

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 남진우의 상속인 손은하 외 2명
소유물건(2025타경41865)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: R250522-3003

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.

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
홍성주

홍성주

(인)

(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주

(서명또는인)

감정평가액	일억일천사백칠십팔만일천오백오십원정(₩114,781,550.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 남진우의 상속인 손은하 외 2명 (2025타경41865)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.28	2025.05.28 ~ 2025.05.28	2025.05.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>이인숙</i>			(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 현덕면 인광리 소재 “현덕초등학교” 북서측 원거리에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 법령이나 규정 및 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.
- 2) 본건 토지의 평가는 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시 지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 지역 요인과 지목, 면적 등 개별요인을 비롯한 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였습니다.
- 3) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조 등에 따라 대상물건 마다 개별로 감정평가 하되, 감정평가 선례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 05월 28일입니다.

6. 기타사항

-본건 토지는 공유지분 토지로 '손은하, 남연주, 남건주' 지분만을 기준하되, 해당 지분 위치확인이 불가한 바, 토지 전체 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

-본건 기호(3) 토지 일부는 '경기도 평택시 현덕면 화양리 696'번지에서 일부(약 30㎡) 점유중인 것으로 보이나, 해당 소재지 소유자의 부재 및 폐문 등으로 점유 여부 및 이해관계 등을 확인할 수 없는 바, 후면 '(토지)감정평가명세표'에 제한받는 단가를 별도 기재 하였으니, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

※후면 지적개황도 참조 바랍니다.

-본건 토지 지상에 자생한 활잡목(소나무 등)이 소재하나, 일반적인 거래관행상 일괄거래됨을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

-본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물(㉠,㉡)은 구조, 용도, 시공의 정도, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 해당 면적은 위성도면 및 현장 실측 등으로 개략적으로 산정 하였으며, 제시외건물 전체 가액에 지분 비율을 적용하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

-본건 제시외건물 일부는 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 내부확인을 하지 못하였는 바, 별도의 확인이 필요할 것으로 판단되오니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 감정평가방법입니다.

나. 대상토지의 개요

기호	소재지 (평택시)	면적(㎡)		지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
		공부	사정						
(1)	현덕면 화양리 산171-14	794× 14/77	144.363	임야	토지임야	자연 녹지	맹 지	부정형 평 지	135,700
(2)	현덕면 화양리 674-9	49× 14/77	8.909	전	목전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평 지	171,900
(3)	현덕면 화양리 697	678× 14/77	123.272	전	전	자연 녹지	맹 지	부정형 평 지	142,500
(4)	현덕면 화양리 699-2	321× 14/77	58.363	전	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평 지	171,900

※ 토지 지분의 사정면적은 소수점 셋째자리 아래에서 절사 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	일련 번호	소재지 (평택시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	41220 -4789	현덕면 화양리 산8-2	3,382	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	135,900
B	41220 -4784	현덕면 화양리 701	1,735	전	전	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	181,000

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 비교표준지(A,B) 지가변동률(경기도 평택시 녹지지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2025-01-01 ~ 2025-05-28	0.684 (1.00684)	2025-01-01 ~ 2025-04-30 : 0.561 2025-01-01 ~ 2025-04-30 : 0.131 $(1 + 0.00561) * (1 + 0.00131 * 28/30)$ ≒ 1.00684
※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 04월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.		

2) 생산자물가상승률

2025년 04월	=	120.24	≒ 1.00602
2024년 12월		119.52	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치의 결정

구분	내용	비고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.	-
시점수정치	<u>1.00684</u>	-

마. 지역요인 비교

구분	내용	비고
의견	본건 토지와 비교표준지는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됩니다.	-
격차율	$100/100 = \underline{1.000}$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같습니다.

