

감정평가서

건명	김명숙 소유물건(2024타경2997)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정서번호	25-240708-201

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.

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사

우)17851 경기도 평택시 비전2로 79, 503호(비전동, 필그린타워)

TEL. 031-652-8008 FAX. 031-652-8028

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
정돈철

(인)

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사 지사장 곽상학

(서명또는인)

감정평가액	삼십삼억구천이백삼십칠만칠천일백구십원정(₩3,392,377,190.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적		법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김명숙 (2024타경2997)		감정평가 조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2024.07.09		2024.07.09	2024.07.10
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	664	토지	664	-	2,343,920,000
	건물	1,685.44	건물	1,685.44	-	985,831,190
	제시외건물	196.51	제시외건물	196.51	-	62,626,000
합계					₩3,392,377,190	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 현화리 소재 '안일중학교' 복측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 「수원지방법원 평택지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과연수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 09일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 07월 09일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡) 2024년	비고
1)	현화리 250-4	664	664	대	1층 일주	상업용	광대 한면	사다리 평 지	2,373,000	-
합계	-	664	664	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경기도 평택시 안중읍 현화리 250-4 (경기도 평택시 안중읍 안현로서6길 50)							
	주구조	일반철골구조, 철근콘크리트			주용도	제2종근린생활시설			
2)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일		
		357.79	53.88	1,685.44	206.85	-1/4	2003.10.16	5층(제시외건물) 2004.07.29	

6. 그 밖의 사항

■ 대상물건 토지,건물은 공부와의 물적 동일성이 인정됨.

■ 본건 기호(2) 5층은 증축(2004.07.29)된 건물로서, 일반건축물대장상 등재되어 있으나, 등기사항전부 증명서상 5층은 등재되어 있지 않으니 경매 진행시 참고바라며, 본 평가에서는 등기사항전부증명서상 기준으로 해당 부분(5층)은 제시외건물로 표기하였으니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	현화리 71	342	대	1종일주	상업용	광대세각	사다리 평지	2,472,000

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 평택시 '주거지역'	2024.01.01~2024.07.09	1.679	1.01679	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.95	본건이 가로조건(접면도로 등)에서 다소 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	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		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함. 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례"2003다38207판결 (2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25.선고)" 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	현화리 31 외	대	766	1종일주	상업용	경매	2023.07.27	3,640,000	2,395,000	1.52
②	현화리 243	대	197	1종일주	상업용	조세	2023.07.14	3,320,000	2,346,000	1.42
③	현화리 48	대	601	1종일주	상업용	자산 재평가	2022.12.31	3,590,000	2,562,000	1.40
④	현화리 250-4	대	664	1종일주	상업용	담보	2022.05.10	3,240,000	2,484,000	1.30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	현화리 52-7	대	1종일주	777	상업용	1,800,000,000 (건물포함)	약 2,030,000	2023.11.27	1,192,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2011.10.28), 면적 : 453.24㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[1,800,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 28/40 \times 453.24\text{㎡})] / 777\text{㎡}\} = 2,030,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	현화리 250	대	1종일주	669	상업용	3,500,000,000 (건물포함)	약 2,680,000	2024.03.02	939,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2009.07.22), 면적 : 1,696.68㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[3,500,000,000\text{원} - (1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 36/50 \times 1,696.68\text{㎡})] / 669\text{㎡}\} = 2,680,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉢	현화리 250-5	대	1종일주	330.5	상업용	1,500,000,000 (건물포함)	약 3,090,000	2023.08.23	2,444,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2004.09.13), 면적 : 747.42㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[1,500,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 32/50 \times 747.42\text{㎡})] / 330.5\text{㎡}\} = 3,090,000\text{원}/\text{㎡}$								

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종일주	상업용	소로~광대한면	2,800,000~3,600,000원/㎡ 도로조건에 따라 차이가 있을 수 있음.	인근 부동산

4) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어)

지역통계	경기			평택시			안중읍		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	71.20%	74.18%	192	67.42%	72.34%	22	50.92%	60.18%	4
6개월 평균	74.03%	70.57%	98	68.15%	71.51%	11	49.49%	58.96%	2
3개월 평균	74.30%	72.04%	60	68.71%	74.25%	6	49.00%	49.00%	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경기도 평택시 '주거지역'	2023.07.27~2024.07.09	2.641	1.02641	-

