

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경기도 양평군 서종면 수능리 270-6
소재 물건 (2024-09158-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 250117공매1

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

강인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강 윤 철

감정평가액	이천육백사십육만원정(W26,460,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이미란	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.21 ~ 2025.01.23	2025.01.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,323	토지	1,323	-	26,460,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩26,460,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 경기도 양평군 서종면 수능리 소재 “수능2리마을회관” 남서측 근거리에 위치하는 '부동산'에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가로서, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가 기준

① 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 기준으로 감정평가액을 결정함.

② 감정평가조건

별도 감정평가조건 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.1.23.임.

4. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가액을 결정함.

2) 토지의 평가방법

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액과 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하되 해당 토지의 제반 가격형성요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위지형, 지물, 주위 토지 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실 이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요함.
- 본건 토지상 자생하는 임목 등은 일반적인 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상, 지 세	공시지가 (원/㎡)
1	수능리 270-6	임야	1,323	자연림야	농림지역	맹지	사다리, 급경사	3,950

3. 비교표준지의 선정

(1) 표준지공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상, 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	수능리 262-32	임야	13,223	자연림	농림지역	맹지	사다리, 급경사	9,970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 기호 A를 비교표준지로 선정함.

4. 시점수정

(1) 자가변동률

(경기도 양평군 농림지역)

기 간	자가변동률 (%)	적용지수	자가변동률(%)
(2024.01.01.~ 2025.01.23.)	0.515	1.00515	경기도 양평군 (24.01.01~25.01.23) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.444 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.039 $(1 + 0.00444) * (1 + 0.00039 * 54/30)$ ≒ 1.00515

※2024년 12월 이후의 자가변동률이 미발표되어 2024년 11월 자가변동률을 연장 적용함.

(2) 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 자가변동율을 시점수정치로 결정함.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

<본건 3-1 토지 : 표준지 A 토지>

조건	항 목	세 항 목	표준 지	대상 토지	비 고
① 접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	0.80	인근취락과의 접근성 등에서 본건이 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
② 자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.04	면적 등에서 본건이 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황 등			
③ 행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
④ 기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누계			1.00	0.832	①× ②× ③× ④

※ 개별요인누계율산정

접근조건 × 자연조건 × 행정조건 × 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 감정평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 정책적 목적으로 활용이 되므로 실제 시장가격과는 다소 차이를 보이기 때문에 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요하며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(01두3808/2003.02.28., 00두10106/2002.03.29) 등에 근거함.

(2) 인근지역 가격자료

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	지 목	용도지역	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가가액 (원)	목 적
		이용상황	도로교통				거래시점
#1	수능리 26*-1*	임야	농림지역	5,686	45,918	261,087,000	담보
		토지임야	소로한면				2023.11.03.

(3) 격차율의 산정

상기 사례는 인근지역의 사례로서 본건과 비교가능성이 높은 바, 비교표준지 A는 사례 #1을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 정함.

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\begin{array}{c} \text{사례기준 표준지가격} \\ (\text{사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \end{array}}{\begin{array}{c} \text{기준시점까지의 표준지가격} \\ (\text{공시지가} \times \text{지가변동률}) \end{array}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율 산정

① 사례1 / 표준지 A

구 분	사례 단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
사례기준 표준지가격	45,918	주1) 1.00517	주2) 1.00	주3) 0.512	23,632	2.358
표준지가격	9,970	1.00515	-	-	10,021	

주1) 시점수정: 경기도 양평군 농림지역 지가변동률(2023.11.03. ~ 2025.1.23.)

주2) 지역요인: 인근지역으로 대등함.

주3) 개별요인:

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인
0.64	0.80	1.00	1.00	0.512

* 표준지는 사례와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등), 자연조건(경사 등) 에서 열세함.

