

# 감정평가서

건명	김나영 소유물건(2025타경486)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	real-25-R0214

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.

리얼감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
임지선

감정평가액	육억구천일백팔십육만팔천원정(₩691,868,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김나영 (2025타경486)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.28	2025.02.17 ~ 2025.02.28	2025.02.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	257.20	토지	257.20	2,690,000	691,868,000
		이	하	여	백	
	합계				₩691,868,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕국제화계획지구' 내에 위치하는 토지로, 수원지방법원 평택지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 감정평가 관련이론 및 기법에 의하여 평가하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준 법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

## 4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

## 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 2월 28일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 대상물건의 확정

기호	소재지	지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	형상 지세	이용상황	개별지가/ 2024년(원/m <sup>2</sup> )
1	경기도 평택시 고덕동	2437-2	257.2	대	1종일주	정방형 평지	주거나지	1,148,000

## 7. 기타

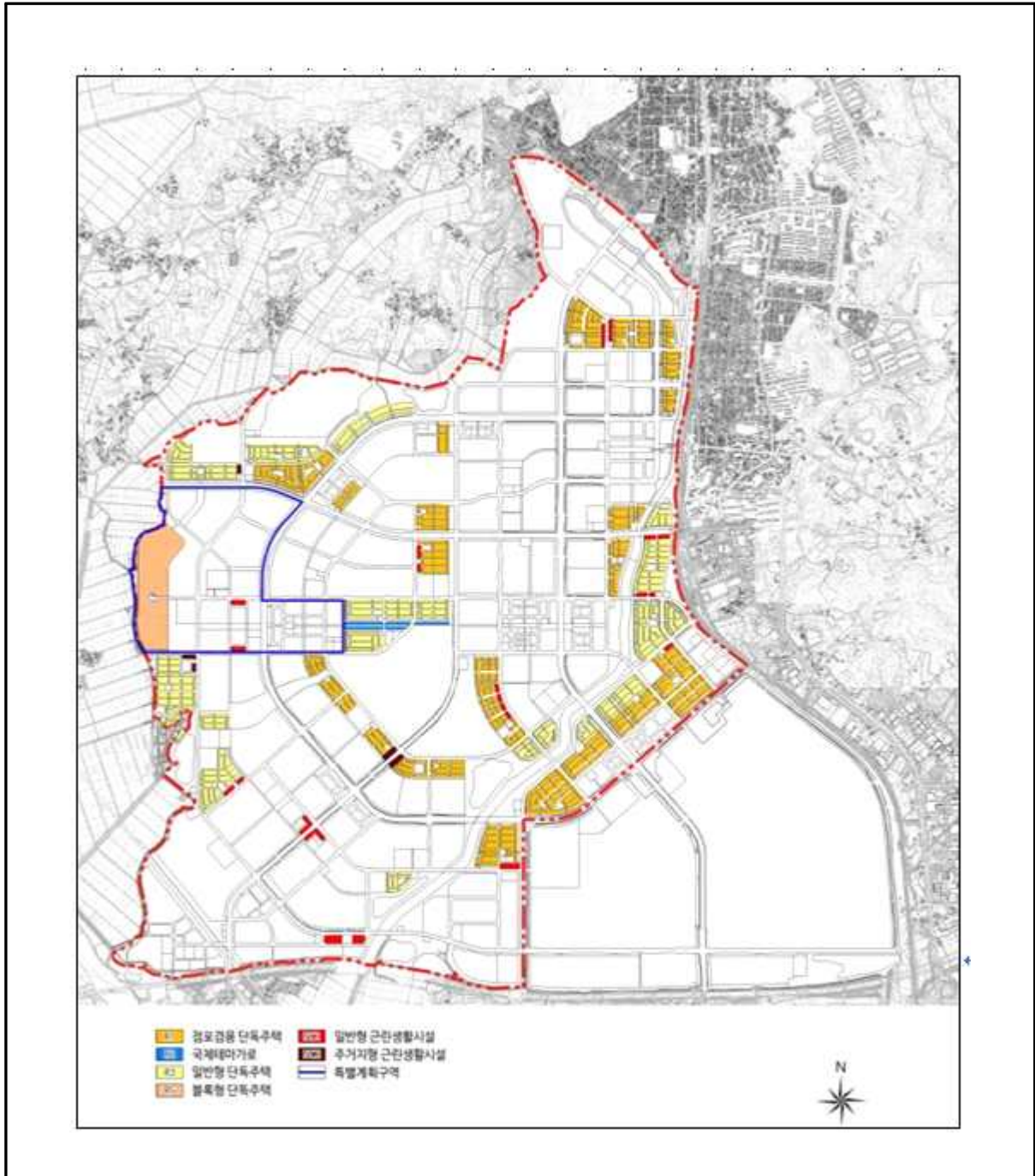
가. 본건은 인접토지와 경계가 불명확하여 지적 공부를 바탕으로 목측으로 평가하였으니, 정확한 위치확인은 경매진행시 재확인하시기 바람.