(3) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대[표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	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		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 표준지평가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	3,640,000	1.02641	1.000	1.000	3,736,132

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{3,736,132}{2,472,000 \times 1.01679} = \frac{3,736,132}{2,513,505} = 1.486$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.48

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	2,472,000	1.01679	1.000	0.950	1.48	3,533,987	3,530,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	현화리 250	대	1종 일주	669	상업용	3,500,000,000 (건물포함)	약 2,680,000	2024.03.02	939,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2009.07.22), 면적 : 1,696.68㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{3,500,000,000\text{원} - (1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 36/50 \times 1,696.68\text{㎡})\} / 669\text{㎡} = 2,680,000\text{원}/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉞	경기도 평택시 '주거지역'	2024.03.02~2024.07.09	1.079	1.01079	-

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.25	본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.05	본건이 획지조건(형상 등)에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.313	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	2,680,000	1.000	1.01079	1.000	1.313	3,556,808	3,560,000	-

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	3,530,000	3,560,000	3,530,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 평택시 안중읍 현화리 250-4	664	664	3,530,000	2,343,920,000	-
합 계		664	664	-	2,343,920,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	건물 적용단가 = 재조달원가 - 감가수정(단가) 건물 적산가액 = 적용단가 × 건물 면적
-----	--

2. 대상건물의 개황

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(m ²)	비고(층수)
2)	제2종 근린생활시설	일반철골구조 철근콘크리트	1,685.44	-1/4층

3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 2023년을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산원 2023년

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기설비, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생/급배수, 소화전설비, 엘리베이터설비 등	-1/5층

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/m ²)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
2)	지하1	제1종근생 (체육도장)	900,000	중	-
	1층	제2종근생 (일반음식점)	1,100,000	중	-
	2층	제1종근생 (의원)	1,100,000	중	-
	3층	제2종근생 (사무소)	1,100,000	중	-
	4층	제2종근생 (학원)	1,100,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법”으로 감가수정하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2)	지하1	900,000	25	45	500,000	500,000	2003.10.16
	1층	1,100,000	25	45	611,111	611,000	
	2층	1,100,000	25	45	611,111	611,000	
	3층	1,100,000	25	45	611,111	611,000	
	4층	1,100,000	25	45	611,111	611,000	

5. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2)	지하1	396.15	396.15	500,000	198,075,000	-
	1층	333.19	333.19	611,000	203,579,090	-
	2층	357.79	357.79	611,000	218,609,690	-
	3층	316.92	316.92	611,000	193,638,120	-
	4층	281.39	281.39	611,000	171,929,290	-
합 계		1,685.44	1,685.44	-	985,831,190	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(경매)을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,343,920,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	985,831,190	
제시외 건 물	62,626,000	
합 계	3,392,377,190	-

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 안중읍 현화리 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 안현로서6길 50	250-4	대	1종일주	664	664	3,530,000	2,343,920,000	
2	"	250-4 위지상	근린생활 시설	일반철골구조, 철근콘크리트 기타지붕 (샌드위치판넬) 5층 지층 1층 2층 3층 4층	396.15	396.15	500,000	198,075,000	900,000 x 25/45
					333.19	1,289.29	611,000	787,756,190	1,100,000 x 25/45
					357.79				
					316.92				
					281.39				
제시 외 건물 ㉠	"	250-4 위지상	2종근생	5층	(84.2)	84.2	625,000	52,625,000	1,100,000 x 25/44 증축 2004.07.29

