

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이대의 소유물건
(2025타경41799)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 상림25-04027

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.

상림감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이재현

감정평가액	일억이천팔백육십삼만팔천오백원정(₩128,638,500.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이대의 (2025타경41799)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.04	2025.05.04	2025.05.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,242 이	토지	5,242 하 여	-	128,638,500 백
	합계					₩128,638,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I . 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 안성시 죽산면 용설리 소재 “용설저수지 ” 남동측 근거리에 위치하는 토지로서 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였습니다. 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 대상물건(토지 등)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액입니다.

나. 감정평가 조건

없습니다.

3. 감정평가 기준 및 방법

1) 감정평가 기준

대상물건은 「감정평가및감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식) 및 동 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거하여,

- ① 대상토지는 주된 방법인 공시지가기준법으로 감정평가액을 산정하고 다른 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점 등

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자는 2025.05.04.이며, 실지조사기간은 2025.05.04.일입니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건은 현장조사를 통하여 대상물건의 공부와 현황 등 일치여부를 확인하였습니다.
- 2) 대상물건은 기호1은 능선 정상부분 고지에 위치하고 기호2는 기호1아래 인근 급경사 부분에 위치하여 일반인이 도보로 진입 및 접근이 불가능하거나 곤란하며 위성사진이나 표고, 지세, 진입도로 상태(맹지) 등을 참작하여 보면 대상물건에 분묘설치 등 장지로서 부적합하여 분묘가 없을 것으로 추정됩니다.

※기호1,2는 표고최저 190m~ 최고250m에 위치하고 지세는 고지 및 급경사입니다.

기호1까지는 현실적으로 접근이 불가능할 정도 지세이며 기호2는 접근이 가능하여 사진촬영하였습니다(후첨 사진용지 P5~P8 참조)

다만, 업무진행시 분묘설치 여부를 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3) 대상물건에 자생하는 수목은 참나무 등 잡목류로서 대부분 소경림목 등에 속하여 지세나 임도 상황 등을 고려하면 수목으로서 경제적 가치는 희박할 것으로 보이므로 토지에 포함평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

“공시지가기준법”은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

가. 대상물건 개요

1) 토지이용계획사항

기호1~기호2

농림지역.

가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리및이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한 지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지(2024.04.03.)<산지관리법>, 자연 보전권역<수도권정비계획법>.

2) 제시목록

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	비고
1	경기도 안성시 죽산면 용설리	산106-3	임야	3,445	임야	농림지역	
2	동 소	산106-7	임야	1,797	임야		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하였습니다.

(기준일:2025.01.01.)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	안성시 죽산면 용설리	산 81-3	15,669	임야	임야	농림 지역	맹지	부정형 고지	2,910

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

대상지역	용도지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
안성시	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.05.04	0.452	1.00452	$(1+0.00336) \times (1+0.00105 \times 34/31)$

라. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교조건 및 항목 내용

- 임야지대-

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접면도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 토양, 지질의 양부 등
획지조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등	조장의 정도 및 국.도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교(대상토지 / 비교표준지)

대상 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03
비교 표준지 A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교 내용	<p>기호1 획지조건 등 여타조건: 대상은 표준지와 비교조건이 상호대등함</p> <p>기호2 획지조건: 대상은 표준지보다 경사 등에서 우세함. 여타조건: 대상과 상호대등함.</p>						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 이외에 지가변동에 미치는 사항을 반영하고 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가의 가격격차를 보정하여 감정가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위해 그 밖의 요인보정이 필요하며, 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10선고 98두6067, 1993.09.10선고 92누16300) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

(2) 산식

$$\begin{aligned} \square \text{ 그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교 표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지가액}} \\ &= \frac{\text{사례(평가 또는 거래)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{(\text{비교표준지})\text{공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 평가사례

< 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 >

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	사례단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	안성시 죽산면 용설리	산 195-3	101,747	임야	농림지역	임야	17,100	2024.08.16	담보

(4) 거래사례

< 출처 : KAIS, 감정평가정보체계 >

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					이용상황			
㉠	안성시 죽산면 용설리	산 106-8	임야	3,300	농림지역	100,000	30,303	2021.05.13
					임야			
㉡	안성시 죽산면 용설리	산 141-4	임야	7,936	농림지역	366,000	46,118	2022.07.05
					임야			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 격차율 산정

■ 사례 선정

상기사례 중 대상물건과 인근에 소재하고 가격형성요인이 유사한 사례 기호①을 선정하였습니다.