조건	항목	세항목	표준지 (A)	기호 (1)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성	1.00	0.80	임도의 상태 등에서 열세합니다.
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.08	형상 부정의 정도 등에서 열세하나, 면적, 경사도, 토지의 이용상황 등에서 우세하여 종합적으로 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	표준지 (B)	기호 (2)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	유사합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등	1.00	1.00	유사합니다.
		토양, 토질의 양부 등			
		관개, 배수의 양부 등			
		수해, 기타 재해의 위험성 등			
		인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지 조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도	1.00	0.95	형상 부정의 정도 등에서 열세합니다.
		경사의 방향			
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 및 조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		규제의 정도			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	표준지 (B)	기호 (3)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.80	농로의 상태 등에서 열세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등	1.00	1.00	유사합니다.
		토양, 토질의 양부 등			
		관개, 배수의 양부 등			
		수해, 기타 재해의 위험성 등			
		인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지 조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도	1.00	1.00	유사합니다.
		경사의 방향			
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 및 조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		규제의 정도			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	표준지 (B)	기호 (4)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	유사합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등	1.00	1.00	유사합니다.
		토양, 토질의 양부 등			
		관개, 배수의 양부 등			
		수해, 기타 재해의 위험성 등			
		인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지 조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도	1.00	1.00	유사합니다.
		경사의 방향			
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 및 조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		규제의 정도			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 취지

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998.07.10선고 98두6067, 1998.09.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가선례

기호	소재지 (평택시)	지목 (현황)	용도지역	평가목적	기준시점	단가 (원/㎡)	도로상태
①	현덕면 도대리 산○-○○	임야 (자연림, 묘지)	자연녹지	법원경매	2024-04-09	211,000	세로(불)
②	현덕면 인광리 산○○-○	임야 (과수원)	자연녹지	법원경매	2022-11-23	393,000	세로(가)
③	현덕면 화양리 ○○○-○○	답 (전)	자연녹지	법원경매	2024-03-13	419,000	맹 지
④	현덕면 화양리 ○○○	전 (전기타)	자연녹지	법원경매	2024-02-21	414,000	세로(가)
본건 전례		-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가 선례의 선정

선정	기호(①,③)
선정의견	상기 인근의 감정평가 선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토 할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 기호(①,③)을 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
감정평가 선례 기준가격	①	211,000	1.02434	1.000	1.100	237,749	1.738
표준지 기준시점 가격	A	135,900	1.00684	-	-	136,830	

시점수정	경기도 평택시 녹지지역 (2024-04-09 ~ 2025-05-28)	1.02434
------	-------------------------------------------	---------

지역요인 비교	감정평가 선례 기호(①)은 비교표준지(A)의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.	1.000
------------	------------------------------------------------------	-------

구분	구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
개별 요인	표준지A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
	선례 ①					
비교	접근조건 : 임도의 상태 등에서 우세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
감정평가 선례 기준가격	③	419,000	1.02698	1.000	1.200	516,366	2.833
표준지 기준시점 가격	B	181,000	1.00684	-	-	182,238	

시점수정	경기도 평택시 녹지지역 (2024-03-13 ~ 2025-05-28)	1.02698
------	-------------------------------------------	---------

지역요인 비교	감정평가 선례 기호(③)은 비교표준지(B)의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.	1.000
------------	------------------------------------------------------	-------

구분	구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
개별 요인	표준지B	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
	선례 ③						
비고		접근조건 : 농로의 상태 등에서 우세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

본 감정평가는 경매 진행을 위한 감정평가로서, 평가목적 등을 고려하고, 당해지역 및 인근지역의 지가추이 등을 참조하여 아래와 같이 적절히 조정한 그 밖의 요인 보정치를 적용하기로 하였습니다.

비교표준지(A) 그밖의 요인 보정치 : 1.73

비교표준지(B) 그밖의 요인 보정치 : 2.83

아. 적용 토지 단가의 결정

$$\text{산정단가} = \text{공시지가} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	A	135,900	1.00684	1.000	0.864	1.73	204,522	204,000
(2)	B	181,000	1.00684	1.000	0.950	2.83	489,947	489,000
(3)	B	181,000	1.00684	1.000	0.800	2.83	412,587	412,000
(4)	B	181,000	1.00684	1.000	1.000	2.83	515,734	515,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 거래사례비교법의 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례

기호	소재지 (평택시)	지목 (현황)	용도지역	면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
				접면도로	거래단가(원/㎡)		
#a	현덕면 화양리 산○-○	임야 (토지임야)	자연녹지	4,756	1,500,000,000	2025-02-15	-
				소로각지	315,390		
#b	현덕면 도대리 ○○○-○	답 (답)	자연녹지	5,284	2,876,400,000	2022-10-21	-
				소로각지	544,360		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정 및 그 이유

거래사례	기호(#a,#b)
선정의견	상기 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등에서 적정한 실거래가 로 판단됩니다.

