

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	홍현표 소유물건(2025타경41557)
감정서번호	250317-401986-0001

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.

박근주감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박근주

(인)

감정평가액	삼천삼백육십칠만사천육백이십오원정 (₩33,674,625.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍현표 (2025타경41557)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서外	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	258 496.625 24,397x----- 24,397 이	토지	754.625 하 여	- 백	33,674,625
	합계					₩33,674,625
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 일죽면 능국리 소재 “쿠광안성8센터” 남측 인근에 위치한 부동산 (농경지 및 임야) 으로 수원지방법원평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.03.21일임.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별 지가
1	안성시 일죽면 능국리 23-1	답	159	계획 관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	33,700
2	능국리 산61	임야	24,397	보전 관리	자연림	세로 불	부정형 완경사	9,390
3	능국리 산39-2	답	99	계획 관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	42,700

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 공부표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기타 공부서류에 의거 표기하였으며, 위치확인서, 평가전례, 지적도, 위성사진 등에 의거하였고, 위치 및 용도 등은 재 확인하시기 바랍니다.

나. 본건 기호2)토지는 공유지분 토지로 대상 토지의 전체 가액에 지분비율을 적용하여 평가하였으며, 본건 임지상의 수목은 토지에 포함 평가하였습니다.

다. 본건 기호2)토지상 하단부 일부는 “전”으로 이용중으로 이를 감안하여 자연조건에 반영하였으며, 중하단부에 분묘가 소재하나 이에 관계없이 평가하되 이를 감안한 가액을 토지감정평가명세표 비교란에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

원가법이라 함은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법이며, 거래사례비교법이라 함은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법, 공시지가 기준법은 감정평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법, 수익환원법이라 함은 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 적용 감정평가방법의 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거, 공시지가기준법에 따라 평가하되 본건 토지와 제반사항(용도지역, 이용상황, 주변환경 등)이 유사하다고 인정되는 인근지역의 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와 의 가격 형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 분석하고 인근지가 수준, 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 평가하되, 비교방식(거래사례비교법)으로 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정 (2025. 01. 01일 기준)

본건과 인근지역 내에 위치하며, 용도지역이 동일하고, 이용상황 및 주변상황이 유사한 표준지를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
가	능곡리 807-1	답	1,977	전	계획 관리	세로불	부정형 평지	39,000	-
나	능곡리 산61	임야	24,397	자연림	보전 관리	세로불	부정 완경사	9,390	-

나. 시점수정

① 지가변동률 (2025년 03월 21기준)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 안성시	계획관리지역	0.488	2025.01.01. - 2025.01.31 : 0.189 $(1+0.00189) * (1+0.00189 \times 49/31)$ =1.00488
	보전관리지역	0.199	2025.01.01. - 2025.01.31 : 0.077 $(1+0.00077) * (1+0.00077 \times 49/31)$ =1.00199

2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 01월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함. (1.00)

라. 개별요인 비교

① 임야지대

- . 접근조건 : 인근취락과의 접근성, 인도의 배치, 폭, 구조 등 교통의 편부 등
- . 자연조건 : 일조 등, 지세.방위. 경사 등, 토양.토질
- . 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도
- . 기타조건 : 장래의 동향, 기타

② 농경지대

- . 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- . 자연조건 : 일조 등, 토양. 토질, 관개.배수, 재해의 위험성
- . 획지조건 : 면적.경사 등, 경작의 편부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- . 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도
- . 기타조건 : 장래의 동향, 기타

구분	표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,3	가	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	0.68
2	나	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00

기호1, 3)은 표준지 가)대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등)에서 열세, 획지조건(지세, 경사 등)에서 열세하며, 기호2)는 본건이 표준지이므로 대등함.

마. 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요

감정평가에관한규칙제14조2항, 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에 의거 표준지 공시지가의 활용목적 및 인근 유사토지의 가격수준, 거래사례 및 평가선례 등과의 격차를 감안하여 그밖의요인으로 상향보정함.

② 인근 평가선례 (감정평가정보체계)

NO	소재지	지목	면적	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
1	능국리 33-*	답	436	87,000	2023.06.19	담보	계획관리 완경사
2	능국리 30-*	전	162	87,000	2023.06.19	담보	계획관리 완경사
3	능국리 산6*	임야	8,529 중 8,429	43,000	2021.03.11	담보	보전관리 세로가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 그 밖의 요인의 격차율 산정

ㄱ) 사례의 선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 사례중 본건과 이용상황, 주위환경 등이 유사한 평가선례 1 및 3)을 선정함.

