

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김태오 소유물건(2025타경41750)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

감정서번호 : SAN03-2504-06

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

산들감정평가사사무소

TEL. 031-692-4701

FAX. 031-692-3701

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 성 은

(인)

감정평가액	팔천삼십팔만팔천원정 (₩80,388,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김태오 (2025타경41750)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.29	2025.04.28 ~2025.04.29	2025.05.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	198	토지	198	406,000	80,388,000
	합 계					₩80,388,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 도곡리 소재 “도곡2리마을회관” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로, 수원지방법원 평택지원의 임의경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역
1	평택시 포승읍 도곡리	149-3	198	대	전	계획관리

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령과 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사기간

- 1) 본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료 일인 2025년 04월 29일임.
- 2) 2025.04.28 ~ 2025.04.29일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 종류, 지목, 위치, 면적, 이용상황, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거 확정하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접토지와 의 정확한 경계확인을 위해서는 지적측량이 필요한 바 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건 토지는 지목 '대' 이나 현황 '전' 이며, 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘원가법’
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지와 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지와 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘공시지가기준법’
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘수익환원법’ 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건 평가에서는 공시지가기준법과 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 본건 토지의 현황

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	평택시 포승읍 도곡리	149-3	198	대	전	계획관리	254,400

2) 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 본건과 공법상 제한사항 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	포승읍 도곡리 157-3	1,217	대	단독 주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	282,700

(2) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
A	경기도 평택시 (25.01.01~25.04.29)	계획관리	0.571% (1.00571)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.432 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.148 (1+0.00432)*(1+0.00148*29/31) ≒ 1.00571

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사·발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

(4) 개별요인 비교

■ 본건(1) / 표준지 A

조건	항 목	세 항 목	격차율 (기호1/ 표준지A)	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과 의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공 서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊 이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
	행정적 조건	행정상의 규제정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.812	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 의의 및 필요성

그 밖의 요인 보정이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지 가격형성에 영향을 미치는 요인을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항(그 밖의 요인 보정), 대법원 판례(2006두 11507, 2007.07.12.)등에서 인정됨. 따라서 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 있음.

$$\text{산식} = \frac{\text{사례(선례)기준 표준지가격(사례(선례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점기준 표준지가격(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}$$

② 인근지역내 거래사례 및 평가선례

○ 평가선례

기 호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
# 1	도곡리 1**-**	대	660.0	계획관리	481,000	경매	2024.05.14
# 2	도곡리 1**-**	대	179.0	계획관리	421,000	경매	2024.04.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점
#3	도곡리 7**	대	445.0	계획 관리	244,240,000	548,854	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2023.08.21
<토지단가 산출> * 토지단가: 【 244,240,000 / 445 】 ≙ 548,854원/㎡								
#4	도곡리 1**-**	대	76.0	계획 관리	29,900,000	393,421	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2024.03.28
<토지단가 산출> * 토지단가: 【 29,900,000 / 76 】 ≙ 393,421원/㎡								

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

○ 사례(선례) 선정

본건 토지와 인근지역내 사례(선례)중에서, 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷하고, 실제이용상황 및 주위환경이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 가까운 평가선례 기호(#1)과 표준지 기호(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	그 밖의 요인 (산출치)	그 밖의 요인 (결정치)
평가선례 #1	481,000	-	1.02273	1.000	1.020	501,772	1.765	1.76
표준지 A	282,700	-	1.00571	-	-	284,314		

* 시점수정

경기도 평택시 (24.05.14~25.04.29) (계획관리지역 지가변동률)

* 지역요인

평가선례(#1)과 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

* 개별요인의 비교

가로조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

접근조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

환경조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

획지조건 : 표준지는 선례대비 형상부정의 정도 등에서 우세함.(1.02)

행정적조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

기타조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

개별요인비교치 : 개별요인 비교치는 1.020 임.(1.00*1.00*1.00*1.02*1.00*1.00)

인근 유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 지가동향 등을 종합적으로 분석한 결과 그 밖의 요인 보정치의 적정성이 인정되는 것으로 판단되므로, 그 밖의 요인 보정치를 위와 같이 결정함.

