

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강경필 소유물건(2024타경4467)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 천관2410-4-01

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.

천관감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
나 현 미

(인)

감정평가액	일십육억칠천팔백이십오만원정(₩1,678,250,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강경필 (2024타경4467)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.15	2024.10.11 ~ 2024.10.15	2024.10.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	959	토지	959	-	1,678,250,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,678,250,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 봉남리에 소재하고, “진위초등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원 평택지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일인 2024.10.15.을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.10.11.~ 2024.10.15.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가방법

가. 본건 토지의 평가는 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 지목, 면적, 형상 주위환경, 이용상황 등 개별요인을 비교하고, 제반 가격형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하며 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고사항

가. 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지의 정확한 지적경계는 지적측량이 필요할 것으로 사료되오니 참고하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산출

1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	전체면적 (㎡)	용도지역	형상 지세	개별지가 ('24년, 원/㎡)
1	진위면 봉남리 375-1	대	959.0	1종 일반주거지역	사다형 평 지	838,100

2. 공시지가기준법에 의한 시산가격

1) 비교표준지

가. 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용 상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

나. 비교표준지 공시지가

[경기도 평택시]

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	진위면 봉남리 373-5	답	977.0	주거 나지	1종 일반주거	중로 한면	부정형 평 지	672,700

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 선정 사유

본건 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사한 것으로 상기 표준지A를 비교표준지로 선정함.

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용함.

경기도 평택시 지가변동률

기 간	주거지역(%)	비 고
2024/01/01 - 2024/08/31	2.088	경기도 평택시 (24.01.01~24.10.15) (주거)
2024/08/01 - 2024/08/31	0.253	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.088 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.253
2024/01/01 - 2024/10/15	2.463 (1.02463)	$(1 + 0.02088) * (1 + 0.00253 * 45/31)$ ≈ 1.02463

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

나. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 인근환경, 자연환경(지반, 지질 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 이용상황
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

다. 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1	A	1.00	1.00	1.05	1.10	1.06	1.00	1.224

※ 본건은 비교표준지대비 인근환경 등의 환경조건, 형상 등의 획지조건, 행정적조건(지목 등)에서 우세함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요하며, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

나. 평가사례

[자료출처 : 협회전례]

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 약(m ²)	단가 (원/m ²)	비고
1	시가참고 2022.08.01	봉남리 ○○○번지	1종 일반주거	답	977	1,380,000	평균단가
2	담보 2022.04.21	봉남리 ○○○번지	1종 일반주거	대	423	1,280,000	
3	협의보상 2022.09.16	봉남리 ○○○번지	1종 일반주거	대	3	1,410,000	평균단가
4	담보 2023.07.11	봉남리 ○○○번지	1종 일반주거	대	959	1,670,000	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 부동산통합업무시스템)]

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	비고
1	2024.03.06	봉남리 ○○○번지	1종 일반주거	대	1,085,478	매매금액 : (토지거래) 1,094,162,000원

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교 사례의 선정

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 평가사례 “1” 을 선정하였음.

나) 평가사례 기준가격

평가사례 기준가격(비교표준지A)

구분	평가사례 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산정단가 (원/㎡)
사례1	1,380,000	1.03695	1.000	1.000	1,430,991

*1) 시점수정(2022.08.01.~2024.10.15.: 주거지역): 1.03695

*2) 지역요인: 비교표준지와 사례는 동일함.(1.000)

*3) 개별요인: 평가사례는 비교표준지 임.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 공시지가 기준가격(그 밖의 요인 고려전)

공시지가 기준가격					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	672,700	1.02463	1.000	1.000	689,269

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

평가사례 기준가격과 공시지가 기준가격의 격차율			
비교표준지	평가사례 기준가격	공시지가 기준가격	격차율
A	1,430,991	689,269	2.076

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가 수준 등을 고려하되, 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지A (2.07)로 결정하였음.

6) 토지 적용단가 결정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	672,700	1.02463	1.000	1.224	2.07	1,746,386	1,750,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1) 거래사례 선정

인근지역 내 위치한 거래사례로서 대상과 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 “1” 을 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래사례1	2024.03.06 ~ 2024.10.15	1.826 (1.01826)	주거지역

4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1	1	1.25	1.20	1.00	1.06	1.00	1.00	1.590

※ 본건은 거래사례대비 가로의 폭, 구조 등의 가로조건, 교통시설과의 접근성 등의 접근조건, 형상 등의 획지조건에서 우세함.

