

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 오창수 소유물건(2024타경3785)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 경안24-08073



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.

경안감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 경 태 (인)

감정평가액	사천팔백칠십만구천원정(₩48,709,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오 창 수 (2024타경3785)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.09.11	2024.09.11	2024.09.12		
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	165.25 3,080.7x----- 3,080.7	토지	181.75	268,000	48,709,000
	토지	16.5 2,000x----- 2,000	하	여	백	
	합 계	이	하	여	백	₩48,709,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건 기호1,2는 경기도 평택시 고덕면 좌교리 소재 “고덕면 행정복지센터” 북서측 근 거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 대상물건

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	고덕면 좌교리 748-1	지분 165.25	답	답	농림 지역	세로 (가)	129,900
2	고덕면 좌교리 749-21	지분 16.5	답	전	농림 지역	세로 (가)	130,900

### 4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 09월 11일임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2) 감정평가조건

-

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본건 기호1,2 토지는 공유지분으로서 매각 지분의 위치를 특정할 수가 없는 바, 각 전체 토지 면적을 기준으로 평가하되 각 매각지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가가액을 결정하였음.
- 2) 본건 기호2 지상에 소유자 및 수종 미상의 수목이 일부 식재되어 있으나 관리상태 등으로 보아 별도의 가치는 없어 보이는 바, 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 결정의 방법

### 1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 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.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 토지가격 산정

#### 1) 개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치한 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	좌교리 746-2	2,375	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	125,900

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정

#### ① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점 수정하였음.

#### ② 지가변동률(경기도 평택시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.856	2024년 07월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.213	2024년 07월분
누 계 2024.01.01 ~ 2024.09.11	2.150 (1.02150)	기간 중 변동률

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2024년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 4) 지역요인 비교

본건은 표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 개별요인 비교

■기호1,2/표준지A

조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	비 고
접근 조건	교통의 편부	농로의 상태	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		취락, 교통시설, 편익시설 등 과의 접근성			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		경사, 고저			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타			
<b>격 차 율</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격 형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

### ② 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	좌교리 746-*	답	2,956.2	농림 지역	답	249,000	2022.02.03	담보
#2	좌교리 747-*	답	3,335.7	농림 지역	답	230,000	2021.11.23	담보

### ③ 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	해창리 1219-*	답	1,770.9	농림 지역	답	2020.11.23	471,400,000	266,192
#2	좌교리 744-1	답	4,756.2	농림 지역	답	2020.01.03	1,008,500,000	212,039

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 가. 사례의 선택

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 기호#1을 비교사례로 선택함.

#### 나. 가격격차율 산정

##### ■ 표준지A

구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#1 기준 표준지A 가격	249,000	1.07507	1.00	1.000	267,692	2.081
시점수정반영 표준지A 가격	125,900	1.02150	-	-	128,607	

\* 시점수정 : 경기도 평택시 농림지역(2022.02.03 ~ 2024.09.11) : 7.507%

\* 지역요인 비교 : 표준지A는 평가사례#1 인근에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

#### \* 개별요인 비교

조 건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지A /사례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 표준지A는 평가사례#1 대비 제 비교조건은 대등함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래사례, 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치 표준지A는 2.08으로 결정함.
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

#### ① 토지단가 산정

평가 대상	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	125,900	1.02150	1.00	1.000	2.08	267,502	268,000
기호2	125,900	1.02150	1.00	1.000	2.08	267,502	268,000

#### ② 공시지가기준법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지 지 번	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	고덕면 좌교리	748-1	답	165.25	268,000	44,287,000
기호2	고덕면 좌교리	749-21	답	16.5	268,000	4,422,000
합 계				181.75		48,709,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지가격 산정

### 1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2) 인근 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	해창리 1219-*	답	1,770.9	농림 지역	답	2020.11.23	471,400,000	266,192
#2	좌교리 744-1	답	4,756.2	농림 지역	답	2020.01.03	1,008,500,000	212,039

### 3) 비교 거래사례 선정

평가대상토지의 인근에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례#1를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### ① 토지단가 산정

평가 대상	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	266,192	1.00	1.13267	1.00	0.950	286,432	286,000
기호2	266,192	1.00	1.13267	1.00	0.950	286,432	286,000

- ※ 사정보정 : 거래사례#1, #2는 거래시 별도의 사정개입은 포착되지 않음.(1.00)
- ※ 시점수정 : 2020.11.23 ~ 2024.09.11 경기도 평택시 농림지역 지가변동률(13.267%)
- ※ 지역요인 : 본건은 거래사례와 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

#### ※ 개별요인 비교

평가 대상	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	#1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 거래사례#1 대비 농로 상태(폭 등)에서 열세함.					
기호2	#1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 거래사례#1 대비 농로 상태(폭 등)에서 열세함.					

