



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	UB20260305-201
평가금액	156,669,000 원
평가기관 / 평가자	어반감정평가사사무소 / 장유목
서명해쉬 페이지수	총 31 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	어반감정평가사사무소 / 장유목	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-13 17:03:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경기도 여주시 대신면 송촌리
산37-12 외 소재 물건
(2025-07485-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: UB20260305-201

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.

어반감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 유 목

감정평가액	일억오천육백육십육만구천원정(W156,669,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	밀성박씨부마공파대종회 (2025-07485-A01)	감정평가 조 건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026.03.09	2026.03.09 ~ 2026.03.10	2026.03.12

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
		1,634		1,634	-	156,669,000
		이	하	여	백	
	합 계					W156,669,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건 기호1 및 기호3는 경기도 여주시 대신면 송촌리 소재 “송촌초등학교” 인근에 위치하는 토지이며 본건기호 2는 경기도 여주시 대신면 소유리 소재 “소유리마을회관” 서측 인근에 위치한 토지로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 매각을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

제14조에 의하여 공시지가 기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례 비교법에 따라 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료 일자인 2026. 03. 09.을 기준시점으로 함.

5. 기타사항

- 1) 본건의 소재지 및 지번 면적 등은 제시목록에 의거 작성되었으며, 지적경계 및 이용상황 등은 목록을 통하여 확인하였으므로 정확한 지적경계의 확인등은 별도의 측량을 요하니 공매진행시 참고하시기 바랍니다
- 2) 본건기호 2 지상에 제시외 건물 2개동이 소재하며 등기사항전부증명서상 미등기상태이나, 일반건 축물대장상[소유자 : 금산면 소유리 새마을회, 기타강구조(판넬) 기타지붕 창고132㎡ 및 강파이프조

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

기타지붕(칼라강판) 창고 51.8㎡] 등재되어있는 건물로서 지상권 등으로 인하여 토지사용 및 수익·처분에 영향을 미칠것으로 보이니 공매진행시 참고바랍니다.

3) 본건기호 3토지는 지목상 답이나 현황 하천(독)인바 현황에 따라 평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바랍니다

II. 토지가액의 산출 근거

가. 공시지가 기준법에 따른 시산가격

1. 공시지가 기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	도로교통
1	송촌리 산37-12	331	임야	보전관리	맹지
2	소유리 103-5	495	창고용지	계획관리	세로(가)
3	송촌리 111	808	답	농림	세로(가)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 비교표준지의 선정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황 및 주위 환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	공시지가(원/㎡)
가	천서리 산7	1,957	임	자연림	보전관리	맹지	14,700
나	소유리 166-1	763	대	단독	계획관리	세로(가)	138,500
다	송촌리 170	2,129	답	답	농림	세로(가)	42,900

4. 시점 수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가 상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자 물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 선정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영하고 있지 못하다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점조정 하였음

구 분	기 간	지가변동률	비 고
보전관리	26.01.01~26.03.09	1.00176	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 37/31)$ ≒ 1.00176
계획관리		1.00224	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.102 $(1 + 0.00102) * (1 + 0.00102 * 37/31)$ ≒ 1.00224
농림		1.00143	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.065 $(1 + 0.00065) * (1 + 0.00065 * 37/31)$ ≒ 1.00143

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인의 비교항목(임야지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등
획지조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

(2) 개별요인의 비교항목(주택지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상, 접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(3) 개별요인의 비교항목(농경지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저 등	면적, 형상, 고저 (경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

(4) 개별요인 비교치의 산정

일련번호	비교표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.00	1.17
	본건은 표준지대비 획지조건(고저 및 토지이용상황 등)에서 우세함.							
2	나	1.00	1.05	1.03	1.02	1.00	1.00	1.103
	본건은 표준지대비 접근조건(교통의 접근성 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
3	다	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.33
	본건은 표준지대비 획지조건(토지이용상황(현황 '천'))에서 열세함							

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067,,1993.9.10.선고 92누 16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖에 요인
보정치