나. 본건은 택지개발지구 내의 토지로, 인근 토지는 분양, 개발, 매매 등이 혼재하고 있으며, 이에 따른 가격 수준이 다양하게 형성될 수 있으므로 경매 입찰시 참고하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 단독주택용지 위치도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 단독주택용지 허용용도, 건폐율, 높이 가구수 등

구 분		단독주택용지		
도면표시		R1 (점포겸용)	R2 (국제테마가로)	R3 (일반형)
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>· 제1종근린생활시설</li> <li>· 제2종근린생활시설 중 가목, 라목, 바목 내지 하목, 너목, 러목의 노래연습장</li> </ul>		· 단독주택(다중주택 제외)
	불허 용도 <sup>주1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도 이외의 용도</li> <li>· 학교환경위생정화구역내 금지시설 (당구장, 청소년실이 설치된 노래연습장 제외)</li> </ul>		· 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		180% 이하	150% 이하	150% 이하
최고층수 <sup>주2)</sup>		4층 이하	3층 이하	3층 이하
1획지 당 가구수		5가구 이하 (주거전용으로 사용시 6가구 이하)	3가구 이하 (주거전용으로 사용시 4가구 이하)	3가구 이하
해당블록		Fd-1~6, Fd-8, Fd-10~11, Fd-13, Fd-15~16, Fd-19~22, Fd-27~32, Fd-41, Fd-43, Fd-45	Fd-25	Fd-7, Fd-9, Fd-12, Fd-14, Fd-18, Fd-23~24, Fd-26, Fd-33~40, Fd-44, Fd-46

주1) 학교환경위생정화구역내에 위치한 점포겸용 단독주택용지의 경우, 당구장, 노래연습장은 불허용도임

주2) 단독주택용지 내 건축물의 최고층수는 필로티 구조를 포함한다. 단, 주거용도로 사용되는 층수는 3층 이하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 대상 토지의 감정평가액 산출 근거

### 1. 대상 물건의 확정

기호	소재지	지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	형상 지세	이용상황	개별지가/ 2024년(원/m <sup>2</sup> )
1	경기도 평택시 고덕동	2437-2	257.2	대	1종일주	정방형 평지	주거나지	1,148,000

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지단가

#### 가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
가	고덕동 2436-10	249.5	대	주거나지	1종일주	중로 각지	정방형 평지	1,195,000

#### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 경기도 평택시 주거지역 : 2025.01.01. ~ 2025.02.28.)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31.	0.112	2025년 01월
누 계 2025.01.01. ~ 2025.02.28.	0.213 (1.00213)	$( 1 + 0.00112 ) * ( 1 + 0.00112 * 28/31 )$ $\approx 1.00213$

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률의 미고시로 2025년 1월의 지가변동률을 연장적용하였음.

## 다. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

- 주거지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성,	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 2) 개별요인 비교치의 산정

기호	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(가)와 본건은 대등함.							

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 그 밖의 요인보정치의 산정방법

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{전례 기준 비교표준지 가격}}{\text{비교표준지공시지가 시점수정 가격}}$	=	$\frac{\text{평가전례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$
-------------	---	--	---	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 사례의 선정

### 가) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	용도 지역	지목	평균단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점 (가격시점)	목적	기준시점 당시 개별공시지가(m <sup>2</sup> )	격차율
①	고덕동 2***	1종 일주	대	2,430,000	2024.05.16.	경매	1,026,000	2.37
②	고덕동 2***	1종 일주	대	2,440,000	2024.06.25.	담보	1,026,000	2.38
③	고덕동 2***	1종 일주	대	2,460,000	2024.12.31.	담보	1,026,000	2.40
④	고덕동 2***	1종 일주	대	2,510,000	2024.07.05.	경매	1,028,000	2.44
⑤	고덕동 2***	1종 일주	대	2,540,000	2025.01.31.	경매	1,026,000	2.48
⑥	고덕동 2***	1종 일주	대	2,730,000	2024.10.15.	담보	1,026,000	2.66

