

# 감정평가서

건명	최종일 소유물건(2025타경41994)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	MJ250611-1001

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.

미주감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
문주완

문 주 완



감정평가액	사익이천오십오만삼천원정 (₩420,553,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	최종일 (2025타경41994)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.19	2025.06.11 ~ 2025.06.19	2025.06.20	
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	511	토지	511	823,000	420,553,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩420,553,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 성 미 영					

성 미 영



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 "태광중학교" 동측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 평택지원의 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가('25, 원/㎡)	비고
1	경기도 평택시 신장동	261-122	511	도로	도로	준주거 지역	부정형 평지	709,100	일부면적 철도보호 지구저촉

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 19일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2025년 06월 11일 부터 2025년 06월 19일 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, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부등에 의하였음.

2)본건 토지는 지목 및 현황이 도로로서 이를 감안하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

3)본건 토지의 남동측 일부면적은 철도보호지구내 저촉되어 있는바 이를 감안하여 감정평가하였음.

4)본건 토지의 위치 및 경계등은 위성도, 토지이용계획확인서 등의 지적공부를 참고하여 개략적인 목적에 의해 확인하였는바 정확한 위치 및 인접토지와 경계확인 등은 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.

### 2. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방식

(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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 토지감정평가방법

### (1) 토지 감정평가방법

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 적용하여 감정평가하였으며 도로만의 거래사례를 포착키 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한바 동 규칙 제12조 제2항의 합리성 검토는 생략하였음.(원가법은 조성지, 매립지등에 적합한 방법으로 본건 평가시 적용치 아니하며, 수익환원법은 토지의 장래기대수익을 예측함이 적절치 아니하여 적용치 아니함.)

## 다. 기타

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

##### 가) 선정 사유

용도지역, 표준적이용상황, 주위환경, 지리적근접성 등에서 가장 비교성이 있다고 판단되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### 나) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	신장동 261-90	대	176	주상용	준주거	중로한면	사다리 평지	2,149,000

#### 2) 시점수정

##### 가) 지가변동률

「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 공시기준일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
평택시 주거지역	2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.553	2025년 04월누계	1.00727
	2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.104	2025년 04월	
누계	2025.01.01 ~ 2025.06.19	0.727	$(1+0.00553) \times (1+0.00104 \times 50/30)$	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 생산자물가상승률 및 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 「한국은행법」 제 86조의 규정에 의하여 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 의해 산정된 비율로 생산자물가지수는 전 재화를 대상으로 한 통계치인바, 국지적인 지가변동추이를 반영하기에는 부적절하다고 판단되어, 본 감정평가에서는 별도 채택치 아니하였으며 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

## 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등, 방위, 고저, 접면도로상태 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
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	A	1.00	1.00	1.00	0.82	0.95	0.33	<b>0.257</b>	-

※본건 토지는 비교표준지A 대비 획지조건(형상등) 열세하고 행정적조건(일부면적 철도보호지구 저촉등) 열세하며 기타조건(도로등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 가격수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

### 나) 산식

선례(또는 사례)기준 비교표준지가격/시점수정된 비교표준지가격

### 다) 인근 감정평가선례 및 실거래가

#### ①인근 감정평가선례

기호	목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비고
a	법원경매	서정동 552-2*외	준주거	대	25.05.16	3,050,000	-
b	담보	신장동 261-11*	준주거	전	24.11.15	2,710,000	-
c	취득처분	신장동 263-36*	준주거	대	24.05.20	2,321,500	평균단가
d	담보	신장동 261-14*	준주거	대	23.06.20	3,150,000	-

#### ② 실거래사례

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
B	매매	신장동 261-11*	준주거	전	24.07.11	2,716,632	-
C	매매	신장동 261-10*	준주거	대	23.07.13	2,785,714	-
D	매매	신장동 261-*	준주거	대	22.08.25	1,914,893	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 선례선정 및 사유

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경등 비교성이 있다고 판단되는 평가선례a를 비교선례로 선정함.

