

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 길명숙 소유물건(2025타경42122)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: R250707-3003

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.

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
홍성주

홍성주

(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주



감정평가액	일천사백일십구만육천사백오십원정 (₩14,196,450.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	길명숙 (2025타경42122)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.15	2025.07.15 ~ 2025.07.15	2025.07.15

감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	1.92 119x----- 119 0.65 40x----- 40 2.36 145x----- 145 18.21 417x----- 417	토지	23.14	-	14,196,450	
합계					₩14,196,450	

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

심사자 : 감정평가사
이인수

이인수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 옥길리 소재 “청옥중학교” 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 법령이나 규정 및 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.
- 2) 본건 토지의 평가는 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시 지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 지역요인과 지목, 면적 등 개별요인을 비롯한 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였습니다.
- 3) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조 등에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 감정평가 선례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 07월 15일입니다.

6. 기타사항

-본건 토지는 공유지분 토지로 '길명숙' 지분만을 기준하되, 해당 지분 위치확인이 불가능한 바, 토지 전체 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

-본건 기호(1,3,4)토지 일부(기호(1) 약 59㎡, 기호(3) 약 15㎡, 기호(4) 약 20㎡)는 현황 '도로'로 이용 중인 바, 공법상 제한의 정도 및 이용상 제한의 정도 등을 감안하여 구분평가 하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

※해당 부분 면적은 지적도면 등을 참고하여 개략적으로 산출 하였습니다.

-본건 기호(1) 토지 일부(약 50㎡)는 타인점유('동소 450-5번지'에 소재하는 건물, 담장)중인 것으로 보이나, 해당 소재지 소유자의 부재 및 폐문 등의 이유로 점유 여부, 이해관계 및 소유권 여부 등을 확인할 수 없는 바, 별도의 확인이 필요할 것으로 판단되며, 후면 '(건물)감정평가명세표'에 제한받는 경우 단가를 별도 기재 하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

※해당 부분 면적은 지적도면 등을 참고하여 개략적으로 산출 하였습니다.

-본건 기호(2) 토지 전체는 타인점유('동소 450-5번지'에 소재하는 건물, 담장)중인 것으로 보이나, 해당 소재지 소유자의 부재 및 폐문 등의 이유로 점유 여부, 이해관계 및 소유권 여부 등을 확인할 수 없는 바, 별도의 확인이 필요할 것으로 판단되며, 후면 '(건물)감정평가명세표'에 제한받는 경우 단가를 별도 기재 하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

-본건 토지 지상에 자생한 활잡목이 소재하나, 일반적인 거래관행상 일괄거래됨을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 대상토지의 개요

기호	소재지 (평택시)	면적(㎡)		지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
		공부	사정						
(1)	안중읍 덕우리 451-3	119× 1.92/ 119	1.92	대	주거나지, 도로	계획 관리	세로 (가)	장방형 평 지	278,600
(2)	안중읍 덕우리 451-6	40× 0.65/ 40	0.65	대	주거나지	계획 관리	세로 (가)	장방형 평 지	245,100
(3)	안중읍 덕우리 451-5	145× 2.36/ 145	2.36	대	주거나지, 도로	계획 관리	세각 (가)	장방형 평 지	286,800
(4)	안중읍 덕우리 451-2	417× 18.21/ 417	18.21	대	주거나지, 도로	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	289,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	일련 번호	소재지 (평택시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	41220 -2480	안중읍 덕우리 462-3	595	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	281,500

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 비교표준지(A) 지가변동률(경기도 평택시 계획관리)

기간	지가변동률(%)	비고
2025-01-01 ~ 2025-07-15	0.790 (1.00790)	2025-01-01 ~ 2025-05-31 : 0.663 2025-05-01 ~ 2025-05-31 : 0.087 $(1 + 0.00663) * (1 + 0.00087 * 45/31)$ ≈ 1.00790
※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 05월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.		

2) 생산자물가상승률

2025년 05월		119.66	≈ 1.00117
2024년 12월	=	119.52	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치의 결정

구분	내용	비고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.	-
시점수정치	<u>1.00790</u>	-

마. 지역요인 비교

구분	내용	비고
의견	본건 토지와 비교표준지는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됩니다.	-
격차율	$100/100 = \underline{1.000}$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같습니다.