(4) 인근지역 유사토지의 지가수준

인근지역 유사토지 (농림지역)	임야 : @10,000원/㎡ ~ @40,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------------------	---

(5) 경매통계자료

[출처: 대법원 법원경매정보]

행정구역	기 간	용 도	매각가율(%)	매각건수
경기도 양평군	직전 1년	임야	43.6	75
경기도 양평군	직전 6개월	임야	45.9	29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정률을 결정하였음.
그 밖의 요인 보정률	표준지 A : 135% (2.35)

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,970	1.00515	1.00	0.832	2.35	19,594	20,000

※ 산출단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 적용단가 = 산출단가의 백원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 실거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 보정 및 개별요인 보정을 거쳐 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례 현황

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	지 목	용도지역	면 적 (㎡)	토지 단가(원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		이용상황	도로교통				
#1	수능리 19*-3*	임야	농림지역	1,732	22,228	38,500,000	2023. 12. 10.
		자연림	세로(가)				

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 비교적 최근에 거래된 인근지역의 사례로서 인근지역 지가수준을 표준적으로 반영한다고 판단되는 바 사례토지 #1을 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 사례로 선정함.

3. 사정보정

상기 비교사례는 거래 당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(경기도 양평군 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	적용지수	비 고
2023.12.10.~ 2025.01.23.	0.515	1.00515	경기도 양평군 (23.12.10~25.01.23) (농림) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.001 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.444 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.039 $(1 + 0.00001 * 22/31) * (1 + 0.00444) * (1 + 0.00039 * 54/30)$ ≒ 1.00515

※2024년 12월 이후의 지가변동률이 미발표되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인

<본건 1 토지 : 사례 #1 토지>

조건	항 목	세 항 목	사 례 토지	대상 토지	비 고
① 접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	0.90	인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 본건이 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
② 자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황 등			
③ 행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
④ 기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누계			1.00	0.900	①× ②× ③× ④

※ 개별요인누계율산정

접근조건 × 자연조건 × 행정조건 × 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	22,228	1.00	1.00515	1.00	0.900	20,108	20,000

※ 산출단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 적용단가 = 산출단가의 백원 단위에서 반올림하였음.

다. 토지가격의 결정 및 의견

1. 시산가액 조정 의견

구 분	기호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가격	3-1	20,000	1,323	26,460,000	
거래사례비교법에 의한 시산가격	3-1	20,000	1,323	26,460,000	

거래사례비교법에 의한 시산가액과 공시지가기준법에 의한 시산가액의 차이가 크지 않아 두 가격의 합리성이 인정되며 감정평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격 자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	20,000	1,323	26,460,000	
감정평가액(합계)			<u>26,460,000</u>	

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

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 수능리	270-6	임야	농림지역	1,323	1,323	20,000	26,460,000	의견란 참조
합 계								₩26,460,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 양평군 서종면 수능리 소재 “수능2리 마을회관” 남서측 근거리에 위치하며, 부근은 임야, 단독주택 등이 소재하고 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하지 않으며, 대중교통상황은 불편 시 됨.

3. 형태,지세

본건은 남동하향의 부정형 토지임.

4. 이용상황

본건은 자연림 상태임.

5. 접면도로상황

본건 토지는 지적상 맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역350m(젓소,닭,오리,메추리,돼지,개)), 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법시행령제14조의3제1호), 수질보전특별대책지역(1권역).

7. 제시목록외의 물건

본건 토지상 자생하는 임목 등이 소재하고 있음.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

임대관계 미상임.

