000	40,005,000
7	110.0	41,000	4,510,000	45,000	4,950,000
8	299.0	41,000	12,259,000	45,000	13,455,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2 토지 시산가액 검토 및 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 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	711.0	74,000	52,614,000	-
3	157.0	43,000	6,751,000	성은석 지분
4	7,184.0	94,000	675,296,000	-
5	285.0	41,000	11,685,000	-
6	889.0	41,000	36,449,000	성은석 지분
7	110.0	41,000	4,510,000	성은석 지분
8	299.0	41,000	12,259,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	9,635.0	-	799,564,000	-
합계			799,564,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 서종면 문호리 소재 <무궁화공원묘원> 북서측 근거리에 위치함.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인접필지를 통하여 진출입이 가능함.

3. 형태 및 이용상태

기호 (2),(3),(5)~(8) : 사다리형의 급경사지로서 "자연림" 및 "도로"로 이용중임.

기호 (4) : 부정형의 급경사지로서 "자연림"으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(2) : 지적도상 맹지임.

기호(3)~(8) : 인근 도로를 통하여 진출입 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

'기호(2),(3),(5)~(8) : 보전관리지역(보전관리지역)

가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

'기호(3) : 농림지역임.

'기호(4) : 보전관리지역(보전관리지역)

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)	

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>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법
 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

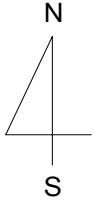
7. 공부와의 차이

의견란 참조.

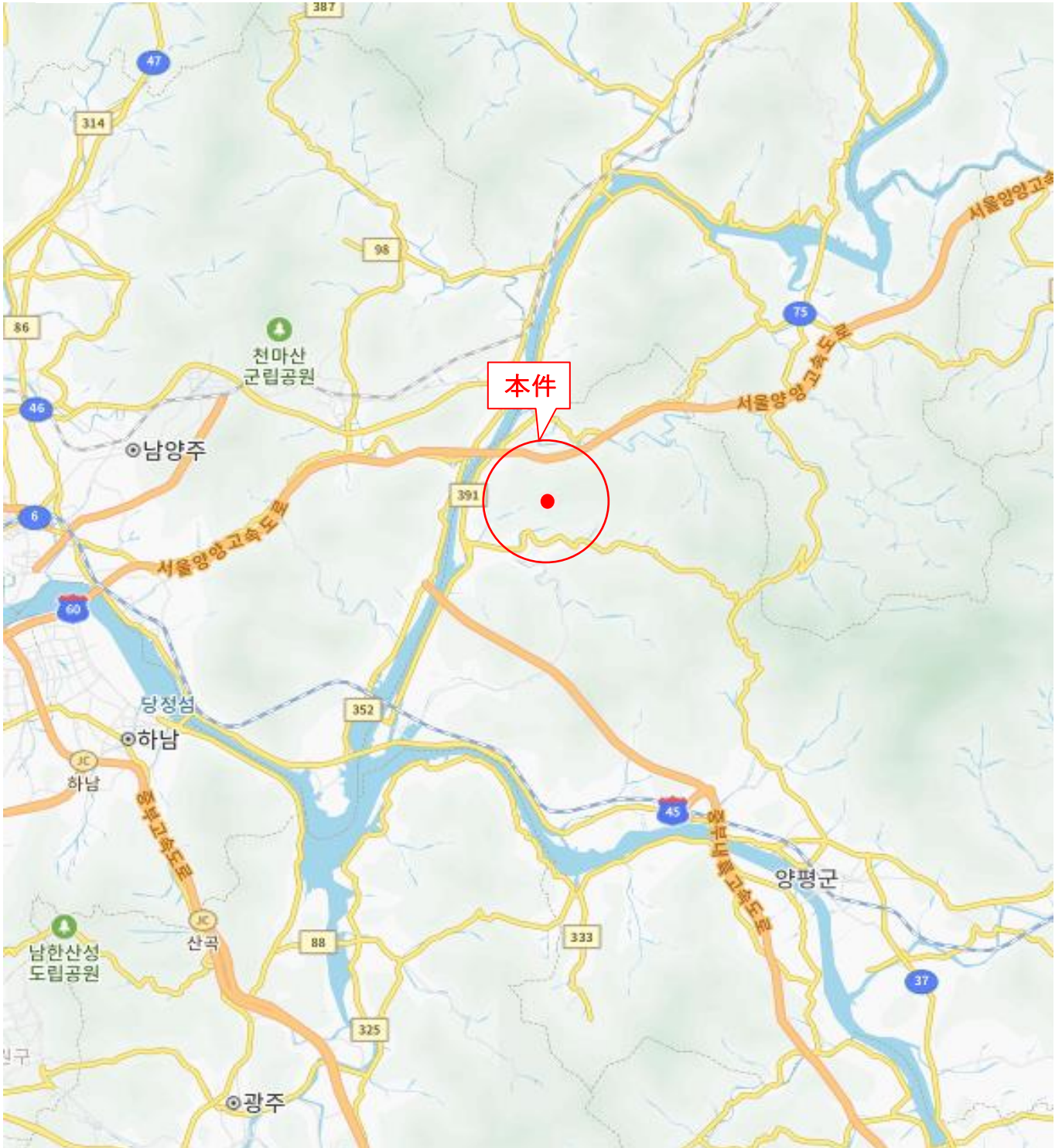
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

