

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 광현패키지  
소유물건(2025타경40101)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조인수

감정평가서번호: HS250109-1

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.

해성감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이영규

감정평가액	삼익팔천육백사십사만팔천원정 (₩386,448,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매
제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사 광현패키지 (2025타경40101)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간      작성일
기타 참고사항	-	2025.01.14	2025.01.10 ~ 2025.01.14      2025.01.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	498	토지	498	776,000	386,448,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					₩386,448,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 동천리 소재 "무봉산 교차로" 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

· 경기도 평택시 진위면

기호	소재지	지번	면적(m <sup>2</sup> )		지목	용도 지역	이용 상황	2024 개별 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
			공부	사정				
1	동천리	602-5	498	498	잡종지	보전 녹지	잡종지	161,700

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사 기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2025년 1월 14일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법 및 의견

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되, 거래사례·평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본 대상물건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 원 제시목록 및 관련 공부에 의하였고, 토지의 경계는 지적도 등에 의해 개략적으로 확인하였으며, 정확한 경계는 측량을 요함.

나. 본건 지상 일부에 소재하는 활잡목은 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 점 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 토지는 지적상 북동측으로 중로1류(폭 20m~25m)와 접하나, 현황은 남동측 인접 필지를 통하여 출입하고 있으니, 귀 원 업무 진행시 및 경매 취득시 참조하시기 바람.

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 비교표준지의 선정

### 가. 비교표준지

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 적용
A	동천리 616	답	2,902	전	보전녹지	세로 (가)	부정형 완경사	146,000	기호1

### 나. 비교표준지의 선정 및 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하는 바, 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

## 3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동율을 적용함.

(평택시 녹지지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01.~2024.11.30	2.633	(1+0.02633)x(1+0.00163x45/30)
2024.11.01.~2024.11.30	0.163	
누 계 (2024.01.01.~2025.01.14)	2.884 (1.02884배)	

※ 기준시점 현재 미고시된 지가변동률은 최종 고시된 월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상지는 표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

### 5. 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교항목 - 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태 등)
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 재해 및 수해의 위험성, 인근 토지 이용상황 및 적합성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부(방위, 고저, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도), 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

#### 나. 개별요인 비교치 결정

##### - 기호"1" 과 비교표준지"A"

대상 토지	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	1.40	1.20	1.30	1.10	1.00	2.402
대상 토지는 비교표준지 대비 교통의 편부, 인근토지 이용상황, 토지 이용상황 및 지목 등에서 우세함.							

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정율} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 시점수정가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

### 나. 인근 유사토지 가격사례 및 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보 · 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	구분	기준시점 (거래시점)
ㄱ	동천리 661-*	임야	520	보전녹지	157,000	301,923	실거래	2021.07.25
ㄴ	동천리 601-*	임야	83 (지분)	보전녹지	40,000	481,928	실거래	2021.09.14
ㄷ	가곡리 99-*	전	<b>2,046</b>	보전녹지	<b>400,000</b>	<b>195,503</b>	실거래	<b>2023.11.08</b>
ㄹ	동천리 647-*	답	<b>2,493</b>	보전녹지	-	<b>154,000</b>	담보	<b>2023.04.25</b>
ㅁ	동천리 601-*	임야	884 (지분)	보전녹지	-	328,000	경매	2024.06.17

### 다. 비교사례의 채택

본건 및 표준지와 가격형성요인이 유사하다고 판단되는 <사례"ㄹ">을 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 격차율의 산정(사례기준 표준지단가 / 표준지단가)

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지A	146,000	-	1.02884	-	-	150,211	2.155
사례ㄹ	154,000	1.00	1.04364	1.00	2.015	323,852	

