

감정평가서

건명	구도회 소유물건(2024타경54707)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	선우 2411-6102



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.

선우감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최진영

감정평가액	일십이억일천구백팔십육만구천원정(₩1,219,869,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	구도회 (2024타경54707)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.21	2024.11.20 ~ 2024.11.21	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	260.1	토지	260.1	4,690,000	1,219,869,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,219,869,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

- 본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕초등학교” 북측 근거리에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 경매 목적의 감정평가임.
- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”과 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

II. 감정평가 방법

- 본건은 토지에 대한 평가로서 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 최종 감정평가액을 결정함.

III. 토지가액 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024)
1	고덕동 2428-1	대	260.1	주거 나지	1종 일주	소로 각지	정방형 평지	1,068,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 평가개요

본건 토지에 대한 가격결정은 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자 물가상승률 및 평가대상 토지의 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합참작하여 평가함.

2) 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
#1	고덕동 2424-9	대	247.8	단독주택	1종일주	소로 한면	정방형 평지	1,070,000

(2) 선정이유

본건과 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

3) 시점수정

(경기도 평택시 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01.~2024.09.30	2.262	2024년 09월까지 누계
2024.09.01.~2024.09.30	0.171	2024년 09월분
누계 (2024.01.01.~2024.11.21)	2.565(1.02565)	기준시점까지의 지가변동률

※2024년 10월 이후 지가변동률이 미 고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 필요성 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적
							기준시점
가	고덕동 2424-3	대	247.9	1종일주	4,350,000	1,078,365,000	담보
							2024.07.09
나	고덕동 2428-1	대	260.1	1종일주	4,630,000	1,204,263,000	담보
							2023.11.24

(3) 보정치 산정

가) 표준지 #1

(가) 평가선례(가)기준 표준지#1가격

평가선례(원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
4,350,000	1.00887	1.00	1.000	4,388,585

※시점수정(2024.07.09.~2024.11.21) : 경기도 평택시 주거지역 : 0.887%

※지역요인 : 인근지역내 소재하는 바 지역요인 대등함.

※개별요인 :

표준지	평가선례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
#1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	.000

표준지는 선례 대비 제 비교조건은 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 기준시점 표준지#1가격

공시지가(원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	대상토지가격(원/㎡)
1,070,000	1.02565	-	-	1,097,446

(다) 표준지#1 보정치 산정

평가선례기준 표준지#1가격(A)	기준시점 표준지#1가격(B)	보정치(A/B)
4,388,585	1,097,446	3.999

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 보정치 및 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정을 기하기 위하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

본건 토지	그 밖의 요인 보정치
기호1	3.99

7) 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,070,000	1.02565	1.00	1.070	3.99	4,685,324	4,690,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 평가개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교거래사례의 선정

(1) 사례선정

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	자료 유형	가격 시점	토지단가 (원/㎡)
A	고덕동 2570- 1	대	272.6	단독주택	1종일주	실거래	23.08.30	5,106,000
		건물	490.76					

※ 거래사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 토지단가는 배분법에 의거 산정함.
 건물내역 : 철근콘크리트구조, 단독주택, 사용승인일- 2021.11.08.
 건물가액 : 490.76㎡ × 2,156,000(2,200,000 × 49/50) = 1,058,078,560
 토지단가 : 2,450,000,000 - 1,058,078,560 ÷ 272.6㎡ ≒ 5,106,000원/㎡

(2) 선정이유

상기 거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 거래사례로서 거래사정이 정상적이며 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되는 비교가능한 사례로 인정되는 바, 비교거래사례 A를 선정함.

3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근 토지의 거래가격수준 및 평가전례 가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정

(경기도 평택시 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.08.30.~2024.11.21	3.321 (1.03321)	기준시점까지의 지가변동률

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

5) 지역요인 비교

본건은 거래사레 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

6) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건은 거래사례 대비 인근 환경에서 열세함.							

7) 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,106,000	1.00	1.03321	1.00	0.900	4,748,013	4,750,000

IV. 감정평가액의 결정

1. 시산가액

기호	구분	면적	시산가액	
			단가	금액
1	공시지가 기준법	260.1	4,690,000	1,219,869,000
	거래사례 비교법	260.1	4,750,000	1,235,475,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

구분	시산가액	편차	감정평가액 결정의견
공시지가 기준법	1,219,869,000	약 1.28%	양 시산가액의 격차가 약1.28% 내외이며, 인근의 평가전례, 가격수준 등을 고려할 때 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 최종 감정평가액으로 결정함.
거래사례 비교법	1,235,475,000		

3. 감정평가액

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호1	경기도 평택시 고덕동 2428- 1	260.1	4,690,000	1,219,869,000	주거나지

V. 기타사항

- 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 21일임.
- 본건의 실지조사는 2024.11.20~ 11.21일. 실시하였으며, 대상 토지의 이용상태 및 제반 가격 형성요인을 조사함.