항공지도



소재지	경기도 양평군 서종면 수능리 270-6
-----	-----------------------

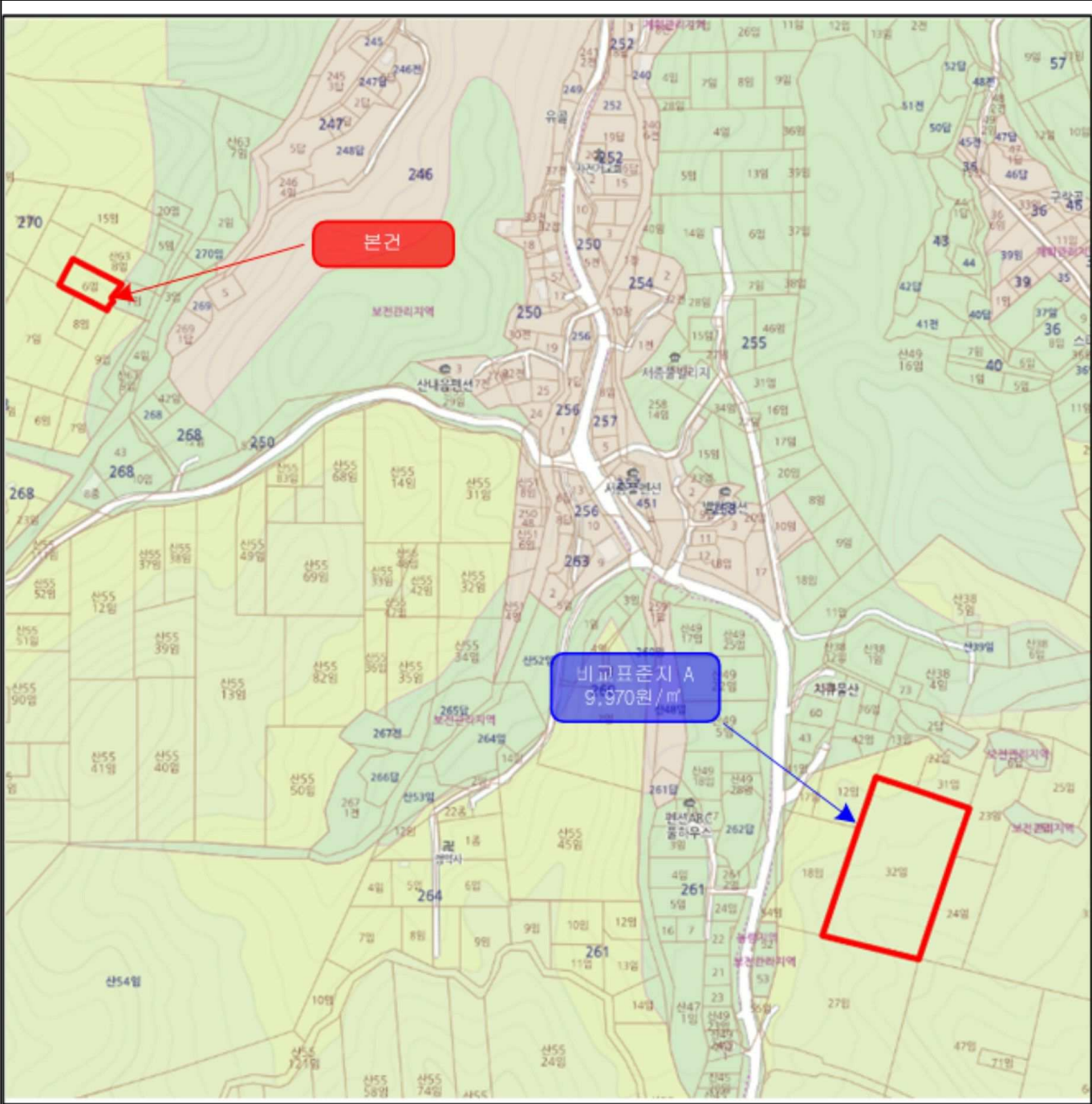


※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지형·지물·지번·용도지역 및 개발사업 표기 등은 지도 제공 회사가 제작한 것으로 현황과 다를 수 있음.