<b>사정보정</b>	비교사례는 정상적인 평가사례로서, 별도의 사정보정은 불필요함.			1.000
<b>시점수정</b>	경기도 평택시 (23.04.25~25.01.14 ) (녹지) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.079 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.104 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.122 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.113 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.252 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.162 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.231 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.197 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.233 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.633 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.163 $( 1 + 0.00079 * 6/30 ) * ( 1 + 0.00104 ) * ( 1 + 0.00122 ) * ( 1 + 0.00113 ) * ( 1 + 0.00252 ) * ( 1 + 0.00162 ) * ( 1 + 0.00231 ) * ( 1 + 0.00197 ) * ( 1 + 0.00233 ) * ( 1 + 0.02633 ) * ( 1 + 0.00163 * 45/30 )$ $\approx 1.04364$			1.04364
<b>지역요인</b>	비교표준지와 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함			1.00
<b>개별요인</b>	<b>조건</b>	<b>격차율</b>		<b>비고</b>
		<b>사례</b>	<b>표준지</b>	
	접근조건	1.00	1.55	교통의 편부 등에서 표준지가 우세함.
	자연조건	1.00	1.30	인근토지 이용상황 등에서 표준지가 우세함.
	획지조건	1.00	1.00	경사 등에서 유사 대등함.
	행정적조건	1.00	1.00	지목 등에서 유사 대등함.
기타조건	1.00	1.00	장래동향 등에서 유사 대등함.	
	합 계	1.000	2.015	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산출된 격차율과 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 그 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지	A
그 밖의 요인 보정치	2.15

## 7. 그 밖의 요인 보정치의 적정성검토

### 가. 개설

본 평가에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하기 위하여 인근에 소재하는 거래사례, 평가사례 및 유사토지의 가격수준 등을 기준으로 비교표준지에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하였음.

### 나. 인근 거래사례 등 분석

[상기 거래사례 및 평가전례표 참조]

### 다. 인근지 호가수준

본건 인근 지역내 잡종지의 가격수준은 도로조건, 이용상황 등에 따라 다소 차이는 있으나, 대략적으로 보전녹지지역 잡종지 가격수준은 600,000원/m<sup>2</sup>~900,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 조사되었음.

### 라. 적정성 검토

본 평가에 적용하는 비교표준지 그 밖의 요인 보정치는 인근지역 보전녹지지역내 답 표준지공시지가의 시가반영을 및 실거래가격을 고려할 때 적정한 보정치로 분석됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	A	146,000	1.02878	1.00	2.402	2.15	775,688	776,000

### Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

#### 2. 비교사례의 선정

상기 「가격사례 및 평가전례」 표 중 대상물건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

본 건 기호	비교사례 기호
1	ㄷ

#### 3. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정치

경기도 평택시 (23.11.08~25.01.14 ) (녹지)

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.197

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.233

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.633

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.163

$$( 1 + 0.00197 * 23/30 ) * ( 1 + 0.00233 ) * ( 1 + 0.02633 ) * ( 1 + 0.00163 * 45/30 )$$

$$\approx 1.03279$$

## 5. 지역요인

비교사례와 본건은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대체로 유사함.

## 6. 개별요인 비교치

- 본건 <기호1> 과 <비교사례"ㄷ">

대상 토지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	ㄷ	1.80	1.50	1.30	1.10	1.00	3.861
	대상 토지는 비교표준지 대비 교통의 편부, 인근토지 이용상황, 토지 이용상황 및 지목 등에서 우세함.						

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건 기호	사례지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	195,503	1.00	1.03279	1.00	3.861	779,588	780,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

- 감정평가규칙 제12조에 의거 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적 등을 고려할 때, 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래사례비교법에 의한 시산단가와 비교하여 합리성이 인정되어 이를 본건의 토지단가로 결정함.

시산가액(단가)				결정단가 (원/㎡)
기호	공시지가기준법	거래사례비교법	격차율	
1	776,000	780,000	약±0.51% 내외 수준	776,000

### 2. 감정평가액

기호	구분	지목	이용상황	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	토지	잡종지	잡종지	498	776,000	<b>386,448,000</b>

# 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 진위면 동천리	602-5	잡종지	보전녹지지역	498	498	776,000	386,448,000	
<b>합 계</b>								<b>₩386,448,000.-</b>	
				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 진위면 동천리 소재 "무봉산 교차로" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 서측으로 일반산업단지가 소재하고, 인근에는 공장, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 잡종지 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 왕복4차선 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 내 해발 178.21m이하 위탁(2015.12.21))<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

