

# 감정평가서

건명	정연각 소유물건(2025타경42038)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	H-2025-0611-01

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

해오름감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박상진

차 相 珍



감정평가액							오억삼천오백구십이만원정 (₩535,920,000.-)	
의뢰인		수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적		법원경매		
제출처		수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)		정연각 (2025타경42038)		감정평가 조건		-		
목록표시 근거		귀 제시목록		기준시점		조사기간	작성일	
기타 참고사항		-		2025.07.01		2025.07.01	2025.07.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액			
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액		
	토지	6,090	토지	6,090	88,000	535,920,000		
		이	하	여	백			
합계						₩535,920,000		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견								
" 별 지 참조 "								

# 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 오성면 양교리	산75-2	임야	계획관리	6,090	6,090	88,000	535,920,000	분묘소재 감안가격 @86,000 원/㎡ 523,740,000 원
합 계								₩535,920,000.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적 및 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 평가목적

본건은 경기도 평택시 오성면 양교리 소재 "평택오성일반산업단지" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

#### 나. 대상물건의 기본적 사항

<토지>

[경기도 평택시 오성면]

기호	소재지	지목/이용	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	도로	형상	공시지가 (2025년, 원/m <sup>2</sup> )
			공부		조건	고저	
기호1	양교리 산75-2	임/자연림	6,090	계획관리	맹지	부정형 완경사	65,600

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 나. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 07월 01일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 07월 01일임.

### 5. 감정평가 근거 및 방법

#### 가. 토지

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한규칙」 제14조 제1항에 의거, 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건 토지 지상에 분묘 약 6기가 소재하여, 본건 평가시 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, “토지 건물감정평가요항표” ‘비고’란에 분묘가 토지가액에 미치는 영향의 정도를 감안하여 평가한 가격을 병기 하였음.
- 3) 본 건 토지 중 일부는 일반철도에 저촉되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였고, 그 면적은 토지등기사항전부증명서상 구분지상권설정 범위에 의하였음.
- 4) 본건은 임야로서 지상에 소재하는 입목 등은 임지와 일괄로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지가격 산출

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 선정기준

표준지 선정기준에 의거, 용도지역이 동일하고 지목, 이용상황, 주위환경등이 유사하며 지리적으로 가장 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

##### 2) 비교표준지 공시지가

(경기도 평택시 오성면)

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2025.01.01 공시지가(원/㎡)
A	양교리 산75-2	6,090	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	65,600

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제 14조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통 부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 보전관리	0.751	경기도 평택시 (25.01.01~25.07.01 ) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.663 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087  $( 1 + 0.00663 ) * ( 1 + 0.00087 * 31/31 )$ = 1.00751

※ 미고시된 가변동률은 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 공히 동일한 용도지역에 속하며 지역특성이 유사하여 지역요인에서의 격차는 없음(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 개별요인 비교

1) 본건 기호 (1) / 표준지 (A) : 보전관리

개 별 요 인			비교치		비 고
조건	항 목	세 항 목	본건	표준지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	1.00	본건은 자체가 표준지로서 대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 자체가 표준지로서 대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
재해의 위험성	재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	본건은 자체가 표준지로서 대등함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제(비오름 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.80	1.00	본건 일부가 일반철도저촉 등으로 이용되어 열세함.
		기타			
비교치	접근조건×자연조건×행정적조건×기타조건				
	1.00×1.00×1.00×0.99 ≒ 0.990				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제3항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 검토한 바 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538,1991.12.28.) 및 대법원 판례 (01두 3803,2003.02.28. 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

### 3) 격차율 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례를 기준한 기준시점의 표준지 가격}}{\text{기준시점 현재의 표준지가격}}$$

### 4) 인근지역 가격자료

#### (1) 인근지역 평가사례

(출처 : KAPA DB)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	기준시점	단가(원/㎡)	평가목적
평가사례#1	양교리 산66-*	임	5,719	계획관리	2024-07-11	92,000	담보
평가사례#2	양교리 산66-*	임	1,785	계획관리	2024-07-11	106,000	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원감정평가정보체계)

구분	소재지	용도지역 이용상황	지목	면적 (㎡)	토지건물일괄 거래가격(원)	거래 시점	토지단가 (원/㎡)	선정 여부
#1	양교리 51*	계획관리 전	임	985*1/5= 197	26,200,000	2024-05-17	132,994	
	토지건물 배분내역	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : (26,200,000) / 985㎡ ≒ 132,994원/㎡						

※ 위 거래사례는 모두 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단되는 사례들임.