=

사례로 비준한 기준시점 당시의
비교표준지 가격

기준시점 당시 비교표준지 가격

(1) 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
A	송촌리 344-***	임	2025.10.02.	73000	법원경매	보전관리	
B	천서리 산73-1	임	2023.10.27	65,000	시가참조	보전관리	
C	계전리 622-6	임	2024.05.31	78,000	법원경매	보전관리	
D	소유리158	대	2025.06.16	200,000	담보	계획관리	
E	소유리 135	대	2025.06.02	193,000	담보	계획관리	
F	소유리 133	대	2024.12.05	305,000	시가참조	계획관리	
G	송촌리 96-2	답	2024.05.02	55,000	담보	농림	
H	천서리 195-1	답	2025.07.02	59,000	담보	농림	
I	송촌리 157-3	답	2024.07.05	60,000	조세	농림	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(2) 인근유사물건 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
J	송촌리 123-4	임야	보전관리	462	35,000,000	75,758	2024.06.26
K	송촌리 6-5	임야	보전관리	1157	70,000,000	60,501	2024.10.12
L	송촌리 239-9	임야	보전관리	2449	154,500,000	63,087	2024.12.03
M	소유리 103-6	대	계획관리	397	97,565,010	245,756	2025.06.27
N	소유리 46-1	대	계획관리	469	73,602,160	156,934	2025.09.16
O	소유리 209-1	대	계획관리	481	199,913,760	415,621	2023.10.26
P	송촌리 224-7	답	농림	377	21,000,000	55,703	2025.11.01
Q	송촌리 423	답	농림	1432	60,000,000	41,899	2025.04.18
R	송촌리 489-1	답	농림	1374	54,000,000	39,301	2025.03.27

M: 총 거래가격 290,000,000 건물면적 117.41 재조달원가 1,200,000 내용연수 40 잔존년수 2
120,000,000-(1,200,000*(2/40)*78.99)=115,260,600
E: 총 거래가격 200,000,000 건물면적 70.86 재조달원가 1,600,000 내용연수 45 잔존년수 -7
120,000,000-(1,600,000*(1/45)*70.86)=198,400,000
F: 총 거래가격 270,000,000 건물면적 134.4 재조달원가 1,300,000 내용연수 35 잔존년수 29
270,000,000-(1,300,000*(29/40)*78.99)=125,251,200

(3) 사례선정

기호	소재지	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
A	송촌리 344-**	임	2025.10.02.	73000	법원경매	보전관리	
D	소유리158	대	2025.06.16	200,000	담보	계획관리	
G	송촌리 96-2	답	2024.05.02	55,000	담보	농림	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(4) 사례기준 비교표준지 가격 시점수정

비교 표준지기호	사례기호	사례단가	시점수정	일반요인	지역요인	개별요인	사례기준가격	
가	A	73000	1.00176	1.00	1.00	1.00475	66,012	
나	D	200,000	1.00224	1.00	1.00	1.00988	212,075	
다	G	55,000	1.00143	1.00	1.00	1.02525	56,389	
사정보정	별도의 사정 개입 포착되지 않음.							
시점수정	경기도 여주시 (25.10.02~26.03.09) (보전관리) 경기도 여주시 (25.06.16~26.03.09) (계획관리) 경기도 여주시 (24.05.02~26.03.09) (농림)							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일권역에 속하므로 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.							
개별요인	기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
	A	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	D	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05
	G	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	비교표준지(가)는 사례A 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 열세함. 비교표준지(나)는 사례D 대비 획지조건(고저, 형상 등)에서 우세함. 비교표준지 (다)는 사례G 대비 대체로 대등함.							

(5) 비교표준지 가격 시점수정

비교표준지 기호	2026년 기준 공시지가	시점수정	기준시점 비교표준지 단가
가	14,700	1.00176	14,726
나	138,500	1.00224	138,810
다	42,900	1.00143	42,961

(6) 가격격차를 산정

비교표준지기호	사례기호	사례기준 비교표준지가격	기준시점기준 비교표준지 단가	가격격차율
가	A	66,012	14,726	4.483
나	D	212,075	138,810	1.528
다	G	56,389	42,961	1.313

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정내용	비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
인근 감정평가 전례, 거래사례, 인근지역의 지가수준 및 대상 토지의 감정평가 목적 등을 고려하여 그 밖의 보정요인을 다음과 같이 결정하였음.	가	보전	4.483
	나	계획	1.528
	다	농림	1.313

7. 공시지가 기준법에 따른 토지의 적용단가

상기 제 요인을 참작하여서 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 x 기타요인							
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	선정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	14,700	1.00176	1.00	1.170	4.483	77,238.82	77,000
2	138,500	1.00224	1.00	1.103	1.528	233,948.56	234,000
3	42,900	1.00143	1.00	0.33	1.313	18,614.72	19,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 반올림하였음.

8. 공시지가 기준법에 따른 토지의 시산가액

구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	331	331	77,000	25,487,000	
	495	495	234,000	115,830,000	
	808	808	19,000	15,352,000	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 따른 시산가액

1. 거래사례 기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치 형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방법임.

2. 비교거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황 및 주위 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
J	송촌리 123-4	임야	보전관리	462	35,000,000	75,758	2024.06.26
M	소유리 103-6	대	계획관리	397	97,565,010	245,756	2025.06.27
P	송촌리 224-7	답	농림	377	21,000,000	55,703	2025.11.01

3. 사정 보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 시점 수정치의 산정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점 수정치를 산정함.