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	282,700	1.00571	1.000	0.812	1.76	406,319	406,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 거래사례 선정

본건 토지와 인근지역 내에서 소재하는 거래사례로서, 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(#3)을 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점
#3	도곡리 7**	대	445.0	계획 관리	244,240,000	548,854	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2023.08.21
<토지단가 산출> * 토지단가: 【 244,240,000 / 445 】 ≙ 548,854원/㎡								

(2) 사정보정

정상적인 거래사례로서, 별도의 사정보정은 필요 없음.(1.00)

(3) 시점수정

거래 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용 도 지역	시 점 수정치	비 고
# 3	경기도 평택시 (23.08.21~25.04.29)	계획 관리	4.559% (1.04559)	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.234 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.219 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.187 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.210 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.237 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.998 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.432 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.148 $(1+0.00234*11/31) * (1+0.00219) * (1+0.00187) * (1+0.00210) * (1+0.00237) * (1+0.02998) * (1+0.00432) * (1+0.00148*29/31)$ ≙ 1.04559

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

■ 본건 (1) / 거래사례 #3

조건	항 목	세 항 목	격차율 (기호1/ 거래사례)	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	취락과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이	면적, 접면너비, 깊이	0.95	형상 등에서 열세함.
	이, 형상 등	부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	취락지구 등에서 열세함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
누 계			0.733	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	548,854	1.00	1.04559	1.000	0.733	420,651	421,000

4) 시산가격 조정 및 감정평가액 결정 의견

(1) 시산가격

기 호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법의 의한 토지단가(원/㎡)
1	406,000	421,000

(2) 감정평가액 결정 의견

상기 평가방법을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 평가액이 거래사례비교법에 의한 평가액과 비교하여 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가격액을 감정평가액으로 결정하였음.

(3) 감정평가액

기 호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	198	406,000	<u>80,388,000</u>
합계	198	-	<u>80,388,000</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 토지는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	198	406,000	80,388,000
합 계			80,388,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 평택시 포승읍 도곡리	149-3	대	계획관리지역	198	198	406,000	80,388,000	현황 '전'
합 계								₩80,388,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 평택시 포승읍 도곡리에 소재하는 '도곡2리 마을회관' 동측 인근에 소재하는 토지로서, 본건 주위는 전, 답, 농가주택, 공장 등이 혼재하는 지방도변 농촌지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하며, 버스 정류장까지의 거리 및 운행횟수 등을 고려시 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 토지 및 도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지이며, '전'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지이나 북동측으로 농기계는 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(성장관리형), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

지목 '대'이나 현황 '전'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 포승읍 도곡리 149-3
-----	-----------------------