5) 사례의 선정

인근지역 거래사례 중 용도지역이 동일하고 지목, 이용상황이 유사하며 지리적으로 가까운 <평가사례1>을 비교사례로 선정하였음.

6) 격차율의 산정

(1) 표준지(A) 적용 격차율

구분	기호	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
		(원/㎡)	(a)	비교(b)	비교(C)	(원/㎡)	
평가사례기준가격	#1	92,000	1.01911	1.00	0.950	89,070	1.34
기준시점의 표준지 공시지가	A	65,600	1.00751	-	-	66,093	
시점수정(a)	경기도 평택시 (24.07.11~25.07.01 ) (계획관리)						1.01911
지역요인비교(b)	사례와 표준지는 동일한 용도지역에 속하며 지역특성이 유사하여 지역요인에서의 격차는 없음(1.00)						
개별요인비교(c)	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계
	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근지역과의 접근성 등)에서 열세함.							

7) 공시지가 기준법에 의한 대상 토지가격

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
기호(1)	65,600	1.00751	1.00	0.990	1.34	87,678	88,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

### 가. 사례의 선정

상기 표,1,마,4),(2)의 거래사례중 용도지역, 지목, 이용상황 및 제반가격형서요인이 동일 또는 유사한 <거래사례1>을 거래사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

상기 거래사례는 정상거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

### 다. 시점수정

구분	변동률(%)	비 고
경기도 평택시 (24.05.17~25.07.01 ) (계획관리)	2.428	경기도 평택시 (24.05.17~25.07.01 ) (계획관리)  2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.281 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.284 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.269 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.263 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.142 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.129 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.663 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087  $( 1 + 0.00281 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00284 ) * ( 1 + 0.00269 ) * ( 1 + 0.00227 ) * ( 1 + 0.00263 ) * ( 1 + 0.00203 ) * ( 1 + 0.00142 ) * ( 1 + 0.00129 ) * ( 1 + 0.00663 ) * ( 1 + 0.00087 * 31/31 )$ $= 1.02428$

### 라. 지역요인비교

대상토지와 거래사례토지는 인근지역에 속하며 용도지역이 동일하여 지역요인에서 격차는 없음(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인비교

1)본건 기호1 / 거래사례 #1

개 별 요 인			비교치		비 고
조건	항 목	세 항 목	본건	사례	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	0.85	1.00	본건은 사례 대비 교통의 편부 (인근지역과의 접근성 등)에서 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	1.00	본건은 사례 대비 제반 자연조건 등 에서 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
재해의 위험성	재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제(비오톱 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	1.00	본건 일부가 일반철도저촉 등 으로 이용되어 열세함.
		기타			
비교치	접근조건×자연조건×행정적조건×기타조건				
	<b>0.85×0.80×1.00×0.99≒ 0.673</b>				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 토지가격 산출근거

구 분	거래사례 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
기호(1)	132,994	1.000	1.02428	1.000	0.673	91,678	92,000	-

### 3. 시산가액의 조정

주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가액과 거래사례비교법으로 산출된 가액이 균형을 이루고 그 합리성이 인정는 바, 공시지가기준법으로 산정된 시산가액으로 결정하였음.

구분	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
기호 1	88,000	92,000

## Ⅲ. 감정평가액의 결정 의견

본건(토지)에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 다음과 같이 결정함.

