

감정평가서

건명	이해수 소유물건 (2025타경42218)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 최재호
감정서번호	하일2507-01-05

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

하일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박 하 일

(인)

감정평가액	일십이억팔천칠백오십사만원정(₩1,287,540,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 최재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이해수 (2025타경42218)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.23	2025.07.22 ~ 2025.07.23	2025.07.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	934	토지	934	-	1,287,540,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩1,287,540,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 성해리 소재 "성해교차로" 서측 인근에 위치하는 토지(2필지)에 대한 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.07.23을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

- 인접지와와의 경계를 확인하시기 바람.
- 본건 토지중 일부가 접도구역에 저촉되어 그 면적은 도면과 본건 평가선례를 기준으로 개략적으로 산정한 것이므로 경매에 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)	비고
1	성해리 358-4	464.0	전	전	계획 관리	중로 한면	세장형 평지	510,200 (2025.01.01기준)	
2	성해리 358-5	470.0	전	전	계획 관리	중로 한면	세장형 평지	510,200 (2025.01.01.기준)	

1. 비교표준지의 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01. 경기도 평택시 안중읍)

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
가	성해리 352-22	949.0	전	전	계획관리	세로 (가)	세장형 평지	428,400

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

용도지역 및 기간	결정 지가변동률	산정내역
경기도 평택시, 계획관리 2025.01.01 ~ 2025.07.23	0.813% (1.00813배)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.663 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087 (1+0.00663)*(1+0.00087*53/31) ≒ 1.00813

※. 2025년 06월 이후의 지가변동률은 미고시상태로 2025년 05월분을 연장적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.00)

4. 개별요인 비교치의 산정

-. 본건(성해리 358-4, 동소 358-5)과 비교표준지(가)의 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조, 접면도로, 농로 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	표준지는 세로(가)인데 본건은 종로한면으로 본건이 우세함.
		계통 및 연속성		
		각지, 2면획지, 3면획지		
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.30	표준지는 주요 간선도로 후면에 위치하는데 본건은 주요 간선도로변에 위치하고 있어 본건이 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	상호 대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	1.00	상호 대등함.
	관개, 배수	관개, 배수의 양부	1.00	상호 대등함.
재해의 위험성		수해의 위험성	1.00	상호 대등함.
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	1.00	상호 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	이용상태 등	이용상태 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	상호 대등함.
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기 타	1.00	상호 대등함.
비교치			1.495	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위해 보정이 필요한 것으로 판단하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

1). 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적 (m ²)	용도지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
A	성해리 000-0	1,091.0	계획관리	전	전	604,000	2025.01.09	담보
B	성해리 000-0	23.0	계획관리	전	전	521,500 (평균)	2024.06.03	협의보상
C	성해리 000-00	1,556.0	계획관리	목장용지	전	733,000	2024.04.05	공매
D	성해리 000-0	394.0	계획관리	전	전	1,000,000 (접도구역 고려시 970,000)	2023.07.11	담보

2). 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(m ²)		용도 지역	지목	거래금액 (원)	단가 (원/m ²)	거래시점	자료출처
		토지	건물						
가	성해리 000-0	1,091.0	-	계획 관리	전	660,000,000	604,949	2024.12.27	한국감정평가사협회 실거래자료
나	성해리 000	4,833 중 2,416.5	-	계획 관리	전	1,540,000,000	637,285	2023.12.27	한국부동산원 실거래자료
다	성해리 000-00	21.0	-	계획 관리	전	20,226,249	963,154	2023.08.18	한국부동산원 실거래자료
라	성해리 000-0	470.0	-	계획 관리	전	560,000,000	1,191,489	2023.07.05	한국부동산원 실거래자료

3). 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	호가수준
평가대상 인근	중로변	"농경지"(계획관리)	1,450,000원/m ² 내외 수준.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

(1). 비교사례의 선정
비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있다고 판단되는 평가사례 C를 비교사례로 선정하였음.

(2). 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	C	733,000	1.02873	1.00	1.25	942,573

①. 시점수정치

용도지역 및 기간	결정 지가변동률	산정내역
경기도 평택시. 계획관리 2024.04.05 ~ 2025.07.23 사례 C	2.873% (1.02873배)	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.263 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.281 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.284 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.269 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.263 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.142 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.129 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.663 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087 $(1+0.00263*26/30)*(1+0.00281)*(1+0.00284)*(1+0.00269)*(1+0.00227)*(1+0.00263)*(1+0.00203)$ $*(1+0.00142)*(1+0.00129)*(1+0.00663)*(1+0.00087*53/31) \approx 1.02873$

※2025년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 05월분을 연장적용하였음.