사례기호	구 분	기 간	지가변동률	비 고
J	보전관리	24.06.26 ~26.03.09	1.02088	경기도 여주시 (24.06.26~26.03.09) (보전관리) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.156 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.109 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.097 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.144 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.082 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.081 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.205 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00147 * 5/30) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.01205) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 37/31)$ ≈ 1.02088
M	계획관리	25.06.27 ~26.03.09	1.00940	경기도 여주시 (25.06.27~26.03.09) (계획관리) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.129 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.123 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.092 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.130 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.103 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.122 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.125 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.102 $(1 + 0.00129 * 4/30) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00102 * 37/31)$ ≈ 1.00940

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

사례기호	구 분	기 간	지가변동률	비 고
P	농림	25.04.18 ~26.03.09	1.00952	경기도 여주시 (25.04.18~26.03.09) (농림) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.155 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.136 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.093 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.077 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.072 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.085 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.067 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.110 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.098 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.065 $(1 + 0.00155 * 13/30) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00065 * 37/31)$ ≈ 1.00952

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인의 비교항목(임야지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
	임목의 반출 용이성	인근 교통시설과의 접근성
환경조건	자연환경	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
획지조건	규모, 형상 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등
	고저, 표고 등	면적, 방위, 형상
	토지이용상황	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	임상 등	토지이용상황 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
		조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	기타규제(고압선, 분묘 등)
		장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(2) 개별요인의 비교항목(주택지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상, 접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

(3) 개별요인의 비교항목(농경지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저 등	면적, 형상, 고저 (경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교치의 산정

일련번호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1	J	1.00	0.95	1.00	1.08	1.00	1.00	1.026
	본건은 거래사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세함							
2	M	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	본건은 거래사례대비 대체로 대등함.							
3	P	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.33
	본건은 거래사례 대비 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세함.							

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

상기의 제반 개비 형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 따른 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 거래사례단가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						
기호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	선정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	75,758	1.0288	1.00	1.026	79,350.22	79,000
2	245,756	1.0094	1.00	1.00	248,065.8	248,000
3	55,703	1.00351	1.00	0.363	20,291.13	20,000

8. 거래사례비교법에 따른 토지의 시산가액

구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
거래사례비교법	331	331	79,000	26,149,000	
	495	495	248,000	122,760,000	
	808	808	20,000	16,160,000	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

9. 각 방법에 의한 시산가액 및 단가

구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	331	331	77,000	25,487,000	
	495	495	234,000	115,830,000	
	808	808	19,000	15,352,000	
거래사례비교법	331	331	79,000	26,149,000	
	495	495	248,000	122,760,000	
	808	808	20,000	16,160,000	

다. 토지가액의 결정 [156,669,000]

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가격 공히 인근지역의 호가 안의 범위에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액보다 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	331	77,000	25,487,000	
	495	234,000	115,830,000	
	808	19,000	15,352,000	
합 계			156,669,000	

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

본건토지들은 송촌초등학교 인근, 소유리마을회관 인근에 위치하는 토지들로서 본건기호 1 인근은 임야지대, 본건기호 2 주위는 전, 답, 임야, 농가주택등이 혼재하는 지역, 본건기호 3주위는 전, 답 등인 혼재된 지역으로 주위환경은 보통시됨

2. 교통상황

본건기호1 은 본건인근까지 차량의 접근이 가능하나 본건 맹지임
본건기호2는 본건까지 차량의 진출입이 가능하고 주위에 버스정류장이 소재함
본건기호3은 세로(가)로서 본건인근까지 차량의 접근이가능함

3. 형태, 지세

본건기호 1 : 정방형 완경사지임
본건기호 2 : 장방형의 완경사지임
본건기호 3 : 장방형의 완경사지임.

4. 이용상황

본건기호 1 : 지목상 임야이나 현황 토지임야 혹은 전임
본건기호 2 : 창고용지로 이용중임
본건기호 3 : 지목상 답이나 현황 하천부지임

5. 접면도로상황

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 |

본건기호 1 : 맹지임

본건기호 2 : 북동측으로 3~4m의 포장도와 접함

본건기호 3 : 남서측으로 3~4m의 포장도와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

본건기호 1 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 300m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>

본건기호 2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형),

가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>

본건기호 3 : 농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한구역 국가지방하천으로부터 50m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 하천구역(신내천)<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>

7. 제시목록외의 물건

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 |

본건기호 2 지상에 제시외 창고 2개동이 소재함.

