

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김창중 소유물건(2025타경41775)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조인수

감정평가서번호: T25042201

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.

트레인감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

성지현

감정평가액	일십일억오천팔백구십삼만육천원정(₩1,158,936,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김창중 (2025타경41775)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.09	2025.05.07 ~ 2025.05.09	2025.05.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	258	토지	258	-	1,158,936,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,158,936,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가개요

### 1. 평가목적

---

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

---

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

---

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.05.09.을 기준시점으로 합니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

---

2025.05.07.부터 2025.05.09.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2025.05.09. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

---

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

(1) 감정평가는 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제21조 제1항에 따른 공시지가기준법을 포함한 비교방식 그리고 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식에 따르며, 감정평가의 목적, 법령에 따른 주된 평가방식, 평가대상 자산의 특성, 시장상황 등을 고려하여 감정평가 방법을 결정합니다.

(2) 본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」에 근거하여 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 7. 기타

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

(2) 본건 토지 및 건물에 대한 지적경계 및 면적 등은 관련공부, 현장조사시 목측에 의하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 별도의 측량을 요합니다.

## 8. 대상 토지의 개요

연번	소재지	지번	지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )
1	경기도 평택시 고덕동	2430-8	대	제1종일반주거지역	258

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지가격

### 1. 비교표준지 공시지가 선정

#### (1) 비교표준지 선정기준

- 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- 이용상황이 같거나 비슷할 것
- 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### (2) 표준지 선정사유

본건 평가에 적용할 비교표준지는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	고덕동 2424-9	247.8	대	단독주택	1종일주	소로한면	정방형 평지	1,110,000

### 2. 시점수정치의 결정

#### (1) 지가변동률

[경기도 평택시 주거지역 기준]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.31.	0.449	2025년 3월 누계
2025.03.01. ~ 2025.03.31.	0.166	2025년 3월 변동률
2025.01.01. ~ 2025.05.09.	0.659 (1.00659)	$( 1 + 0.00449 ) * ( 1 + 0.00166 * 39/31 )$ ≒ 1.00659

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## (2) 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 보정하는 작업으로 지가변동률과 생산자물가상승률을 적용할 수 있으나 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하기 어려워 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정합니다.

## 3. 지역요인의 비교

---

평가대상 토지가 표준지인바, 표준적 획지의 최유효이용이 동일하므로 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

## 4. 개별요인의 비교

---

1) 본건 / 표준지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
<b>누 계</b>			<b>1.000</b>	<b>-</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 비교

### (1) 취지

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(98두6067, 92누16300 관련) 등에서 인정되는 점을 참작할 때 그 밖의 요인 보정은 동일수급권을 포함한 인근지역의 평가선례 및 실제 거래가격 등과의 형평성 및 균형을 유지하기 위한 것입니다. 따라서 이하에서는 본건 표준지와 인근 토지의 적정지가 수준 및 인근 유사 토지의 평가선례 등을 상호 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하도록 합니다.

### (2) 그 밖의 요인 비교치 산정을 위한 비교사례 선정

#### 1) 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	고덕동 242○-○	1종일주	대	4,690,000	2024.11.21	법원경매
B	고덕동 244○-○	1종일주	대	4,490,000	2024.04.12	법원경매
C	고덕동 240○-○	1종일주	대	4,560,000	2023.12.08	법원경매

#### 2) 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	매매시점	거래금액(원)
D	고덕동 249○-○	1종일주	대	4,497,354	2023.03.27	1,190,000,000
E	고덕동 248○-○	1종일주	대	4,098,360	2022.10.19	950,000,000
F	고덕동 257○-○	1종일주	대	5,386,941	2023.08.30	2,450,000,000
	(2,450,000,000원-490.76㎡(건물면적)×2,000,000원/㎡)÷272.6㎡(토지면적)≈5,386,941원/㎡					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 비교사례 선정

상기 비교사례 중 대상 토지 및 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 것으로서 용도지역이 동일하고, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 감정평가사례 <기호 A>를 선정하도록 합니다.

### (3) 그 밖의 요인 비교치 산정

#### 1) 산정식

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 2) 표준지 가 / 비교사례 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	산정치
사례	A	4,690,000	-	1.00814	1.00	0.950	4,491,768	4.020
표준지	가	1,110,000	-	1.00659	-	-	1,117,315	

시점수정: 경기도 평택시 주거지역 지가변동률(2024.11.21. ~ 2025.05.09.)

지역요인: 유사함(1.00).

개별 요인	가로조건	0.95	표준지는 사례 대비 가로의 폭, 구조 등이 열세함.
	접근조건	1.00	유사함.
	환경조건	1.00	유사함.
	획지조건	1.00	유사함.
	행정적조건	1.00	유사함.
	기타조건	1.00	유사함.
	누계치	0.950	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 그 밖의 요인 비교치 결정

상기의 비교사례와 평가대상 토지 및 인근 지역의 정상적인 가격수준, 최근의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인을 결정하였습니다.