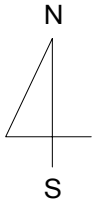
광역 위치도



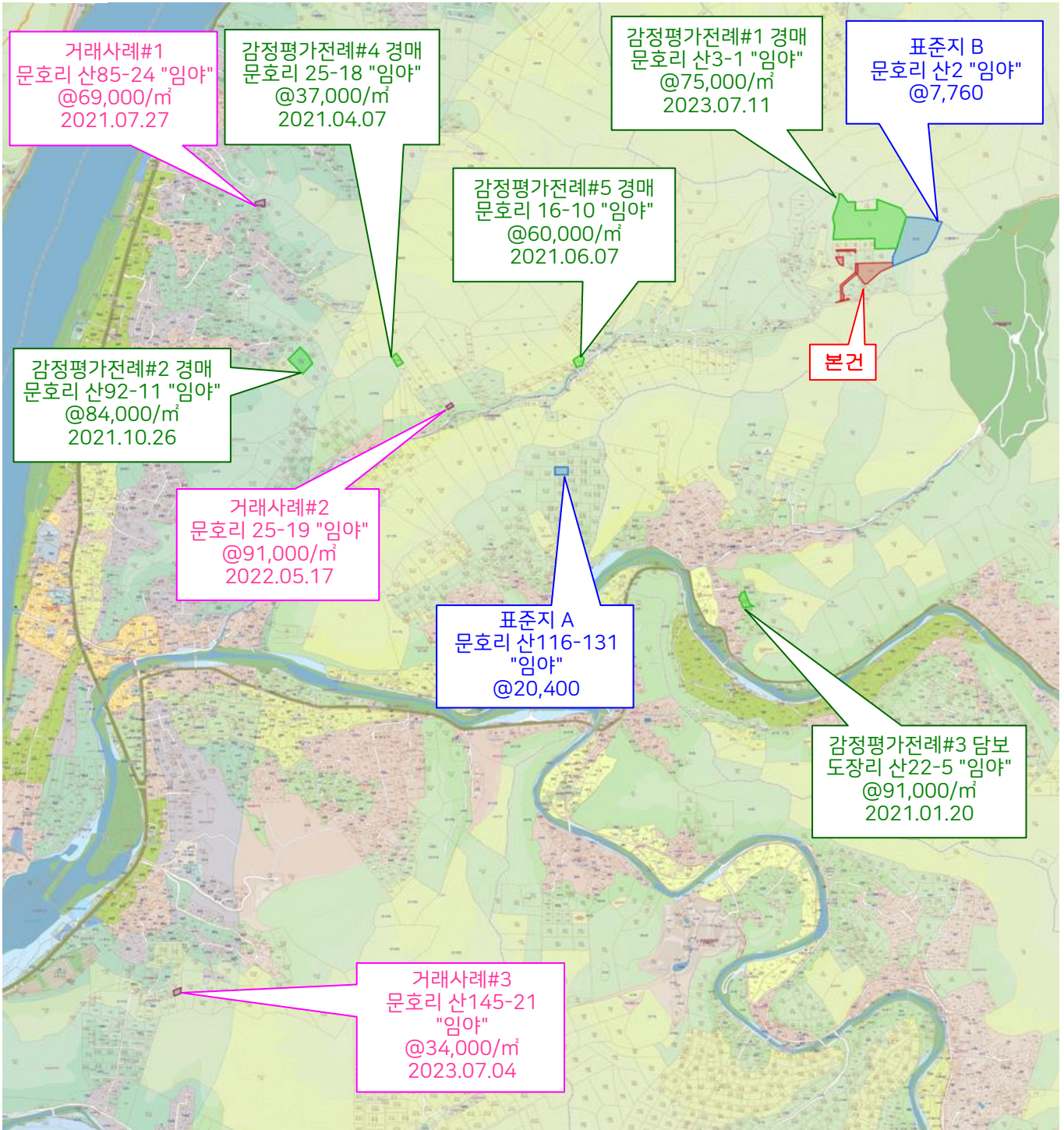
소재지	경기도 양평군 서종면 문호리 산3-14외
-----	------------------------