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ① 비교표준지 A

구분	선례(a)기준 표준지가격	표준지가격 (표준지공시지가 × 시점수정)	비고
가격(원/㎡)	3,050,000	2,149,000	
시점수정	1.00121	1.00727	
지역요인	1.00	-	
개별요인	1.050	-	
산정가격 (원/㎡)	3,206,375	2,164,623	
격차율	1.481		

#### □ 시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
평택시 주거지역	2025.05.16 ~ 2025.06.19	0.121	지가변동률	1.00121

경기도 평택시 (25.05.16~25.06.19) (주거)  
2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.104

$$( 1 + 0.00104 * 35/30 ) \approx 1.00121$$

□ 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

#### □ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

※표준지A는 평가선례a 대비 가로조건(가로의 상태등) 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정률의 결정

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

표준지	산정요인치	결정요인치
A	1.481	1.48

## 6) 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시정수정 (지가변동률)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2,149,000	1.00727	1.00	0.257	1.48	823,336	823,000	-

## IV. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 조정의견

본건 토지는 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용함이 적절치 아니하여 공시지가기준법을 적용하였으며 이에 의하여 산정된 가격이 평가전례, 실거래가, 인근가격수준 등에 비추어 그 합리성이 있다고 판단되는바 본건 평가시에는 공시지가기준법에 의한 시산가격을 최종 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지 기호1	511	511	823,000	420,553,000	-
<b>감정평가액 합계</b>	<b>511</b>	<b>511</b>	<b>823,000</b>	<b>₩420,553,000</b>	-

# 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 신장동	261-122	도로	준주거지역	511	511	823,000	420,553,000	일부면적 철도보호지구 저촉
<b>합 계</b>								<b>₩420,553,000.-</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 신장동 소재 "태광중학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 종로변 근린 생활시설, 주상용건물등이 소재하고 후면으로 단독주택등이 소재하는 지역으로서 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건이 세로의 도로로서 북서측으로 종로와 연계되고 남동측으로 세로의 도로와 연계됨.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(서정1지구), 종로1류(폭20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(송신초교), 상대보호구역(태광중교), 절대보호구역(태광중교), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장소음대책구역 제3종구역, 철도보호지구(철도보호지구)임.

## (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)

1. 임대관계는 미상임.

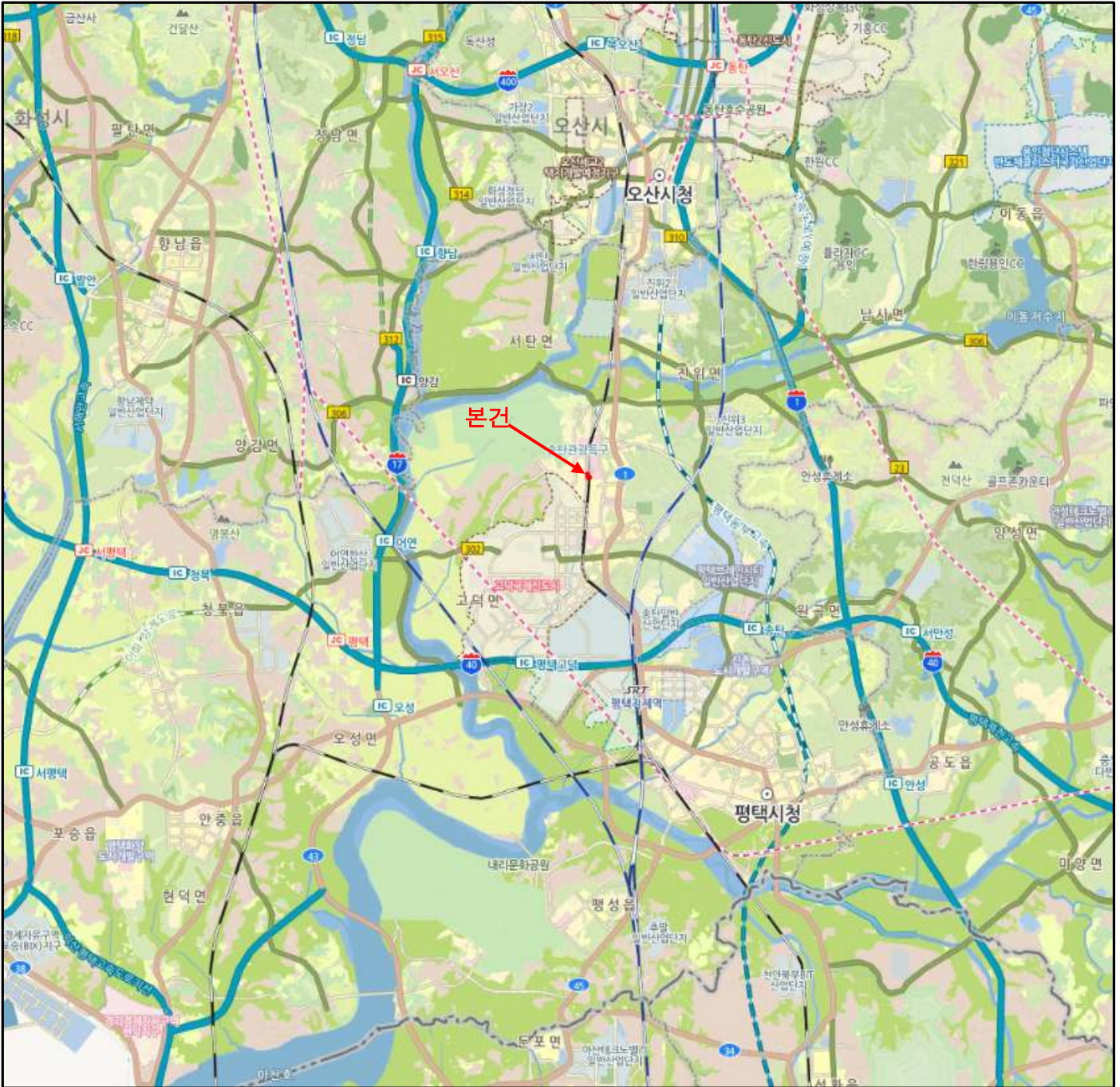
2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 광역 위치도