ㄴ) 산정산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격}}{\text{가격시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례 단가} * \text{시점수정} * \text{지역요인} * \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} * \text{시점수정}}$$

ㄷ) 시점수정

구분	기간	용도지역	지가변동률
평가선례 1	2023.06.19.-2025.03.21	계획관리지역	1.03038
평가선례 3	2021.03.11.-2025.03.21	보전관리지역	1.07720

ㄹ) 지역요인

인근 평가선례와 표준지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인이 유사함.(1.00)

ㅁ) 개별요인

표준지	평가선례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	1	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
나	3	0.80	0.90	-	1.00	1.00	0.720

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지(가)는 평가전례 1) 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태)에서 우세, 획지조건(경사 등 경작의 편부)에서 우세하며, 표준지 (나)는 평가전례 3)대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세, 자연조건(지세, 경사 등)에서 열세함.

ㄴ)그 밖의 요인 보정치 산정

-표준지 (가)

구 분	사례가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
사례(1)기준 표준지가격	87,000	1.03038	1.00	1.103	98,876	2.523
가격시점 표준지(가)가격	39,000	1.00488	/	/	39,190	

-표준지 (나)

구 분	사례가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
사례(3)기준 표준지가격	43,000	1.07720	1.00	0.720	33,350	3.431
가격시점 표준지(나)가격	9,700	1.00199	/	/	9,719	

ㄷ) 그 밖의 요인의 보정치 결정

인근 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준보다 상회하는 것으로 조사되는바 인근 지가수준 및 평가전례와의 형평성 유지와 평가의 적정성 제고를 위하여 상기사항을 고려하여 그 밖의 요인으로 할증 보정함.(2.52, 3.43)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가격 단가 결정

구분	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가	결정단가
1,3	39,000	1.00488	1.00	0.68	2.52	67,157	67,000
2	9,700	1.00199	1.00	1.00	3.43	33,337	33,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

① 인근 토지의 거래사례 (감정평가정보체계)

기 호	소재지	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격	가격시점	비고
1	능곡리 33-*	답	436	38,804,000원 (@89,000원/㎡)	2023.01.11	계획관리 완경사
2	능곡리 30-*	전	162	15,147,000원 (@93,500원/㎡)	2023.01.11	계획관리 완경사
3	능곡리 30-*	전	63	5,890,500원 (@93,500원/㎡)	2023.01.11	계획관리 완경사
4	능곡리 산56-4*외	임야	663	60,000,000원 (@90,498원/㎡)	2024.04.22	보전관리 평지, 세로가
5	능곡리 832-*	임야	3,563	103,400,000원 (@29,020원/㎡)	2021.07.21	보전관리 완경사, 맹지

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 거래사례중에서 이용상황 등이 유사하고 비교가능성이 큰 인근 거래사례2 및 5)를 선정함.

③ 사정보정

거래사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래에 기인한 것으로 판단됨.(1.00)

④ 시점수정

구분	기간	용도지역	지가변동률
거래사례 2	2023.01.11.-2025.03.21	계획관리지역	1.03290
거래사례 5	2021.07.21.-2025.03.21	보전관리지역	1.06669

⑤ 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.(1.00)

⑥ 개별요인의 비교

구분	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1, 3	2	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723
2	5	1.08	1.05	-	1.00	1.00	1.134

* 기호1,3)은 사례 2)대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 열세, 획지조건(경사 등 경작의 편부)에서 열세, 기호2)는 사례 5)대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등 교통의 편부)에서 우세, 자연조건(일부 평탄 및 전 으로 이용)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑦ 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분	거래가액	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	결정단가
1,3	93,500	1.00	1.03290	1.00	0.723	69,825	70,000
2	29,020	1.00	1.06669	1.00	1.134	35,103	35,000

(3) 시산가액 합리성 검토 및 토지시산가액의 결정

가. 시산가액

구분	공시지가기준법단가 (원/m ²)	거래사례비교법단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1, 3	67,000	70,000	67,000
2	33,000	35,000	33,000

나. 시산가액의 합리성 검토

“감정평가에 관한 규칙”제12조 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격을 비교하고 당해평가목적 등 종합적으로 고려해 볼 때 공시지가기준법에 의한 가격이 거래사례비교법에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고있어 합리성이 인정됨.