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	
제시 외 건물 ㉠	"	250-4 위치상	창고	샌드위치판넬조 판넬지붕	(17.5)	17.5	100,000	1,750,000	
제시 외 건물 ㉡	"	250-4 위치상	지하출입구	샌드위치판넬조 판넬지붕	(6.25)	6.25	100,000	625,000	
제시 외 건물 ㉢	"	250-4 위치상	발코니 (지하)	판넬구조	(24.6)	24.6	50,000	1,230,000	
제시 외 건물 ㉣	"	250-4 위치상	발코니 (3층)	샤시구조	(36.08)	36.08	100,000	3,608,000	
제시 외 건물 ㉤	"	250-4 위치상	발코니 (4층)	샤시구조	(27.88)	27.88	100,000	2,788,000	
합 계								₩3,392,377,190.-	
				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 안중읍 현화리 소재 "안일중학교" 북측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 단독주택 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통 이용여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지의 토지로서 현황 "상업용건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 로폭 25m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함),
가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(안일중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안일초)<교육환경 보호에
관한 법률>, 상대보호구역(안중중고교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적개황도 및 건물개황도" 참고바람.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

본건은 일반철골구조, 철근콘크리트, 기타지붕(샌드위치판넬) 5층건으로서,
 외 벽:화강석 및 알루미늄 복합판넬 마감.
 내 벽:몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감.
 창 호:알루미늄 샤시 창호임.

(2) 이용상태

현황 "근린생활시설"로 이용중임.

(3) 설비내역

위생/급배수, 소화전설비, 엘리베이터설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 "지적개황도 및 건물개황도" 참고바람.

(5) 공부와의 차이

본건 5층은 증축(2004.07.29)된 건물로서, 일반건축물대장상 등재되어 있으나,
 등기사항전부증명서상 5층은 등재되어 있지 않음.

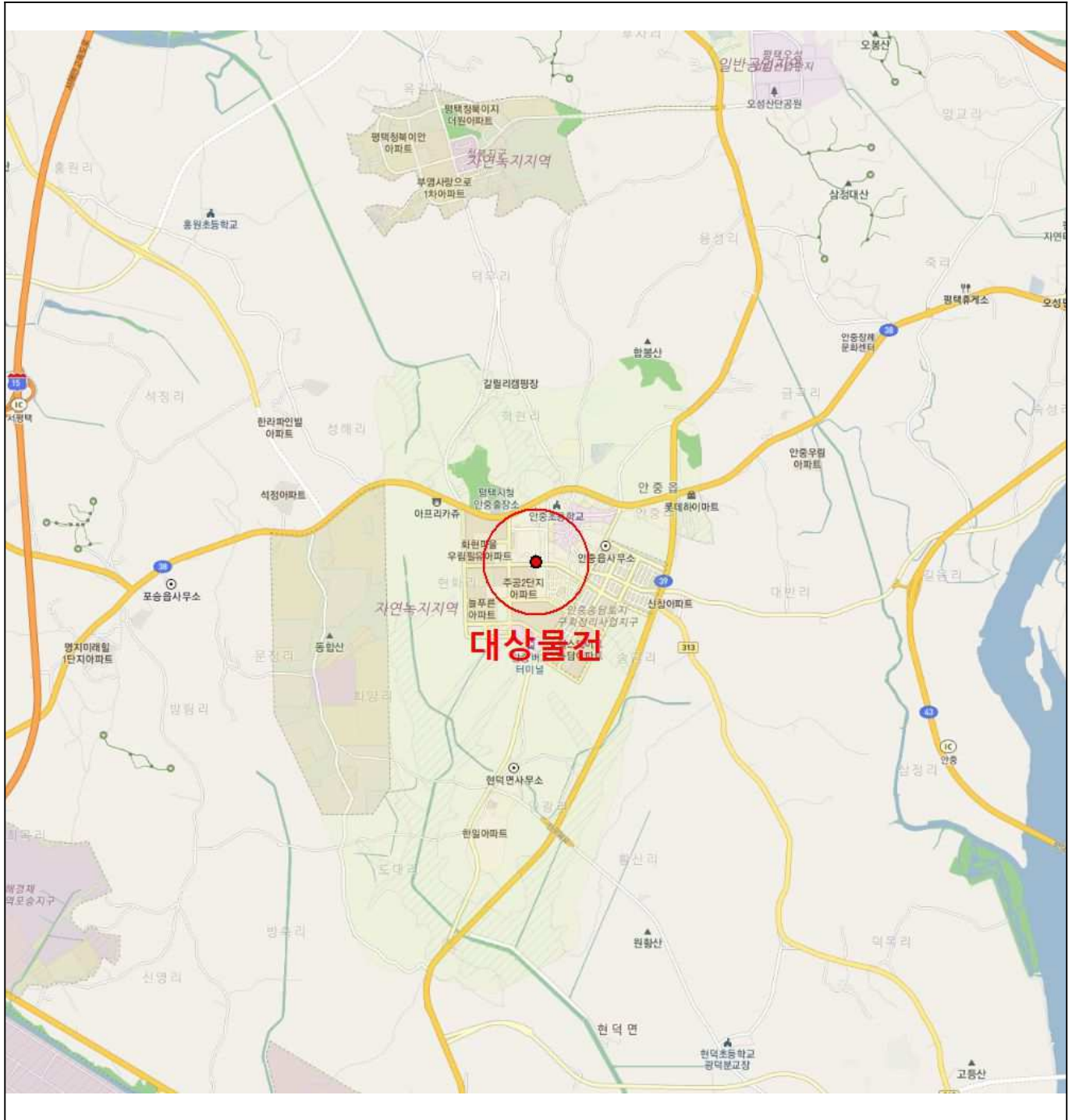
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광역위치도



