

# 감정평가서

건명	김영환 소유물건(2025타경41603)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	DS250403-1001

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.

대성감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
성미영

성미영



감정평가액	일천이백팔십칠만육천원정 (₩12,876,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	김영환 (2025타경41603)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.04.11	2025.04.03 ~ 2025.04.11
			작성일
			2025.04.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	148 7907 × (—) 7,907  이	토지	148  여	87,000  백	12,876,000
합계					₩12,876,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
문주완

문주완



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 동천리 소재 "사후동저수지" 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원 지방법원 평택지원의 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가('24, 원/㎡)	비고
1	경기도 평택시 진위면 동천리	산48-1	7907 × (148/7907)	임야	자연림	농림지역	사다리 완경사	29,800	매각지분 갑구12번 김영환지분 7907분의 148전부

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 11일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2025년 04월 03일 부터 2025년 04월 11일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근지가수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로 하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2)의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 기타 참고사항 및 유의사항

1)본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록 및 관련공부등에 의하였음.

2)본건은 토지에 대한 매각지분 갑구 12번 김영환 지분 7907분의 148 전부에 대한 감정평가로서 지분위치의 특정 및 확인이 곤란하므로 토지에 대한 평가액에 김영환 지분비율(148/7907)을 고려하여 감정평가하였음.

3)본건 토지상의 자연림(소나무 기타 활잡목등)은 경제적 가치가 미미하고 토지와 함께 일괄거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

4)현장조사시 본건 토지상에 분묘는 소재치 않는 것으로 조사되었으나 육안으로 확인되지 아니한 분묘가 있을수 있으니 참고하시기 바랍니다.

5)본건 토지의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 위성도 등을 참고하여 개략적인 목측에 의해 확인하였는바 정확한 토지의 위치 및 인접 토지와의 경계확인등은 필요시 지적측량등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가방법

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

### 나. 토지감정평가방법

#### (1) 감정평가방법 개관

①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

④수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### (2) 본건 토지평가시 적용평가 방법

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 그 합리성을 검토하여 가격결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 기타

본건 평가시에는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 감정평가대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

## III. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

##### 가) 선정 사유

인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 가장 비교성이 있다고 인정되는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### 나) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	동천리 산69-1	임야	22,512	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	30,300

#### 2) 시점수정 (지가변동률)

「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 공시기준일로부터 기준시점 까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기간	변동률(%)	비고	시점수정치
경기도 평택시 농림지역	2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.266	2025년 02월 누계	1.00459
	2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.128	2025년 02월	
누계	2025.01.01 ~ 2025.04.11	0.459	$(1+0.00266) \times (1+0.00128 \times 42/28)$	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

### 4) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

나) 개별요인 비교치

본건	표준지	비 교 내 역				비 교 치	비 고
		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건		
1	A	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100	-

※본건은 비교표준지A 대비 자연조건(형상등) 우세함.

### 5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누 16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 가격수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 산식

평가사례(또는 거래사례)기준 비교표준지가격/기준시점 당시 비교표준지가격

## 다) 인근 감정평가사례 또는 거래사례의 선정

### ① 감정평가사례

기호	목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비고
a	경매	동천리 산87-*	농림지역	임야	22.12.27	80,000	선정
b	경매	동천리 197-*	농림지역 보전관리	임야	23.09.22	74,400	-
c	담보	동천리 산7*	농림지역 보전관리	임야	22.09.20	120,000	-

### ② 인근 거래사례

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
B	매매	동천리 산2*	농림지역 보전관리	임야	23.01.13	125,000	-
C	매매	동천리 산48-*	농림지역	임야	21.11.04	117,810	-
D	매매	동천리 산48-*	농림지역	임야	20.07.20	92,437	-

### ③ 사례선정 및 사유

인근지역에 소재하며, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교성이 있다고 인정되는 평가사례a를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 표준지 A