다. 사정보정

구분	내용	비고
의견	인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 적정한 실거래가 로서 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.	-
사정보정치	100/100 = <u>1.000</u>	-

라. 시점수정

1) 지가변동률(경기도 평택시 녹지지역)

구분	기간	시점수정치	비고
기호(#a)	2025-02-15 ~ 2025-05-28	0.443 (1.00443)	-
기호(#b)	2022-10-21 ~ 2025-05-28	5.621 (1.05621)	-
※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 04월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 생산자물가상승률

-사례#a

2025년 04월	=	120.24	≙ 0.99975
2025년 01월		120.27	

-사례#b

2025년 04월	=	120.24	≙ 1.02655
2022년 10월		117.13	

3) 시점수정치의 결정

구분	내용	비고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.	-
시점수정치	<u>사례#a : 1.00443</u> <u>사례#b : 1.05621</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

구분	내용	비교
의견	본건 토지와 비교사례는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됩니다.	-
격차율	$100/100 = 1.000$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같습니다.

조건	항목	세항목	사례 (#a)	기호 (1)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성	1.00	0.70	임도의 상태 및 인근 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.92	형상 부정의 정도, 각지의 여부 등에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.644	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	사례 (#)	기호 (2)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.88	농로의 상태 등에서 열세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등	1.00	1.05	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 우세합니다.
		토양, 토질의 양부 등			
		관개, 배수의 양부 등			
		수해, 기타 재해의 위험성 등			
		인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지 조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도	1.00	0.93	각지의 여부, 형상 부정의 정도 등에서 열세합니다.
		경사의 방향			
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 및 조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		규제의 정도			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.859	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	사례 (#)	기호 (3)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.70	농로의 상태 등에서 열세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등	1.00	1.05	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 우세합니다.
		토양, 토질의 양부 등			
		관개, 배수의 양부 등			
		수해, 기타 재해의 위험성 등			
	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등				
획지 조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도	1.00	0.98	각지의 여부 등에서 열세합니다.
		경사의 방향			
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 및 조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		규제의 정도			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.720	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	사례 (#)	기호 (4)	결정이유
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.88	농로의 상태 등에서 열세합니다.
		농로의 상태			
자연 조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등	1.00	1.05	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 우세합니다.
		토양, 토질의 양부 등			
		관개, 배수의 양부 등			
		수해, 기타 재해의 위험성 등			
		인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지 조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도	1.00	0.98	각지의 여부 등에서 열세합니다.
		경사의 방향			
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 및 조장의 정도	1.00	1.00	유사합니다.
		규제의 정도			
		기타 규제 등			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	0.906	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

$$\text{산정단가} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	#a	315,390	1.000	1.00443	1.000	0.644	204,011	204,000
(2)	#b	544,360	1.000	1.05621	1.000	0.859	493,889	493,000
(3)	#b	544,360	1.000	1.05621	1.000	0.720	413,970	413,000
(4)	#b	544,360	1.000	1.05621	1.000	0.906	520,912	520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토와 감정평가액 결정

가. 각 평가방법에 따른 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
(1)	204,000	204,000	-
(2)	489,000	493,000	-
(3)	412,000	413,000	-
(4)	515,000	520,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액의 결정

인근 및 유사지역 내 유사 부동산의 거래사례 및 가격 수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때 『공시지가기준법』에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어, 주된 방법으로 산정된 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

종류	기호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(단위 : 원)	비고
토지	(1)	794× 14/77	144.363	204,000	29,450,050	“손은하, 남연주, 남건주” 지분전부
	(2)	49× 14/77	8.909	489,000	4,356,500	
	(3)	678× 14/77	123.272	412,000	50,788,060	
	(4)	321× 14/77	58.363	515,000	30,056,940	
소 계					114,651,550	
제시 외 건물	㉠	(약 17.5) × 14/77	3.181	-	80,000	“손은하, 남연주, 남건주” 지분전부
	㉡	(약 8) × 14/77	1.454	-	50,000	
소 계					130,000	
감정평가액(합계)					114,781,550	

※본건 감정평가액은 십원 미만에서 절사 하였습니다.