6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	1,085,478	1.00	1.01826	1.000	1.590	1,757,425	1,760,000

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 시산가격의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기에 산정된 시산가격의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액이 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지가격의 결정

구 분	토지단가 (원/㎡)	토지면적 (㎡)	감정평가액(원)
기호1	1,750,000	959	1,678,250,000

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 진위면 봉남리	375-1	대	제1종 일반주거지역	959	959	1,750,000	1,678,250,000	
합 계								₩1,678,250,000.-	
				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 진위면 봉남리 소재 "진위초등학교" 서측 인근에 위치하고, 주위는 지방도변으로 근린생활시설, 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 본건 인근에 간선도로가 소재하여 시내 및 인근 시군구와 연계가 용이한바, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 사다리형의 토지로서, "나지" 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 중로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(진위5지구), 중로1류(폭20m~25m)(2017-10-17)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역), 비행안전제2구역(전술), 군용비행장 소음 대책구역 제3종구역임.

(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) | |

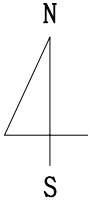
(7) 공부와의 차이

-

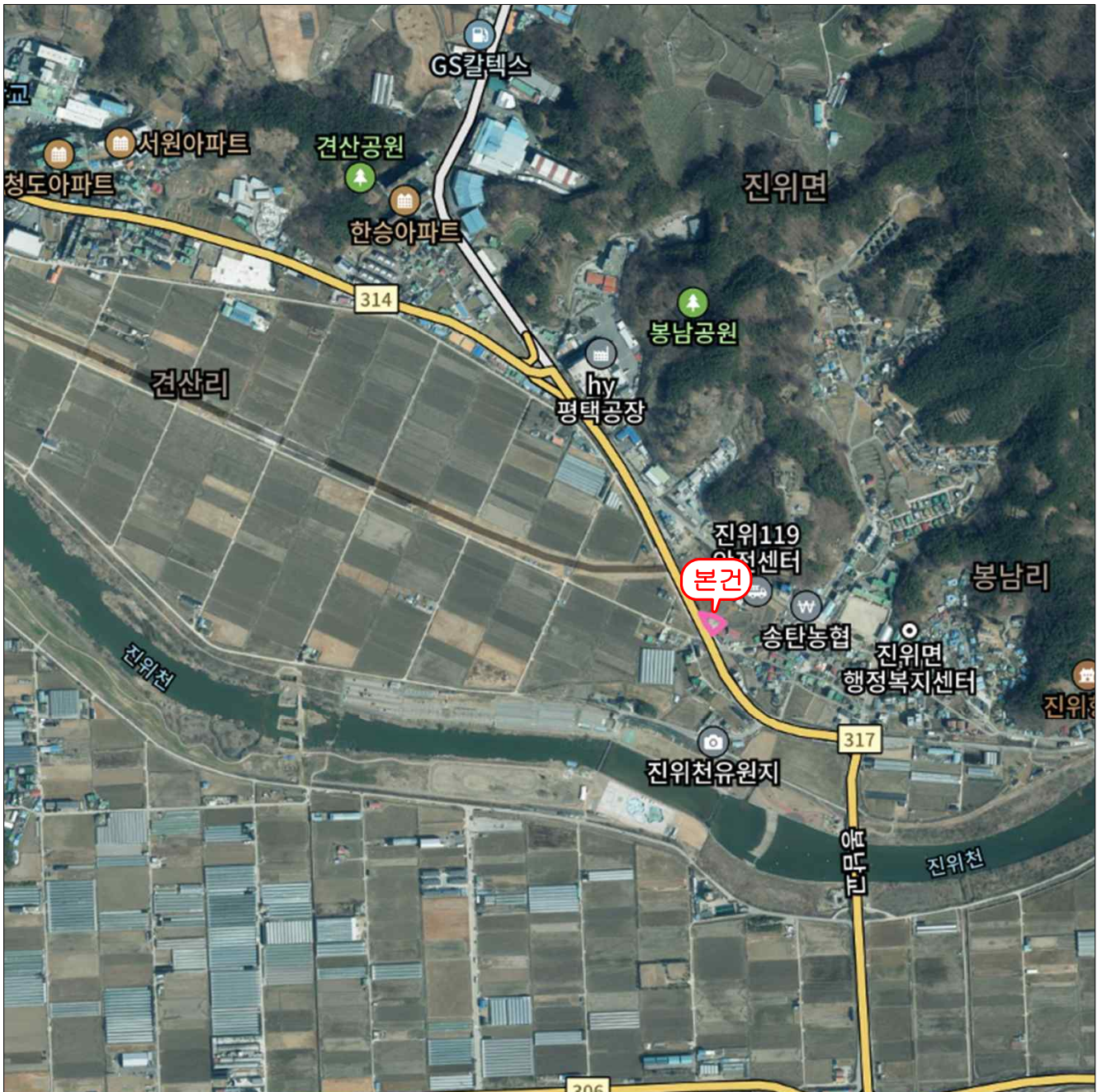
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