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

본건은 평가대상 부동산의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 구조, 관리상태, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적에 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

토지건물 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 안성시 일죽면 능국리	23-1	답	계획관리지역	159	159	67,000	10,653,000	
2	경기도 안성시 일죽면 능국리	산61	임야	보전관리지역	24,397 * 496.625 ----- 24,397	496.625	33,000	16,388,625	분묘소재로 영향 감안한 가액@32,000 15,892,000원
	매각지분 갑구 갑구	9번 16번	홍현표지분	24397분의 331 24397분의	전부 165.625전부				
3	경기도 안성시 일죽면 능국리	산39-2	답		99	99	67,000	6,633,000	
합 계								₩33,674,625.-	
				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 안성시 일죽면 능곡리 소재 "쿠팡안성8센터" 남측 인근에 위치한 부동산으로 인근은 자연림, 농경지 및 농가주택 등이 소재하는 산간 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량출입이 가능하며, 대중교통은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1, 3)은 휴경지 상태이며, 기호2)는 자연림 및 일부 전 임.

(4) 인접 도로상태

기호1,3)은 맹지이며, 기호2)는 세로불 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 3): 계획관리지역 , 성장관리계획구역(일죽17 , 혼합형)
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
배출시설설치제한지역<물환경보전법> , 자연보전권역<수도권정비계획법>

기호2): 보전관리지역
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
배출시설설치제한지역<물환경보전법> , 준보전산지<산지관리법> ,
자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

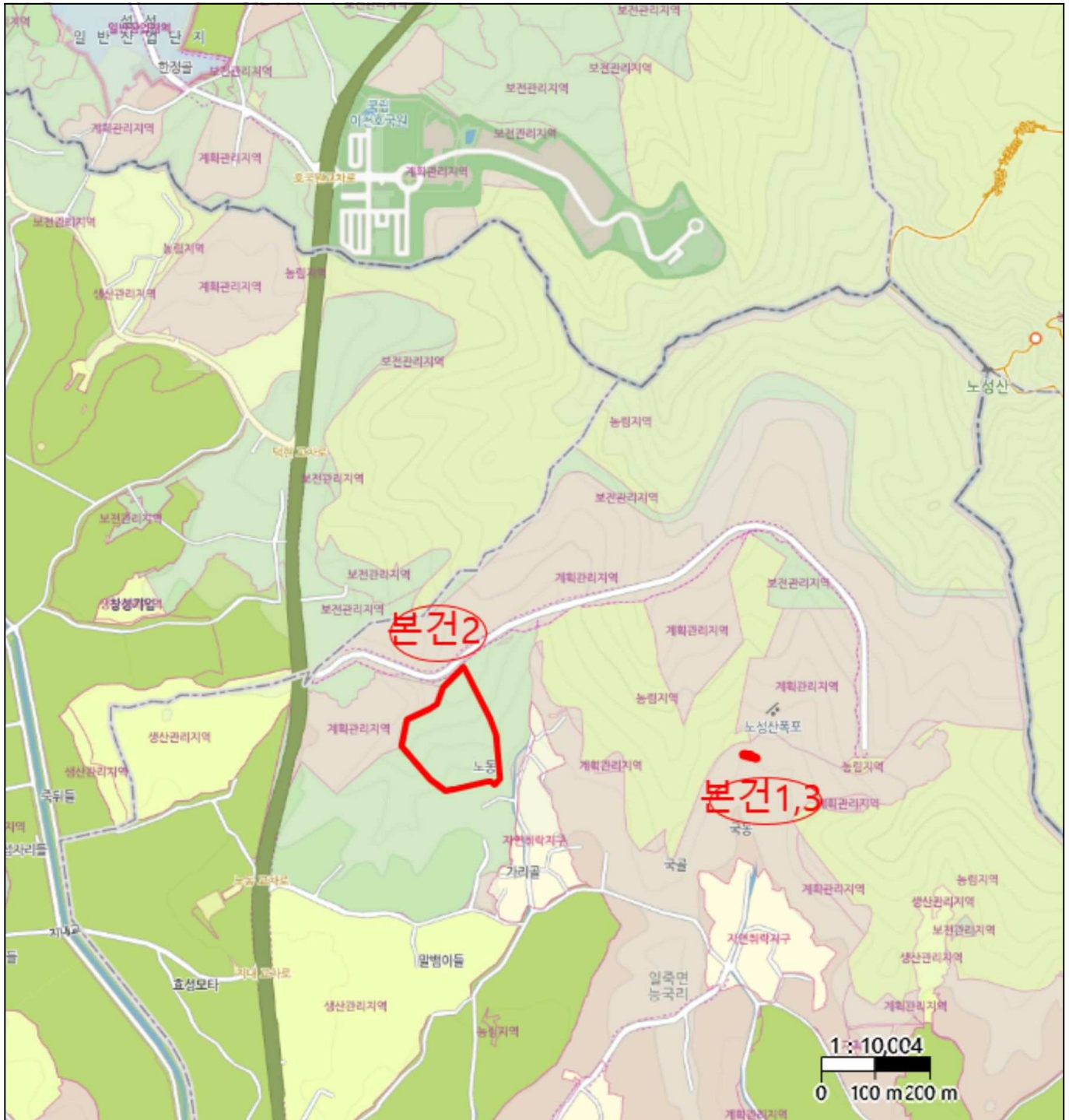
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