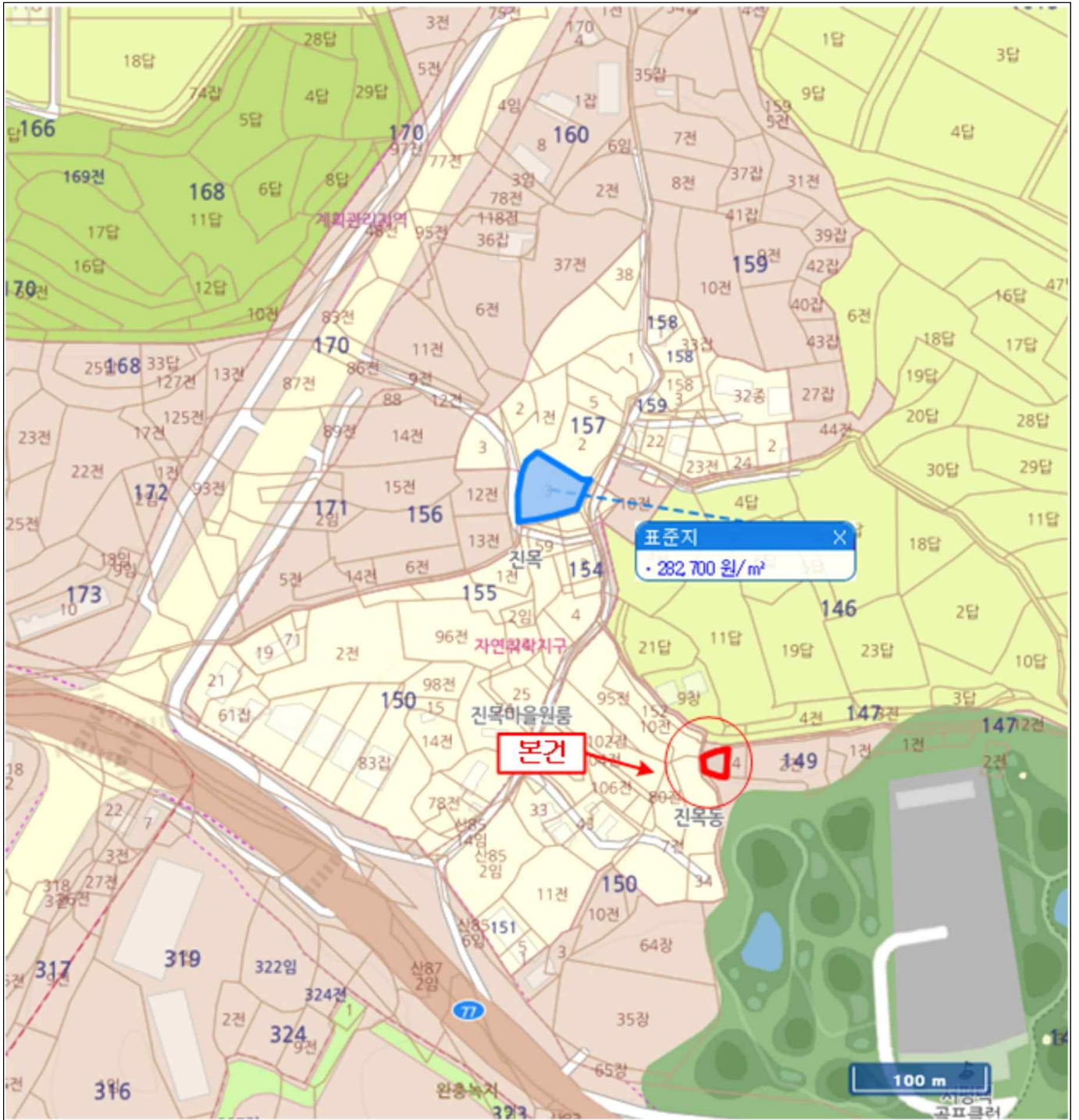


위 치 도

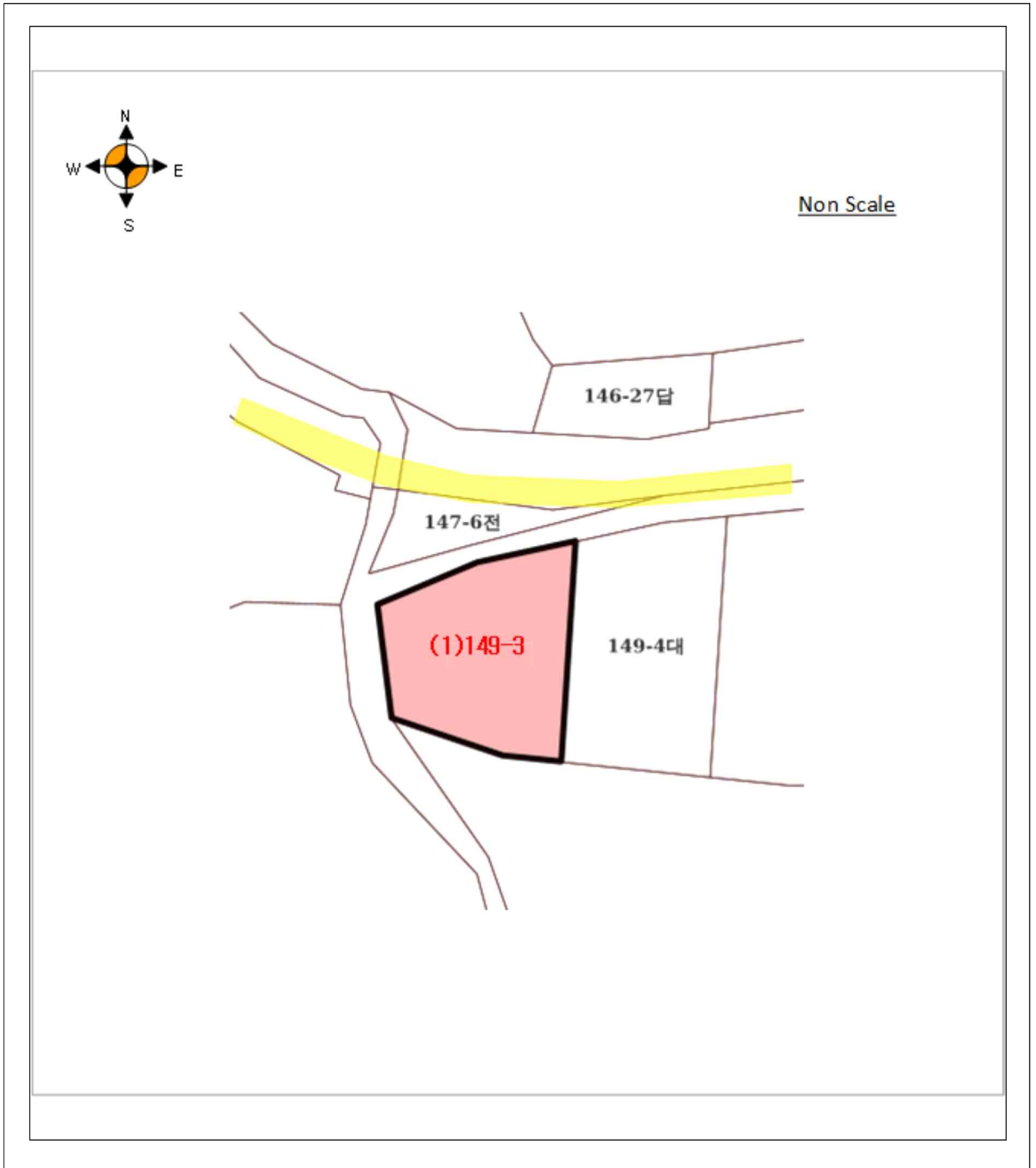


소재지

경기도 평택시 포승읍 도곡리 149-3