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 고덕동	2428-1	대	제1종일반 주거지역	260.1	260.1	4,690,000	1,219,869,000	
합 계								₩1,219,869,000.-	
				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 고덕동 소재 "고덕초등학교" 북측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택 단지, 산업단지, 아파트단지, 공원 등으로 개발한 지역으로 현재 단독주택단지와 산업단지는 대부분 나지 상태로 미 성숙지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량의 접근이 용이하고, 인근에 버스 정류장이 소재하나 운행 여건으로 보아 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 정방형의 평탄한 토지로서 주거 나지임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북측 및 서측으로 노폭 약8m의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지의 임대관계는 미상임.

광역위치도



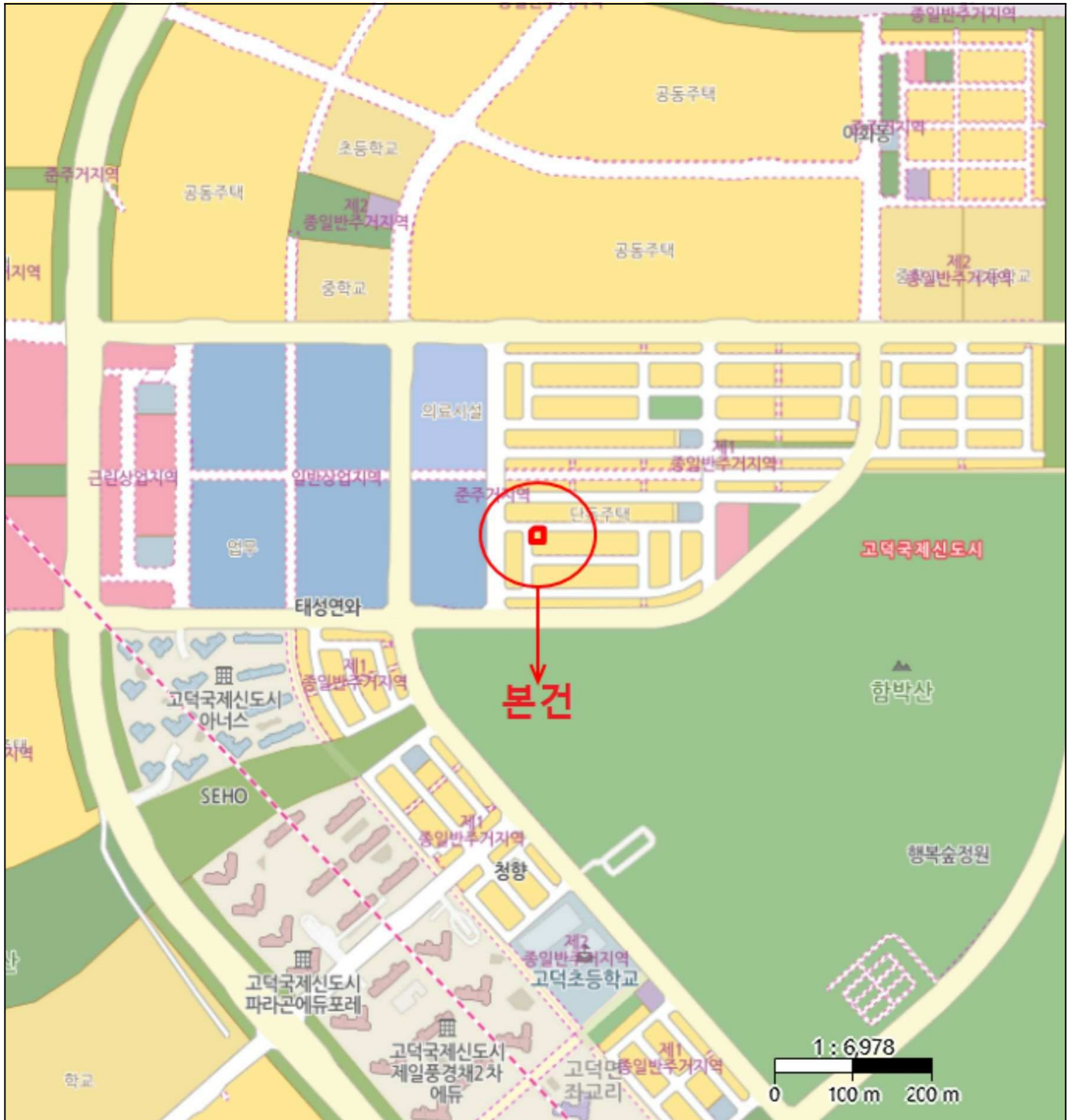
소재지	경기도 평택시 고덕동 2428-1
-----	--------------------