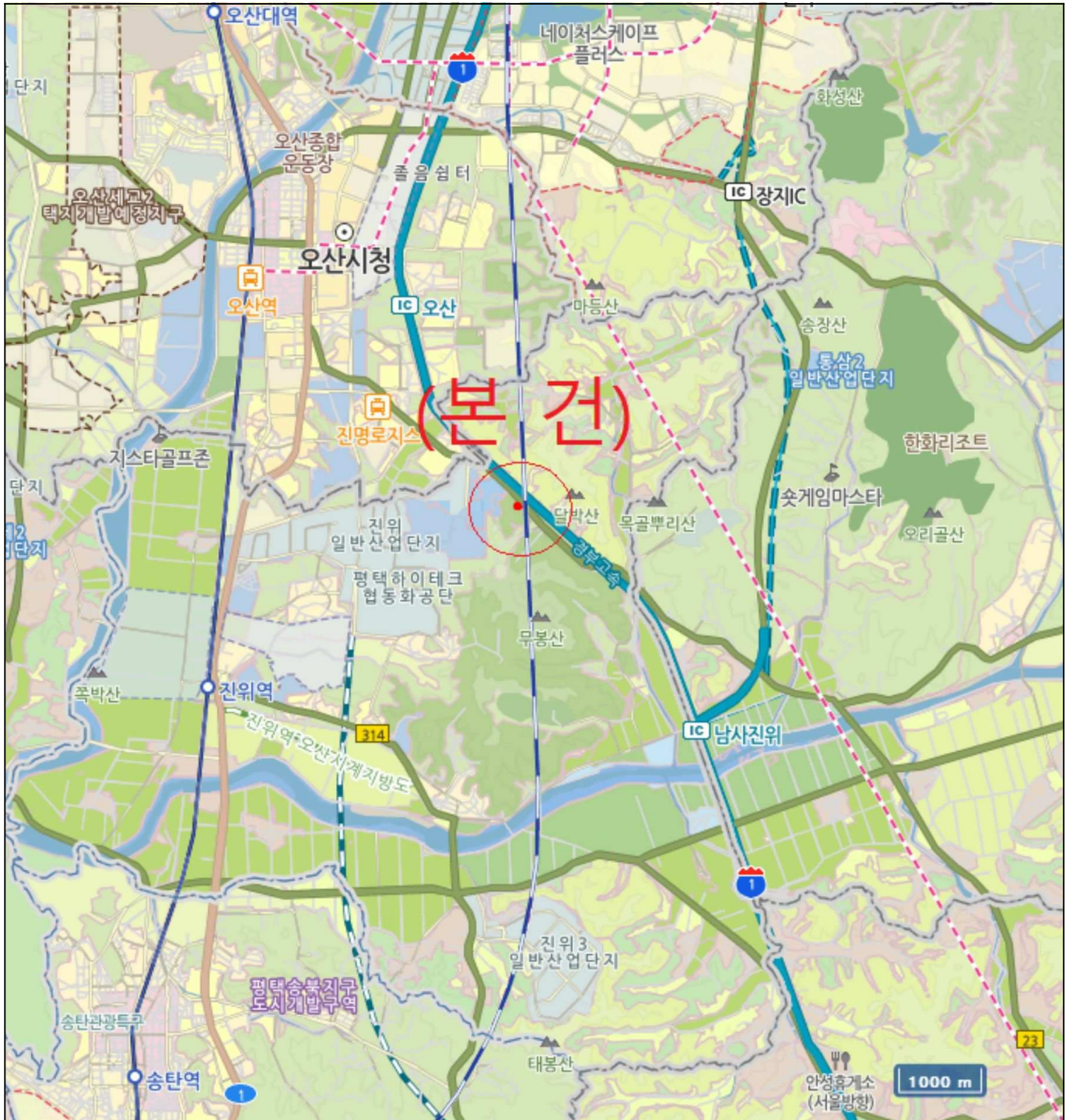
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



