

감정평가서

건명	김수학 소유물건(2025타경41477)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	선우 2502-6105



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.

선우감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최진영

(인)

감정평가액	삼억오천사백사십팔만육천구백원정(₩354,486,900.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김수학 (2025타경41477)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.12	2025.03.11 ~ 2025.03.12	2025.03.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,981	토지	2,981	-	341,086,900
	제시외 수목	(약67주)	제시외 수목	약67주	일괄	13,400,000
		이	하	여	백	
합계					₩354,486,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

- 본건 기호1~3는 경기도 안성시 삼죽면 내강리 소재 “회암동마을” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매 목적을 위한 감정평가임.
- 본건 토지는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”과 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

II. 감정평가 방법

- 본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 최종 감정평가액을 결정함.

III. 토지가액 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년)
1	내강리 157- 1	대	568	주거나지	계획관리	맹지	부정형 완경사	84,400
2	내강리 157- 2	전	1,322	전 기타	계획관리	맹지	부정형 완경사	36,600
3	내강리 157- 3	전	1,091	전 기타	계획관리	맹지	부정형 완경사	36,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 평가개요

본건 토지에 대한 가격결정은 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 및 평가대상 토지의 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합참작하여 평가함.

2) 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	내강리 170	대	926	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	123,500
#2	내강리 476	답	2,578	답	계획관리	맹지	부정형 완경사	37,300

(2) 선정이유

본건과 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

3) 시점수정

(경기도 안성시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	계획관리지역	
2025.01.01.~2025.01.31	0.189	2025년 01월분
누 계 (2025.01.01.~2025.03.12)	0.433 (1.00433)	기준시점까지의 지가변동률

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률 미 고시로 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 기호1

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

■ 기호2,3

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양 및 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애정도 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#1	0.80	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.684
	본건은 비교표준지 대비 도로상태, 교통시설과의 접근성, 경사에서 열세함.							
2	#2	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 대비 제 비교조건은 대등함.							
3	#2	-	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지 대비 형상, 경사도 등에서 열세함.							

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 필요성 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	총평가액(원)	평가목적
							기준시점
가	내강리 174- 1	대	985	계획관리	263,000	259,055,000	시가참고
							24.05.14
나	내강리 246	전	1,250	계획관리	97,000	121,250,000	담보
							23.08.25
다	내강리 565- 1	전	453	계획관리	110,000	49,830,000	시가참고
							22.09.02

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 보정치 산정

가) 표준지 #1

(가) 평가선례(가)기준 표준지#1가격

평가선례(원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
263,000	1.01415	1.00	1.130	301,395

※시점수정(2024.05.14.~2025.03.12) : 경기도 안성시 계획관리지역 : 1.415%

※지역요인 : 인근지역내 소재하는 바 지역요인 대등함.

※개별요인 :

표준지	평가선례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
#1	가	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.130
표준지는 평가선례 대비 형상에서 우세함.								

(나) 기준시점 표준지#1가격

공시지가(원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	대상토지가격(원/㎡)
123,500	1.00433	-	-	124,035

(다) 보정치 산정

평가선례기준 표준지#1가격(A)	기준시점 표준지#1가격(B)	보정치(A/B)
301,395	124,035	2.430

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 표준지 #2

(가) 평가선례(나)기준 표준지#2가격

평가선례(원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
97,000	1.02805	1.00	1.000	99,721

※시점수정(2023.08.25.~2025.03.12) : 경기도 안성시 계획관리지역 2.805%

※지역요인 : 인근지역내 소재하는 바 지역요인 대등함.

※개별요인 :

표준지	평가선례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
#2	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지는 선례 대비 제 비교조건은 대등함.