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ② 거래사례 비교법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지 지 번	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	고덕면 좌교리	748-1	답	165.25	286,000	47,261,500
기호2	고덕면 좌교리	749-21	답	16.5	286,000	4,719,000

## IV. 토지가액의 산정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가대상	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
기호1	44,287,000	47,261,500
기호2	4,422,000	4,719,000

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가의 토지가액으로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가대상	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호1	268,000	165.25	44,287,000	갑구 14번 오창수 지분 전부
기호2	268,000	16.5	4,422,000	갑구 41번 오창수 지분 전부
합 계		181.75	48,709,000	

### 2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 토지건물 감정평가명세표

기호1,2

Page : 1

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 좌교리	748-1	답	농림지역	165.25 3,080.7x--- 3,080.7	165.25	268,000	44,287,000	매각지분 갑구 14번 오창수 지분 전부
2	동 소	749-21	답	농림지역	16.5 2,000x---- 2,000	16.5	268,000	4,422,000	매각지분 갑구 41번 오창수 지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩48,709,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 좌교리 소재 "고덕면 행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며 주위는 경지정리 농경지 및 창고, 자연부락 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 기호1,2는 차량 접근이 가능하며, 노선버스 정류장과의 거리 및 운행 여건 등으로 보아 대중교통사정은 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 기호1,2는 세장형의 평탄한 토지로서 기호1는 '답'으로, 기호2는 '전'으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

- \*기호1 : 본건은 남동측으로 노폭 약3m로 포장된 농로와 접함.
- \*기호2 : 본건은 지적도상 맹지이나 현황 북서측에 소재한 노폭 약3m의 포장 농로에서 출입로가 연계되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- \*기호1 : 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.
- \*기호2 : 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호2 지상에 소유자 미상 및 수종 미상의 제시외 수목이 일부 식재되어 있으나, 풀숲으로 덮혀 있는 등 관리상태 등으로 보아 별도의 가치는 없어 보임.

## (7) 공부와의 차이

본건 기호2 공부상 지목은 '답'이나, 현황은 '전' 상태임.

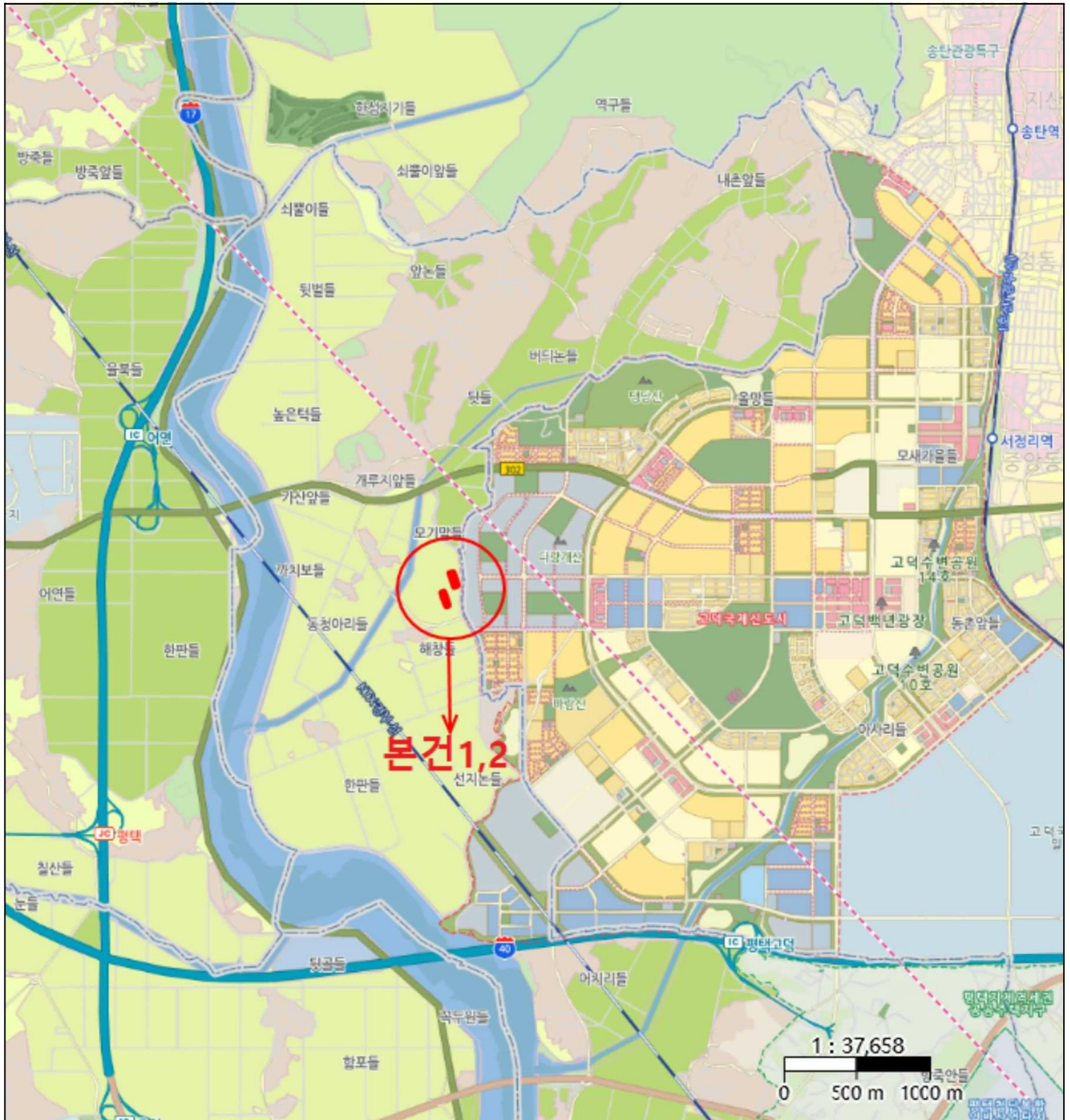
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1,2 토지의 임대 관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지 경기도 평택시 고덕면 좌교리 748-1외



