

감정평가서

건명	유형만 소유물건 (2025타경41960)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	하일2506-01-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

하일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박 하 일

(인)

감정평가액	이억사천오백오십육만오천원정(₩245,565,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	유형만 (2025타경41960)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 토지대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.18	2025.06.17 ~ 2025.06.18	2025.06.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,819	토지	1,819	-	245,565,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩245,565,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 후사리 소재 "후사1리 다목적회관" 서측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.18을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

- 인접지와의 경계를 확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)	비고
1	후사리 481	1,819.0	전	휴경지	보전 관리	세로(불)	부정형 완경사	83,500 (2025.01.01기준)	

1. 비교표준지의 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01. 경기도 평택시 청북읍)

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
가	후사리 444	721.0	전	전	보전관리	맹지	사다리 완경사	87,900

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

용도지역 및 기간	결정 지가변동률	산정내역
경기도 평택시, 보전관리 2025.01.01 ~ 2025.06.18	0.766% (1.00766배)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.551 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.131 (1+0.00551)*(1+0.00131*49/30) ≒ 1.00766

※. 2025년 05월 이후의 지가변동률은 미고시상태로 2025년 04월분을 연장적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교치의 산정

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

4. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(후사리 481)과 비교표준지(가)의 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조, 접면도로, 농로 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.02	표준지는 맹지인데 본건은 세로(불)로 본건이 우세임.
		계통 및 연속성		
		각지, 2면획지, 3면획지		
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.03	인근 교통시설과의 접근성 등에서 본건이 우세임.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	상호 대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	1.00	상호 대등함.
	관개, 배수	관개, 배수의 양부	1.00	상호 대등함.
재해의 위험성		수해의 위험성		상호 대등함.
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	1.00	상호 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	이용상태 등	이용상태 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	상호 대등함.
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기 타	1.00	상호 대등함.
비교치			1.051	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위해 보정이 필요한 것으로 판단하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

1). 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적 (m ²)	용도지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
A	후사리 산00-0	10,130.0	보전관리	임야	자연림	89,000	2024.11.20	법원경매
B	용성리 000-0	426.0	보전관리	전	전	130,000	2024.06.09	시가참고
C	덕우리 000	1,904.0	보전관리	전	전	124,000	2024.01.12	법원경매
D	후사리 000	1,819.0	보전관리	전	휴경지	127,000	2024.10.25	법원경매

2). 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(m ²)		용도 지역	지목	거래금액 (원)	단가 (원/m ²)	거래시점	자료출처
		토지	건물						
가	후사리 000	846.0	-	계획 관리	전	160,000,000	189,125	2024.01.27	한국감정평가사협회 실거래자료
나	후사리 000	1,819.0	-	보전 관리	전	150,000,000	82,463	2024.03.19	한국부동산원 실거래자료
다	후사리 00	2,030.0	-	보전 관리	전	200,000,000	98,522	2022.09.30	한국부동산원 실거래자료

3). 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	호가수준
평가대상 인근	세로변	"농경지"(보전관리)	180,000원/m ² 내외 수준.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

(1). 비교사례의 선정

비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있다고 판단되는 평가사례 C를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
C	덕우리 000	1,904.0	보전관리	전	전	124,000	2024.01.12	법원경매	부정형, 평지, 맹지

(2). 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	C	124,000	1.03551	1.00	1.00	128,403

①. 시점수정치

용도지역 및 기간	결정 지가변동률	산정내역
경기도 평택시 보전관리 2024.01.12 ~ 2025.06.18 사례 C	3.551% (1.03551배)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.231 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.276 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.238 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.378 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.260 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.207 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.388 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.187 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.183 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.181 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.125 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.158 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.551 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.131 $(1+0.00231*20/31)*(1+0.00276)*(1+0.00238)*(1+0.00378)*(1+0.00260)*(1+0.00207)$ $* (1+0.00388)*(1+0.00187)*(1+0.00183)*(1+0.00181)*(1+0.00125)*(1+0.00158)$ $* (1+0.00551)*(1+0.00131*49/30) \approx 1.03551$

※2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월분을 연장적용하였음.