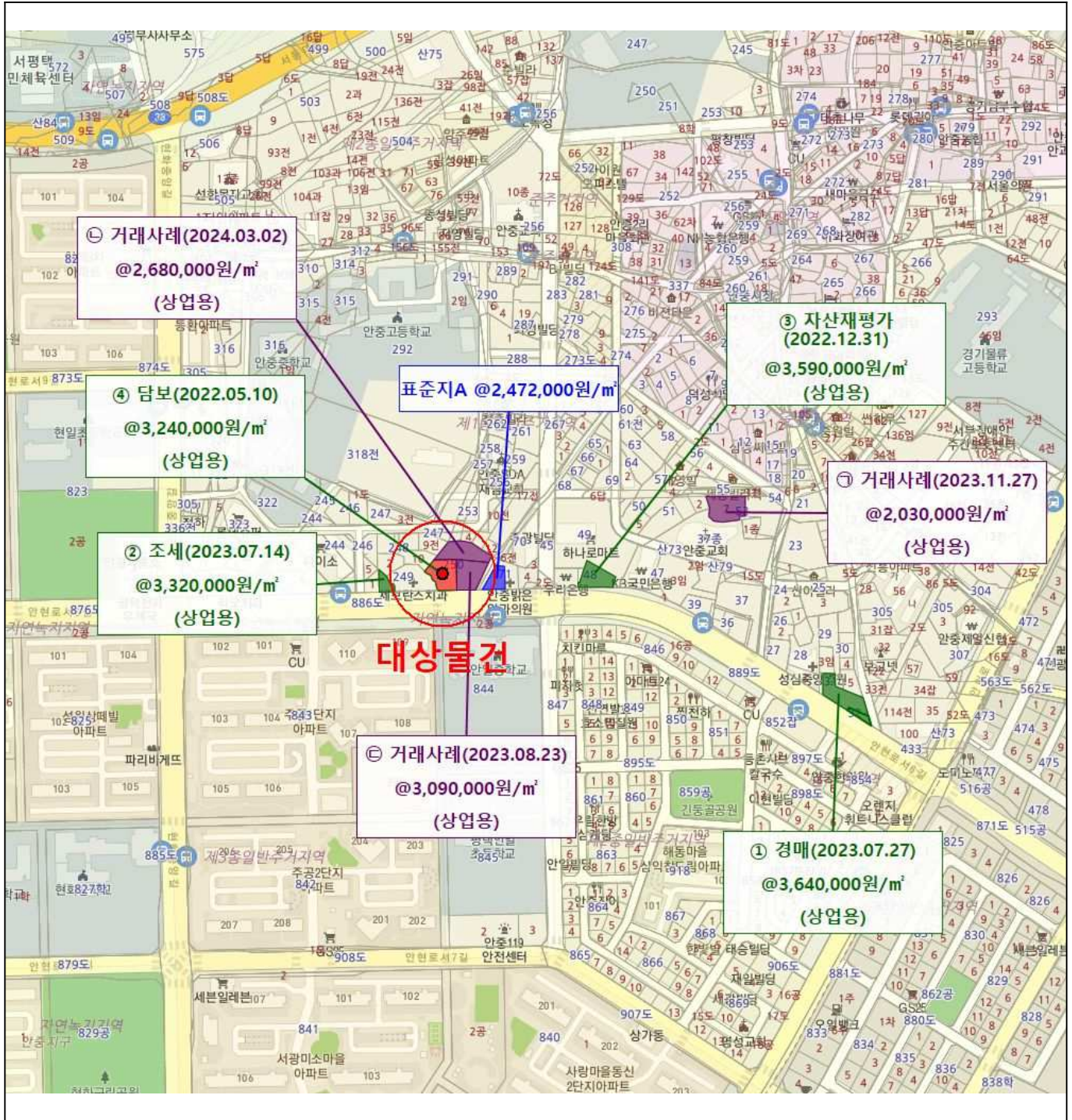
소재지 경기도 평택시 안중읍 현화리 250-4