### 나) 인근지역의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계/등기사항전부증명서)

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (m <sup>2</sup> )	거래가격(원)	거래시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
㉠	고덕동 2***	1종일주	대	261.4	750,000,000	2023.08.05.	2,869,166	주거 나지
㉡	고덕동 2***	1종일주	대	227.7	750,000,000	2023.06.07.	3,293,808	주거 나지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔	고덕동 2***	1종일주	대	234.7	640,000,000	2023.11.10.	2,726,885	주거 나지
㉕	고덕동 2***	1종일주	대	257.8	570,000,000	2024.05.27.	2,211,016	주거 나지
㉖	고덕동 2***	1종일주	대	228.8	575,000,000	2024.03.14.	2,513,112	주거 나지
㉗	고덕동 2***	1종일주	대	236.8	802,280,000	2024.08.16.	3,388,007	주상 나지
㉘	고덕동 2***	1종일주	대	243.6	800,000,000	2024.04.20.	3,284,072	주상 나지

## 다) 적용 사례의 검토

본건 인근지역 내 유사한 사례로서 대상과 용도지역, 지구단위계획구역 내 시행지침 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 지리적 근접성이 인정되어 비교표준지와 비교가능성이 높은 거래사례㉔를 선정하였음.

## 4) 그밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
거래사례㉔ 기준표준지가격	2,726,885	1.000 <sup>①</sup>	1.03201 <sup>②</sup>	1.000 <sup>③</sup>	0.959 <sup>④</sup>	2,698,792	2.25
표준지(가)	1,195,000	1.000	1.00213	1.000	1.000	1,197,545	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ① 사정보정

특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

## ② 시점수정 : 경기도 평택시 주거지역 지가변동률

구 분	기 간	용도지역	지가변동률
거래사례㉔	2023.11.10. ~ 2025.02.28.	1종일주	1.03201

## ③ 지역요인 비교

표준지(가)는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등시됨. (1.000)

## ④ 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
표준지(가) /사례	1.00	0.95	0.98	1.03	1.00	1.00	0.959
	표준지(가)는 거래사례㉔ 대비하여 대중교통 및 상가와와의 접근성, 인근토지의 이용상황 등에서 열세하나, 조망, 향 등에서 우세함.						

### 나) 실거래가 분석 등을 통한 검증

본건 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 및 토지이용상황 등에서 유사성을 보이는 상기의 거래 사례 및 평가선례를 검토한 결과, 각 필지의 개별요인을 고려할 때 거래사례를 기준으로 산정한 격차율은 적절한 수준으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

사례를 기준으로 한 그 밖의 요인보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근 유사토지의 지가수준, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.25로 결정하였음.

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,195,000	1.00213	1.000	1.000	2.25	2,694,477	2,690,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지단가

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계/등기사항전부증명서)

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	거래가격(원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
㉠	고덕동 2***	1종일주	대	261.4	750,000,000	2023.08.05.	2,869,166	주거 나지
㉡	고덕동 2***	1종일주	대	227.7	750,000,000	2023.06.07.	3,293,808	주거 나지
㉢	고덕동 2***	1종일주	대	234.7	640,000,000	2023.11.10.	2,726,885	주거 나지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔	고덕동 2***	1종일주	대	257.8	570,000,000	2024.05.27.	2,211,016	주거 나지
㉕	고덕동 2***	1종일주	대	228.8	575,000,000	2024.03.14.	2,513,112	주거 나지
㉖	고덕동 2***	1종일주	대	236.8	802,280,000	2024.08.16.	3,388,007	주상 나지
㉗	고덕동 2***	1종일주	대	243.6	800,000,000	2024.04.20.	3,284,072	주상 나지

## 2) 비교 거래사례의 선정

인근지역에 위치하는 실거래사례 중 용도지역, 지구단위계획구역 내 시행지침 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 최근에 거래되었으며, 등기사항전부증명서상 등재된 **거래사례㉕**를 비교사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

### 다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
평택시 '주거지역'	2023.06.07.~ 2025.02.28.	4.007	1.04007	2025년 1월분 연장적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000).

## 마. 개별요인 비교

기호	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	비교치
1	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
본건은 거래사례에 비해 상가 및 대중교통과의 접근성, 인근토지의 이용상황, 삼면획지 등에서 열세, 조망, 향 등에서 우세함.							

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,293,808	1.000	1.04007	1.000	0.810	2,774,891	2,770,000

## 4. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 가. 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	257.2	2,690,000	691,868,000	2,770,000	712,444,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

### 1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2) 대상토지의 감정평가액

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	경기도 평택시 고덕동 2437-2	257.2	2,690,000	691,868,000

끝.