②. 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③. 개별요인의 비교(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

- 비교표준지(성해리 352-22)와 평가사례 C의 개별요인비교

개 별 요 인		비 교	
조 건	비 교 내 용	사 례	표 준 지
가로조건	대등함.	1.00	1.00
접근조건	대등함.	1.00	1.00
환경조건	대등함.	1.00	1.00
획지조건	지목, 형상, 접면너비 등에서 표준지가 우세임.	1.00	1.25
행정조건	대등함.	1.00	1.00
기타조건	대등함.	1.00	1.00
비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.25 \times 1.00 \times 1.00$	1.00	1.25

(3). 기준시점(2025.07.23)시 비교표준지의 가격

구분	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/m ²)
가	428,400	1.00813	1.00	1.00	431,882

(4). 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (= ①/②)
가	C	942,573	431,882	2.182

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정은 다음과 같이 상향보정하는 것이 적정하다고 판단하였음.

비교 표준지	그 밖의 요인 보정치
성해리 352-22	2.182

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
본건	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
성해리 358-4	428,400	1.00813	1.00	1.495	2.182	1,408,840	1,410,000
성해리 358-5	428,400	1.00813	1.00	1.495	2.182	1,408,840	1,410,000

※ 접도구역부분 적용단가(원/㎡) : 1,408,840원 × 0.85 = 1,197,514원 ≒ 1,200,000원/㎡

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

(1). 인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	지목	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
		토지	건물						
가	성해리 000-0	1,091.0	-	계획 관리	전	660,000,000	604,949	2024.12.27	한국감정평가사협회 실거래자료
나	성해리 000	4,833 중 2,416.5	-	계획 관리	전	1,540,000,000	637,285	2023.12.27	한국부동산원 실거래자료
다	성해리 000-00	21.0	-	계획 관리	전	20,226,249	963,154	2023.08.18	한국부동산원 실거래자료
라	성해리 000-0	470.0	-	계획 관리	전	560,000,000	1,191,489	2023.07.05	한국부동산원 실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2). 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 “다”를 선정하였음.

거래 사례 “다”	소재지	경기도 평택시 안중읍 성해리 000-00				
	토 지	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	거래가액(원)
		계획관리지역	전	21.0	505,100 (2023.01.01기준)	20,226,249
	건 물	건축물용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
-		-	-	2023.08.18		
토지단가		-. 토지단가 : 20,226,249원 ÷ 21.0m ² ≒ 963,154원/m ²				
토지특성		사다리형, 평지, 중로한면, 전기타.				

2. 사정보정치의 산정

상기의 비교사례는 거래시 개별적인 사정을 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나 위의 거래사례 “다”의 실거래가액은 낮은 수준으로 판단하였음. (거래사례 “다” : 1.15)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

용도지역 및 기간	결정 지가변동률	산정내역
평택시 계획관리 2023.08.18 ~ 2025.07.23 사례 “다”	4.834% (1.04834배)	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 ~ 2025.05.31 : 0.663 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.087 (1+0.00234*14/31)*(1+0.00219)*(1+0.00187)*(1+0.00210)*(1+0.00237)*(1+0.02998) *(1+0.00663)*(1+0.00087*53/31) ≒ 1.04834

※2025년 06월 이후의 지가변동률은 미고시 상태로 2025년 05월분을 연장적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 각각 소재하고 있어서 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(성해리 358-4, 동소 358-5)과 거래사례 "다"의 비교

조 건	개 별 요 인	비 교	
	비 교 내 용	사 례	본 건
가로조건	대등함.	1.00	1.00
접근조건	대등함.	1.00	1.00
환경조건	대등함.	1.00	1.00
획지조건	면적, 형상 등에서 본건이 우세임.	1.00	1.20
행정조건	대등함.	1.00	1.00
기타조건	대등함.	1.00	1.00
비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 \times 1.00$	1.00	1.20

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액을 다음과 같이 결정하였음.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
본건	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
성해리 358-4	963,154	1.15	1.04834	1.00	1.20	1,393,403	1,390,000
성해리 358-5	963,154	1.15	1.04834	1.00	1.20	1,393,403	1,390,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 (기준시점 : 2025.07.23)

구 분	기호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1	394.0	1,410,000	555,540,000	
	접도구역	70.0	1,200,000	84,000,000	면적은 도면에 의한 개략적 수치임.
	2	400.0	1,410,000	564,000,000	
	접도구역	70.0	1,200,000	84,000,000	면적은 도면에 의한 개략적 수치임.
	합 계	934.0		1,287,540,000	
거래사례비교법	1	464.0	1,390,000	644,960,000	
	2	470.0	1,390,000	653,300,000	
	합 계	934.0		1,298,260,000	

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산출되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

1). 감정평가액(기준시점 : 2025.07.23)

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	성해리 358-4	394.0	1,410,000	555,540,000	
	"(접도구역)	70.0	1,200,000	84,000,000	면적은 도면에 의한 개략적 수치임.
2	성해리 358-5	400.0	1,410,000	564,000,000	
	"(접도구역)	70.0	1,200,000	84,000,000	면적은 도면에 의한 개략적 수치임.
	합계	934.0		1,287,540,000	

끝.