②. 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③. 개별요인의 비교(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

- 비교표준지(가)와 평가사례 C의 개별요인비교

개 별 요 인		비 교	
조 건	비 교 내 용	사 례	표 준 지
가로조건	대등함.	1.00	1.00
접근조건	대등함.	1.00	1.00
환경조건	대등함.	1.00	1.00
획지조건	대등함.	1.00	1.00
행정조건	대등함.	1.00	1.00
기타조건	대등함.	1.00	1.00
비교치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.00	1.00

(3). 기준시점(2025.06.18)시 비교표준지의 가격

구분	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	87,900	1.00766	1.00	1.00	88,573

(4). 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (= ①/②)
가	B	128,403	88,573	1.449

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정은 다음과 같이 상향보정하는 것이 적정하다고 판단하였음.

비교 표준지	그 밖의 요인 보정치
후사리 444	1.449

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
본건	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
후사리 481	87,900	1.00766	1.00	1.051	1.449	134,888	135,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 사사오입하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

(1). 인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(m ²)		용도 지역	지목	거래금액 (원)	단가 (원/m ²)	거래시점	자료출처
		토지	건물						
가	후사리 000	846.0	-	계획 관리	전	160,000,000	189,125	2024.01.27	한국감정평가사협회 실거래자료
나	후사리 000	1,819.0	-	보전 관리	전	150,000,000	82,463	2024.03.19	한국부동산원 실거래자료
다	후사리 00	2,030.0	-	보전 관리	전	200,000,000	98,522	2022.09.30	한국부동산원 실거래자료

(2). 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 “다”를 선정하였음.

거래 사례 “다”	소재지	경기도 평택시 청북읍 후사리 00				
	토 지	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가액(원)
		보전관리	전	2,030.0	59,400 (2025.01.01기준)	200,000,000
	건 물	건축물용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
		-		-	-	2022.09.30
토지단가		- 토지단가 : 200,000,000원 ÷ 2,030.0m ² = 98,522원/m ²				
토지특성		부정형, 완경사, 맹지, 전.				

2. 사정보정치의 산정

상기의 비교사례는 거래시 개별적인 사정을 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나 위의 거래사례 “다”의 실거래가액은 적정 수준으로 판단하였음. (거래사례 다 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

용도지역 및 기간	결정 지가변동률	산정내역
평택시 보전관리 2022.09.30 ~ 2025.06.18 사례 "다"	5.654% (1.05654배)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.104 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.157 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.095 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.047 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.639 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.849 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.551 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.131 (1+0.00104*1/30)*(1+0.00157)*(1+0.00095)*(1+0.00047)*(1+0.01639)*(1+0.02849) *(1+0.00551)*(1+0.00131*49/30) ≈ 1.05654

※2025년 05월 이후의 지가변동률은 미고시 상태로 2025년 04월분을 연장적용하였음.

4. 지역요인 비교치의 산정

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

5. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(후사리 481)과 거래사례 "다"의 비교

조 건	개 별 요 인 비 교 내 용	비 교	
		사 례	본 건
가로조건	사례는 맹지인데 본건은 세로(불)로 본건이 우세임.	1.00	1.02
접근조건	인근 교통시설과의 접근성 등에서 본건이 우세임.	1.00	1.20
환경조건	사례주변은 산간 농경지대인데 본건은 순수농경지, 간선도로, 임야 등 혼재지대로 본건이 우세임.	1.00	1.10
획지조건	대등함.	1.00	1.00
행정조건	대등함.	1.00	1.00
기타조건	대등함.	1.00	1.00
비교치	1.02 × 1.20 × 1.10 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.00	1.346

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액을 다음과 같이 결정하였음.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
본건	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
후사리 481	98,522	1.00	1.05654	1.00	1.346	140,108	140,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 사사오입하였음.

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 (기준시점 : 2025.06.18)

구 분	기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
공시지가기준법	1	1,819.0	135,000	245,565,000	
	합 계	1,819.0		245,565,000	
거래사례비교법	1	1,819.0	140,000	254,660,000	
	합 계	1,819.0		254,660,000	

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산출되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

1). 감정평가액(기준시점 : 2025.06.18)

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	후사리 481	1,819.0	135,000	245,565,000	
	합계			245,565,000	

끝.