구분	평가사례(a)기준 표준지가격	표준지가격 (표준지공시지가×시점수정)	비고
가격(원/㎡)	80,000	30,300	
시점수정	1.04696	1.00459	
지역요인	1.00	-	
개별요인	0.950	-	
산정가격 (원/㎡)	79,569	30,439	
격차율	2.614		

□ 시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
평택시 농림지역	2022.12.27~ 2025.04.11	4.696	지가변동률	<b>1.04696</b>

경기도 평택시 (22.12.27~25.04.11 ) (농림)

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.174 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.341 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.810  
 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.266 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.128

$( 1 + 0.00174 * 5/31 ) * ( 1 + 0.01341 ) * ( 1 + 0.02810 ) * ( 1 + 0.00266 ) * ( 1 + 0.00128 * 42/28 ) \approx 1.04696$

□ 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

□ 개별요인

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치	비고
0.95	1.00	1.00	1.00	0.950	-

※표준지A는 평가사례a 대비 접근조건(인근취락과의 접근성등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 평가선례 등을 고려하여 산정된 그 밖의 요인 보정률을 참작하고, 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	산정요인치	결정요인치
A	2.614	2.61

## 6) 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시정수정 (지가변동률)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	30,300	1.00459	1.00	1.100	2.61	87,391	<b>87,000</b>	-

## 2. 거래사례비교법

### 1) 사례 선정

가) 최근거래사례

(한국부동산원 실거래정보)

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
B	매매	동천리 산2*	농림지역 보전관리	임야	23.01.13	125,000	선정
C	매매	동천리 산48-*	농림지역	임야	21.11.04	117,810	-
D	매매	동천리 산48-*	농림지역	임야	20.07.20	92,437	-

나) 사례선정 및 이유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성 등에서 비교성이 있다고 인정되는 거래사례B를 비교 사례로 선정함.

### 2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적당한

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 선정 비교거래사례는 거래사례의 분포, 인근토지 가격수준, 거래시점 등을 종합고려시 정상적 거래사례로 판단되어 사정보정치는 1.00을 적용함.

### 3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 거래일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였으며 주된 용도지역을 기준하여 시점수정하였음.

대상지역	기간	변동률(%)	비고	시점수정치
평택시 농림지역	2023.01.13 ~ 2025.04.11	4.650	지가변동률	1.04650

경기도 평택시 (23.01.13~25.04.11) (농림)

2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.034 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.022 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.093  
 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.128 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.034 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.144  
 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.088 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.231 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.223  
 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.179 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.193 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.192  
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.810 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.266 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.128

$$(1 + 0.00034 * 19/31) * (1 - 0.00022) * (1 - 0.00093) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.02810) * (1 + 0.00266) * (1 + 0.00128 * 42/28) \approx 1.04650$$

### 4) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

### 5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조건	비교항목
접근조건	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 개별요인 비교치

본건	거래사례	비 교 내 역				비 교 치	비 고
		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건		
1	B	0.90	0.85	0.88	1.00	<b>0.673</b>	-

※기호1 토지는 거래사례B 대비 접근조건(임도의 상태등) 열세하고 자연조건(지세,경사등) 열세하며 행정적조건(용도지역등) 열세함.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시정수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	125,000	1.00	1.04650	1.00	0.673	88,037	<b>88,000</b>	-

## IV. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가격

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
기호1	87,000	88,000	-

### 2. 시산가액 조정의견

본건 토지는 비교표준지공시지가를 기준으로 산정된 가액이 거래사례비교법을 적용하여 산정된 가액으로 그 합리성이 인정된다고 판단되는바 공시지가를 기준으로 평가한 감정평가액을 본건 토지감정평가시 최종 감정평가액으로 결정함.