광역위치도



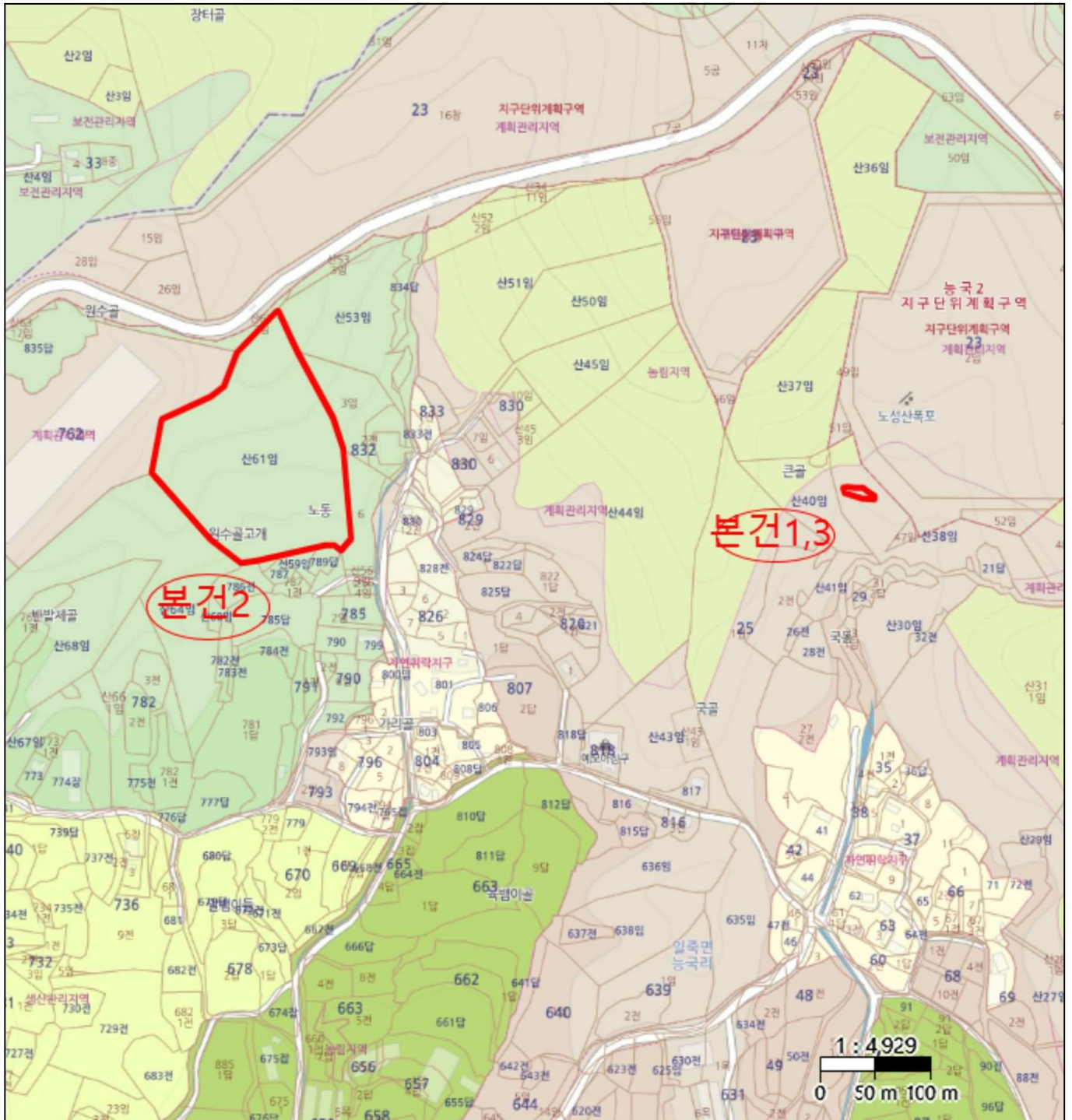
소재지	경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-1외
-----	-----------------------