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2428-1
-----	--------------------



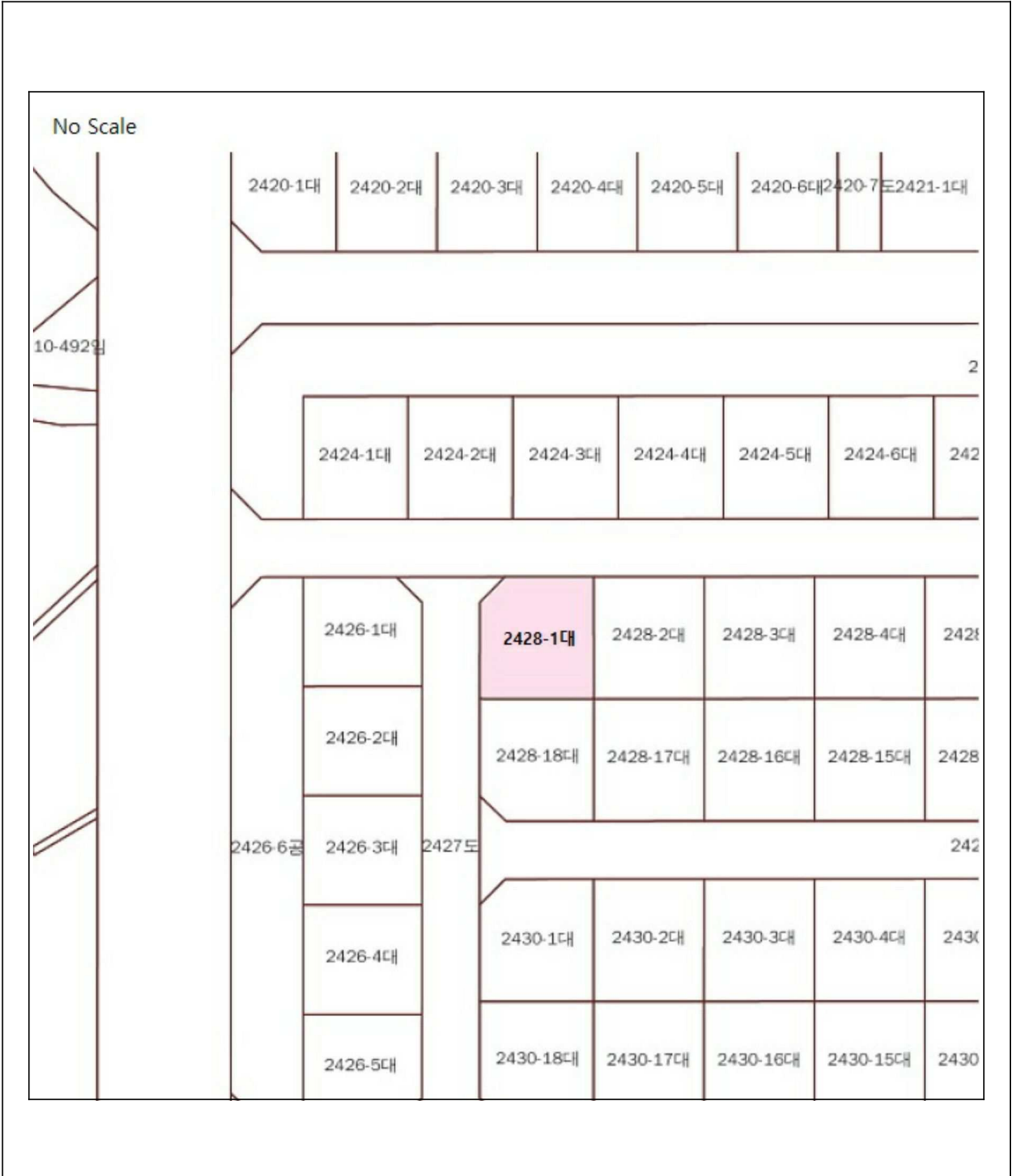
위치도



소재지 경기도 평택시 고덕동 2428-1



지 적 도



위 성 사 진