표준지		비교사례	그 밖의 요인 보정치	
기호	소재지		산정	적용
가	고덕동 2424-9	A	4.020	4.02

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,110,000	1.00659	1.000	1.000	4.02	4,491,606	4,492,000

※ 결정단가는 산정단가의 백원단위에서 반올림하였음.

## III. 거래사례비교법에 의한 토지가격

### 1. 개요

대상 부동산과 가치형성요인이 같거나 유사한 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 부동산의 가액을 평가합니다.

### 2. 비교사례의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	매매시점	거래금액(원)
D	고덕동 249○-○	1종일주	대	4,497,354	2023.03.27	1,190,000,000
E	고덕동 248○-○	1종일주	대	4,098,360	2022.10.19	950,000,000
F	고덕동 257○-○	1종일주	대	5,386,941	2023.08.30	2,450,000,000
	(2,450,000,000원-490.76㎡(건물면적)×2,000,000원/㎡)÷272.6㎡(토지면적)≒5,386,941원/㎡					

대상 물건과 위치적 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가능성이 높은 <사례 D>를 비교사례로 선정합니다.

## 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다 (1.00)

## 4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.03.27. ~ 2025.05.09.	4.457 (1.04457)	평택시 주거지역 기준

## 5. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인이 유사합니다. (1.00)

## 6. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 본건 / 거래사례

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
<b>누 계</b>			<b>0.950</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,497,354	1.000	1.04457	1.000	0.950	4,462,911	4,463,000

※ 결정단가는 산정단가의 백원단위에서 반올림하였음.

## IV. 토지 감정평가액 결정

### 1. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래 당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력의 차이 등의 이유로 변동성이 있을 수 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으나 본건 평가에서는 상기와 같이 두 방식의 시산가액이 유사하게 산출되어 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

### 2. 토지감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과, 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정합니다.

기호	소재지	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	평택시 고덕동 2430-8	4,492,000	258.0	1,158,936,000

# 토지건물 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	2430-8	대	1종일반주거	258	258	4,492,000	1,158,936,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,158,936,000.-</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 고덕동 소재 '고덕초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 평지이며, 현황 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 9미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역<교육환경 보호에 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

-

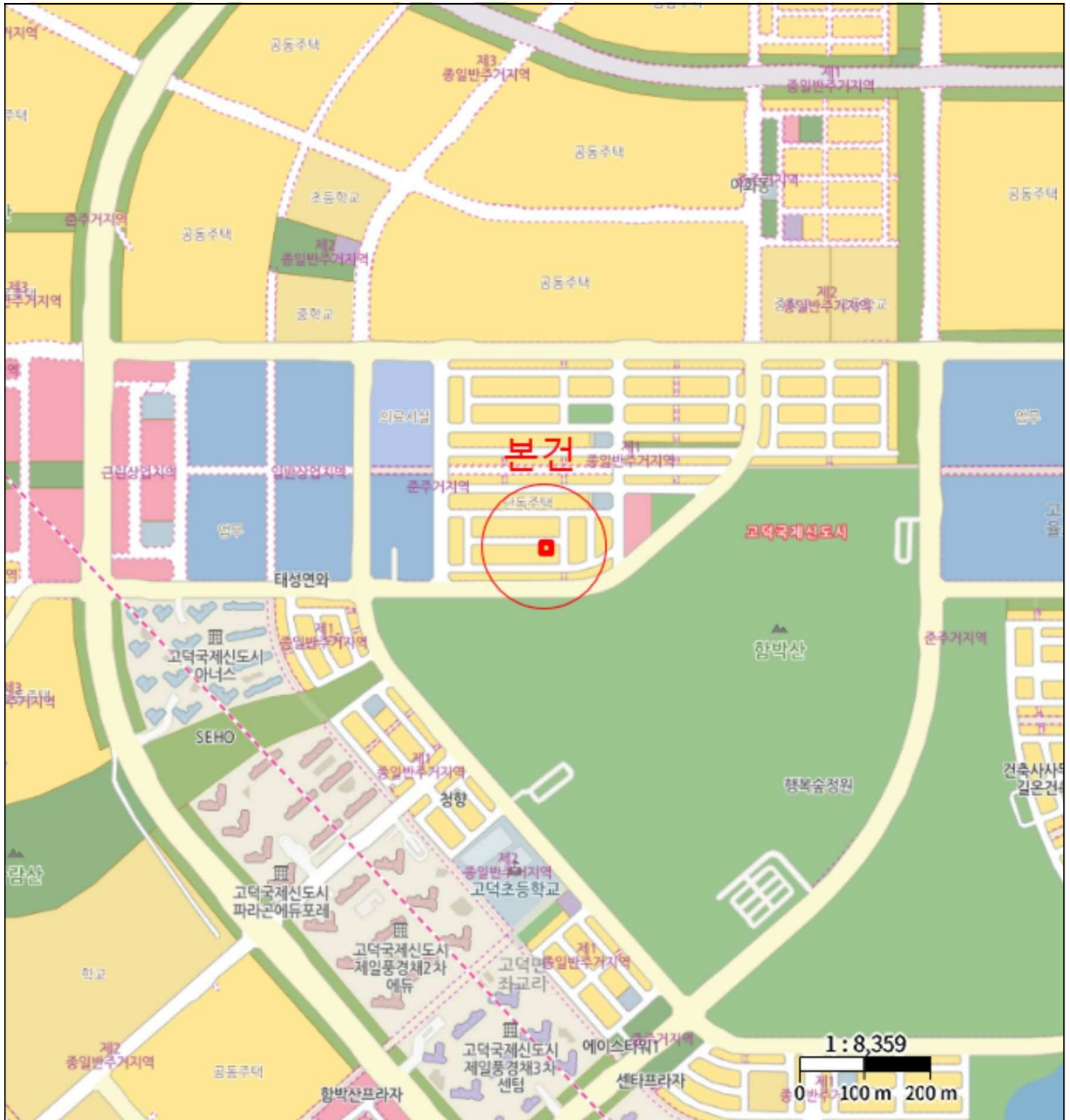
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



