

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양희순 소유물건(2025타경41691)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: SCK2504-0701

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.

목현감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
서창근





감정평가액	삼천육백일십오만사백원정 (₩36,150,400.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	양희순 (2025타경41691)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.15	2025.04.15

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	347.6 3,964.5x----- 3,964.5 이	토지	347.6 하 여	104,000 백	36,150,400
합 계					₩36,150,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 평택시 고덕면 문곡리 소재 '문곡3리마을회관' 서측 근거리에 위치하는 부동산(토지) 중 공유지분에 대한 수원지방법원 평택지원의 법원경매 목적(2025타경 41691)의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 평택시 고덕면 문곡리 777-11	답	3,964.5중 347.6	농림지역	답	세로(가)	세장형 평 지	75,900

※ 매각지분 : 갑구 12번 양희순 지분 3,964.5분의 347.6 전부

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 15일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 4월 15일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 등을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법규와 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의
감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건(토지)에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례 및 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
1	문곡리 778-**	농림지역	답	3,908.9	2025.04.01	413,000,000	105,656
2	문곡리 780-*	농림지역	답	3,893.9	2024.06.28	400,000,000	102,725

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	평가목적	기준시점	토지단가(원/m ²)
1	문곡리 780-*	농림지역	답	답	3,893.9	담보	2024.05.20	137,000
2	문곡리 773-**	농림지역	답	답	3,985.3	담보	2023.12.27	134,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

4) 인근지역 유사부동산의 가격수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
개발제한구역 자연녹지지역	농경지	세로(가)	100,000- 내외 수준으로 판단됩니다.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	대상 토지
가	문곡리 778	2,352.1	답	답	농림지역	세각(가)	가장형 평 지	81,700	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

- 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였습니다.
- 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	가	경기도 평택시 농림지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.15)	0.477% (1.00477)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.266 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.128 $(1 + 0.00266) * (1 + 0.00128 * 46/28)$ ≈ 1.00477

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- [기호 1 과 표준지 기호 가의 비교]

조 건	항 목	비교치	검토의견
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.97	대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{기준시점의 사례 기준 표준지 가격(사례 토지단가 \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{기준시점의 표준지 가격(표준지공시지가 \times \text{시점수정})} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 “거래사례2”를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	적용
2	문곡리 780-*	농림지역	답	답	3,893.9	2024.06.28	102,725	표준지 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

- 비교 표준지 가

구 분		사례단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율	비고
		공시지가(원/m ²)							
격차율 산정	기준시점의 사례 기준 표준지가격	102,725	1.00	1.01661	1.00	1.030	107,564	1.310	-
	기준시점의 표준지가격	81,700	-	1.00477	-	-	82,090		

사례기준 표준지 가격 보정내역	사정보정	- 인근 지역의 정상적인 가격수준 대비 사례가격은 판단되어 별도의 보정요인 없음.							
	시점수정	- 경기도 평택시 농림지역 지가변동률				(2024.06.28~2025.04.15) ≙ 1.01661			
	지역요인	- 표준지와 사례는 상호 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
		1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030		
- 표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태)에서 우세함.									

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치	
		산정	결정
가	거래사례2	1.310	1.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 시산가격

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	가	81,700	1.00477	1.00	0.970	1.31	104,311	104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

거래 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
1	문곡리 778-**	농림지역	답	답	3,908.9	2025.04.01	105,656	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가격수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

- 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였습니다.
- 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

대상 토지	거래 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	1	경기도 평택시 농림지역 (2025.04.01 ~ 2025.04.15)	0.069% (1.00069)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.128 (1 + 0.00128 * 15/28) ≒ 1.00069

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- [기호 1과 거래사례 1의 비교]

조 건	항 목	비교치	검토의견
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.98	대상토지는 비교사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

대상 토지	거래 사례	비교사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1	105,656	1.00	1.00069	1.00	0.980	103,614	104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가격 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가격을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법 시산가격(원/m ²)	거래사례비교법 시산가격(원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	감정평가액(원)
기호(1)	104,000	104,000	104,000	347.6	36,150,400
합 계					36,150,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	36,150,400	양희순 지분 상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
총 액	36,150,400	

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 고덕면 문곡리	777-11	답	농림지역	347.6 3,964.5x--- 3,964.5	347.6	104,000	36,150,400	양희순 지분
합 계								₩36,150,400.-	
				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

본건 경기도 평택시 고덕면 문곡리 소재 <문곡3리마을회관> 서측 근거리에 소재하는 부동산으로 주변은 주로 농경지가 소재하는 경지정리지대로서 인근에 단독주택 등이 소재하는 등 제반 입지여건은 대체로 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통수단 이용은 대체로 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 세장형 토지로서 답으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 2~3미터 정도의 포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 2000m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m~140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>

(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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

