

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김동진 소유물건

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정서번호 : F25082501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

필감정평가사사무소

TEL. 010-9291-0161

FAX. 05051823265

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

유 창 복

감정평가액	사천팔백사십일만일천원정(₩48,411,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동진	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025.08.29	2025.08.28 ~2025.08.29	2025.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	489	토지	489	- 48,411,000
	합계				₩48,411,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 단월면 향소리 소재 “향소리새마을교” 북서측 인근에 있는 토지로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 매각 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 8월 28일부터 8월 29일 (2일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지요향표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 29일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

－ 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 지적경계의 확인은 지적도 및 항공사진, 현장에서의 주변상황 등을 참조하였으니, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 별도의 측량이 필요합니다.
- 본건 토지의 일부는 현황도로인 바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	향소리 158-3	답	489	전	농림 지역	세로 (가)	부정형 평지	34,200

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지 'A'를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	향소리 202	답	4,998	답	농림지역	세로 (가)	부정형 완경사	29,400

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경기도 양평군	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.08.29	0.458% (1.00458)	경기도 양평군 (25.01.01~25.08.29) (농림지역) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.406 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.071 (1 + 0.00406) * (1 + 0.00071 * 29/31) ≒ 1.00458

※ 2025년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 7월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 동일수급권의 유사지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정의견							

기호(1)

비교표준지(A) 대비 획지조건(경사 우세, 형상 열세) 면에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS)

구분	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	거래금액 [토지단가] (원/㎡)	거래시점
#1	향소리 15*	답	1,005	농림지역 (전)	소로한면	117,500,000 [116,915]	2024.7.23
#2	향소리 15*-*	답	1,185	농림지역 (전)	소로한면	123,000,000 [103,797]	2024.11.10
#3	향소리 15*-*	답	1,005	농림지역 (전)	소로한면	112,480,000 [111,920]	2024.8.6
#4	향소리 6*-*	답	2,149	농림지역 (답)	맹지	145,520,000 [67,705]	2024.10.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 평가사례

구분	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	거래시점
#5	향소리 1*-1*	답	214	농림지역 (답)	세로(가)	87,000	보상	2024.12.6
#6	향소리 26*-*	답	19	농림지역 (답)	세로(불)	79,000	보상	2024.12.6

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지 시세	본건 토지가 소재하는 농림지역에서 위치마다 다소 차이가 있으나, 농경지의 시세는 @80,000원/㎡ ~ @120,000원/㎡ 수준입니다.
------------	--

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	계획관리 : 기호 #2
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2024.11.10 ~ 2025.08.29	1.00523	경기도 양평군 농림지역

■ 지역요인 비교

비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#2)	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
결정의견							

비교표준지(A)

적용사례(#2) 대비하여 접근조건(도로 등)과 획지조건(경사 등) 면에서 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지(A)와 적용사례(#2)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례 기준 표준지가격	103,797	1.00523	1.000	0.903	94,219	3.190
기준시점 표준지가격	29,400	1.00458	-	-	29,535	

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	농림지역	3.190

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	29,400	1.00458	1.000	1.050	3.190	98,926	99,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정합니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래시점
#2	향소리 15*-*	답	1,005	농림지역 (전)	소로한면	112,480,000 [111,920]	2024.8.6

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2024.8.6 ~ 2025.08.29	1.00695	경기도 양평군 농림지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#2)	-	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
결정의견							

기호(1)

거래사례(#2) 대비하여 접근조건(도로 등)과 획지조건(형상 등) 면에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	111,920	1.000	1.00695	1.000	0.931	104,922	105,000

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 토지단가 결정

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비고
계획관리	99,000	105,000	약 94.3%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액 결정

구분	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	토지가액 (원)	비고
1	99,000	489	<u>48,411,000</u>	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 양평군 단월면 향소리	158-3	답	농림지역	489	489	99,000	48,411,000	
합 계								₩48,411,000.-	
				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

경기도 양평군 단월면 향소리 소재 “향소리새마을교” 북서측 인근에 있는 토지로서, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통입니다.

3. 형태,지세

부정형의 평지입니다.

4. 이용상황

전으로 이용 중입니다.

5. 접면도로상황

세로(가)에 접하고 있습니다.