지 적 도



사 진 용 지

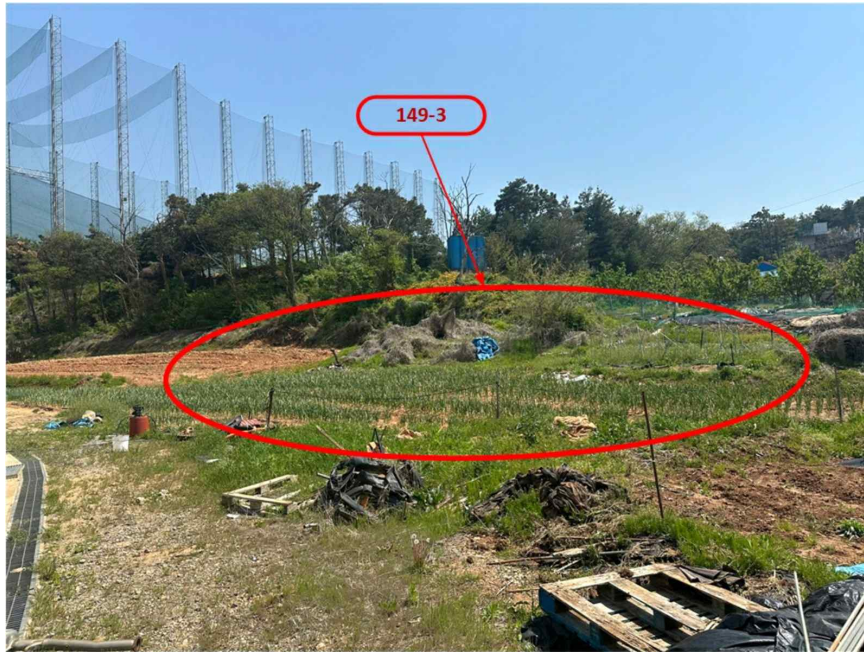


북측 전경



동측 전경

사 진 용 지



북서측 전경



주위환경