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	결정률
	공시지가 (원/㎡)							
기호①	30,303	0.75	1.09927	1.00	0.97	24,234	8.291	8.30
비교 표준지	2,910	1.00	1.00452	1.00	1.00	2,923		

■ 사정보정

사례는 인근지가 수준을 고려하면 고가로 거래된 것으로 보여 보정합니다.(0.75)

■ 시점수정

대상지역/ 용도지역	사례	산정기간	시점수정치
	비교표준지		
안성시 농림지역	기호①	2021.05.13 ~ 2025.05.04	1.09927
	비교 표준지	2025.01.01 ~ 2025.05.04	1.00452

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 개별요인 (비교 표준지 / 사례)

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
A / ①	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교	획지조건: 표준지는 사례보다 표고 등에서 열세함. 여타조건: 상호 대등함.						

(6) 그밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 공시지가의 현실적인 지가수준을 반영하기 위해 인근평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 8.30 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 시산

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
목록상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,910	1.00452	1.00	1.00	8.30	24,262	24,300
2	2,910	1.00452	1.00	1.03	8.30	24,990	25,000

※ 결정단가는 백단위에서 반올림하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 대상 물건

목록상 기호	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	3,445	3,445	24,300	83,713,500	
2	1,797	1,797	25,000	44,925,000	
	합계			128,638,500	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

“거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 근거 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항

나. 거래사례비교법에 의한 선정

(1) 거래사례

<출처 :KAIS, 감정평가정보체계 >

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					이용상황			
②	안성시 죽산면 용설리	산 141-4	임야	7,936	농림지역	366,000	46,118	2022.07.05
					임야			

(2) 거래사례의 선정

인근지역내 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 사례 기호②를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 사정보정

인근 지가수준을 감안하면 낮게 거래된 것으로 보여 보정합니다.(1.25)

(5) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

대상지역	용도지역	산정기간	시점수정치
안성시	농림지역	2022.07.05~ 2025.05.04	1.05966

(6) 지역요인

본건과 거래사례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(7) 개별요인 비교(대상/ 사례)

대상 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1	기호②	0.70	0.80	0.80	0.90	1.00	1.00	0.40
2		0.70	0.80	0.80	0.93	1.00	1.00	0.42
비교 내용		기호1,기호2 가로조건: 대상은 사례보다 접면도로의 폭 등에서 열세함 접근조건: 대상은 간선도로, 마을 등 접근성에서 열세함. 환경조건: 대상은 인근토지이용상황 등에서 열세함 획지조건: 대상은 표고 및 경사 등에서 열세함. 여타조건: 상호 대등						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(8) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
목록상 기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	46,118	1.25	1.05966	1.00	0.40	24,435	24,400
2	46,118	1.25	1.05966	1.00	0.42	25,656	25,700

다. 거래사례에 의한 시산가액

목록상 기 호	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,445	3,445	24,400	84,058,000	
2	1,797	1,797	25,700	46,182,900	
	합계			130,240,900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지의 감정평가액 결정의견

가. 시산가액

시산가액	감정평가액	결정 감정평가액
공시지가기준법에 의한 가액	128,638,500	128,638,500
거래사례비교법에 의한 가액	130,240,900	

나. 토지 시산가액의 합리성 검토

- 상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 대체로 유사한 가액 수준을 유지하고 사례의 선정이나 가액의 산정 절차 등도 관련법규 등에 의거하였으므로 객관적이고 합리적입니다.
- 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 의거하여 표준지공시지가 기준방식에 의해 산정하도록 규정되어 대상토지의 가격은 공시지가기준법에 의해 시산된 토지가액으로 결정하였습니다.

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	(부동산의 경기도 안성시 죽산면 용설리	표시) 산106-3	임야	농림지역	3,445	3,445	24,300	83,713,500	
2	경기도 안성시 죽산면 용설리	산106-7	임야	농림지역	1,797	1,797	25,000	44,925,000	
합 계								₩128,638,500.-	
				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

대상물건은 경기도 안성시 죽산면 용설리 소재 "용설저수지" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 진입도로 주변의 팬션, 농경지가 형성되고 대상물건 주변은 순수산림지대로서 환경은 보통이하임.

