

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이가연 외 1명
소유물건(2025타경41789)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 이건 25-0404

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.

이건감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 군 성

감정평가액	이십일억이천이백팔십만원정 (₩2,122,800,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이가연 외 1명 (2025타경41789)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.19 ~ 2025.04.28	2025.04.28		
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	1,929 이	토지 하	1,929 여	-	2,122,800,000 백
	합 계					₩2,122,800,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(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 고덕면 당현리	487	전	계획관리지역	987	987	1,120,000	1,105,440,000	
2	동소	487-2	전	계획관리지역 농림지역	942	942	1,080,000	1,017,360,000	
합 계								₩2,122,800,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 당현리 소재 "아홉거리근린공원" 북동측 인근에 위치한 부동산(토지)로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	당현리 487	987	전	전	계획관리	부정형 평지	세로 (가)	302,900
2	당현리 487-2	942	전	전	계획관리 농림지역	부정형 평지	세로 (가)	285,100

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

후첨 "토지감정평가요항표" 참조

다. 주위 환경

후첨 "토지감정평가요항표" 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

가. 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 4월 28일로 하였음.

나. 실지조사(2025년 4월 25일)를 통하여 대상물건의 이용 상황과 공부와의 일치여부 및 가격수준을 확인하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 대상 토지의 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	당현리 374	1,656	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	220,600

나. 시점수정

국토교통부방관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(평택시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.28	0.566	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.432 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.148 (1 + 0.00432) * (1 + 0.00148 * 28/31) ≒ 1.00566

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

라. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연(환경)조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 인근 환경 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부, 이용 상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.25	1.00	1.05	1.00	1.20	1.575	본건은 비교표준지 'A'보다 접면도로의 상태 및 간선도로와의 거리, 형상, 장래의 동향 등 접근조건, 획지조건 및 기타조건에서 우세함.
2	1.25	1.00	1.02	0.99	1.20	1.515	본건은 비교표준지 'A'보다 용도지역(본건 일부 농림지역) 등 행정적 조건에서 열세이나, 접면도로의 상태 및 간선도로와의 거리, 형상, 장래의 동향 등 접근조건, 획지조건 및 기타조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가 선례, 거래사례 및 지가 동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
가	당현리 406-1*	계획 관리	전	전	2024.01.19	은행 담보	808,000	192,800	한국감정평가사협회
나	당현리 40*	계획 관리	전	전	2023.12.14	은행 담보	786,000	234,700	한국감정평가사협회

3) 그 밖의 요인 보정치 산출

(1) 비교 사례의 선정

위의 나)항의 인근지역의 평가 사례 중 기호 '가'를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 함.

(가) 산식

(사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인) ÷ (표준지 공시지가 x 시점 수정)

(나) 시점 수정

경기도 평택시 계획관리지역의 지가 변동률로 시점수정치로 결정하기로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024. 01. 19 ~ 2025. 04. 28 : 3.396%(1.03396배)

(다) 지역 요인 비교

인근지역으로 지역요인 동일함.(1.00)

(라) 개별요인 비교

평가 사례 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

① 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연(환경)조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 인근 환경 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부, 이용 상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

② 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
비교표준지 A	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850	비교표준지 'A'는 사례 '가'보다 접면도로의 상태 등 접근조건에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\begin{aligned} \text{- 비교 표준지 A : } & (808,000 \times 1.03396 \times 1.00 \times 0.850) \div (220,600 \times 1.00566) \\ & \approx \mathbf{3.200} \end{aligned}$$

4) 그 밖의 요인 보정률 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역의 지가수준, 평가선례, 거래사례 등을 종합적으로 참고할 때 그 밖의 요인으로 비교표준지 A는 약 220% 정도 상향 보정함이 적정하다고 판단됨.(3.20배)

바. 공시지가 기준법에 의한 토지 단가 산정

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	A	220,600	1.00566	1.00	1.575	3.20	1,118,116	1,120,000
2	A	220,600	1.00566	1.00	1.515	3.20	1,075,521	1,080,000