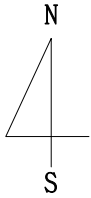
광역위치도



소재지	본건 : 경기도 평택시 진위면 봉남리 375-1
-----	----------------------------



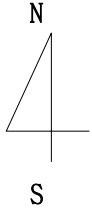
지 번 약 도



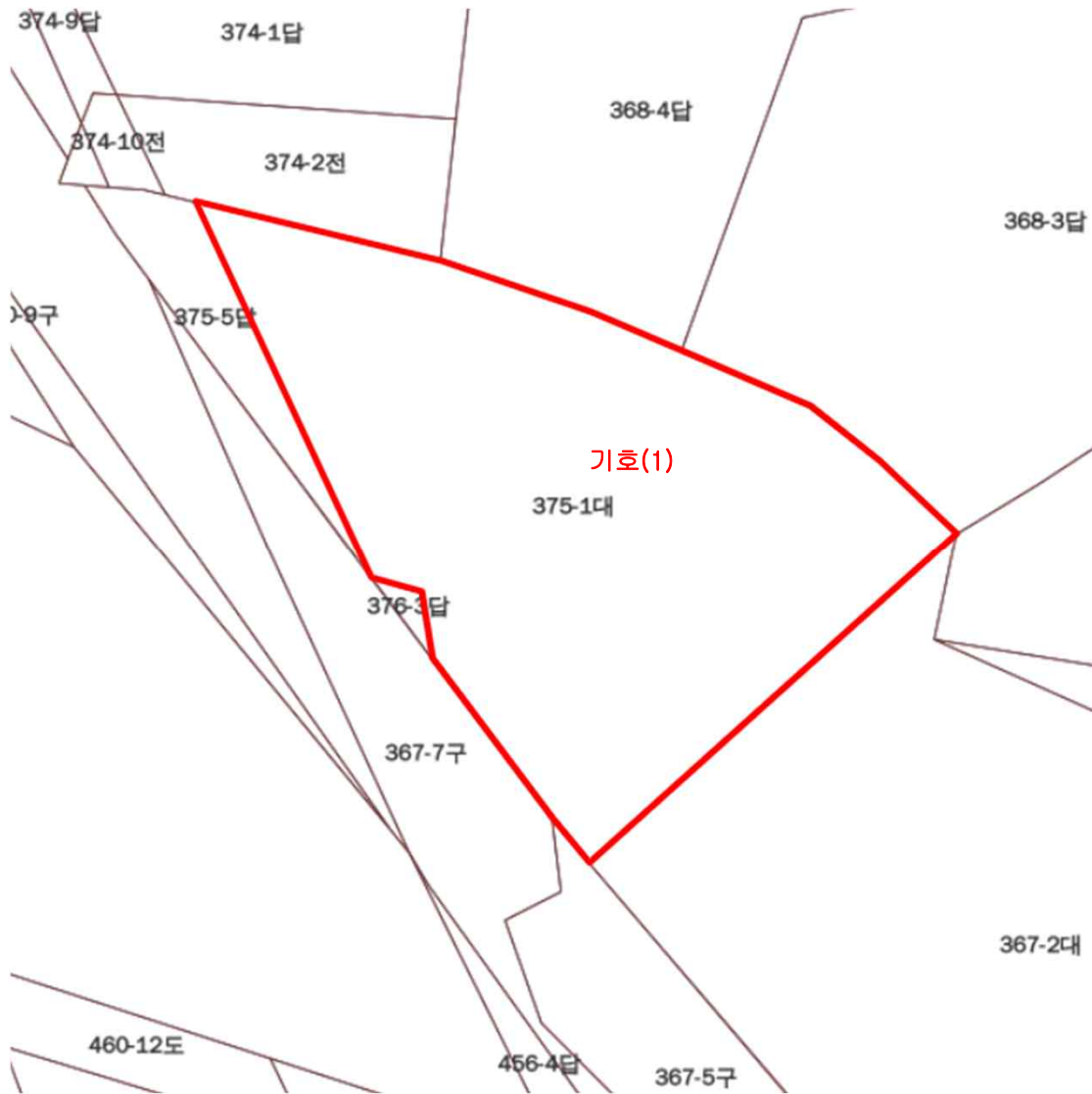
소 재 지	본건 : 경기도 평택시 진위면 봉남리 375-1
-------	----------------------------