(2) 교통상황

대상물건으로 차량진출입이 불가하며 대상물건으로 부터 약250m내외에 소폭의 도로가 개설되어 있고 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1은 삼각형, 기호2는 세장형으로서 기호1은 표고215m~250m, 경사도 60°~100°인 능선 고지이고 기호2는 표고190m~225m 경사도 60°~100° 급경사이며 참나무, 잡목 등 대부분 소경림 수목이 자생하나 경제적 가치는 별로 없을 것으로 보입니다.

(4) 인접 도로상태

기호1,2는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 개요 참조.

(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.

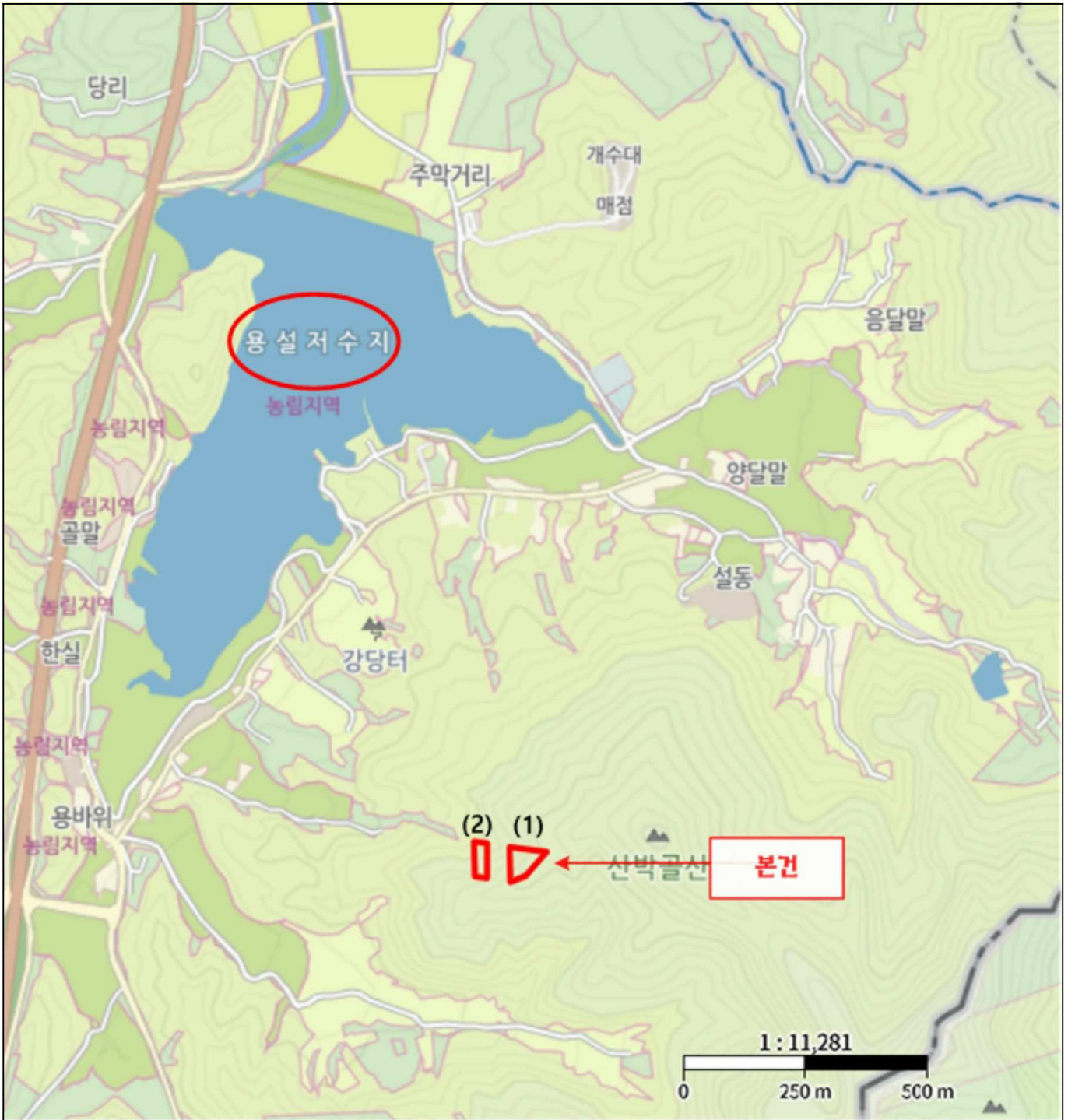
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 인해 임대관계는 미상임.