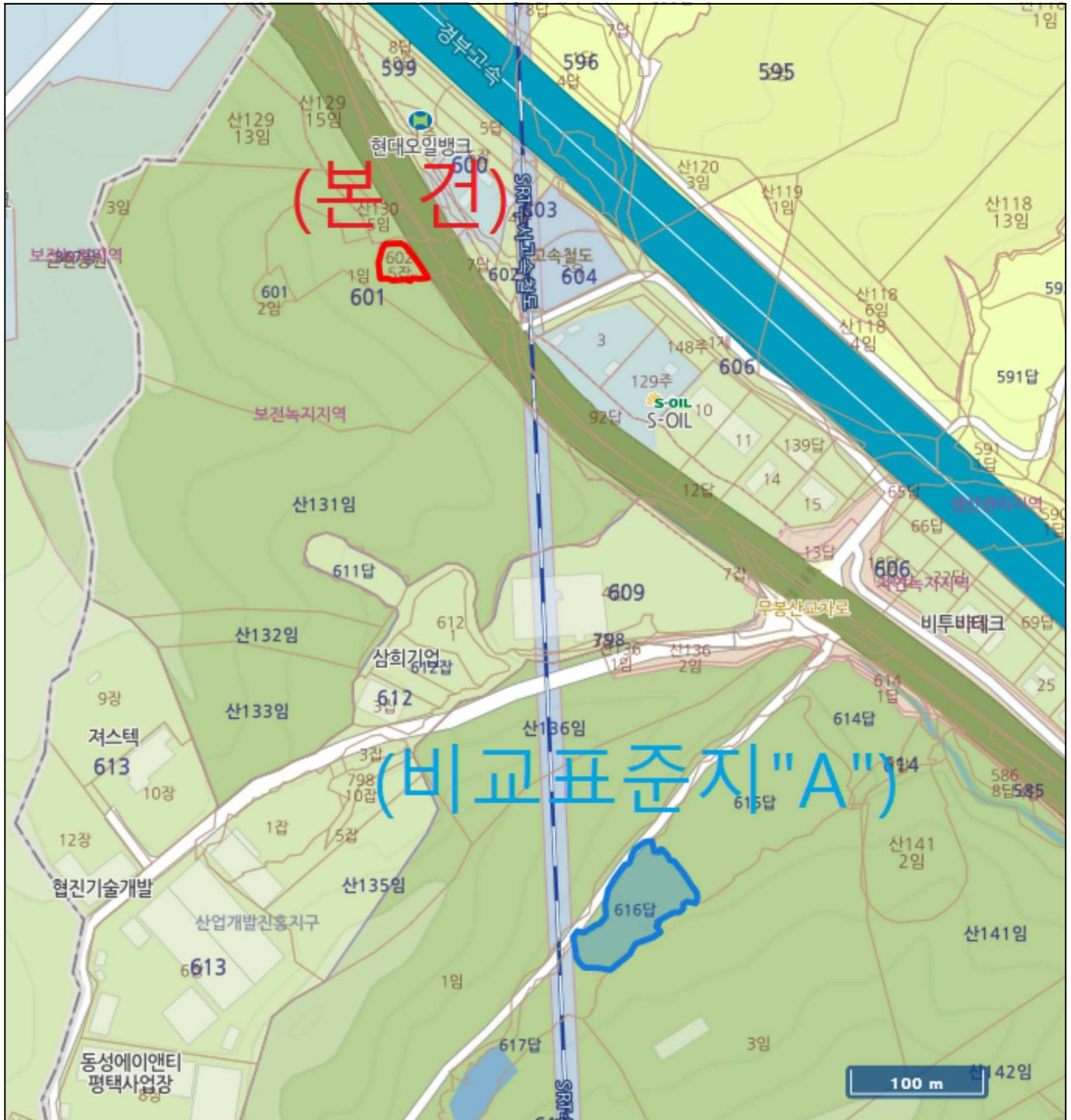
소재지	경기도 평택시 진위면 동천리 602-5
-----	-----------------------