조건	항목	세항목	표준지 (A)	기호 (1,2)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등	1.00	0.95	토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등	1.00	0.95	면적, 형상 부정의 정도 등에서 열세합니다.
		방위, 고저, 경사지 등 각지			
		2면 획지, 3면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
누계			1.000	0.903	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	표준지 (A)	기호 (3)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등	1.00	0.95	토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등	1.00	0.97	각지의 여부 등에서 우세하나, 면적, 형상 부정의 정도 등에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
		방위, 고저 등			
	접면도로 상태	2면 획지, 3면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타 규제(임채이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
누계			1.000	0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	표준지 (A)	기호 (4)	결정이유	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등합니다.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.	
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등	1.00	0.95	토지의 이용상황 등에서 열세합니다.	
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등				
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등	1.00	1.00	대등합니다.	
		방위, 고저 등				방위, 고저, 경사지 등 각지
		접면도로 상태				2면 획지, 3면 획지 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.	
		기타 규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00		
		기타				
누계			1.000	0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 취지

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998.07.10선고 98두6067, 1998.09.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가선례

기호	소재지 (평택시)	지목 (현황)	용도지역	평가목적	기준시점	단가 (원/㎡)	도로상태
①	안중읍 덕우리 ○○○-○	대 (단독주택)	계획관리	담 보	2022-07-21	663,000	세로(가)
②	안중읍 덕우리 ○○○-○	대 (주거나지)	계획관리	담 보	2025-06-26	632,000	세로(가)
③	안중읍 덕우리 ○○○-○ 外	대 (상업용)	계획관리	담 보	2024-07-26	690,000	소로각지
④	안중읍 덕우리 ○○○-○	대 (상업용)	계획관리	담 보	2024-07-08	1,090,000	중로각지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가 선례의 선정

선정	기호(①)
선정의견	상기 인근의 감정평가 선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토 할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 기호(①)을 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
감정평가 선례 기준가격	①	663,000	1.06842	1.000	0.980	694,195	2.447
표준지 기준시점 가격	A	281,500	1.00790	-	-	283,724	

시점수정	경기도 평택시 계획관리 (2022-07-21 ~ 2025-07-15)	1.06842
------	---	---------

지역요인 비교	감정평가 선례 기호(①)은 비교표준지(A)의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.	1.000
------------	--	-------

구분	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
개별 요인	표준지A	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	선례 ①						
비교	비교표준지A는 선례①대비, 환경조건 : 단지조성으로 인한 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

본 감정평가는 경매 진행을 위한 감정평가로서, 평가목적 등을 고려하고, 당해지역 및 인근지역의 지가추이 등을 참조하여 아래와 같이 적절히 조정한 그 밖의 요인 보정치를 적용하기로 하였습니다.

비교표준지(A) 그밖의 요인 보정치 : 2.44

아. 적용 토지 단가의 결정

산정단가 = 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	A	281,500	1.00790	1.000	0.903	2.44	625,134	625,000
(1) 현황 도로부분	현황 '도로'로 이용 중임을 감안하여 본건 토지[기호(1)]에 1/3을 적용 하였습니다.						208,378	208,000
(2)	A	281,500	1.00790	1.000	0.903	2.44	625,134	625,000
(3)	A	281,500	1.00790	1.000	0.922	2.44	638,288	638,000
(3) 현황 도로부분	현황 '도로'로 이용 중임을 감안하여 본건 토지[기호(3)]에 1/3을 적용 하였습니다.						212,763	212,000
(4)	A	281,500	1.00790	1.000	0.950	2.44	657,672	657,000
(4) 현황 도로부분	현황 '도로'로 이용 중임을 감안하여 본건 토지[기호(4)]에 1/3을 적용 하였습니다.						219,224	219,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 거래사례비교법의 개요

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

나. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
#a	안중읍 덕우리 ○○○-○	계획관리 (단독주택)	2022-09-07	162.89	하단 건물 적용단가 산출 내역 참조	374,647,000
			철근콘크리트 구조			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	306	대 (세로(가))	2023-03-16	583,500,000	208,853,000	682,520

※ 토지단가 = 토지가격/토지면적

건물 적용단가 산출 내역						
구분	층별	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (①)	건물 적용단가	건물가격
건물	1	단독주택	94.94	2,300,000	2,300,000	218,362,000
	2	단독주택	67.95	2,300,000	2,300,000	156,285,000
합계			162.89			374,647,000
건물적용단가=①*(④/②)						
② 내용연수 : 50 / ③ 경과연수 : 0 / ④ 잔존연수 : 50						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정 및 그 이유

거래사례	기호(#a)
선정의견	상기 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등에서 적정한 실거래가 로 판단됩니다.