광역위치도



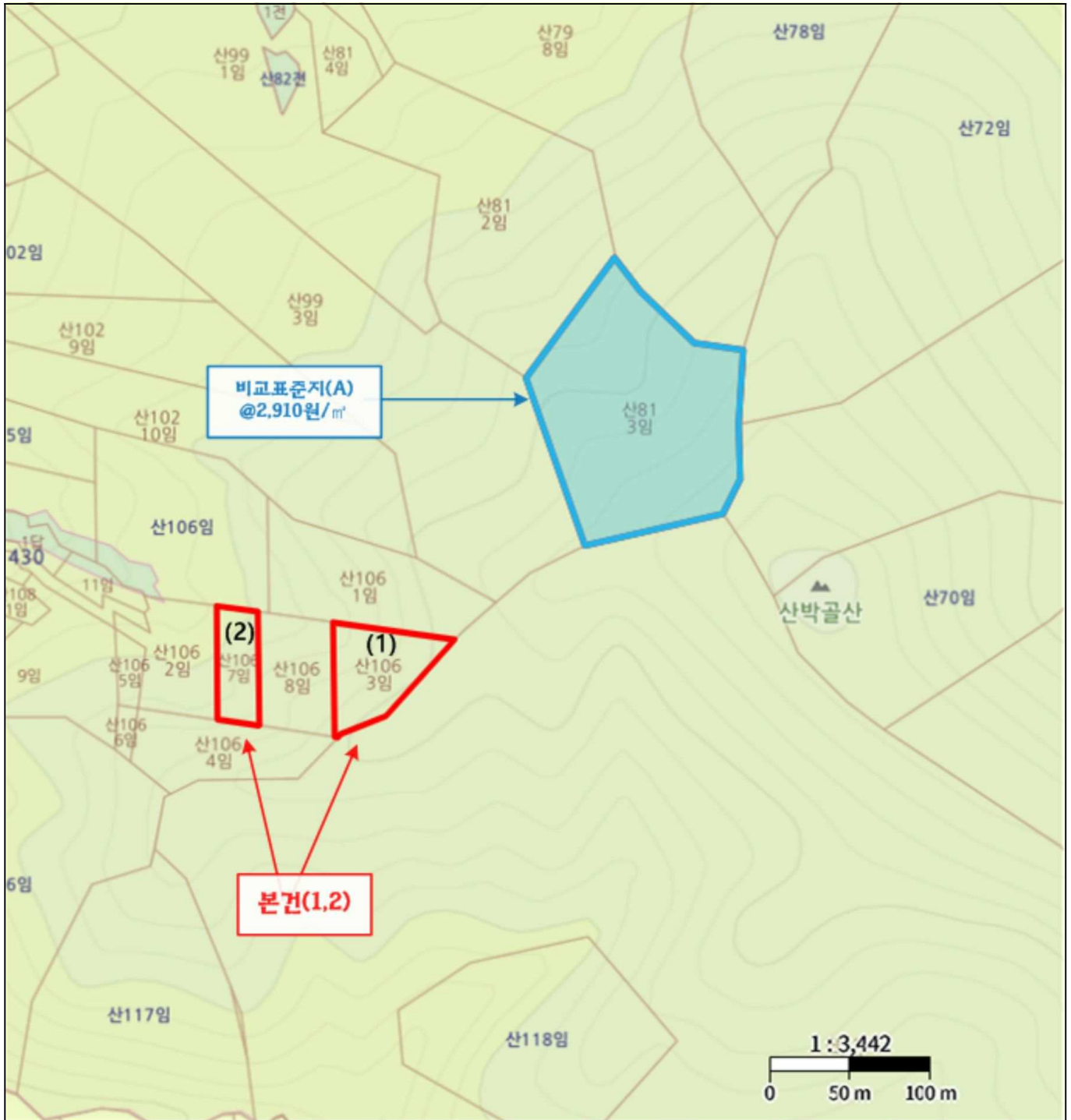
소재지	경기도 안성시 죽산면 용설리 산106-3외
-----	-------------------------