8. 공부와의 차이

없음

9. 기타

-

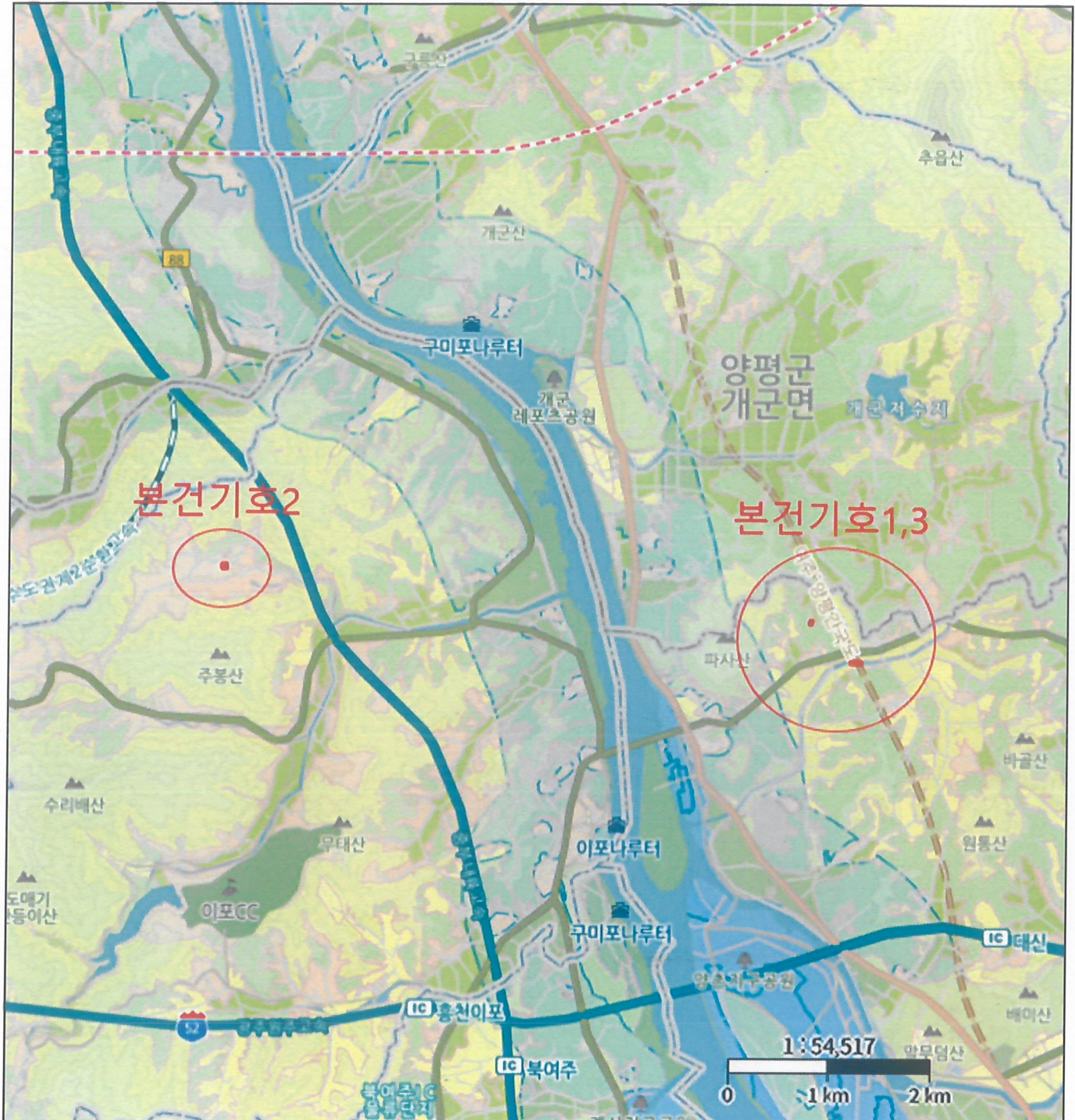
토지 감정평가명세표

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 여주시 대신면 송촌리	산37-12	임야	보전관리	331	331	77,000	25,487,000	
2	경기도 여주시 금사면 소유리	103-5	창	계획관리	495	495	234,000	115,830,000	
3	경기도 여주시 대신면 송촌리	111	답	농림	808	808	19,000	15,352,000	현황 '천'
합 계								₩156,669,000.-	
				이	하	여	백		