지 적 개 황 도 등



NO SCALE



사 진 용 지

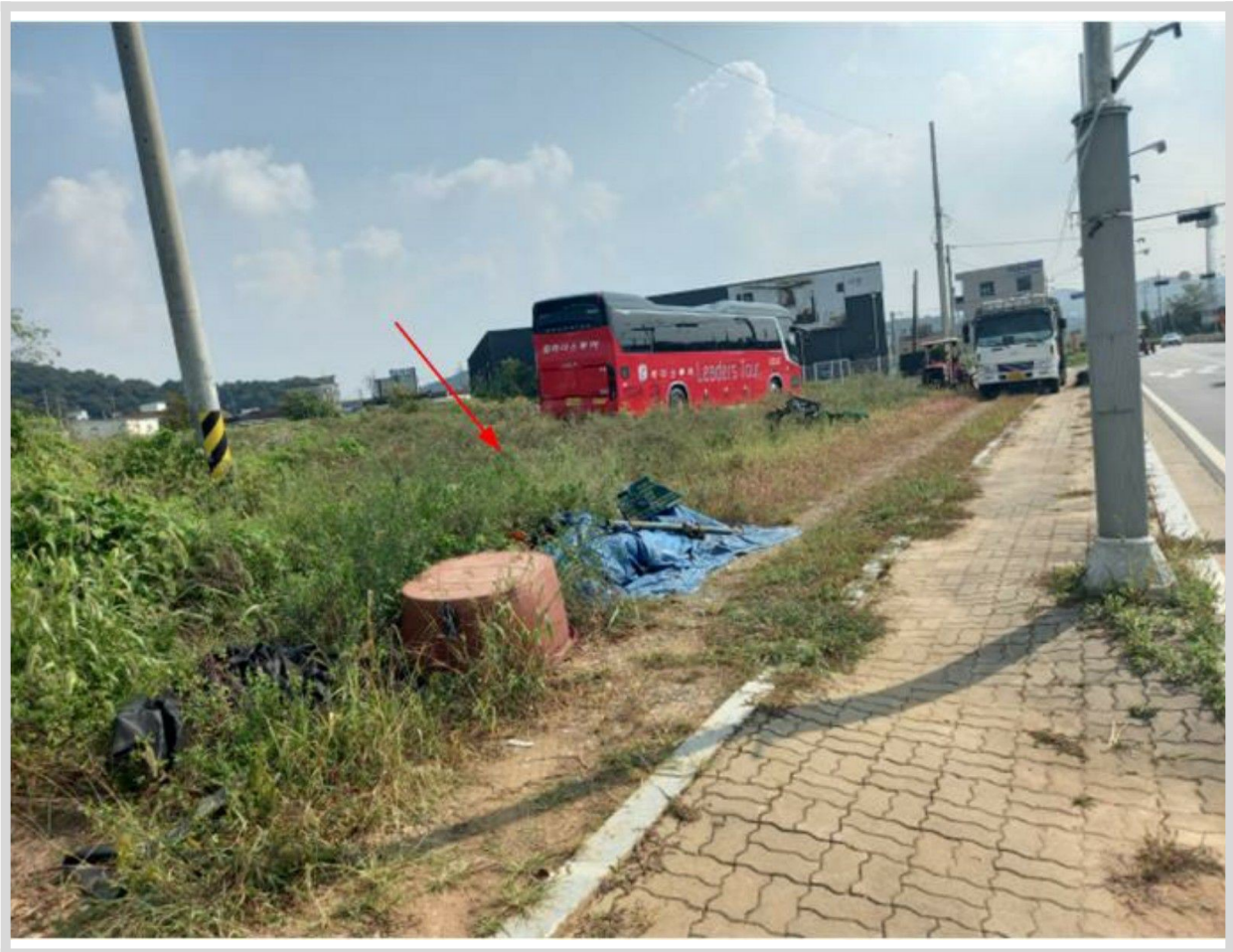


본건 전경



본건 전경 및 주위환경(남측촬영)

사 진 용 지



본건 전경 및 주위환경(북측촬영)