2. 거래사례 기준에 의한 시산가액

가. 감정평가 방법의 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등의 비교 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도지역	면적(m ²)	이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	거래시점	비고
다	당현리 433-*	계획관리	565	전	580,000,000	1,026,548	2022.12.26	한국부동산원 실거래
라	당현리 558-3*	계획관리	254	전	212,495,257	836,595	2023.05.24	한국부동산원 실거래

다. 거래사례의 선정

상기 인근지역의 거래사례 중 대상 토지와 유사성이 있는 기호 '다'를 선정함.

라. 사정 보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

마. 시점 수정

1) 지가변동률

(1) 대상 지역 : 경기도 평택시

(2) 용도지역 : 계획관리지역

(3) 기간별 지가 변동율

2022. 12. 26 ~ 2025. 04. 28 : 5.159%(1.05159배)

2) 시점수정치 결정

기간별	시점 수정치	비고
2022. 12. 26 ~ 2025. 04. 28	1.05159	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인 동일함.(1.00)

사. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 거래 사례 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연(환경)조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 인근 환경 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부, 이용 상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	0.90	1.00	1.20	1.080	본건은 사례 '다'보다 형상 등 획지조건에서 열세이나, 장래의 동향 등 기타조건에서 우세함.
2	1.00	1.00	0.87	0.99	1.20	1.034	본건은 사례 '다'보다 형상, 용도 지역(본건 일부 농림지역) 등 획지 조건 및 행정적 조건에서 열세이나, 장래의 동향 등 기타조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 거래사례 기준에 의한 가격 산정

기호	거래사례 기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	토지단가 (원/m ²)
1	다	1,026,548	1.00	1.05159	1.00	1.080	1,165,868	1,170,000
2	다	1,026,548	1.00	1.05159	1.00	1.034	1,116,210	1,120,000

자. 토지 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 1항에 따라 공시지가 기준법으로 산정한 시산가액을 제 12조에 따라 다른 감정평가 방법인 거래 사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가 기준법으로 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가 기준법에 의하여 산정한 단가로 아래와 같이 결정함.

기호	공시지가 기준법에 의하여 산정된 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의하여 산정된 토지 단가(원/m ²)	결정 단가(원/m ²)
1	1,120,000	1,170,000	1,120,000
2	1,080,000	1,120,000	1,080,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견 및 기타 사항

1. 토지 평가액 결정

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	당현리 487	전	987	1,120,000	1,105,440,000	-
2	당현리 487-2	전	942	1,080,000	1,017,360,000	-
합 계					2,122,800,000	

2. 의견

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하여 개략적인 목적으로 확인하여 평가하였는바, 인접 토지와와의 정확한 지적 경계 및 면적 등은 측량을 요하는 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 토지는 평택시 송탄출장소에서 숙박시설 신축을 목적으로 건축허가를 득한 상태인 것으로 탐문 조사되었으며, 그 내용의 개요는 아래와 같은 바, 실제와 다소 차이가 있을 수도 있으니 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

- 건축허가 번호 : 2018-건축녹지과-신축허가-226
- 대지면적 : 1,929m²
- 건축물명 : 고덕면 당현리 487 숙박시설
- 주용도 : 숙박시설
- 건축면적 : 707.27m²

다. 본건 중 기호2 토지는 용도지역이 계획관리지역 및 농림지역이나, 농림지역의 면적이 계획관리지역의 면적에 비해 과소하여, 주 용도지역인 계획관리지역의 비교표준지를 기준하여 평가하였습니다.

(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 고덕면 당현리 소재 "아름거리근린공원" 북동측 인근에 위치하며 주변은 임야, 전, 답, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경의 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 있어 대중교통편의 이용은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1, 기호2 : 부정형의 대체로 평탄한 토지로서 조사일 현재 '전'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9).