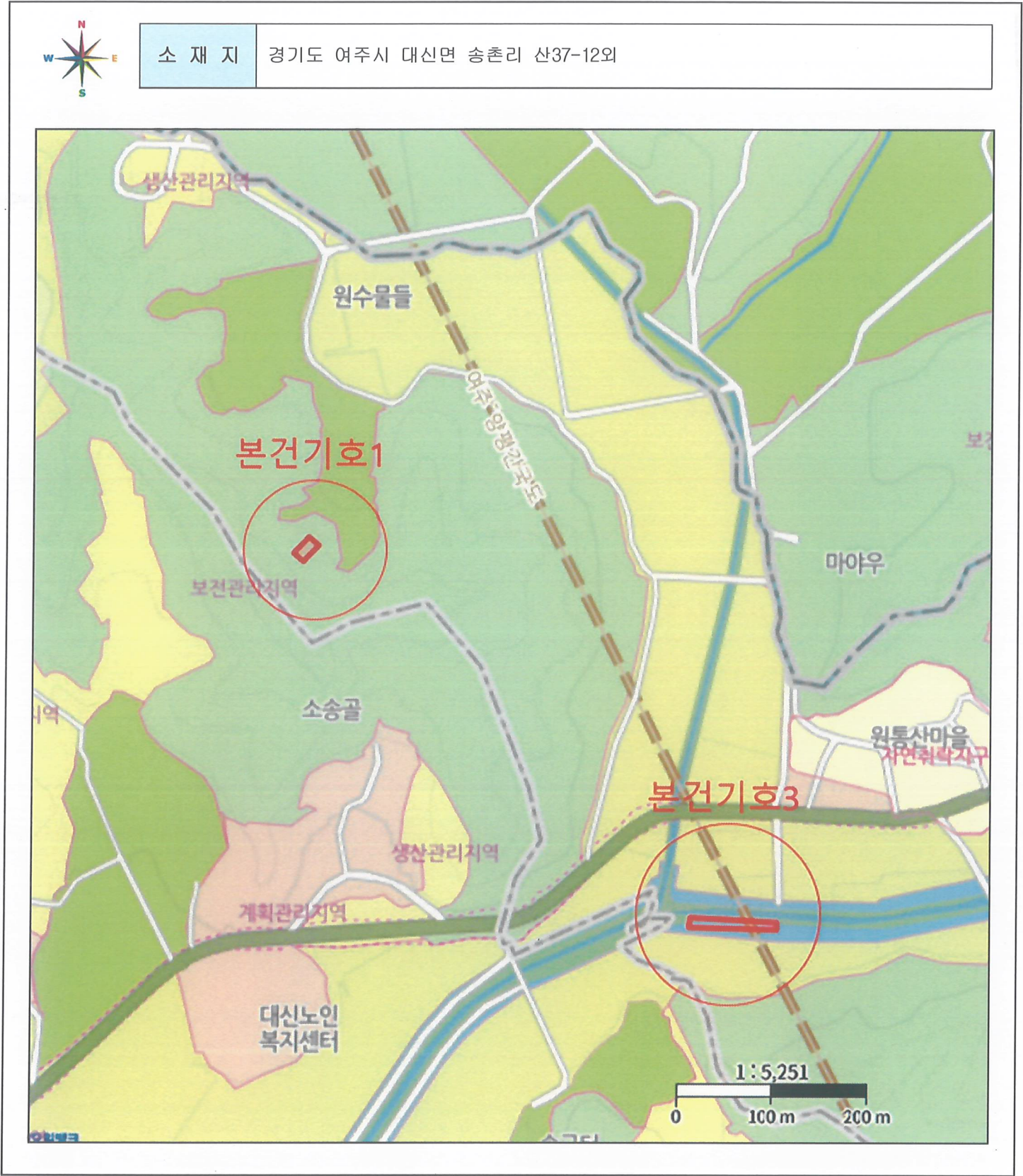
광역위치도



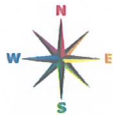
소재지 경기도 여주시 대신면 송촌리 산37-12외