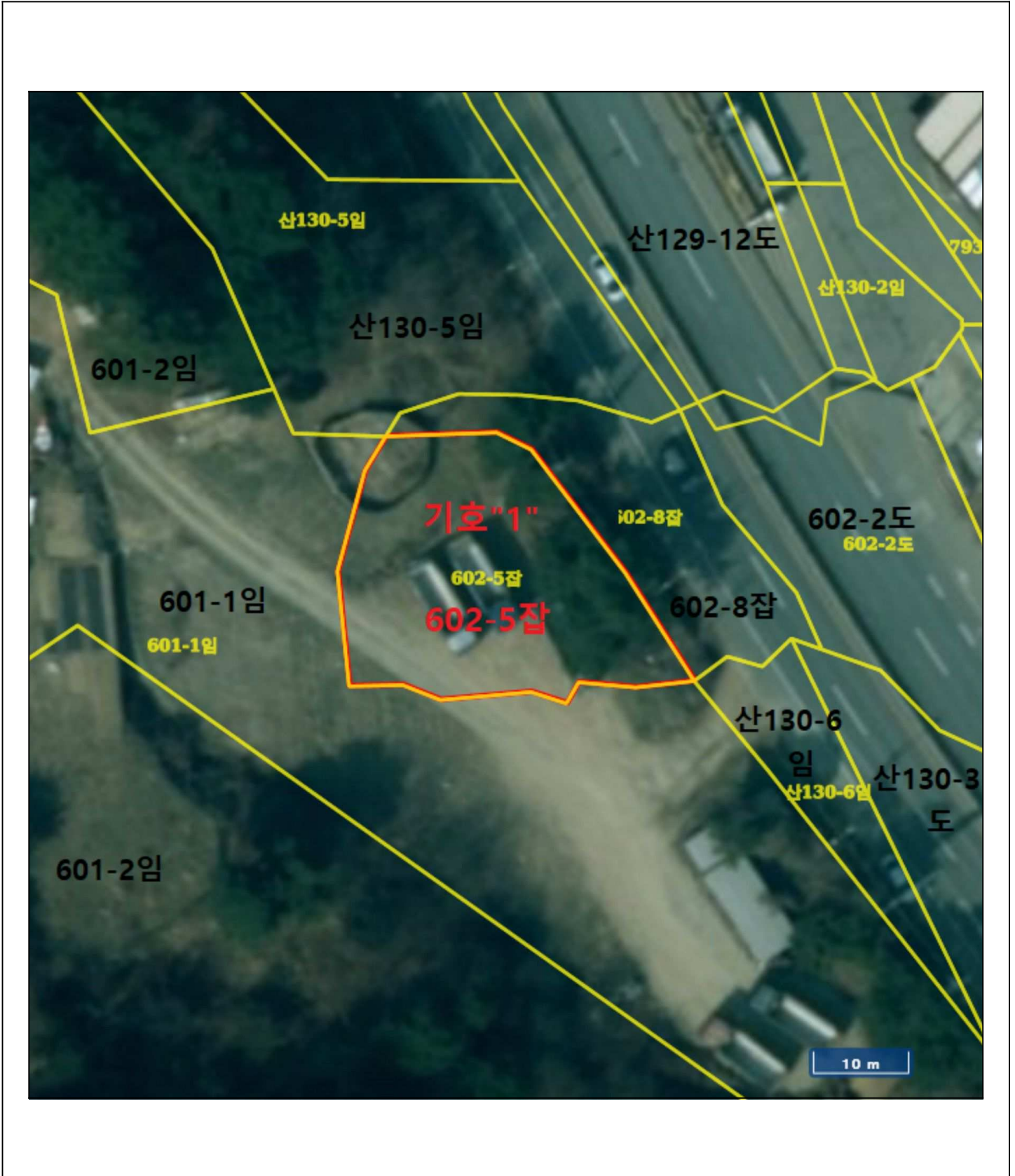
# 위치도



소재지	경기도 평택시 진위면 동천리 602-5
-----	-----------------------



# 지 적 도





( )



( )



( )



( )