감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건 명	김영기 소유물건(2025타경41830)
감정서번호	250430-401986-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

박근주감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 근 주

감정평가액	일십오억일천이백사십만오천원정(₩1,512,405,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영기 (2025타경41830)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서外	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.08 ~ 2025.05.09	2025.05.13

감정평가내용	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	329.50 이	토지	329.50 하	- 여	1,512,405,000 백
	합 계					₩1,512,405,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 동삭동 소재 “수원지방법원평택지원 ” 북동측 인근에 위치한 토지로 수원지방법원평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.05.09일임.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가	비고
1	평택시 동삭동 680-3	대	329.5	상업나지	1종일주	중로각지	세장형평지	2,279,000	-

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 공부표시는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 기타 공부서류에 의거하였으며, 위치확인은 평가전례, 지적도 등으로 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

원가법이라 함은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법이며, 거래사례비교법이라 함은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법, 공시지가 기준법은 감정평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법, 수익환원법이라 함은 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 적용 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거, 공시지가기준법에 따라 평가하되 본건 토지와 제반사항(용도지역, 이용상황, 주변환경 등)이 유사하다고 인정되는 인근지역의 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격 형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 분석하고 인근지가 수준, 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 평가하되, 비교방식(거래사례비교법)으로 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정 (2025. 01. 01일 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	동삭동 679-1	대	755.2	상업용	1종 일주	중로 각지	정방형 평지	2,399,000	-

※ 본건과 인근지역 내에 위치하며, 용도지역이 동일하고, 이용상황 및 주변상황이유사한 표준지를 선정하였음.

나. 시점수정

① 지가변동률 (2025년 05월 09일 기준)

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 평택시	주거지역	0.659	2025.01.01. - 2025.03.31.: 0.449 2025.03.01.-2025.03.31. : 0.166 (1+0.00449)*(1+0.00166*39/31) =1.00659

2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 03월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교

. 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태

. 접근조건 : 교통시설, 상가. 공공 및 편익시설과의 접근성, 상업지역 중심 접근성

. 환경조건 : 일조, 자연환경, 인근환경, 인근토지의 이용상황, 고객의 유동성과의 적합성 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등

. 획지조건 : 면적. 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등

. 행정적조건 : 행정상의 규제정도

. 기타조건 : 장래의 동향, 기타

구분	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98

* 본건 기호1)은 표준지 (가)대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 열세함.

마. 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요

감정평가에관한규칙제14조2항, 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에 의거 표준지 공시지가의 활용목적 및 인근 유사토지의 가격수준, 거래사례 및 평가선례 등과의 격차를 감안하여 그밖의요인으로 상향보정함.

② 인근 평가선례 (감정평가정보체계)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

NO	소재지	지목	면적	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비 고
1	동삭동 708-*	대	297.9	4,880,000	2024.06.28	담보	중로 각지
2	동삭동 680-*	대	289	4,440,000	2024.06.18	담보	중로 각지
3	동삭동 680-*	대	323.9	4,5100,000	2024.05.16	담보	중로 각지
4	동삭동 680-3	대	329.5	3,260,000	2020.12.07	담보	본건

③ 거래사례

기호	소재지	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격	가격시점	비고
1	동삭동 704-*	대	635.7	1,950,000,000원 (@6,528,237원/㎡)	2021.07.19	건물포함
	건물:철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 근린생활시설 3층 1,140.63㎡ 소매점 및 음식점 승인일 2019.04.04 토지가액: {4,150,000,000-[1,140.63*1,152,000(1,200,000*48/50=)]}/635.7=4,461,215원/㎡					

④ 그 밖의 요인의 격차율 산정

ㄱ) 사례의 선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 사례중 본건과 이용상황, 주위환경 등이 유사한 최근 인근의 주상용지 평가선례 3)을 선정함.