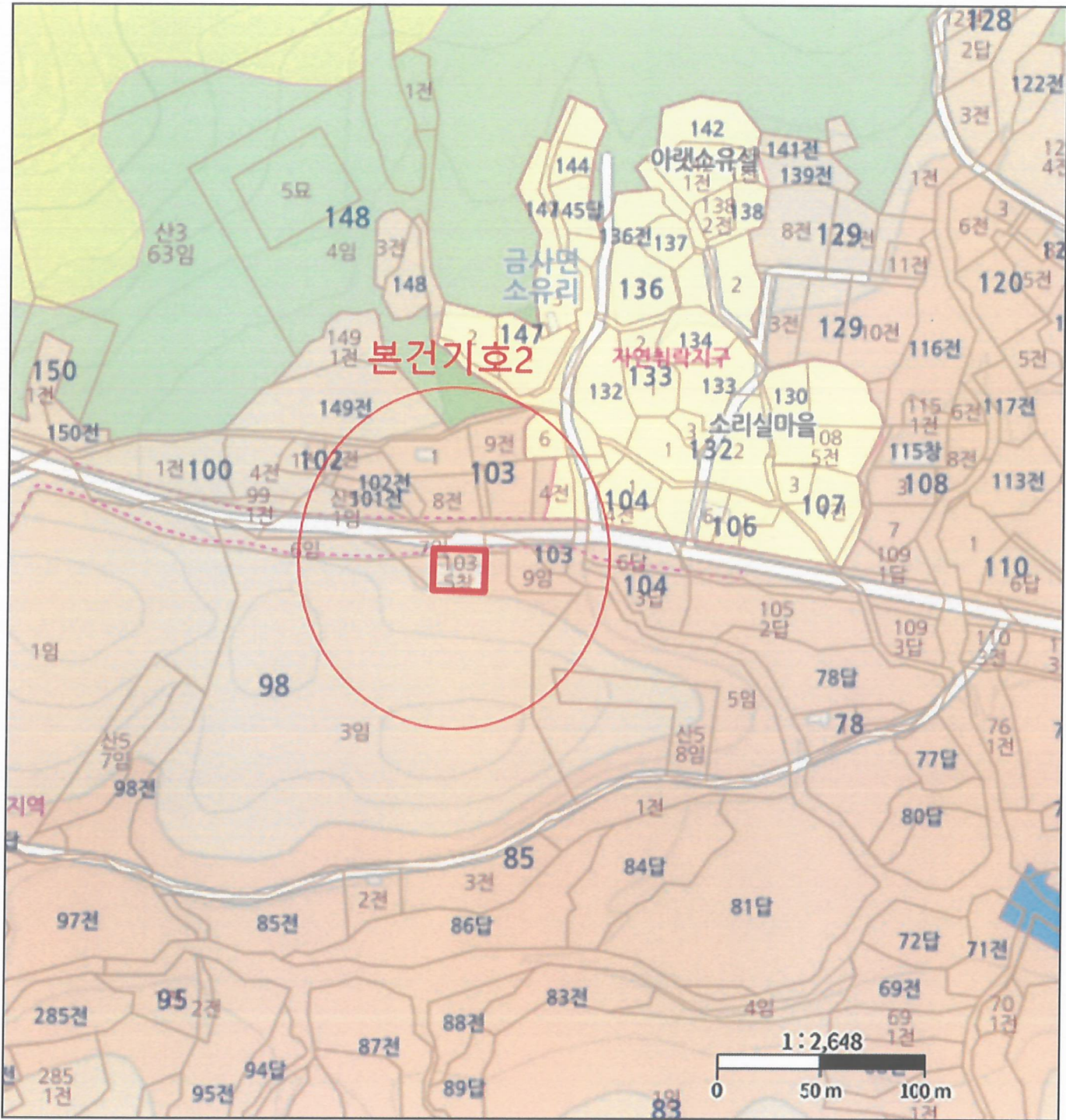
위 치 도



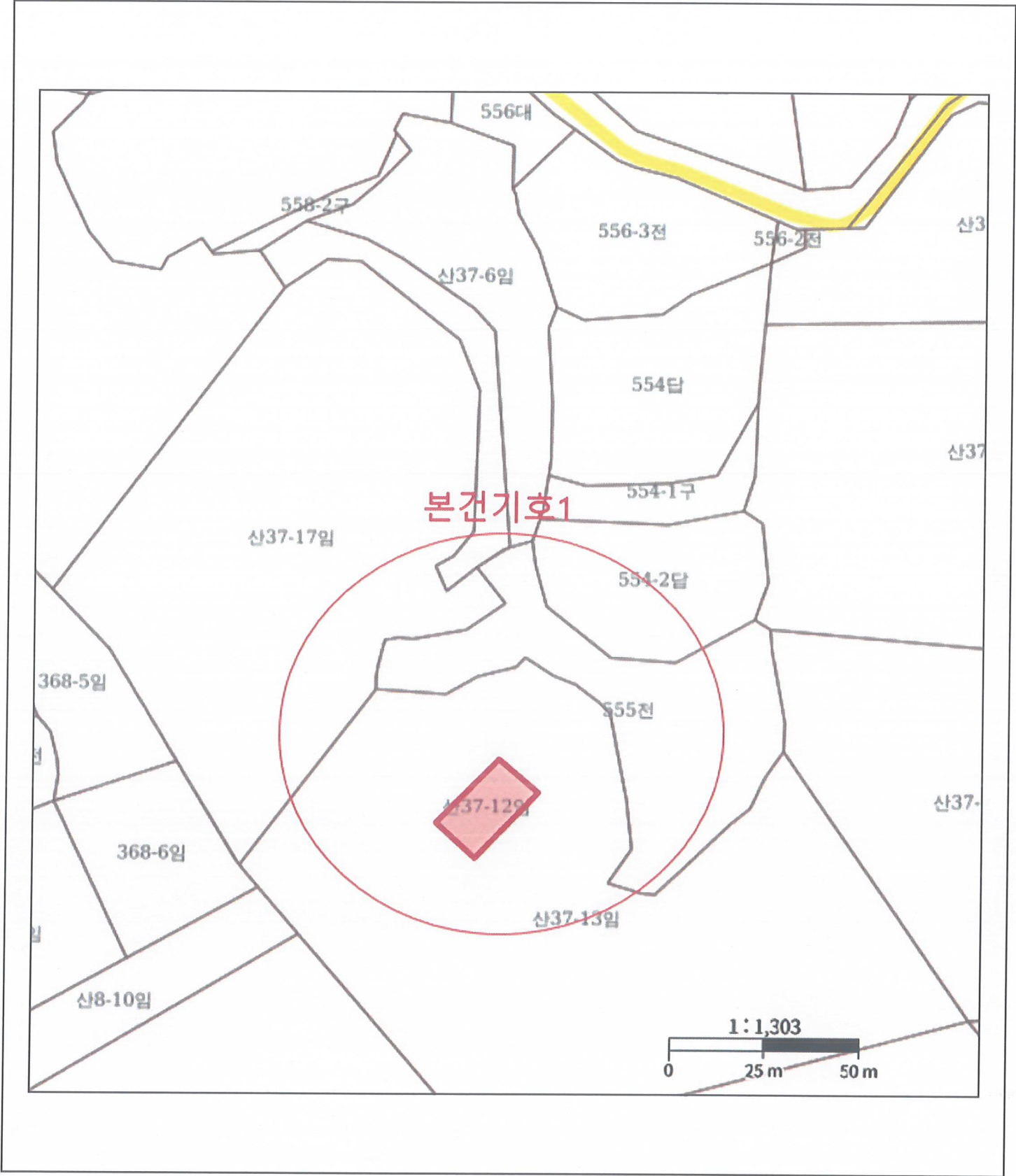
위 치 도