다. 사정보정

구분	내용	비고
의견	인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 적정한 실거래가 로서 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.	-
사정보정치	$100/100 = 1.000$	-

라. 시점수정

1) 지가변동률(경기도 평택시 계획관리)

구분	기간	시점수정치	비고
기호(#a)	2023-03-16 ~ 2025-07-15	5.380 (1.05380)	-
※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 05월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 생산자물가상승률

-사례#a

2025년 05월	=	119.66	≙ 1.02230
2023년 03월		117.05	

3) 시점수정치의 결정

구분	내용	비고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.	-
시점수정치	<u>사례#a : 1.05380</u>	-

마. 지역요인 비교

구분	내용	비고
의견	본건 토지와 비교사례는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됩니다.	-
격차율	100/100 = <u>1.000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같습니다.

조건	항목	세항목	사례 (#a)	기호 (1,2)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등	1.00	0.93	토지의 이용상황 및 단지조성으로 인한 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형	1.00	0.95	면적, 형상 부정의 정도 등에서 열세합니다.
		획지, 맹지 등			
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 등			
		각지 2면 획지, 3면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
누계			1.000	0.884	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	사례 (#a)	기호 (3)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등	1.00	0.93	토지의 이용상황 및 단지조성으로 인한 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형	1.00	0.97	각지의 여부 등에서 우세하나, 면적, 형상 부정의 정도 등에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
		획지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타 규제(임채이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
누계			1.000	0.902	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	사례 (#a)	기호 (4)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등	1.00	0.93	토지의 이용상황 및 단지조성으로 인한 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등	1.00	1.00	대등합니다.
		방위, 고저 등			
	접면도로 상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
누계			1.000	0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

$$\text{산정단가} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	#a	682,520	1.000	1.05380	1.000	0.884	635,808	635,000
(1) 현황 도로부분	현황 '도로'로 이용 중임을 감안하여 본건 토지[기호(1)]에 1/3을 적용 하였습니다.						211,936	211,000
(2)	#a	682,520	1.000	1.05380	1.000	0.884	635,808	635,000
(3)	#a	682,520	1.000	1.05380	1.000	0.902	648,754	648,000
(3) 현황 도로부분	현황 '도로'로 이용 중임을 감안하여 본건 토지[기호(3)]에 1/3을 적용 하였습니다.						216,251	216,000
(4)	#a	682,520	1.000	1.05380	1.000	0.930	668,893	668,000
(4) 현황 도로부분	현황 '도로'로 이용 중임을 감안하여 본건 토지[기호(4)]에 1/3을 적용 하였습니다.						222,964	222,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토와 감정평가액 결정

가. 각 평가방법에 따른 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
(1)	625,000	635,000	약 98%
(1) 현황 도로부분	208,000	211,000	약 99%
(2)	625,000	635,000	약 98%
(3)	638,000	648,000	약 98%
(3) 현황 도로부분	212,000	216,000	약 98%
(4)	657,000	668,000	약 98%
(4) 현황 도로부분	219,000	222,000	약 99%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액의 결정

인근 및 유사지역 내 유사 부동산의 거래사례 및 가격 수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때 『공시지가기준법』에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어, 주된 방법으로 산정된 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

종류	기호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액 (단위 : 원)	비고
토지	(1)	119× 1.92/119	0.97	625,000	606,250	‘길명숙’ 지분전부
			0.95	208,000	197,600	‘길명숙’ 지분전부, 현황 ‘도로’ 부분
	(2)	40× 0.65/40	0.65	625,000	406,250	‘길명숙’ 지분전부
	(3)	145× 2.36/145	2.12	638,000	1,352,560	‘길명숙’ 지분전부
			0.24	212,000	50,880	‘길명숙’ 지분전부, 현황 ‘도로’ 부분
	(4)	417× 18.21/417	17.34	657,000	11,392,380	‘길명숙’ 지분전부
			0.87	219,000	190,530	‘길명숙’ 지분전부, 현황 ‘도로’ 부분
	감정평가액(합계)					14,196,450