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 평택시 현덕면 화양리	산 171 -14	임야	자연녹지지역	14 794x-- 77	144.363	204,000	29,450,050	'손은하, 남연주, 남건주' 지분전부, 현황 '토지임야',
2	동소	674-9	전	자연녹지지역	14 49x-- 77	8.909	489,000	4,356,500	'손은하, 남연주, 남건주' 지분전부
3	동소	697	전	자연녹지지역	14 678x-- 77	123.272	412,000	50,788,060	'손은하, 남연주, 남건주' 지분전부 제한받는 경우 단가 @393,760
4	동소	699-2	전	자연녹지지역	14 321x-- 77	58.363	515,000	30,056,940	'손은하, 남연주, 남건주' 지분전부
소 계								₩114,651,550	
	[제시외건물]								
	경기도 평택시 현덕면 화양리	산 171 -14	(참고)	비닐하우스	14 (약 17.5)x- 77	3.181	-	80,000	'손은하, 남연주, 남건주' 지분전부
	동소	산 171 -14	(내부미상)	파이프조 기타지붕	14 (약 8)x- 77	1.454	-	50,000	'손은하, 남연주, 남건주' 지분전부
소 계								₩130,000	
합 계								₩114,781,550.-	

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 평택시 현덕면 인광리 소재 "현덕초등학교" 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 전, 답, 자연림, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 등의 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 일반적인 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접지 대비 대체로 등고·평탄한 부정형 토지로, '토지임야(전 등)' 로 이용 중입니다.

기호(2) : 인접지 대비 대체로 등고·평탄한 부정형 토지로, '목전' 상태입니다.

기호(3,4) : 인접지 대비 대체로 등고·평탄한 부정형 토지로, '전' 으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3) : 지적도 및 현황 맹지입니다.

기호(2) : 동측으로 노폭 약 4M 내외의 콘크리트 포장도로와 접합니다.

기호(4) : 서측으로 노폭 약 4M 내외의 콘크리트 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4)공히, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(주거형), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물(㉠,㉡)은 구조, 용도, 시공의 정도, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 해당 면적은 위성도면 및 현장 실측 등으로 개략적으로 산정 하였으며, 사정면적은 토지 전체 가액에 지분 비율을 적용하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

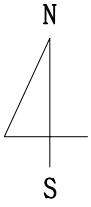
(7) 공부와의 차이

기호(1) : 공부상 지목은 ‘임야’ 이나, ‘토지임야(전 등)’ 로 이용 중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1.임대관계 : 미상입니다.
- 2.기타 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