6. 토지이용계획사항 등

농림지역 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(단월하수처리구역(단월공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

토지 감정평가요항표

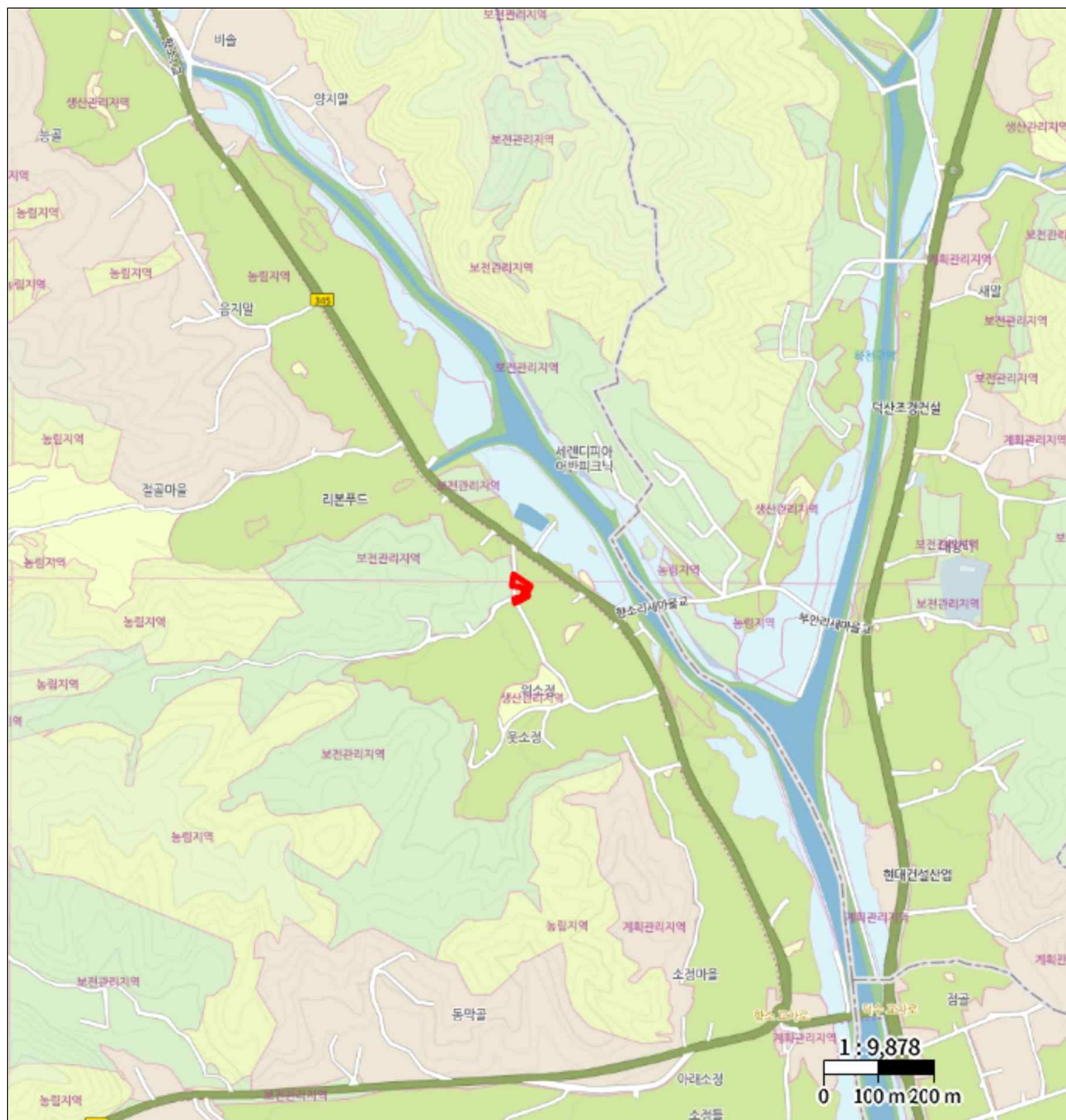
1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
7. 제시목록외의 물건 없습니다. 8. 공부와의 차이 없습니다. 9. 기타 임대관계 미상입니다.		