(나) 기준시점 표준지#2가격

공시지가(원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	대상토지가격(원/㎡)
37,300	1.00433	-	-	37,462

(다) 보정치 산정

평가선례기준 표준지#2가격(A)	기준시점 표준지#2가격(B)	보정치(A/B)
99,721	37,462	2.662

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 보정치 및 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정을 기하기 위하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

본건 토지	그 밖의 요인 보정치
기호1	2.43
기호2,3	2.66

7) 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	123,500	1.00433	1.00	0.684	2.43	206,161	206,000
2	37,300	1.00433	1.00	1.000	2.66	99,648	99,600
3	37,300	1.00433	1.00	0.850	2.66	84,700	84,700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 평가개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교거래사례의 선정

(1) 사례선정

(자료출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	자료 유형	거래 시점	거래금액	
								토지단가(원/㎡)	
A	내강리 260- 1	대	294	단독 주택	계획관리	실거래	20.07.24	89,000,000	
								302,721	
B	내강리 505- 1	전	456	전	계획관리	실거래	20,10.05	56,000,000	
								122,807	

(2) 선정이유

상기 거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 거래사례로서 거래사정이 정상적이며 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되는 비교가능한 사례로 인정되는 바, 비교거래사례로 선정함.

3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근 토지의 거래가격수준 및 평가전례 가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정

(경기도 안성시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.07.24~ 2025.03.12	11.421 (1.11421)	사례A 계획관리지역 기준시점까지의 지가변동률
2020.10.05.~ 2025.03.12	10.769 (1.10769)	사례B 계획관리지역 기준시점까지의 지가변동률

※ 2025년 02월 후의 지가변동률이 미 고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함.

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

6) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 기호1

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 기호2,3

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양 및 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애정도 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.80	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.648
	본건은 비교표준지 대비 도로상태, 교통시설과의 접근성, 경사에서 열세함.							
2	B	-	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
	본건은 사례 대비 도로상태, 형상, 경사 등에서 열세함.							
3	B	-	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.650
	본건은 사례 대비 도로상태, 형상, 경사 등에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	302,721	1.00	1.11421	1.00	0.648	218,567	219,000
2	122,807	1.00	1.10769	1.00	0.750	102,024	102,000
3	122,807	1.00	1.10769	1.00	0.650	88,421	88,400

IV. 감정평가액의 결정

1. 시산가액

평가대상 기호	구분	면적(㎡)	시산가액	
			단가	금액
1	공시지가 기준법	568	206,000	117,008,000
2		1,322	99,600	131,671,200
3		1,091	84,700	92,407,700
합 계		2,981		341,086,900
1	거래사례 비교법	568	219,000	124,392,000
2		1,322	102,000	134,844,000
3		1,091	88,400	96,444,400
합 계		2,981		355,680,400

2. 결정의견

구분	공시지가기준법 시산가액	거래사례 비교법 시산가액	격차	감정평가액 결정의견
기호1	117,008,000	124,392,000	약6.31%	양 시산가액의 격차수준 인근의 평가전례, 가격수 준 등을 고려할 때 공시 지가기준법에 의한 시산 가액의 합리성이 인정되 므로 최종감정평가액으로 결정함.
기호2	131,671,200	134,844,000	약2.41%	
기호3	92,407,700	96,444,400	약4.37%	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호1	내강리 157- 1	568	206,000	117,008,000	주거나지
기호2	내강리 157- 2	1,322	99,600	131,671,200	전 기타
기호3	내강리 157- 3	1,091	84,700	92,407,700	전 기타
합 계		2,981		341,086,900	