토지감정평가명세표

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 청북읍 후사리	481	전	보전관리지역	1,819	1,819	135,000	245,565,000	
	합 계							₩245,565,000.-	
				이	하	여	백		

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 청북읍 후사리 소재 "후사1리 다목적회관" 서측 인근에 위치하며, 본건 주변은 농경지, 임야 등이 혼재된 지대로 주변환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

· 본건까지 차량 접근 불가하며 대중교통 이용의 편의성 등은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

· 부정형, 완경사지로 조사일 현재 "휴경지" 상태임.(별지 사진 참조)

(4) 인접 도로상태

· 지적도상 맹지이나 인접한 토지의 일부에 개설된 포장 도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 보전관리지역,
가축사육제한구역(공동주택 600m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 해발140m 이하 협의업무위탁)
<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

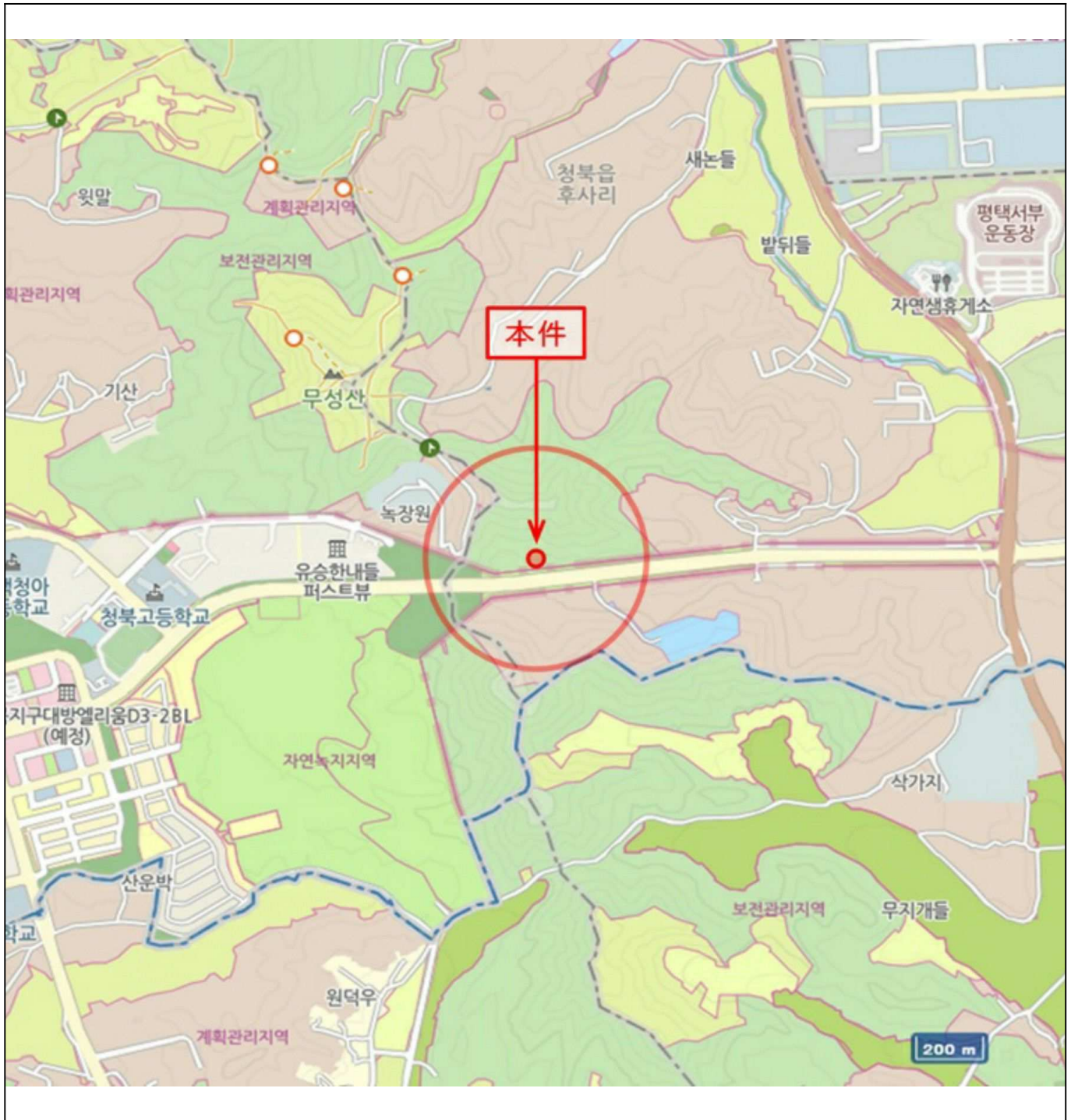
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 경매 진행시 인접지와의 경계를 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 청북읍 후사리 481
-----	---------------------



지 적 개 황 도

NONSCALE

산438-3 임