경기도 평택시 신장동 261-122

S = None Scale

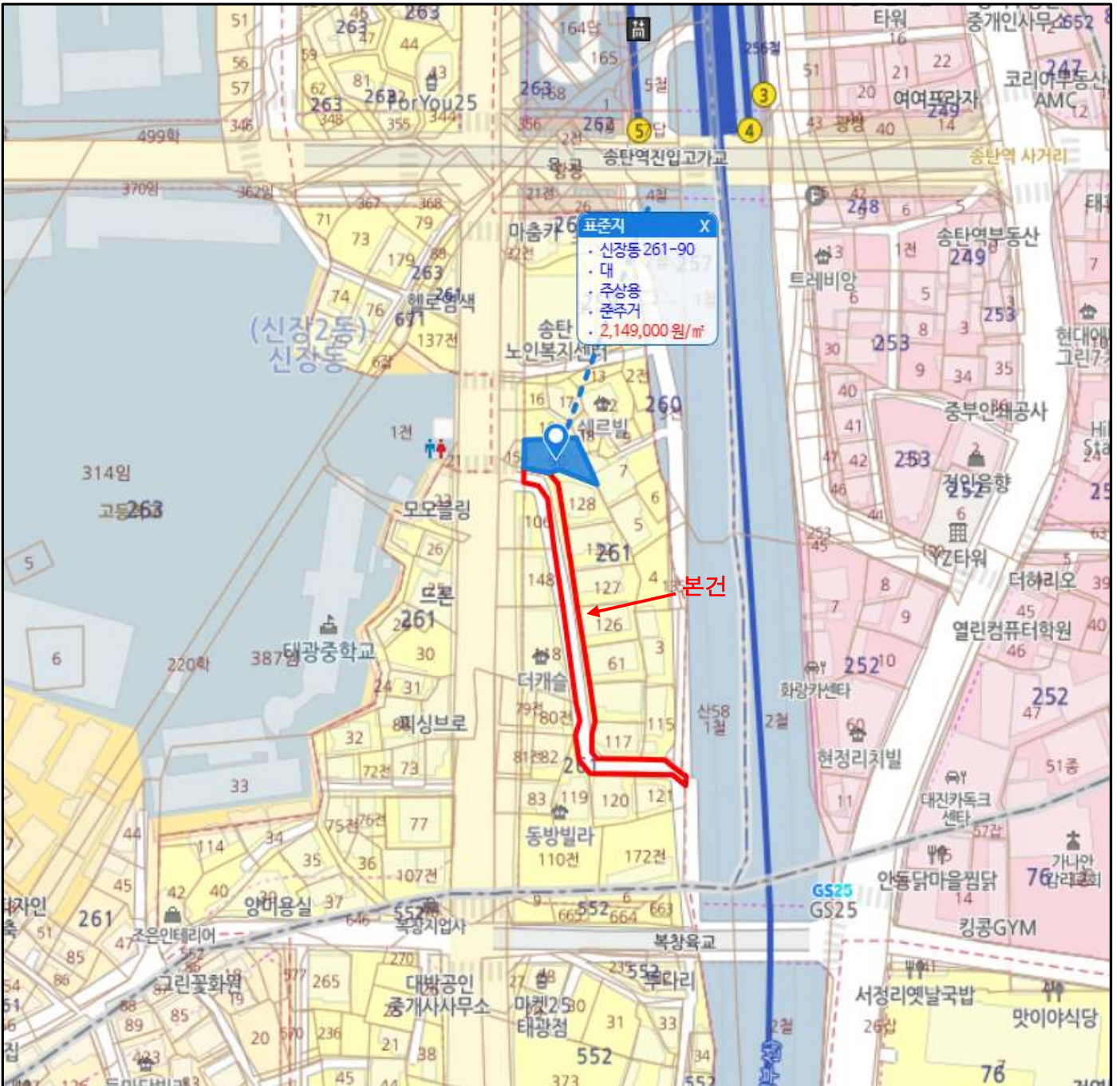


# 상세위치도



경기도 평택시 신장동 261-122

S = None Scale