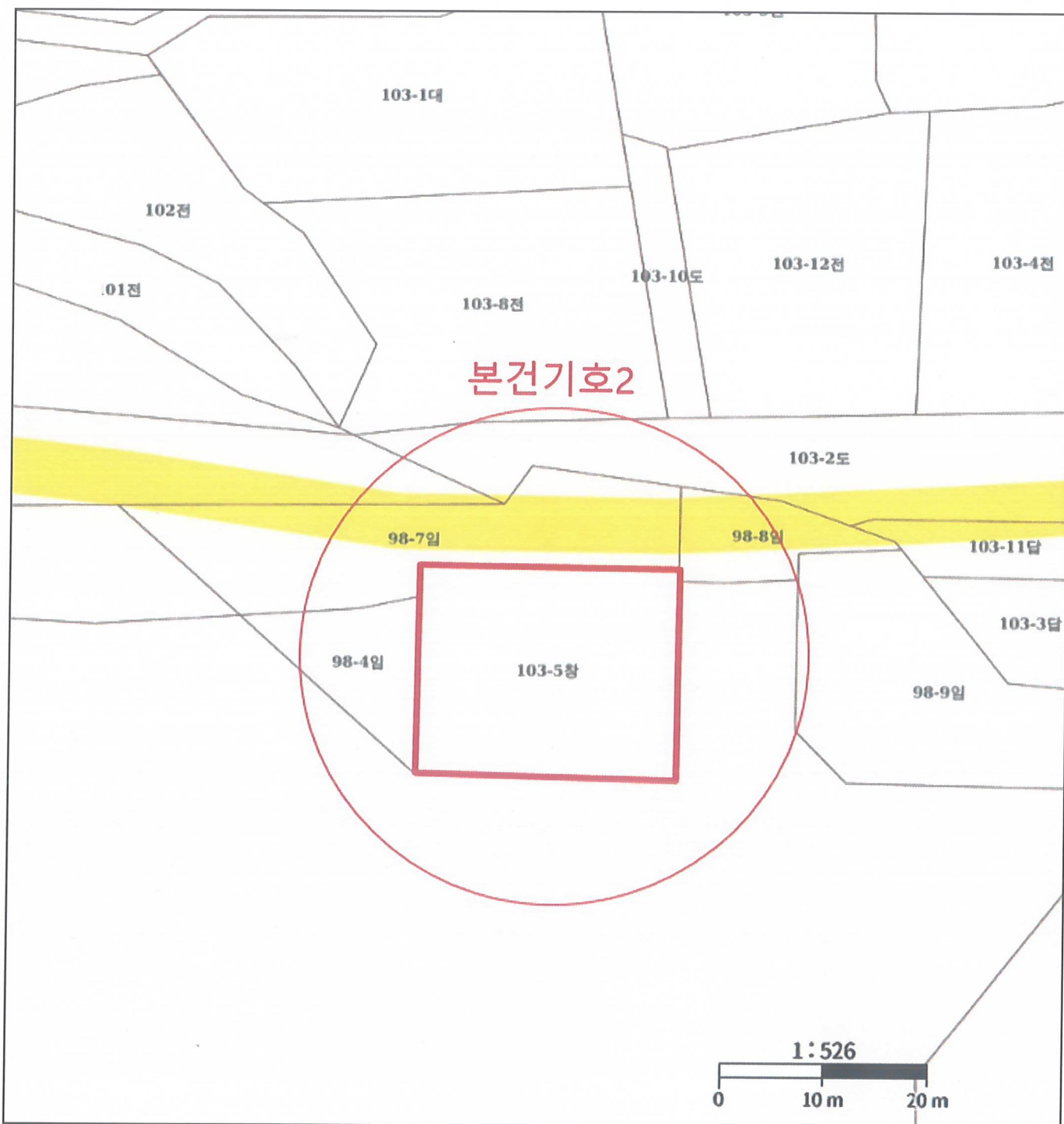
소 재 지	경기도 여주시 대신면 송촌리 산37-12외
-------	-------------------------