V. 기타사항

- 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 03월 12일임.
- 본건의 실지조사는 2025.03.11~ 03.12일. 실시하였으며, 대상 토지의 이용상태 및 제반 가격 형성요인을 조사함.
- 본건 기호1 지상에 ब्ल록조 스투트지붕 단층 주택이 완파된 건축폐기물이 소재하나 이에 구매됨이 없이 평가하였는 바, 경매 입찰시 필히 현장 확인하고 판단하는 등유의 바람.
- 본건 기호2 지상에 소유자 미상의 제시외 기호㉠ 과수목(매화나무 약10~20년생, 약 40주) 및 기호3 지상에 소유자 미상의 제시외 기호㉡ 과수목 (매화나무 약10~20년생 약27주)이 소재하여 평가하였으며, 만일 과수목이 경매 대상에서 제외될 경우 제한받는 토지단가는 후첨 '감정평가 명세표' 비고란에 병기하였음.
- 본건 기호3 지상에 소유자 미상의 제시외 건물 기호㉢(목조 천막덮개 농막 약6㎡)이 소재하나 철거가 용이한 물건으로서 평가하지 않았으며, 이는 규모, 구조, 용도 등으로 보아 토지에 미치는 영향은 별로 없을 것으로 판단됨.

토지 감정평가명세표

기호 1~3

Page : 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 안성시 삼죽면 내강리	157-1	대	계획관리지역	568	568	206,000	117,008,000	
2	동 소	157-2	전	계획관리지역	1,322	1,322	99,600	131,671,200	제시외 과수목으로 제한받는 토지단가 @96,600 원/㎡
3	동 소	157-3	전	계획관리지역	1,091	1,091	84,700	92,407,700	제시외 과수목으로 제한받는 토지단가 @83,000 원/㎡
소 계								₩341,086,900	
<제시외 수목>									
㉠	경기도 안성시 삼죽면 내강리	157-2 위 지상	매화나무	약10~20년생	(약40주)	약40주	일괄	8,000,000	
㉡	동 소	157-3 위 지상	매화나무	약10~20년생	(약27주)	약27주	일괄	5,400,000	
소 계								₩13,400,000	
합 계								₩354,486,900.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 삼죽면 내강리 소재 "회암동마을" 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 기호1~3는 차량의 접근이 불가능하며, 노선 버스 정류장과의 거리 및 운행여건 등으로 보아 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

*기호1 : 사다리형 완경사 토지로서 '주거나지'임.

*기호2 : 부정형 완경사의 토지로서 일부는 경작지(매화나무 식재), 일부는 휴경지, 일부는 참나무 및 잡목 등이 자생한 상태임.

*기호3 : 부정형 완경사의 토지로서 일부는 경작지(매화나무 식재), 일부는 휴경지, 일부는 참나무 및 잡목 등이 자생한 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호1~3는 맹지이며, 현황 남동측 인접지를 통하여 접근이 가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(삼죽16, 주거형), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

*기호2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(삼죽16, 주거형), 가축사육제한구역(일부제한구

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 영농여건불리농지.

*기호3 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(삼죽16, 주거형), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 본건 기호1 지상에 ब्ल록조 스투트지붕 단층 주택이 완파된 건축폐기물이 소재함.
- 2) 본건 기호2 지상에 소유자 미상의 제시외 기호㉠ 과수목(약10~20년생 추정, 매화나무, 약 40주)가 식재되어 있음.
- 3) 본건 기호3 지상에 소유자 미상의 제시외 기호㉡ 과수목(약10~20년생 추정, 매화나무, 약 27주)가 식재되어 있음.
- 4) 본건 기호3 지상에 소유자 미상의 제시외 건물 기호㉢(후첨 '지적 개왕도' 참조)이 소재하나 철거 용이한 물건으로서 토지에 미치는 영향은 별로 없을 것으로 판단됨.

(7) 공부와의 차이

-.