광역위치도



소재지

경기도 양평군 단월면 향소리 158-3



항공위치도

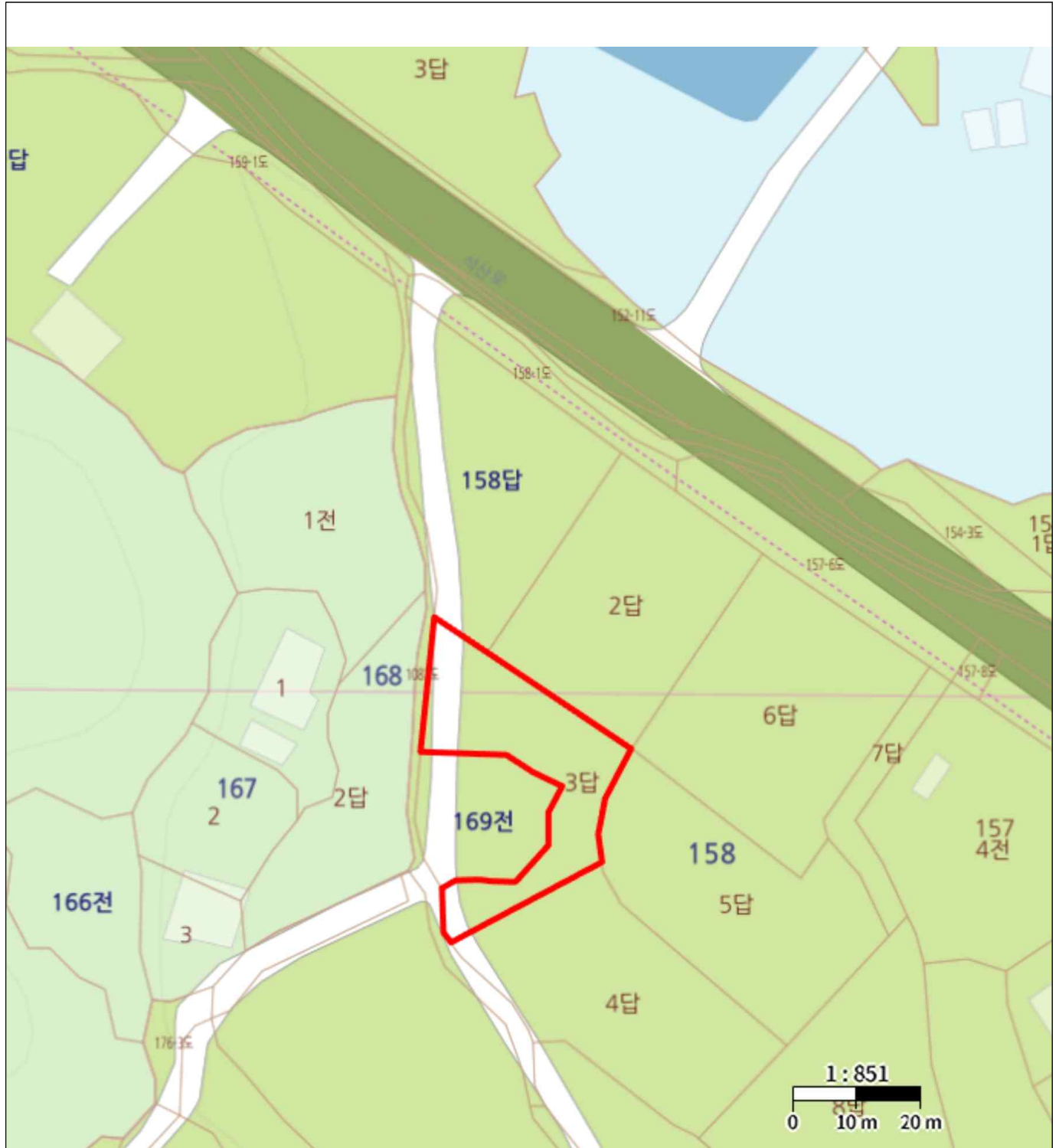


소재지

경기도 양평군 단월면 향소리 158-3



지 적 도



사 진 용 지



본건 남측에서 본 전경



본건 북측에서 본 전경