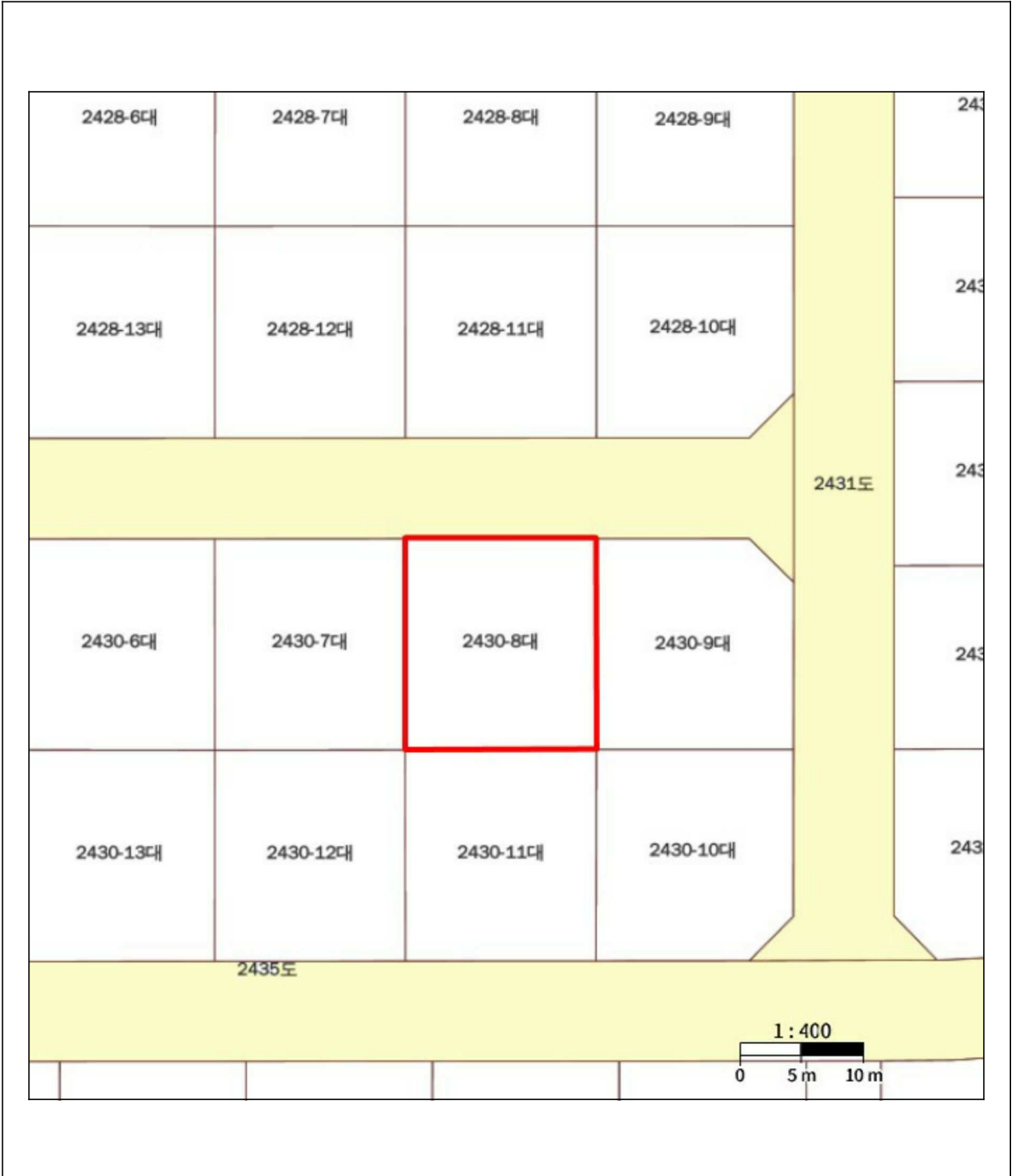
소재지	경기도 평택시 고덕동 2430-8
-----	--------------------



# 위치도



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 북측에서 촬영



본건 북동측에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 북서측에서 촬영



본건 남측에서 본 주위환경