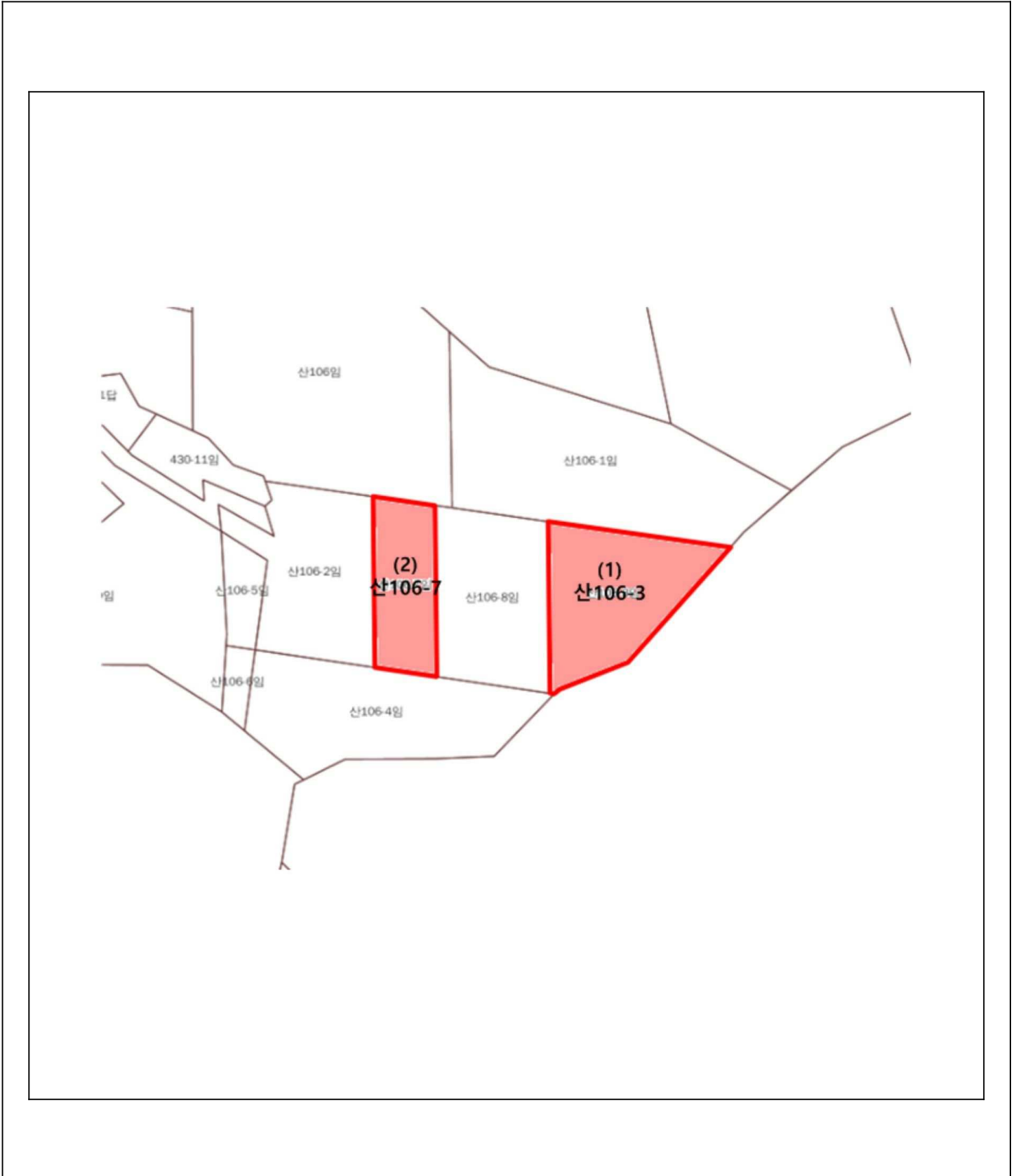
위치도



소재지 경기도 안성시 죽산면 용설리 산106-3외



지 적 도









1, 2



(2)





2

()





2

()