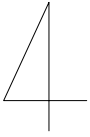


소재지	경기도 평택시 현덕면 화양리 산171-14 외
-----	---------------------------



항공위치도

N



S

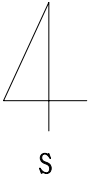
소재지

경기도 평택시 현덕면 화양리 산171-14 외



상 세 위 치 도

N



소재지

경기도 평택시 현덕면 화양리 산171-14 외



비교표준지B
화양리 701
자연녹지/전
181,000원/㎡

비교표준지A
화양리 산8-2
자연녹지/임
135,900원/㎡

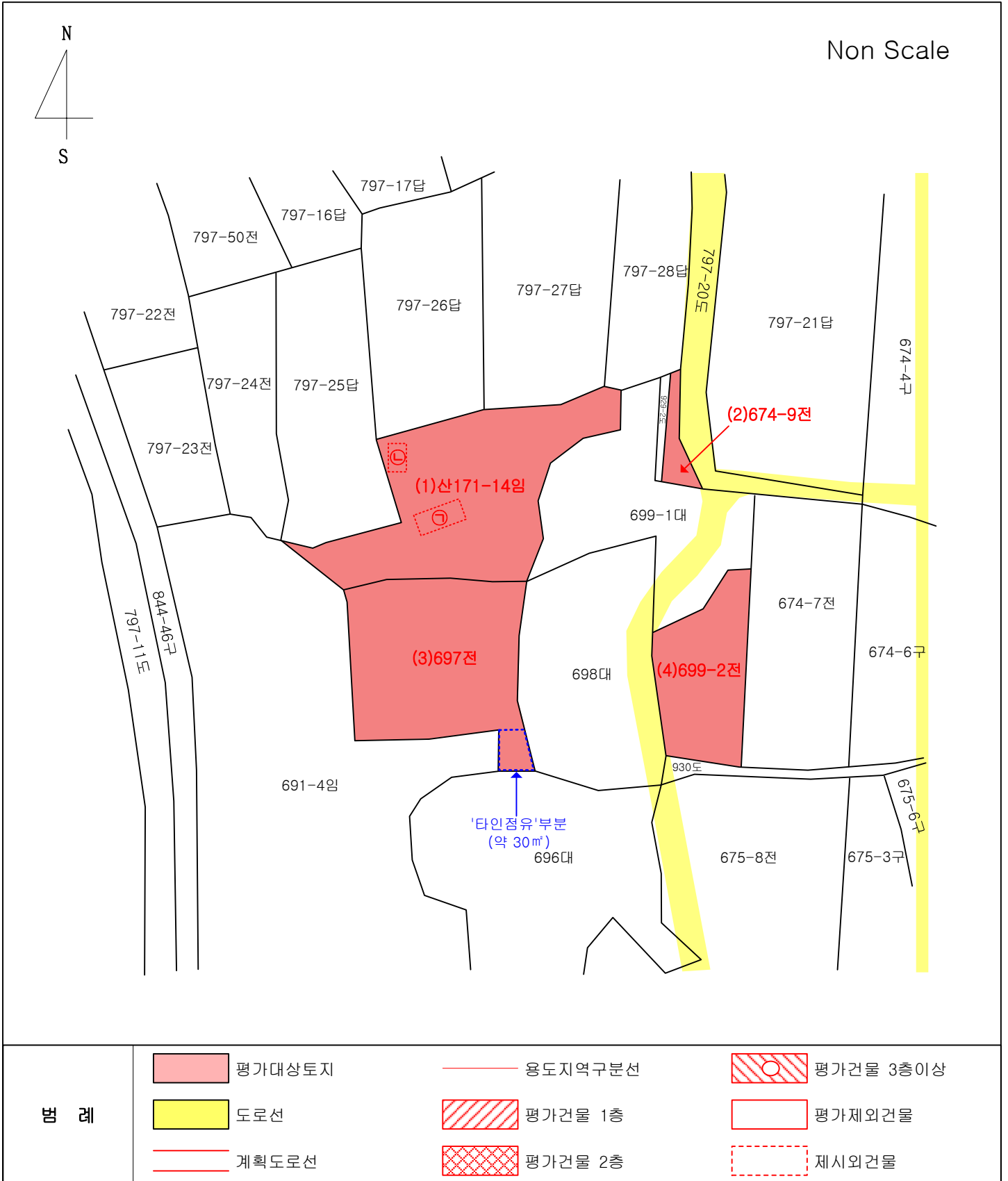
기호(2)

기호(1,3)

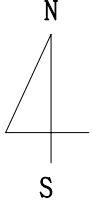
기호(4)

본건 비교표준지

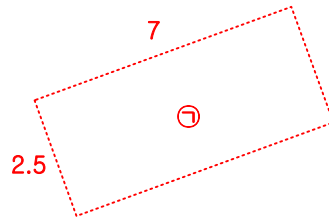
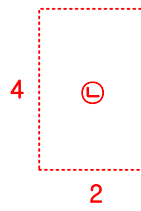
지 적 개 황 도



건물개황도 및 내부구조도



Non Scale



<제시외 물건>

- ㉠ 비닐하우스(창고) 약 17.5㎡
- ㉡ 파이프조 기타지붕(내부미상) 약 8㎡



(1) :



(1) :



(2) :



(2) :



(3) :



(3) :



(4) :



(4) :



회 보 서

우)17753 경기도 평택시 탄현로 319, 2층(신장동, 우리은행 송탄지점)
E-Mail : tongil1335@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-668-1335
FAX. 031-668-1332

문서번호 : R250522-3003

시행일자 : 2025-05-28

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

- 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.05.22자 귀 제 『2025타경41865』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『망 남진우의 상속인 손은하 외 2명 소유물건(2025타경41865)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경기남부지사
지사장 홍성주

수수료 청구서

(전화: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332)

문서번호 : R250522-3003

수신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.22 자 귀 제 『 2025타경41865 』 호로

의뢰하신 『 경기도 평택시 현덕면 화양리 산171-14 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실비	여비	117,200
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	8,000
	기타 실비	11,000
비	소계	136,200
특별용역비	-	여비:117,200원 공부발급비:8,000원 -토지이용계획확인서:4,000원 -등기사항전부증명서:4,000원 기타실비:11,000원 (사진컷당:1,000원)
공급가액	426,000	1,000원 미만 절사
부가세	42,600	
합계	468,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	468,600	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-010-509726(예금주:(주)통일감정평가법인경기남부지사)

(주)통일감정평가법인 경기남부지사
지사장 홍성주