위치도



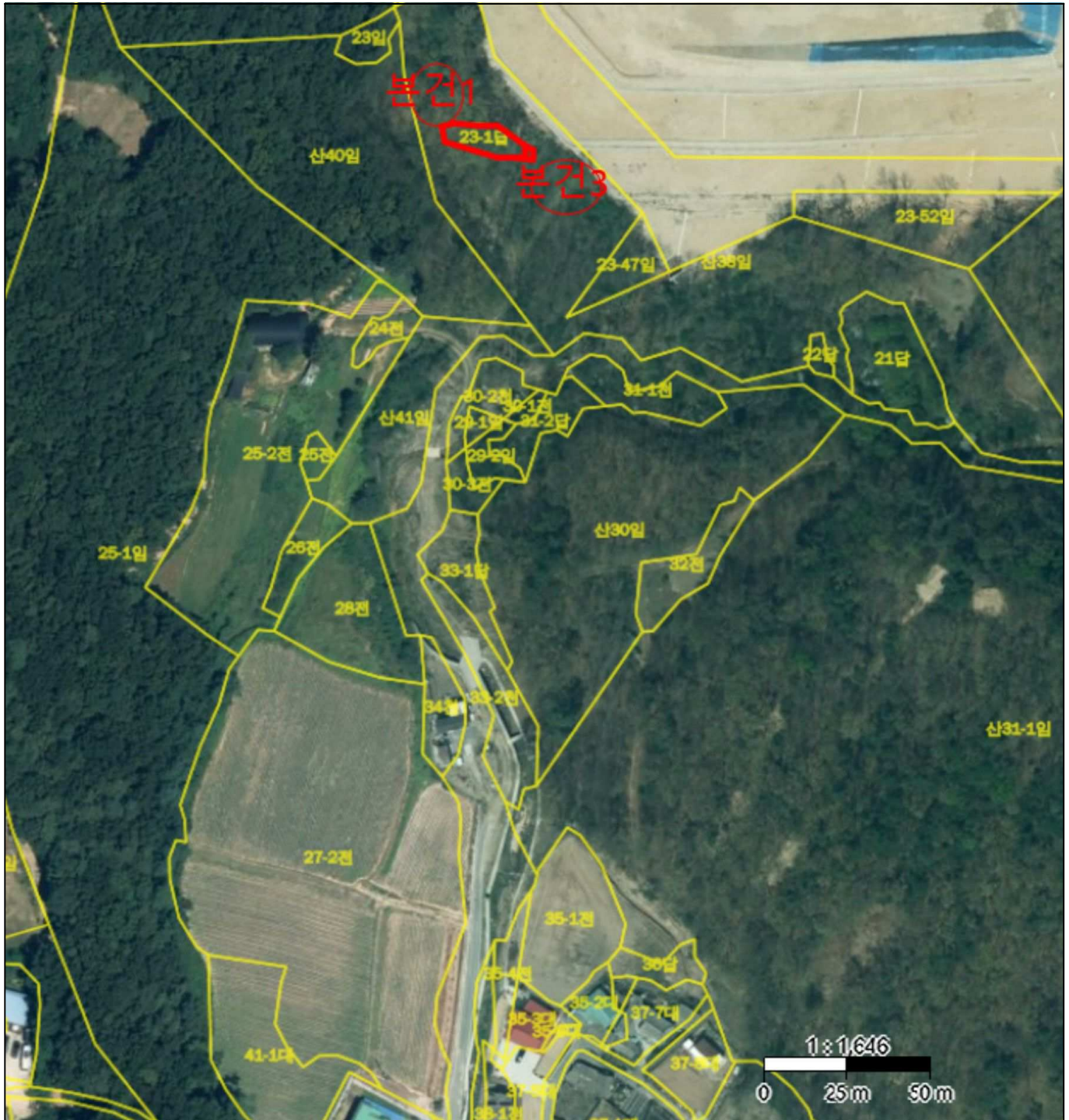
소재지 경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-1외