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	경기도 평택시 안중읍 덕우리	451-3	대	계획관리지역	1.92	0.97	625,000	606,250	'길명속' 지분전부, 제한받는 경우단가 @104, 160
					119x---- 119				
2	동소	451-6	대	계획관리지역	0.65	0.65	625,000	406,250	'길명속' 지분전부, 제한받는 경우단가 @0
					40x---- 40				
3	동소	451-5	대	계획관리지역	2.36	2.12	638,000	1,352,560	'길명속' 지분전부,
					145x---- 145				
4	경기도 평택시 안중읍 덕우리	451-2	대	계획관리지역	18.21	17.34	657,000	11,392,380	'길명속' 지분전부
					417x---- 417				
합 계								₩14,196,450.-	
				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 평택시 청북읍 옥길리 소재 "청옥중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 등의 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 일반적인 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,3) : 인접지 대비 대체로 등고·평탄한 장방형 토지로서, '주거나지' 및 일부 현황 '도로' 로 이용 중입니다.

기호(2) : 인접지 대비 대체로 등고·평탄한 장방형 토지로, '주거나지' 상태입니다.

기호(4) : 인접지 대비 대체로 등고·평탄한 사다리형 토지로, '주거나지' 및 일부 현황 '도로' 로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 북측으로 노폭 약 4M 내외의 아스팔트 포장도로(기호(1,4) 일부 포함)와 접합니다.

기호(3) : 북측으로 노폭 약 4M 내외의 아스팔트 포장도로, 동측으로 노폭 약 4M 내외의 아스팔트 포장도로(기호(3) 일부 포함)와 접합니다.

기호(4) : 남측으로 노폭 약 4M 내외의 아스팔트 포장도로(기호(1,4) 일부 포함)와 접합니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3)공히,
계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(4),
계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1,2)는 일부 및 전체가 타인점유중인 것으로 보이며, 해당 점유부분에 소재하는 '동소 450-5번지' 지상에 소재하는 건물, 담장 등은 해당 소재지 소유자의 부재 및 폐문 등의 이유로 점유 여부, 이해관계 및 소유권 여부 등을 확인할 수 없는 바, 별도의 확인이 필요한 것으로 판단됩니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1,3,4) : 공부상 지목은 '대' 이나, 일부 현황 '도로' 로 이용 중입니다.

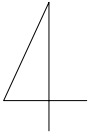
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.

2)기타 : 해당사항 없습니다.