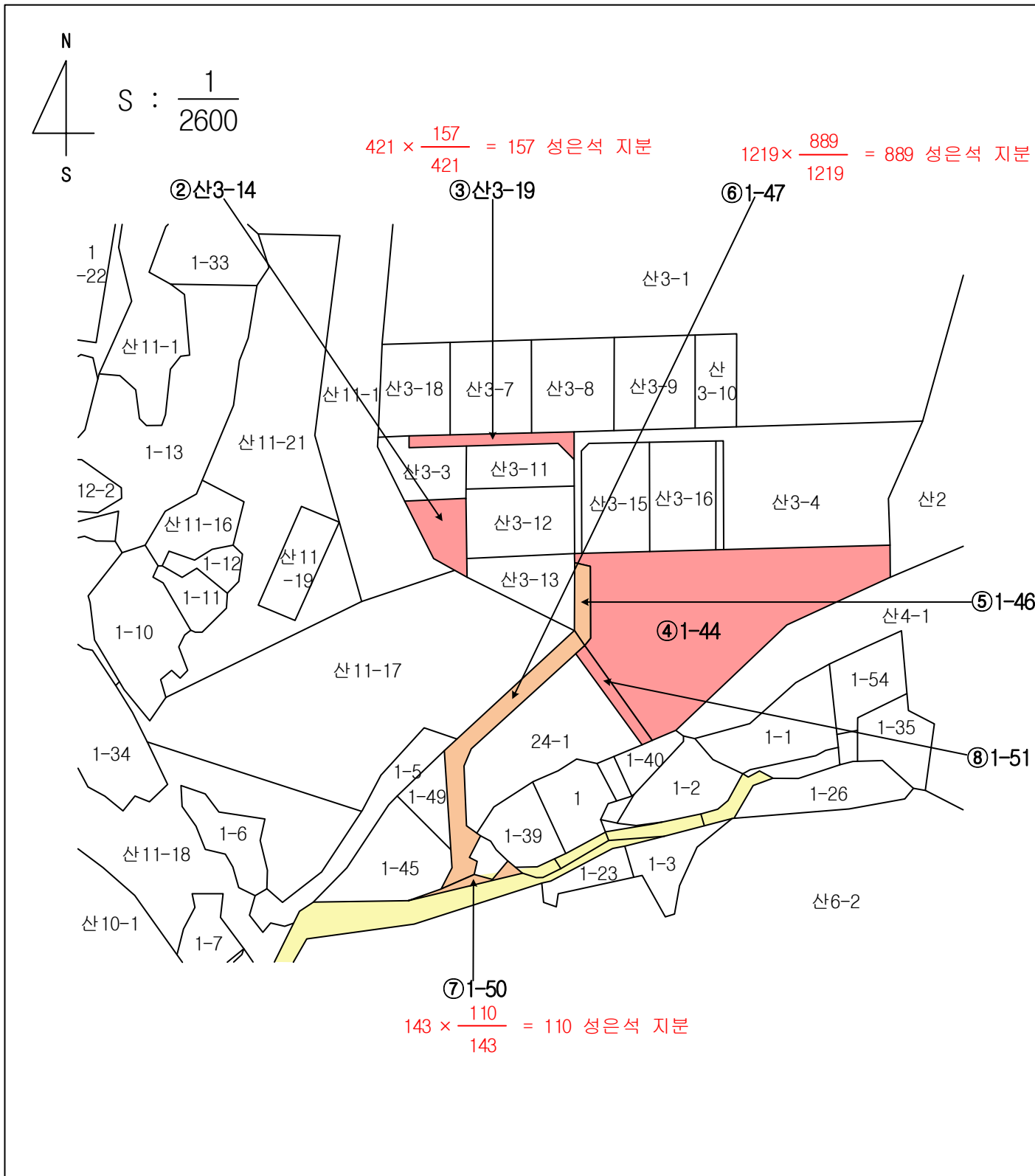
상세위치도



소재지	경기도 양평군 서종면 문호리 산3-14외
-----	------------------------



지 적 도



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	 도로선		
	 계획도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
		 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 용 지



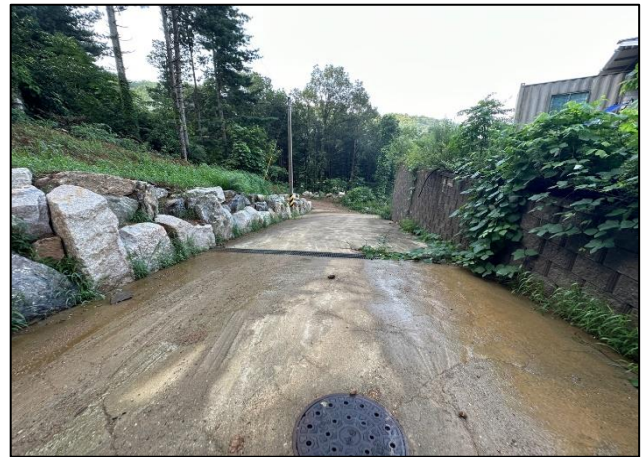
본건 기호(2) 전경



본건 전경



본건 기호(4) 전경



본건 기호(5) 전경

사 진 용 지



본건 기호(6)~(8) 전경



본건 전경