# 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	2437-2	대	제1종 일반주거지역	257.2	257.2	2,690,000	691,868,000	
<b>합 계</b>								<b>₩691,868,000.-</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 '고덕국제화계획지구' 내에 위치하는 토지로, 주위는 주거나지, 주상용나지, 단독주택, 공원 등으로 형성된 성숙중인 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 평지로, 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 중로 한면, 북측으로 소로 한면에 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(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) |                |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



# 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2437-2
-----	--------------------



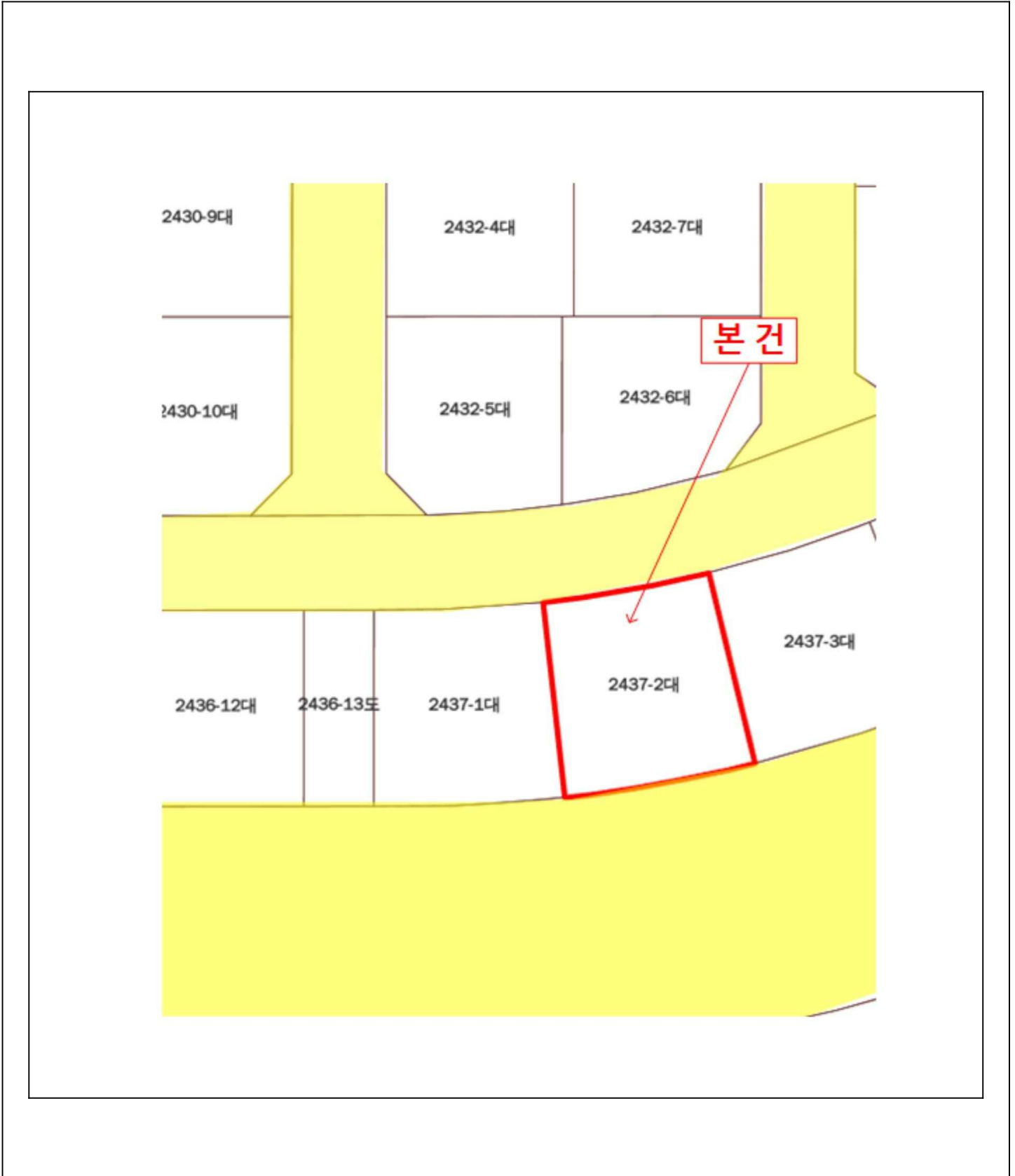
# 위치도



소재지 경기도 평택시 고덕동 2437-2



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경(남측 인근)



본건 전경(북서측 인근)

# 사 진 용 지



본건 근경(남서측 인근)



본건 전경(북동측 인근)