위 치 도

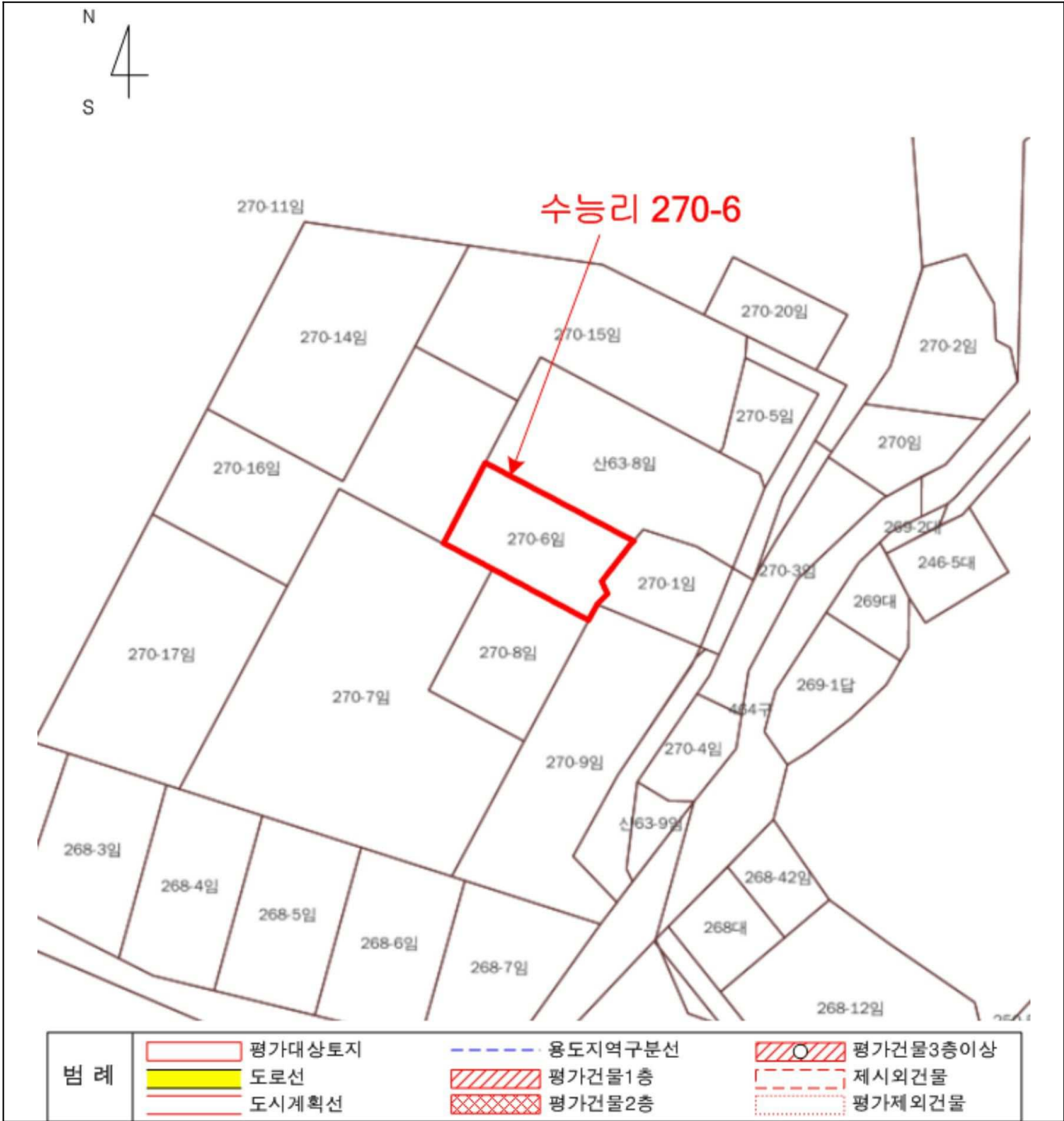


소재지 경기도 양평군 서종면 수능리 270-6



※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지형·지물·지번·용도지역 및 개발사업 표기 등은 지도 제공 회사가 제작한 것으로 현황과 다를 수 있음.

지 적 도





()



회보서

우)12571 경기도 양평군 강상면 강상로 230 ,2층
E-Mail : fire566@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-552-0090
FAX. 0505-182-3696

문서번호 : 250117공매1

시행일자 : 2025-01-23

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
점	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 강인감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.17자 귀 제 『2024-09158-A02』 호로 의뢰하신 『경기도 양평군 서종면 수능리
270-6 소재 물건 (2024-09158-A02)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

강인감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 031-552-0090, FAX: 0505-182-3696)

문서번호 : 250117공매1

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.17 자 귀 제 『 2024-09158-A02 』 호로

의뢰하신 『 경기도 양평군 서종면 수능리 270-6 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	3,200	
	기타 실비	8,000	
비	소 계	51,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		251,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		25,100	
합 계		276,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		276,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 110375326343
(예금주:강윤철(강인감정))

강인감정평가사사무소