ㄴ) 산정산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격}}{\text{가격시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례 단가} * \text{시점수정} * \text{지역요인} * \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} * \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄷ) 시점수정

구 분	기 간	용도지역	지가변동률
평가선례 3	2024.05.16-2025.05.09	주거지역	1.02065

ㄹ) 지역요인

평가선례 1)과 표준지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인이 유사함.(1.00)

ㅁ) 개별요인

표준지	선례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
가	3	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02

표준지 가)는 평가선례 1)대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세함.

ㅂ)그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	사례가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
선례(3)기준 표준지가격	4,510,000	1.02065	1.00	1.02	4,695,194	1.944
가격시점 표준지(가)가격	2,399,000	1.00659	/	/	2,414,809	

ㅅ) 그 밖의 요인의 보정치 결정

인근 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준보다 상회하는 것으로 조사되는바 인근 지가수준 및 평가전례와의 형평성 유지와 평가의 적정성 제고를 위하여 상기사항을 고려하여 그 밖의 요인으로 할증 보정함.(1.94)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가격 단가 결정

구분	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가	결정단가
1	2,399,000	1.00659	1.00	0.98	1.94	4,591,036	4,590,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

① 인근 토지의 거래사례 (감정평가정보체계)

기호	소재지	이용상황	면적(㎡)	거래가격	가격시점	비고
1	동삭동 704-*	대	635.7	1,950,000,000원 (@6,528,237원/㎡)	2021.07.19	건물포함
	건물:철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 근린생활시설 3층 1,140.63㎡ 소매점 및 음식점 승인일 2019.04.04 토지가액: {4,150,000,000-[1,140.63*1,152,000(1,200,000*48/50=)]}/635.7=4,461,215원/㎡					

② 거래사례중에서 이용상황 등이 유사하고 근접한 비교가능성이 큰 상업용지 거래사례 1)을 선정함.

③ 사정보정

거래사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래에 기인한 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 시점수정

구 분	기 간	용도지역	지가변동률
거래사례1	2021.07.19.-2025.05.09	주거지역	1.07781

⑤ 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.(1.00)

⑥ 개별요인의 비교

기호1)은 거래사례 1)대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세함.

구분	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

⑦ 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분	거래가액	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	결정단가
1	4,461,215	1.00	1.07781	1.00	1.04	5,000,676	5,000,000

(3) 시산가액 합리성 검토 및 토지시산가액의 결정

가. 시산가액

구 분	공시지가기준법단가 (원/㎡)	거래사례비교법단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,590,000	5,000,000	4,590,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시산가액의 합리성 검토

"감정평가에 관한 규칙"제12조 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격을 비교하고 당해평가목적 등 종합적으로 고려해 볼 때 공시지가기준법에 의한 가격이 거래사례비교법에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고있어 합리성이 인정됨.

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

본건은 평가대상 부동산의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 관리상태, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적을 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 평택시 동삭동	680-3	대	제1종 일반주거지역	329.5	329.5	4,590,000	1,512,405,000	
	합 계							**₩1,512,405,000.-**	
				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 동삭동 소재 "수원지방법원 평택지원" 북동측 인근에 위치하며,
부근은 근린생활시설, 주상 및 상업나지, 단독주택 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대로
주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황 보통임,

(3) 형태 및 이용상태

세장형 토지로 상업나지임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 중로한면, 북서측으로 소로한면 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(서재지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) ,
중로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(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)