# 위 성 도



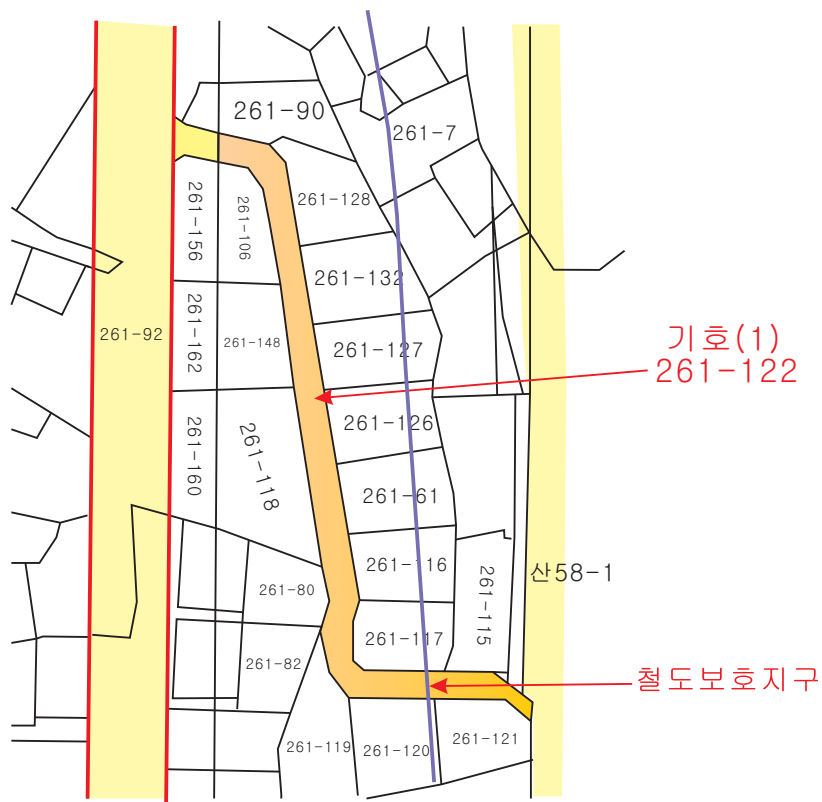
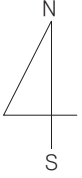
경기도 평택시 신장동 261-122