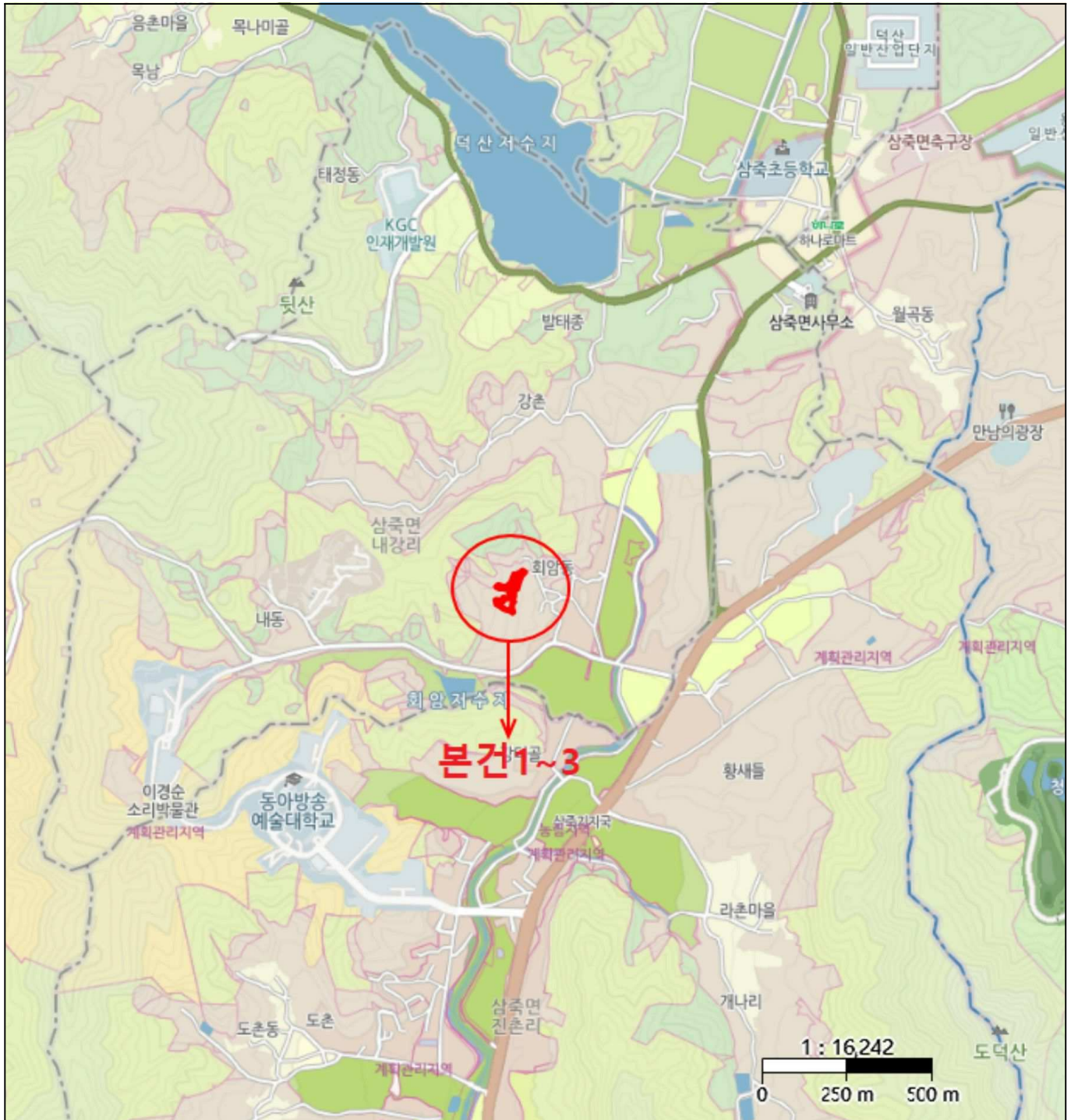
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1~3 토지의 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 안성시 삼죽면 내강리 157-1외