항공위치도

N



S

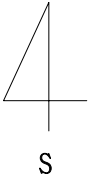
소재지

경기도 평택시 안중읍 덕우리 451-3 외



상 세 위 치 도

N



S

소재지

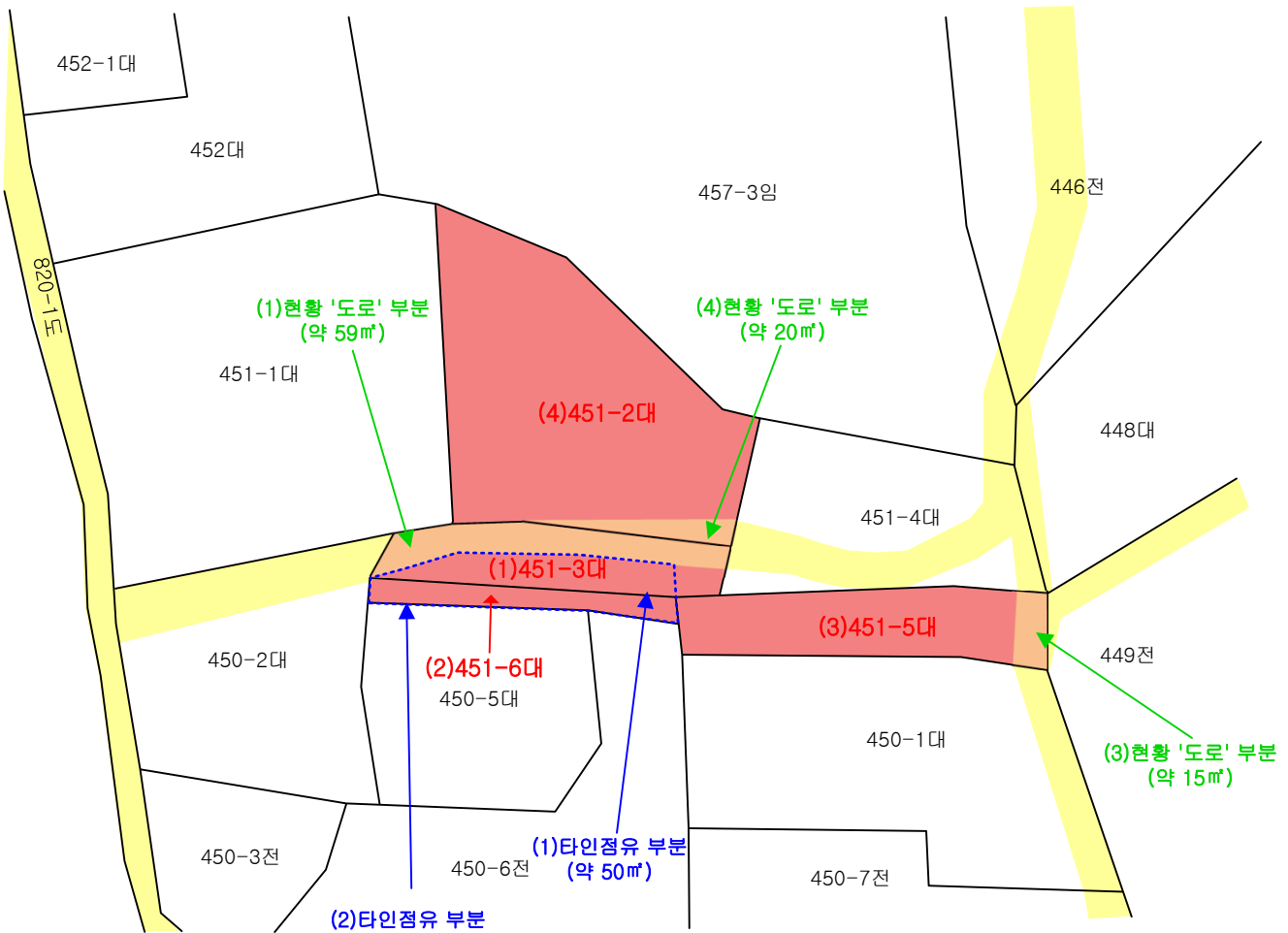
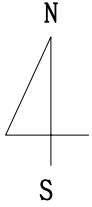
경기도 평택시 안중읍 덕우리 451-3 외



본건 비교표준지 전례 거래사례

지 적 개 황 도

Non Scale



판례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물



:



:



:



:



회 보 서

우)17753 경기도 평택시 탄현로 319, 2층(신장동, 우리은행 송탄지점)
E-Mail : tongil1335@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-668-1335
FAX. 031-668-1332

문서번호 : R250707-3003

시행일자 : 2025-07-15

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.07자 귀 제 『2025타경42122』호로 저희 법인에 의뢰하신 『길명숙 소유물건(2025타경42122)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

지사장 홍성주

수수료 청구서

(전화: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332)

문서번호 : R250707-3003

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.07 자 귀 제 『 2025타경42122 』 호로

의뢰하신 『 경기도 평택시 안중읍 덕우리 451-3 』 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	기본수수료 ≒290,000
실 비	여 비	117,200
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	8,000
	기타 실비	5,000
소 계	130,200	여비:117,200원 공부발급비:8,000원 -토지이용계획확인서:4,000원 -등기사항전부증명서:4,000원 기타실비:5,000원 (사진컷당:1,000원)
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	420,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	42,000	
합 계	462,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	462,000	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 : 1005-302-487129(예금주:(주)통일감정평가법인경기남부지사)

(주)통일감정평가법인 경기남부지사
지사장 홍성주