# 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 좌교리 748-1외
-----	------------------------



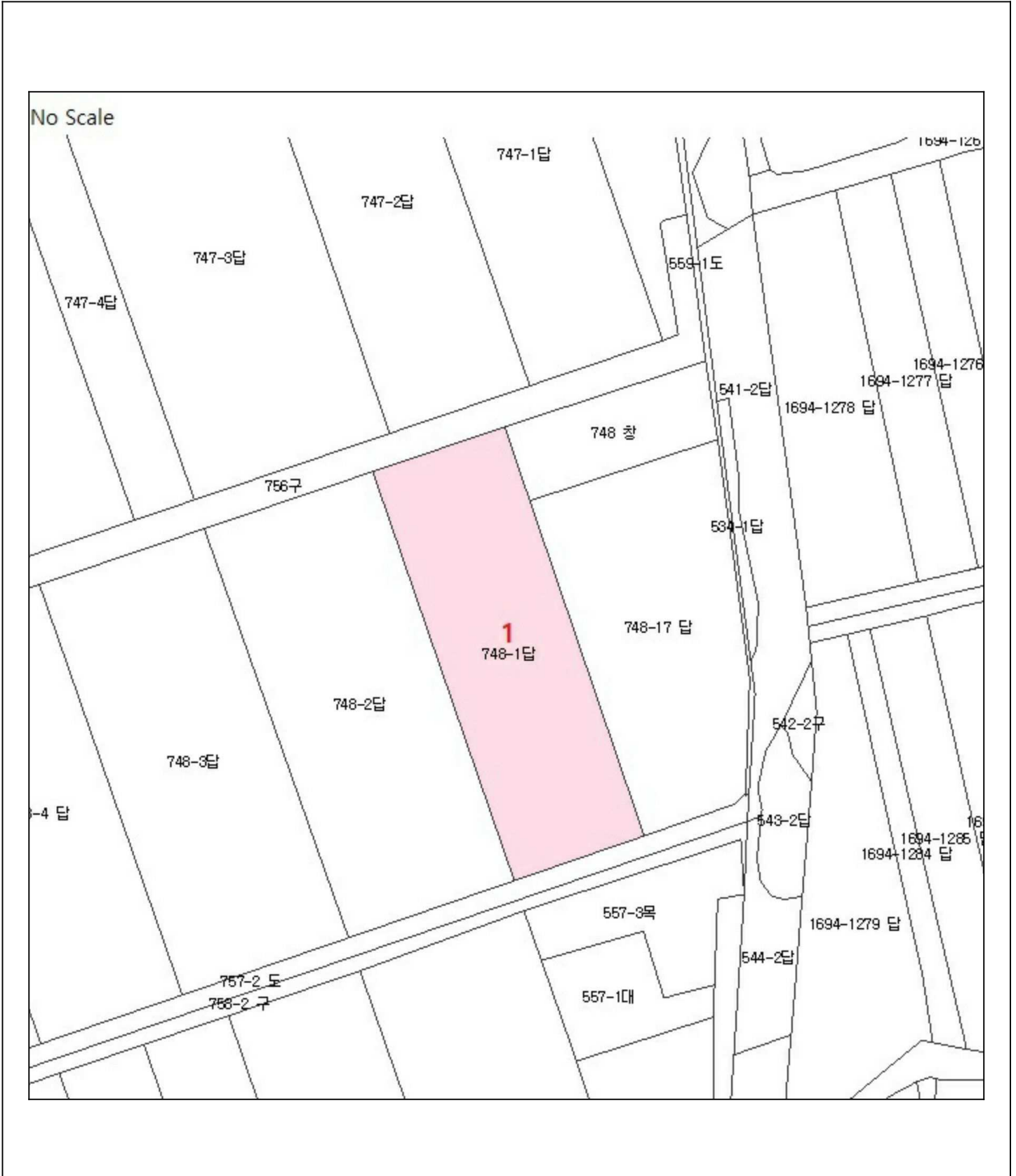
# 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 좌교리 748-1외
-----	------------------------