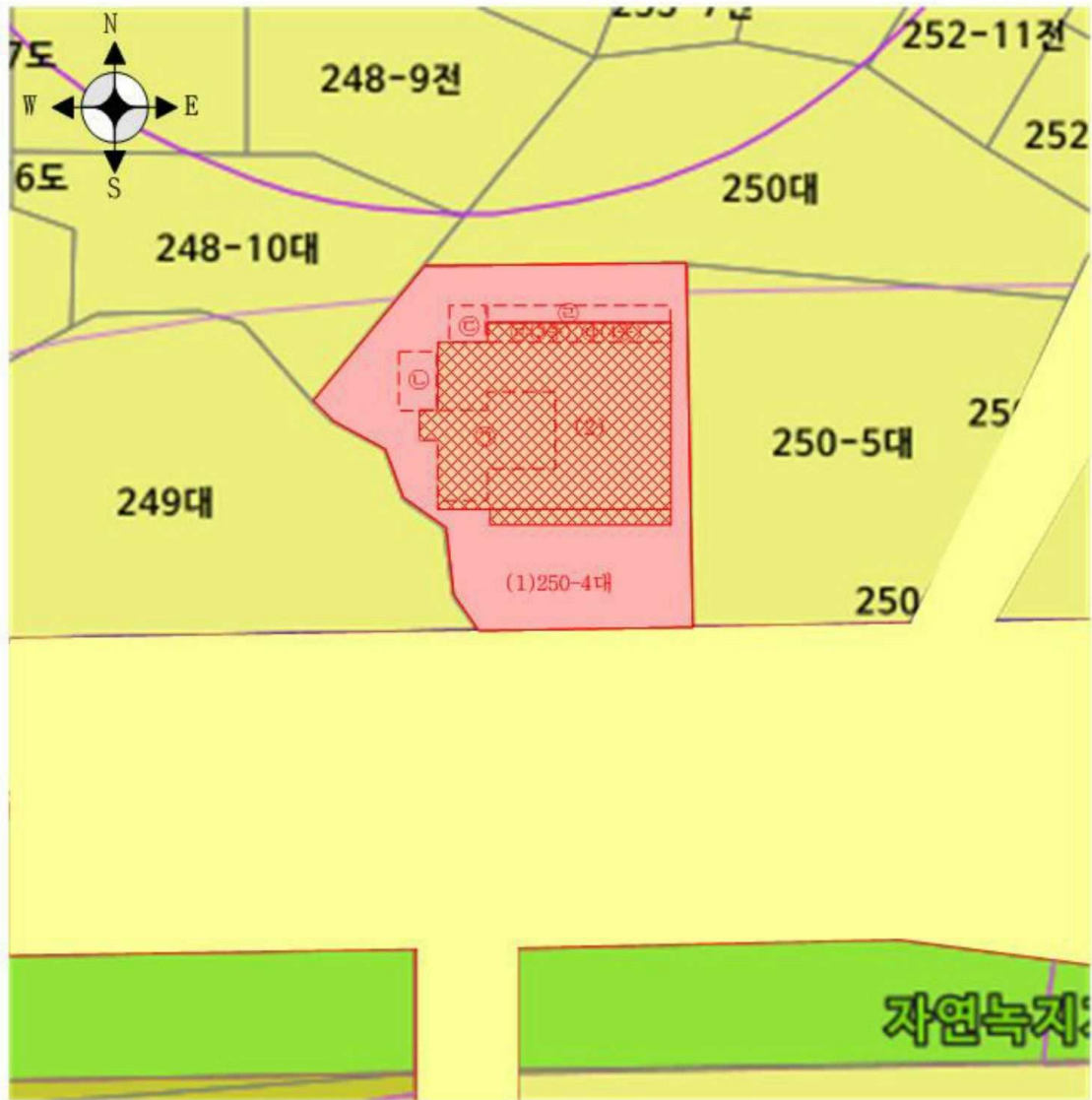
지역 위치도