구 분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가금액(원)	비 고
기호1	6,090	6,090	88,000	535,920,000	-
합 계				535,920,000	

# 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 오성면 양교리 소재 "평택오성일반산업단지" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등으로 이루어져 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근 까지 자동차 출입이 가능하며, 대중교통 수단인 노선버스 정류장이 다소 원거리에 위치 하는등 대중교통 이용편의도는 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

하향 완경사진 부정형의 토지로서 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

맹지 상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(성장관리형) , 일반철도(서해선(홍성~성산)복선전철사업(103억 포함))(저축),가축사육제한구역(일부제한 500m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 해발140m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



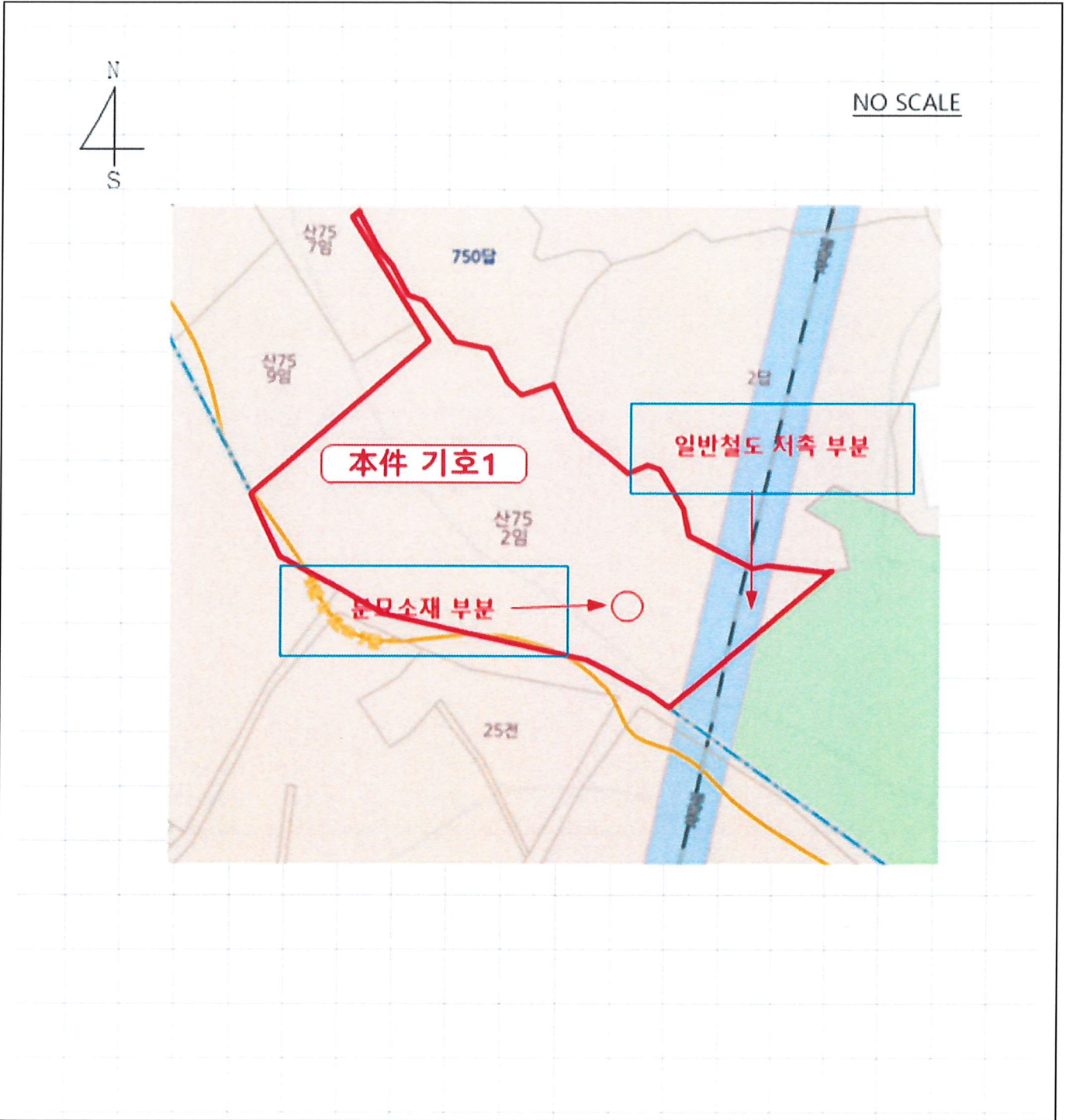
소재지

경기도 평택시 오성면 양교리 산75-2





# 지 적 도



# 사 진 용 지



<주위환경>



<주위환경>

# 사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 전경>

# 사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 소재 분묘>