위 성 사 진



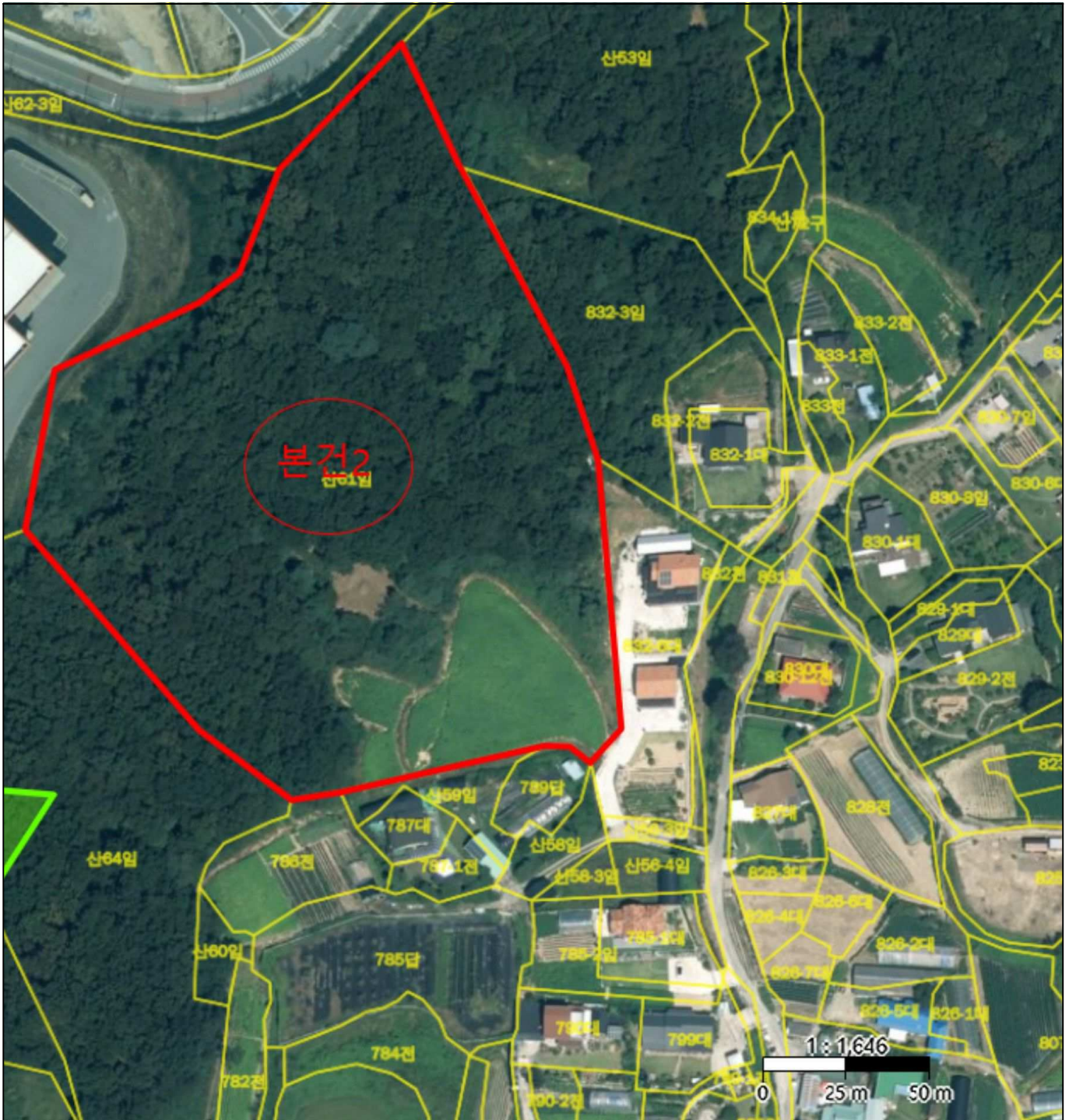
소 재 지	경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-1외
-------	-----------------------