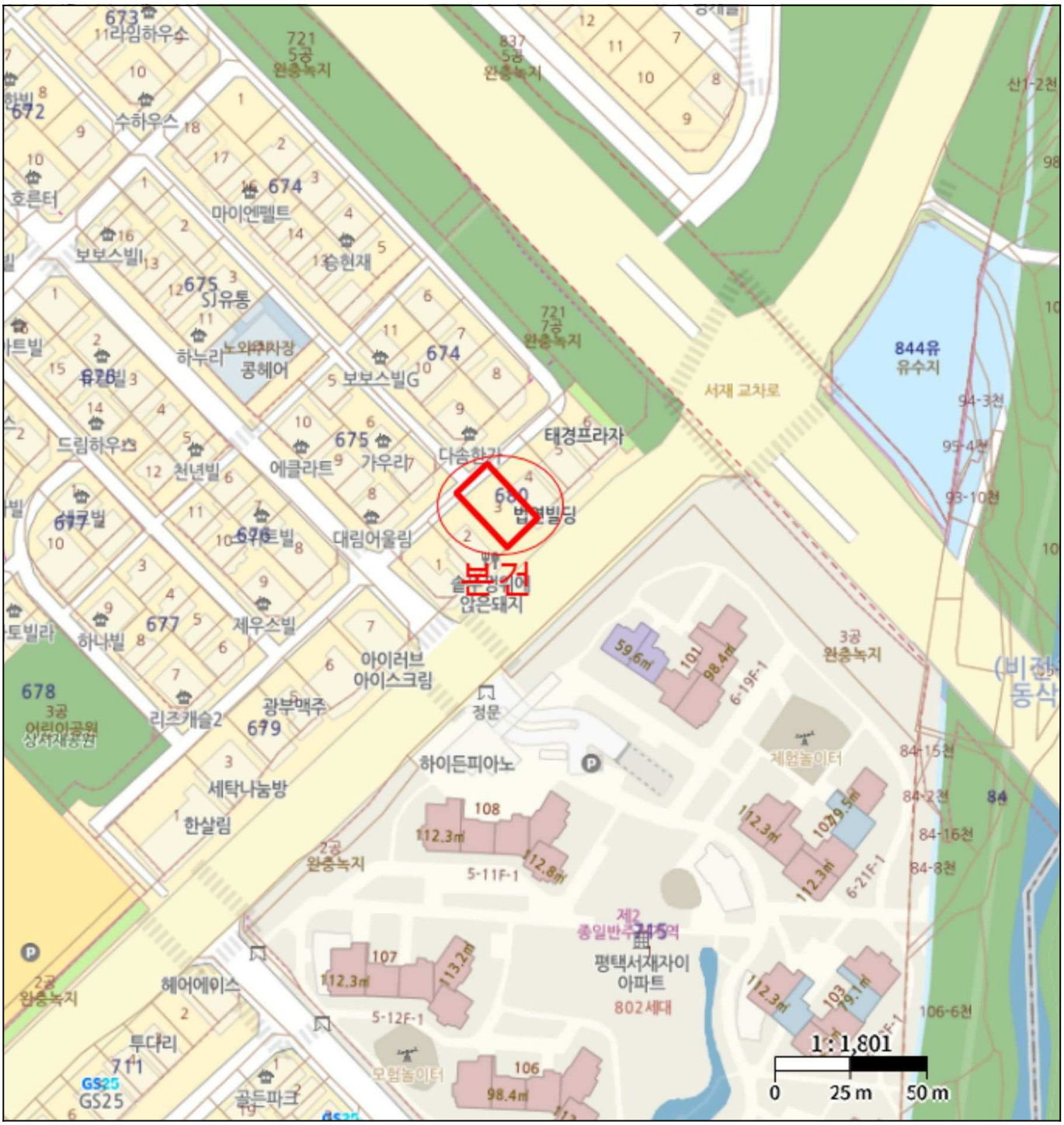
임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