### 3. 감정평가액결정

구분	기호	공부면적	사정면적	결정단가 (원/㎡)	감정평가금액(원)	비고
토지	1	7907× (148/7907)	148	87,000	12,876,000	김영환 지분
토지감정평가액결정					<b>₩12,876,000</b>	-

# 토지 감정평가명세표

페이지: 1

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 진위면 동천리	산48-1	임야	농림지역	7,907 × (148/ 7,907)	148	87,000	12,876,000	매각지분 갑구12번 김영환지분 7,907분의 148전부
<b>합 계</b>								<b>₩12,876,000.-</b>	
				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 진위면 동천리 소재 "사후동저수지" 북동측 인근에 위치하며 주위는 농가형주택, 전원주택, 농경지, 자연림등이 소재하는 지역으로서 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근가능하나 대중교통편의는 버스정류장과의 거리, 운행횟수, 빈도등을 감안시 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사로서 자연림으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 2000m이내), 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 내 해발 178.21m이하 위탁(2015.12.21)), 임업용산지(임업용산지)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

# 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.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

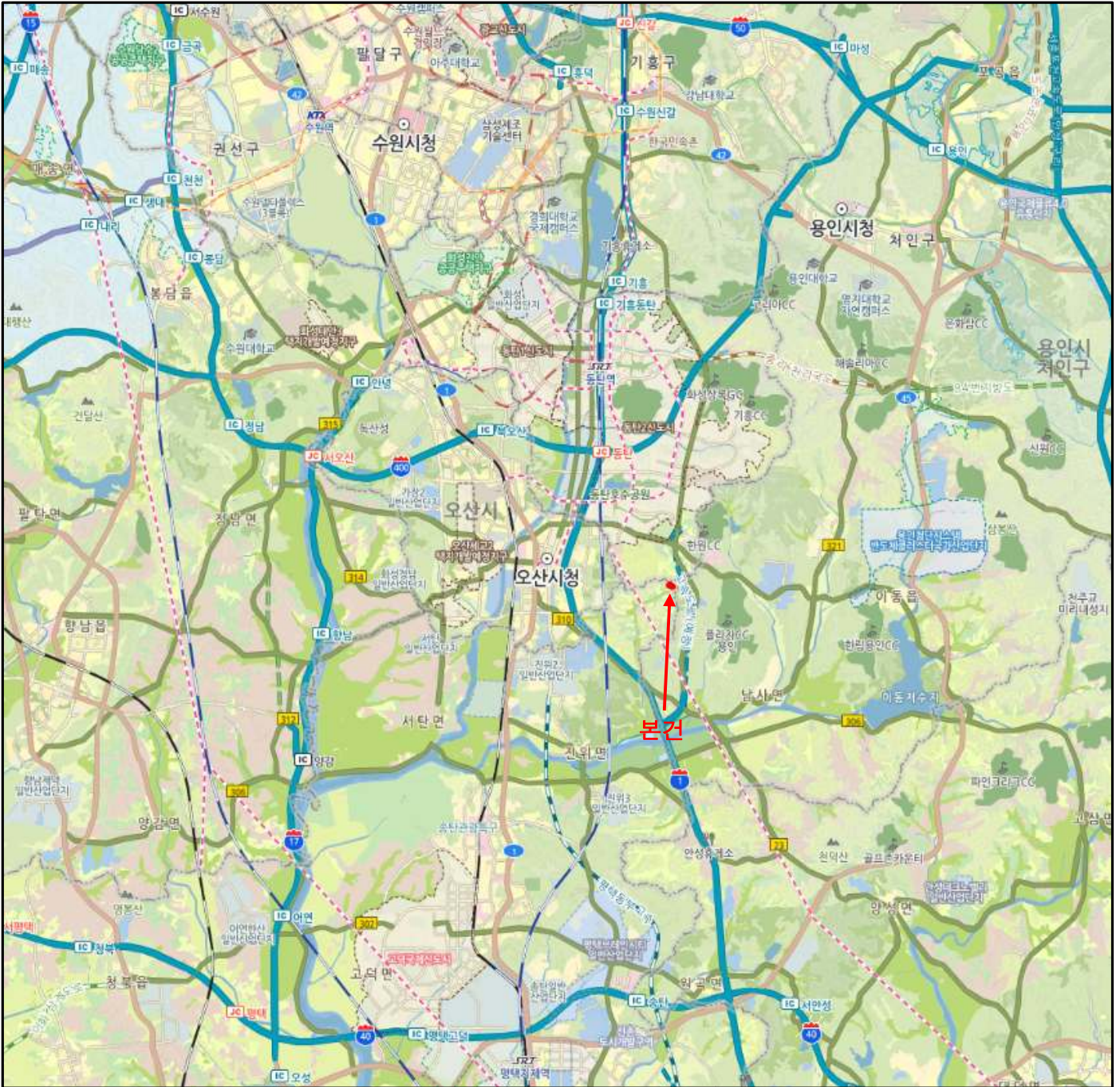
2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 광역 위치도