위치도



소재지	경기도 안성시 삼죽면 내강리 157-1외
-----	------------------------



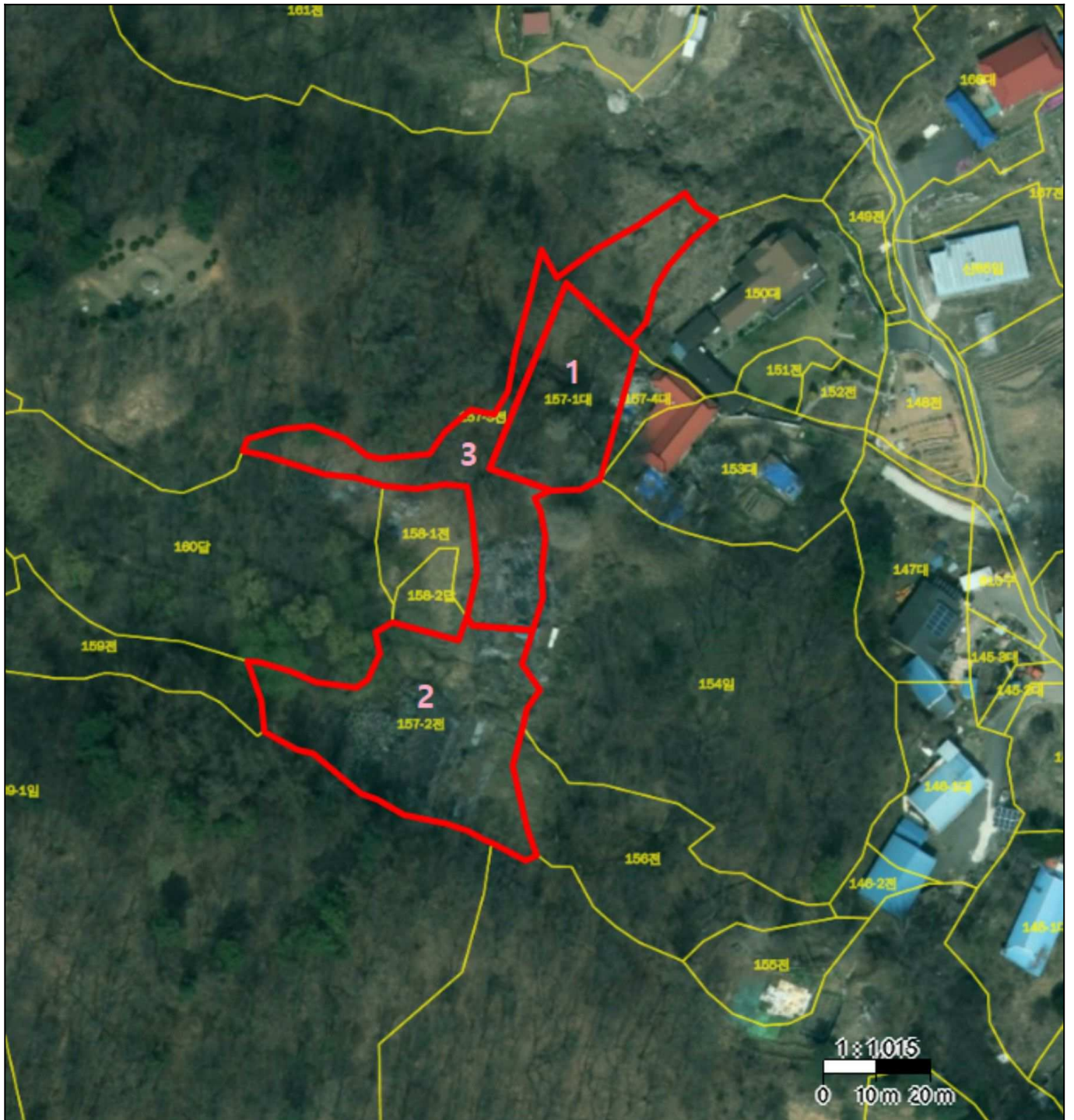
위치도



소재지 경기도 안성시 삼죽면 내강리 157-1외



위 성 사 진





()



1 ()



1



1, 3 ()



1 ()



2 3 ()



2 ()



2 ()



2 ()



2 ()



2 ()



3 ()



3

()



3

()



3 ()



3 ()