기호2: 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

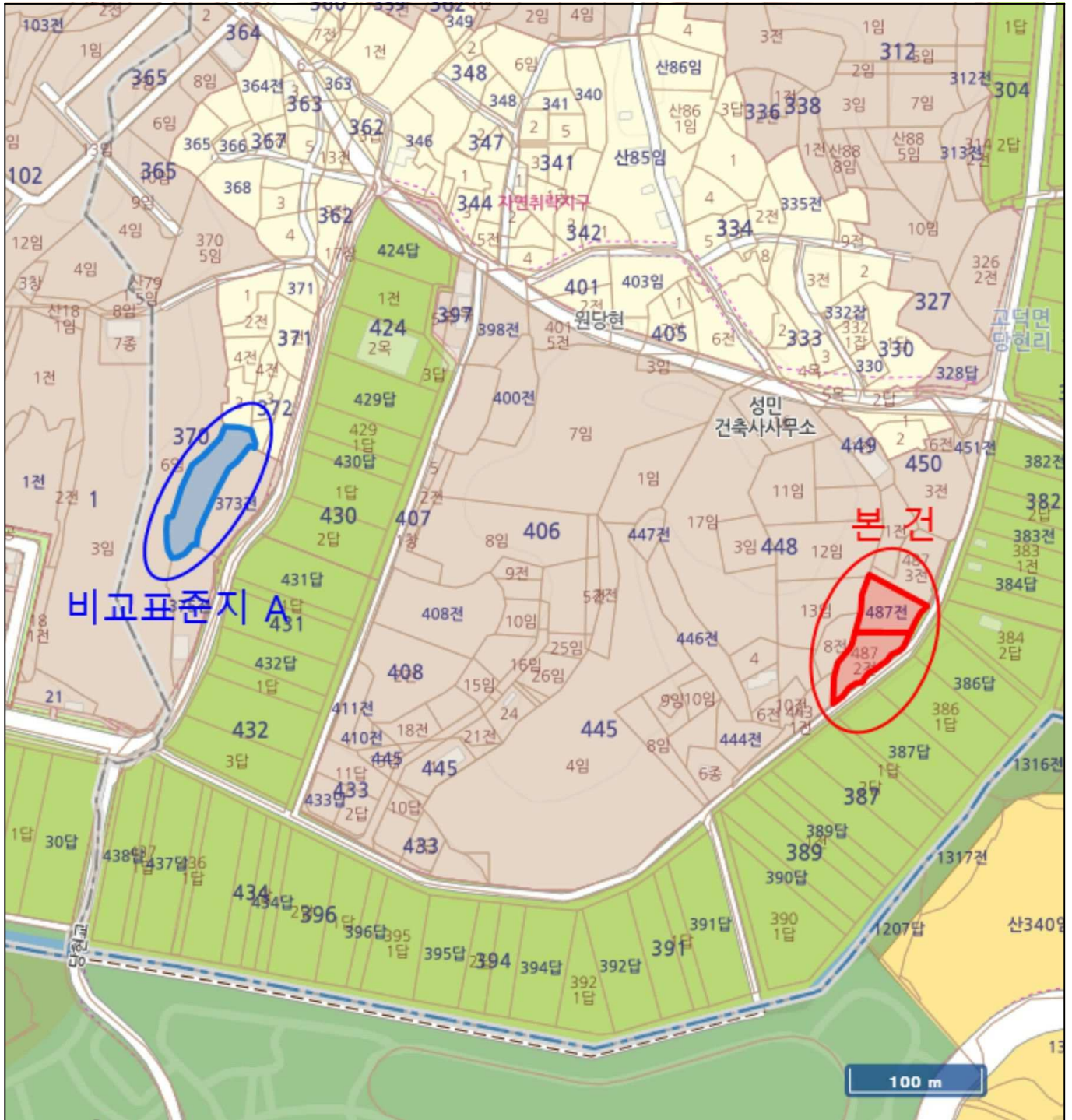
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