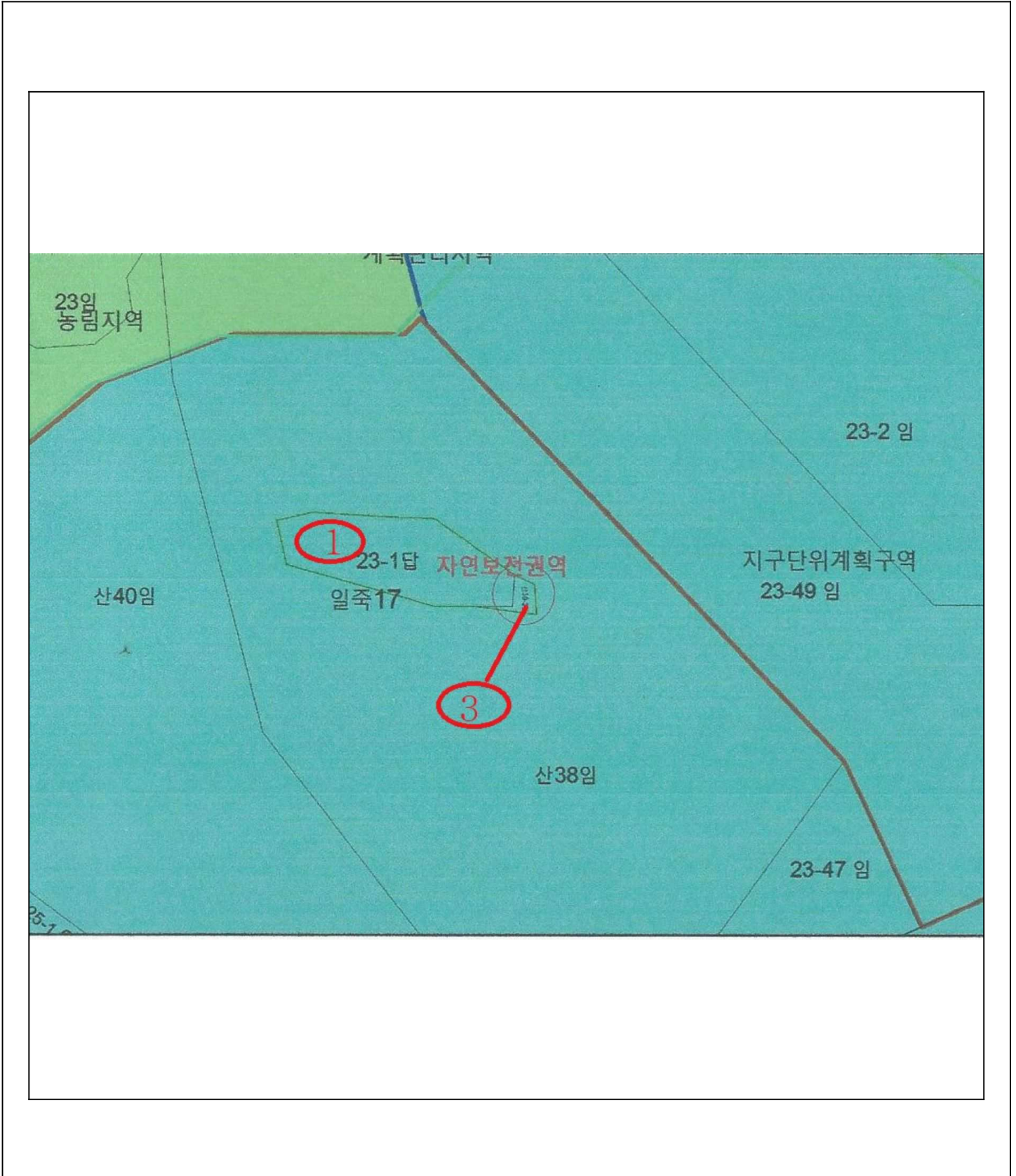
위 성 사 진



소 재 지	경기도 안성시 일죽면 능곡리 산61
-------	---------------------



지 적 도(기호1, 3)



지 적 도(기호 2)





1, 3)



1, 3)



2) ()



2)



2)



2)



()



()