광 역 위 치 도

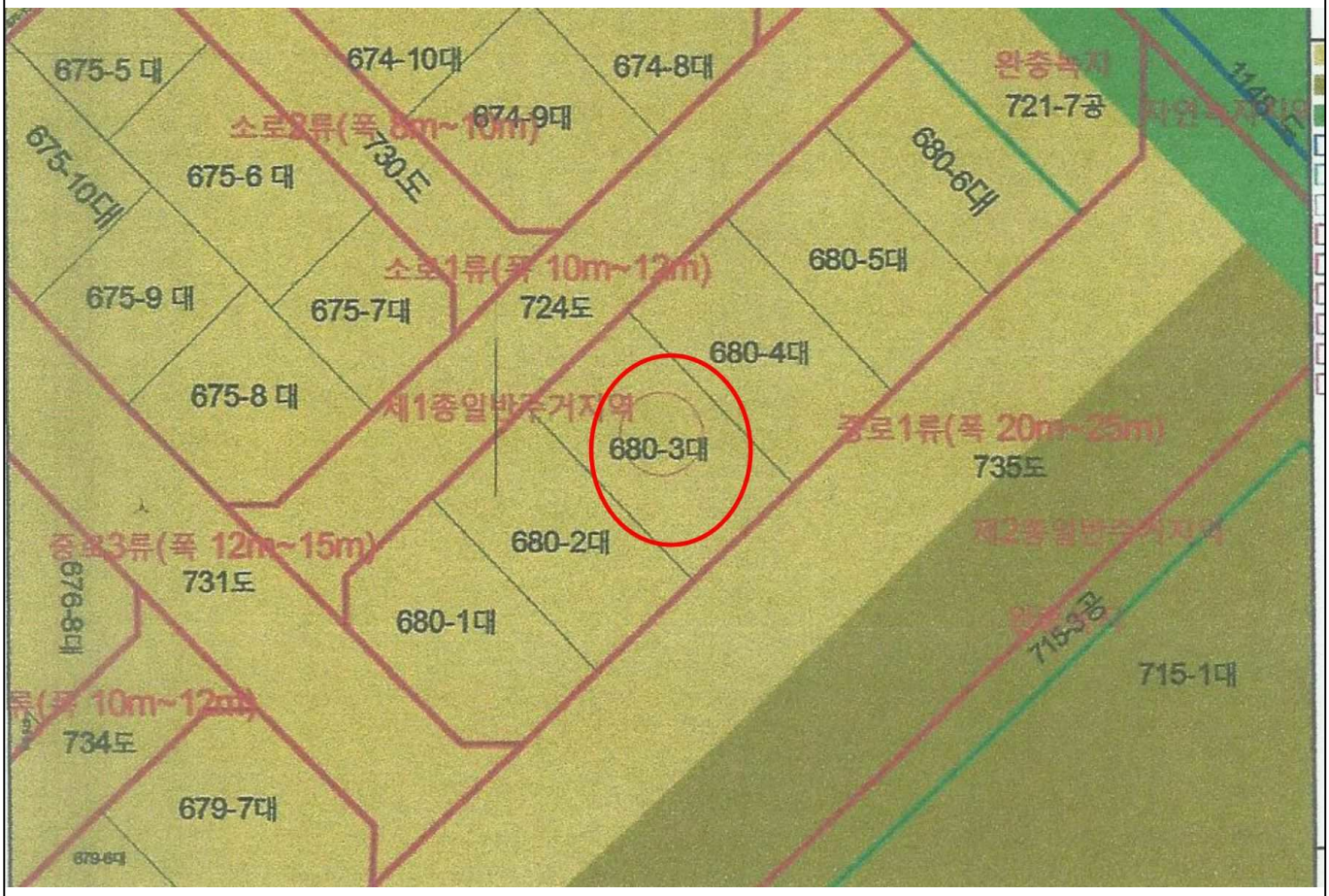
소 재 지	경기도 평택시 동삭동 680-3

위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 동삭동 680-3



지 적 도


675-5 대
674-10대
674-8대
674-9대
675-6 대
730도
675-10대
675-9 대
675-7대
724도
675-8 대
680-6대
680-5대
680-4대
680-3대
680-2대
680-1대
735도
731도
676-8대
734도
679-7대
715-3공
715-1대

하니마사지
솥뚜껑위에 삶은돼지

( )

솥뚜껑위에 삶은돼지

( )

VERTEX
VERTEX
VERTEX
CLOSE

숲골
평택
Pizza