토지감정평가명세표

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 성해리	358-4	전	계획관리지역	464	[394 70	1,410,000 1,200,000	555,540,000 84,000,000	접도구역 저축부분
2	동소	358-5	전	계획관리지역	470	[400 70	1,410,000 1,200,000	564,000,000 84,000,000	
합 계								₩1,287,540,000.-	
				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 안중읍 성해리 소재 "성해교차로" 서측 인근에 위치하며, 본건 주변은 38번국도변의 근린생활시설, 아파트단지(공사중), 농경지 등이 혼재된 지대로 주변환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

· 본건까지 차량 접근 가능하며 대중교통 이용의 편의성 등은 보통시됨.
(본건토지 전면의 세로와 종로 사이에 가드레일이 시설되어 있어 종로에서 본건까지 직접 접근은 불가능한 상태임.)

(3) 형태 및 이용상태

· 공히 세장형의 평지로 조사일 현재 "휴경지" 상태임.(별지 사진 참조)

(4) 인접 도로상태

· 공히 본건 남동측에서 포장 도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리형), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

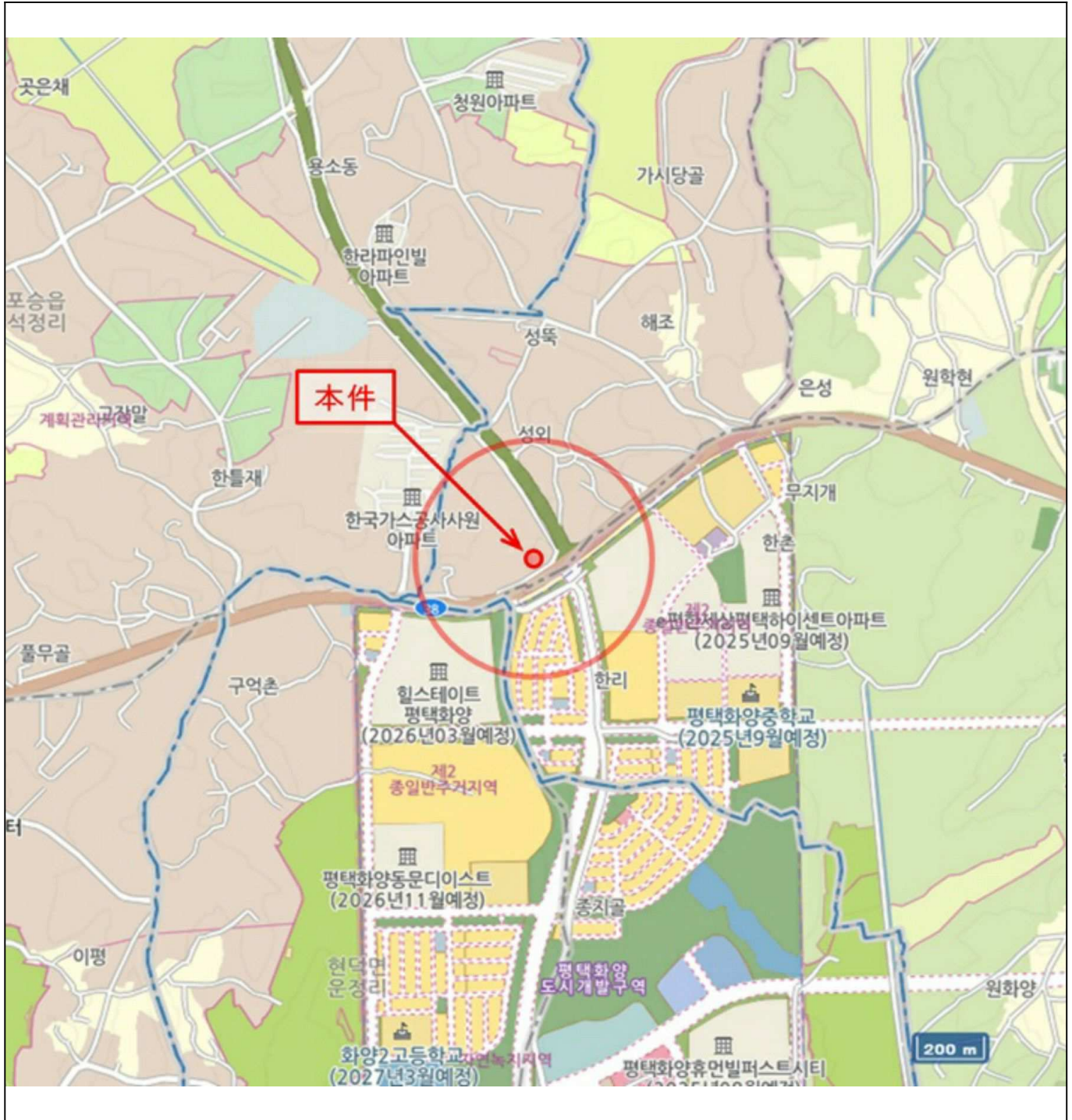
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 경매 진행시 인접지와의 경계를 확인하시기 바람.
- 성해리 358-4, 동소 358-5에는 공히 지상권이 설정(2022.03.11)되어 있으므로 참고바람.

광역위치도



소재지 경기도 평택시 안중읍 성해리 358-4외



지 번 약 도



소재지	경기도 평택시 안중읍 성해리 358-4외
------------	------------------------



지 적 개 황 도

NONSCALE