경기도 평택시 진위면 동천리 산48-1

S = None Scale

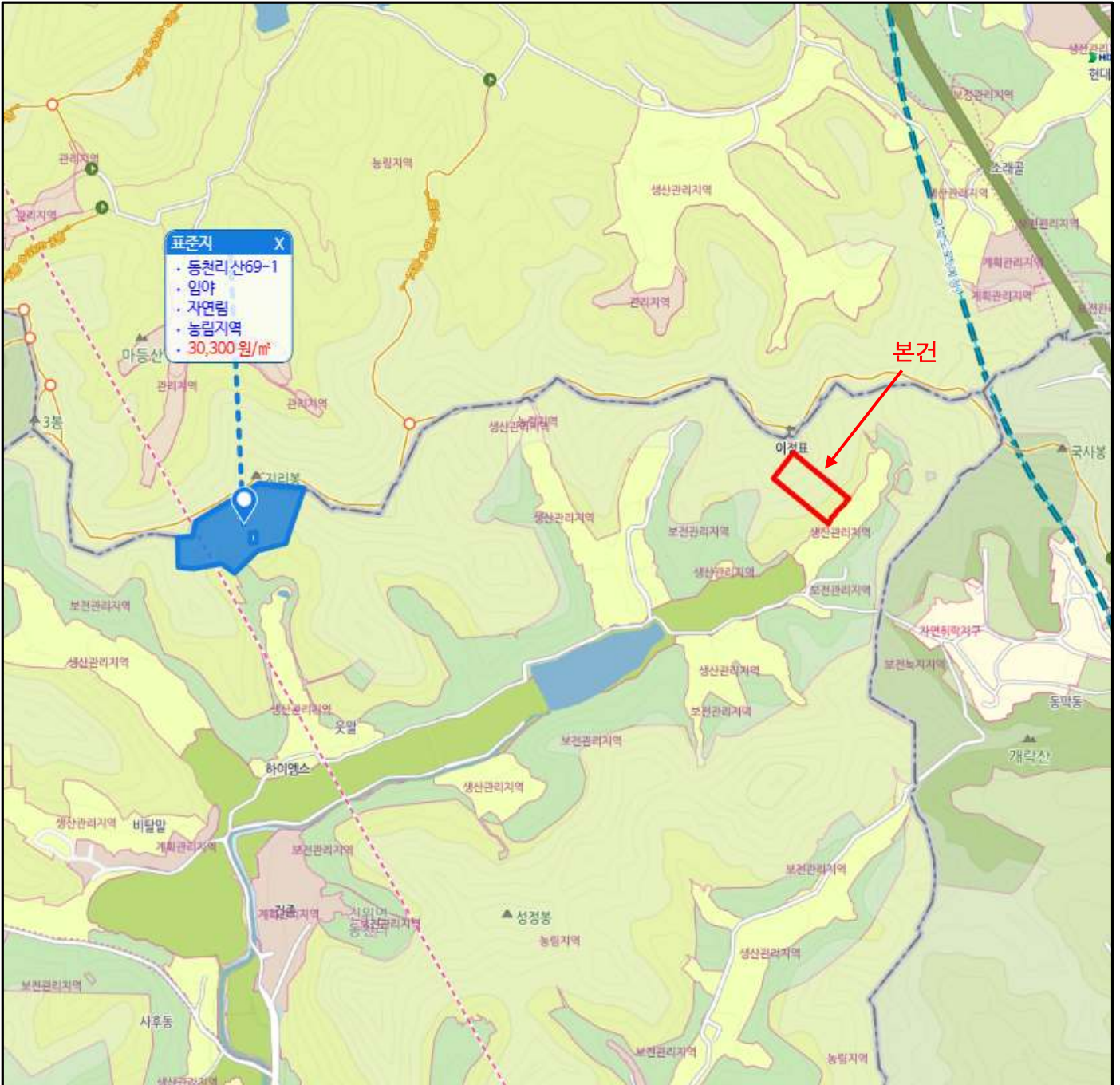


# 상세위치도



경기도 평택시 진위면 동천리 산48-1

S = None Scale



# 위 성 도



경기도 평택시 진위면 동천리 산48-1

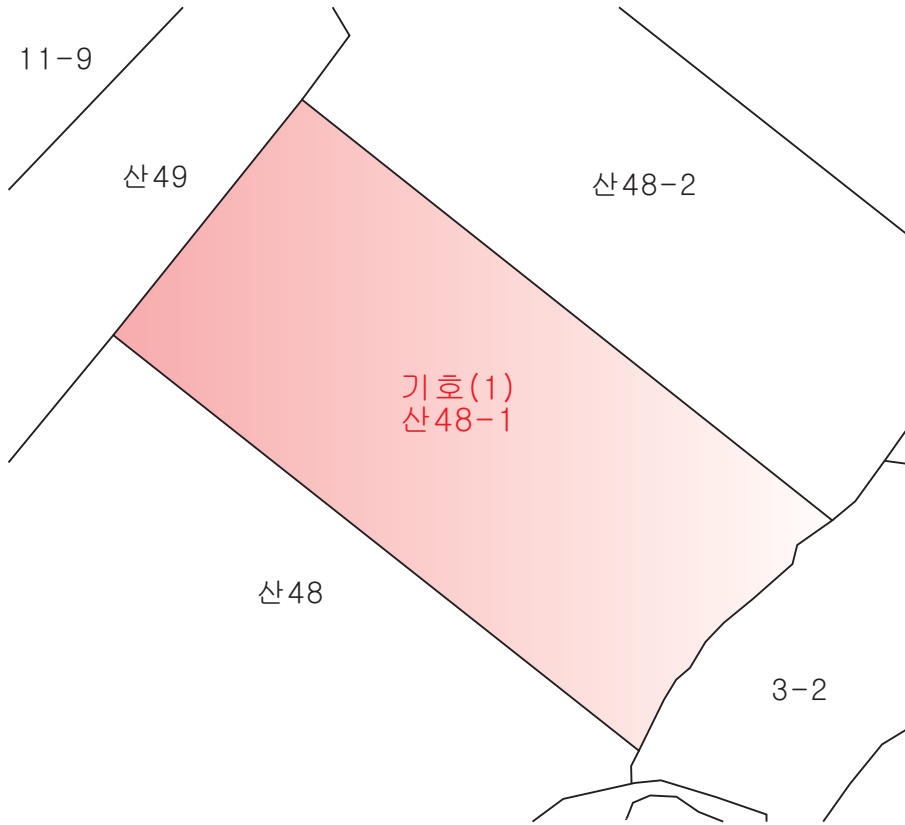
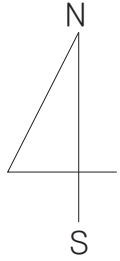
S = None Scale










※ 토지의 정확한 위치 및 지적경계등의 확인은 필요시 지적측량등 별도의 실사가 요구됨

# 지적 및 건물개황도

S : None Scale



범례	 : 평가대상토지	 : 평가건물1층	 : 평가제외건물(등기)
	 : 도로선	 : 평가건물2층	 : 평가제외건물(미등기)
	 : 계획도로선	 : 평가건물3층이상	

# 사 진 용 지

---



본건 전경 (남동측 인근에서 촬영)



본건 전경 (동측 인근에서 촬영)