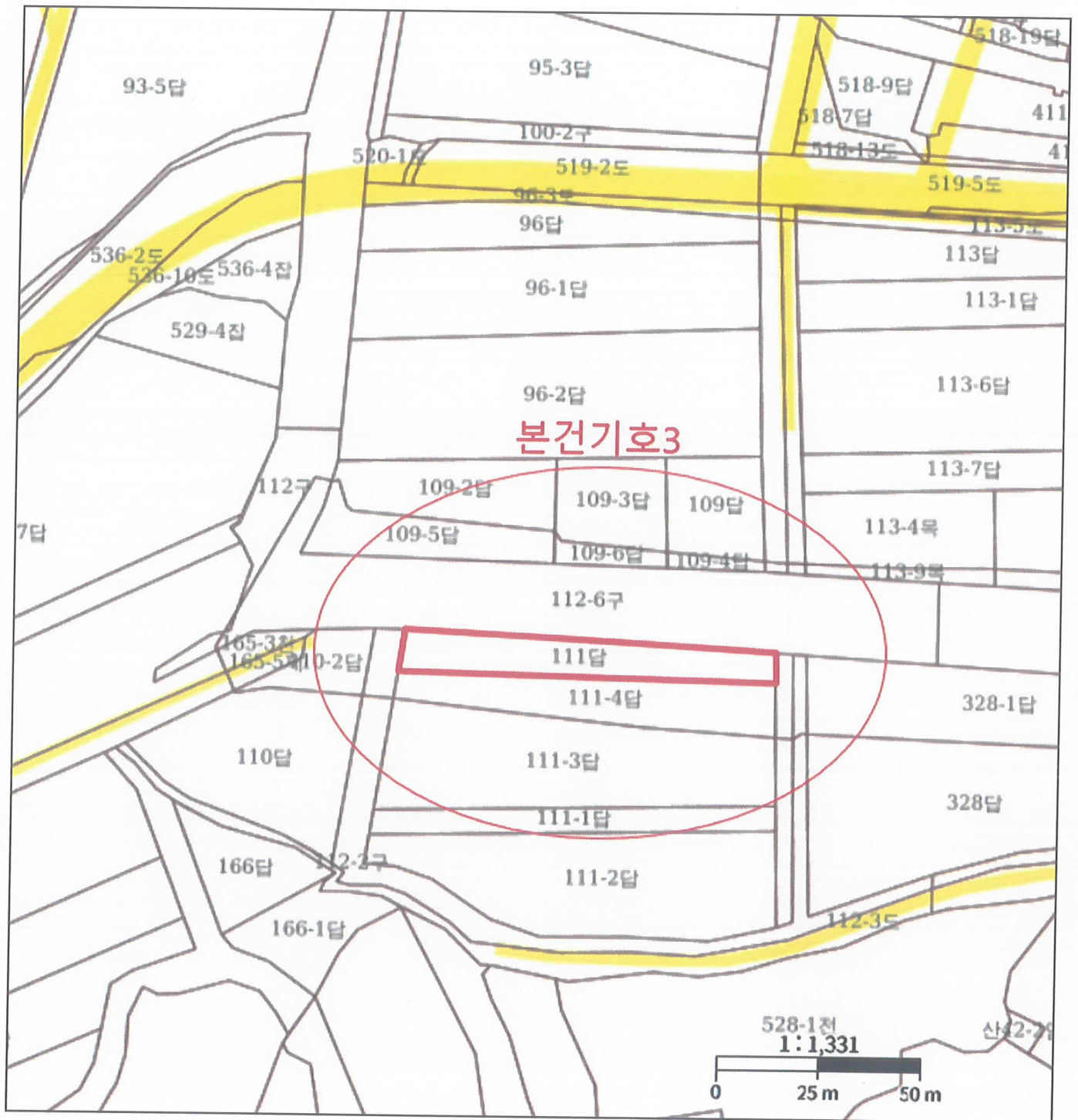
지 적 도



지 적 도



지 적 도



사 진 용 지



본건기호1 전경



본건기호1 전경

사 진 용 지



본건기호2 전경



본건기호2 전경

사 진 용 지



본건기호3 전경



본건기호3 전경