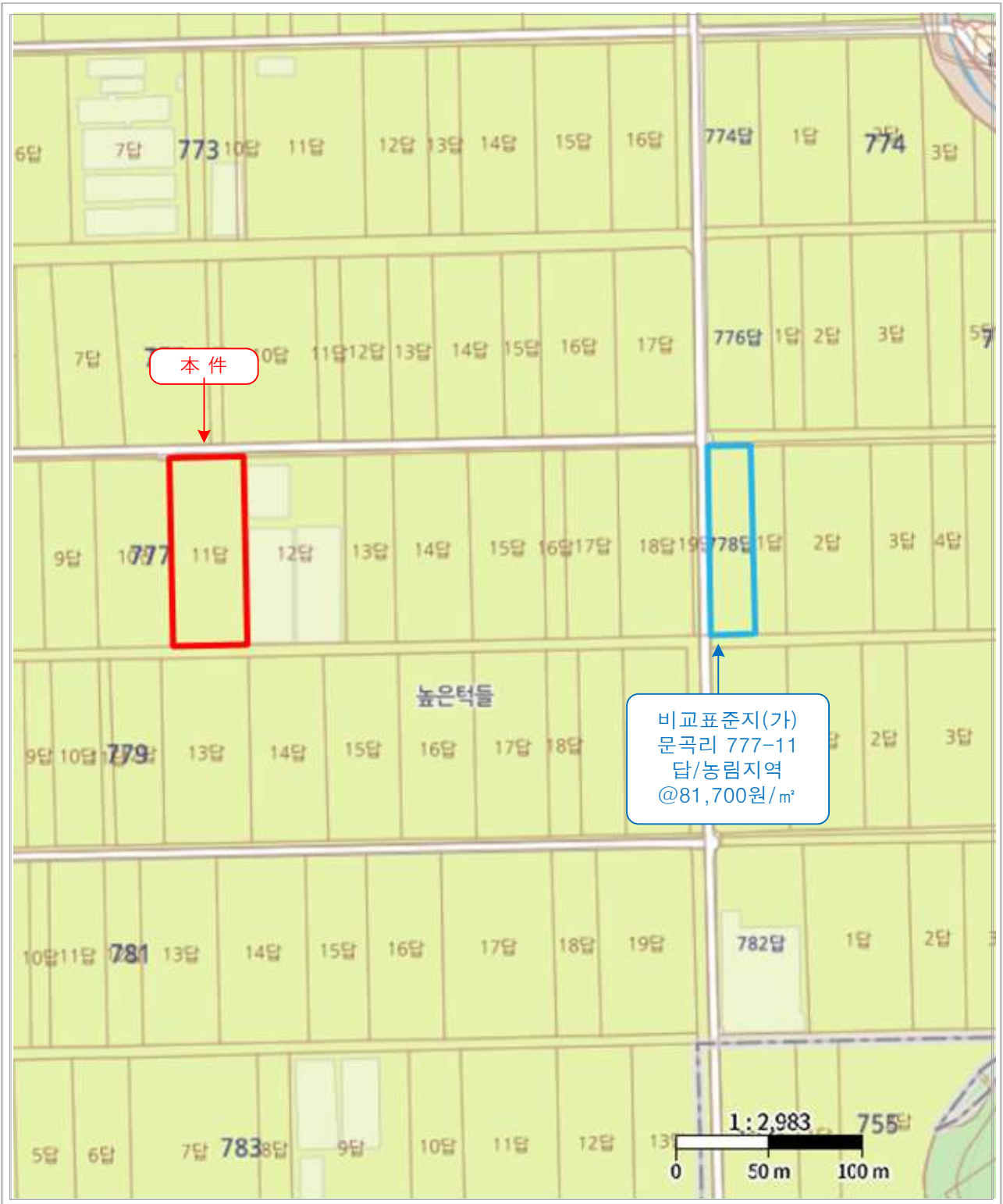
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

상세위치도

소재지

경기도 평택시 고덕면 문곡리 777-11



지적 및 건물 개황도





회 보 서

우)12759 경기도 광주시 경안로 23 4층 198호(경안동)

TEL. 031-718-9355
FAX. 031-718-9305

문서번호 : SCK2504-0701

시행일자 : 2025-04-15

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

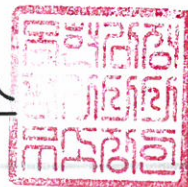
선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 목현감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.07자 귀 제 『2025타경41691』 호로 의뢰하신 『양희순 소유물건(2025타경41691)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

목현감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 031-718-9355, FAX: 031-718-9305)

문서번호 : SCK2504-0701

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.07 자 귀 제 『 2025타경41691 』 호로

의뢰하신 『 경기도 평택시 고덕면 문곡리 777-11 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	149,200
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	3,700
	기타 실비	5,000
소 계	157,900	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	447,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	44,700	
합 계	491,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	491,700	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

서창근(목현감정평가사사무소)
우체국 013680-01-001530

목현감정평가사사무소