S = None Scale



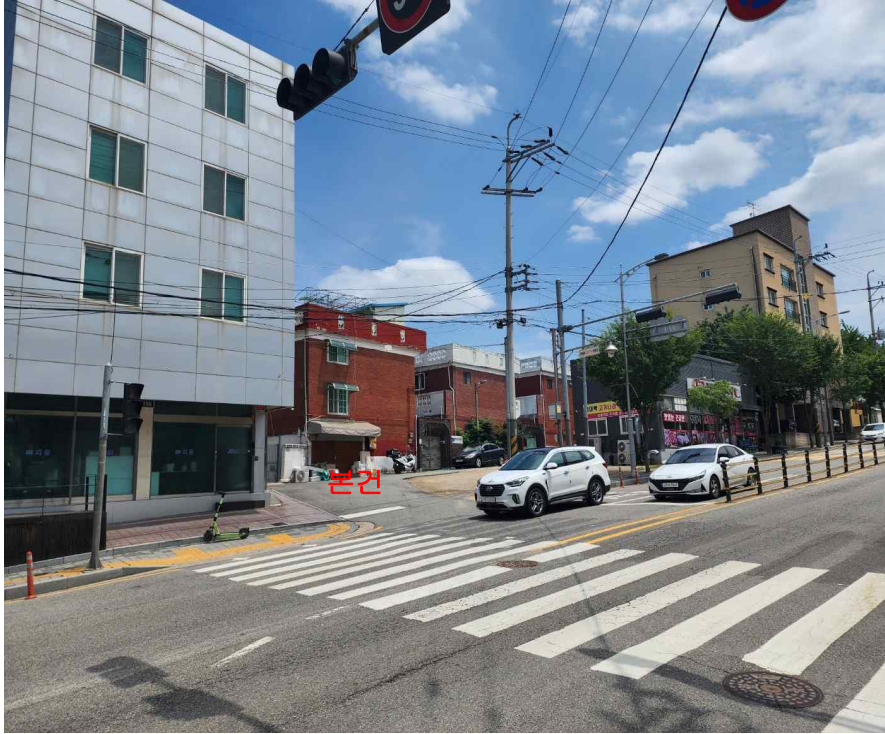
# 지적 및 건물개황도

S : None Scale



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

# 사 진 용 지



본건 전경 (북서측 인근에서 촬영)



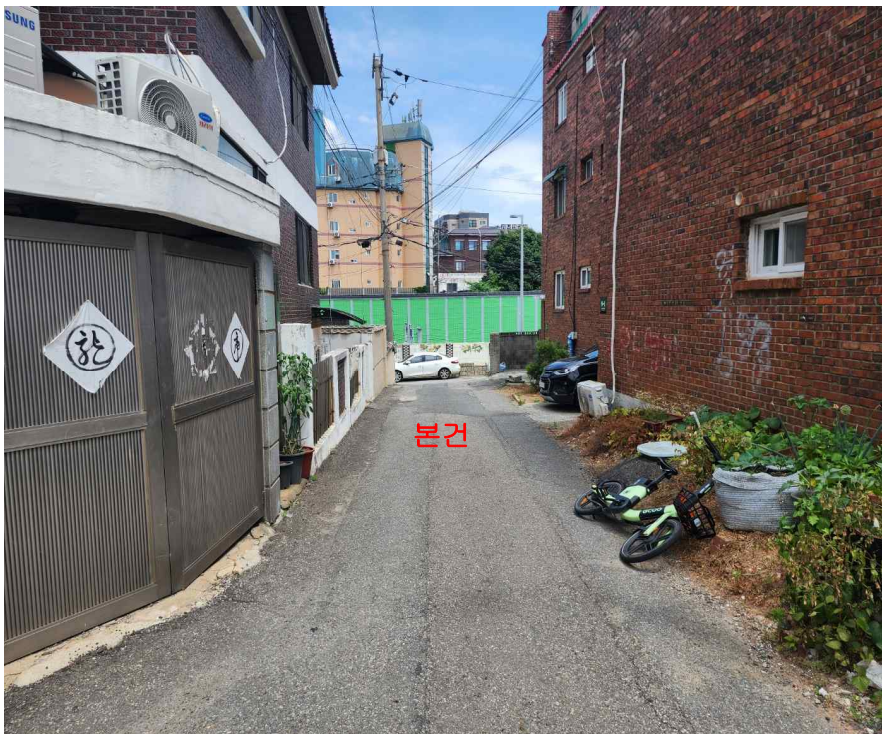
본건 전경 (북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지

---



본건 전경 (북측에서 촬영)



본건 전경 (남측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경 (남동측에서 촬영)



본건 전경 (남동측 인근에서 촬영)