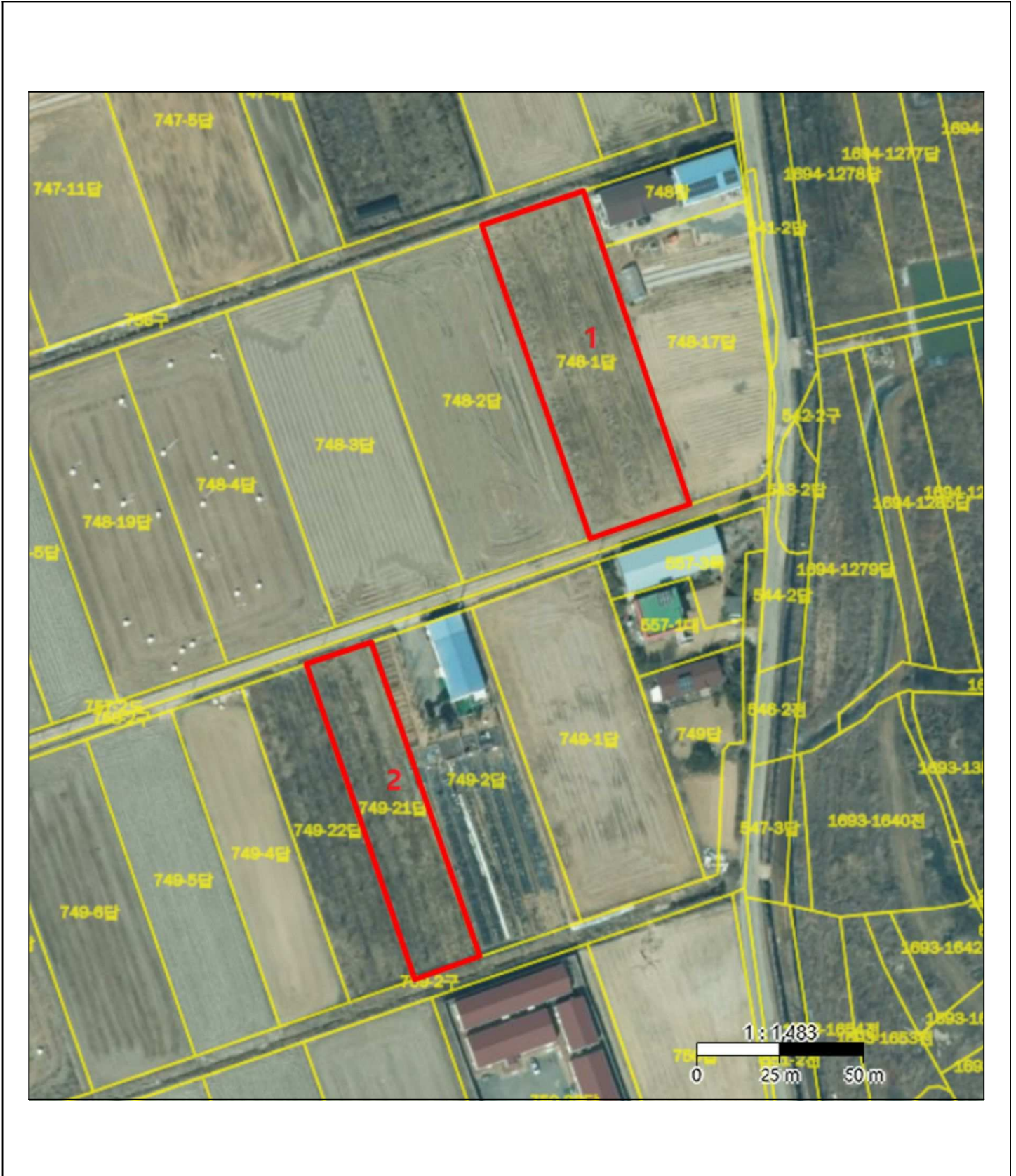
# 지 적 도



# 지 적 도



# 위 성 사 진





1( )



1( )



2( )



2( )