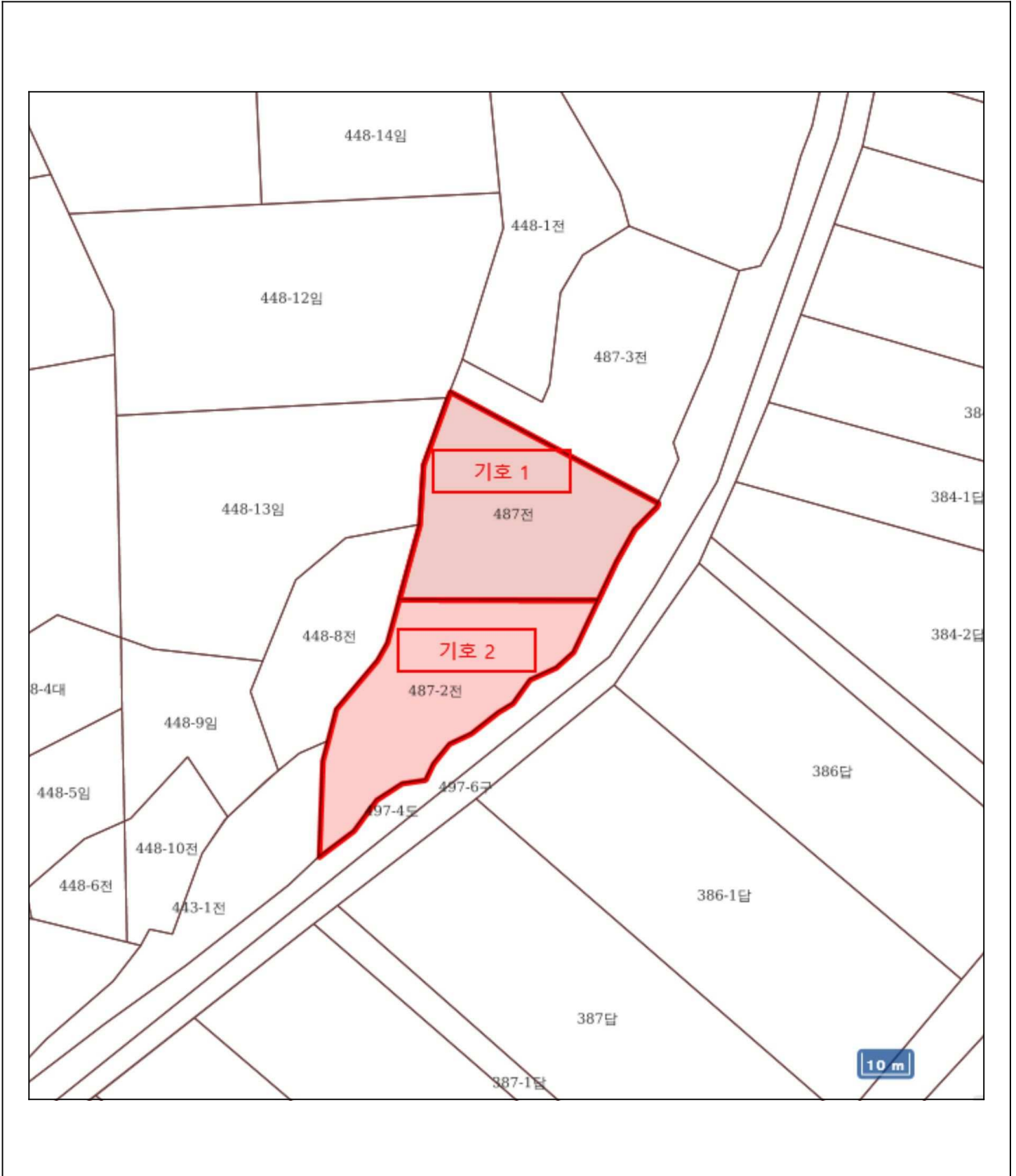
위치도



소재지 경기도 평택시 고덕면 당현리 487의



지 적 도





()



()