소재지 경기도 평택시 안중읍 현화리 250-4

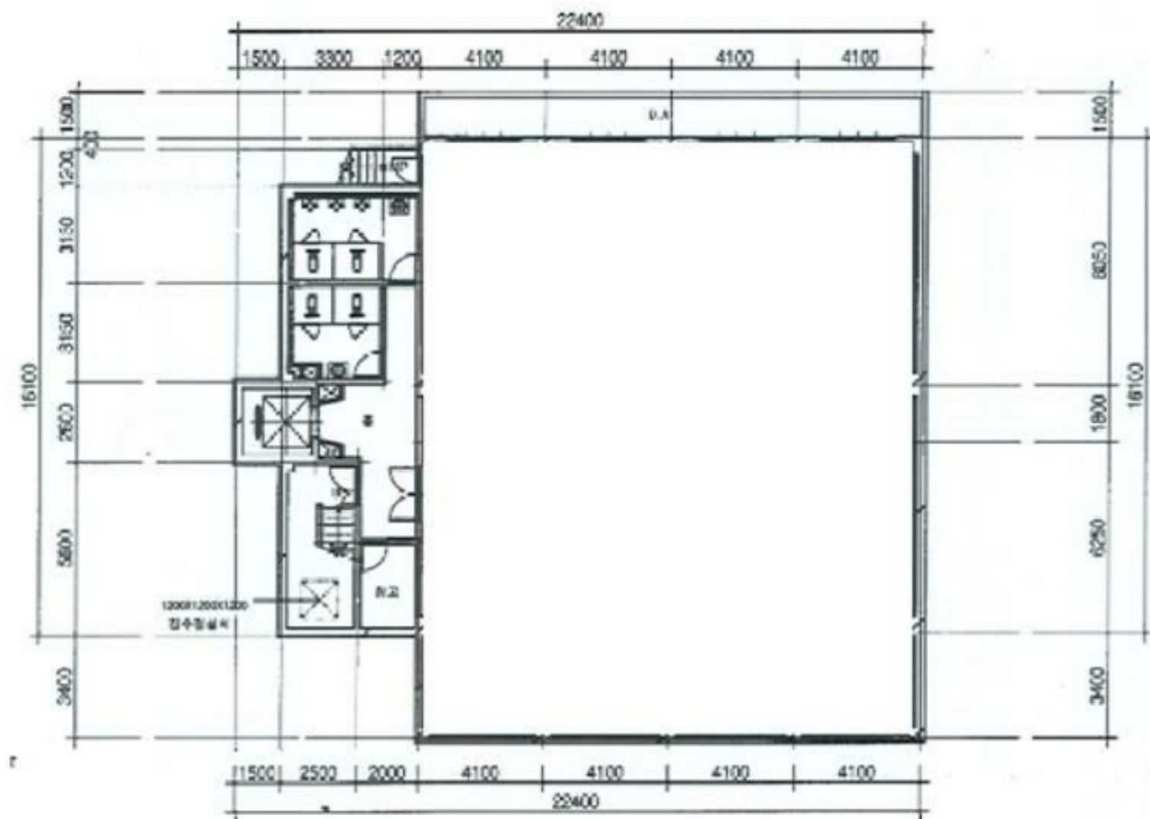


지 적 도



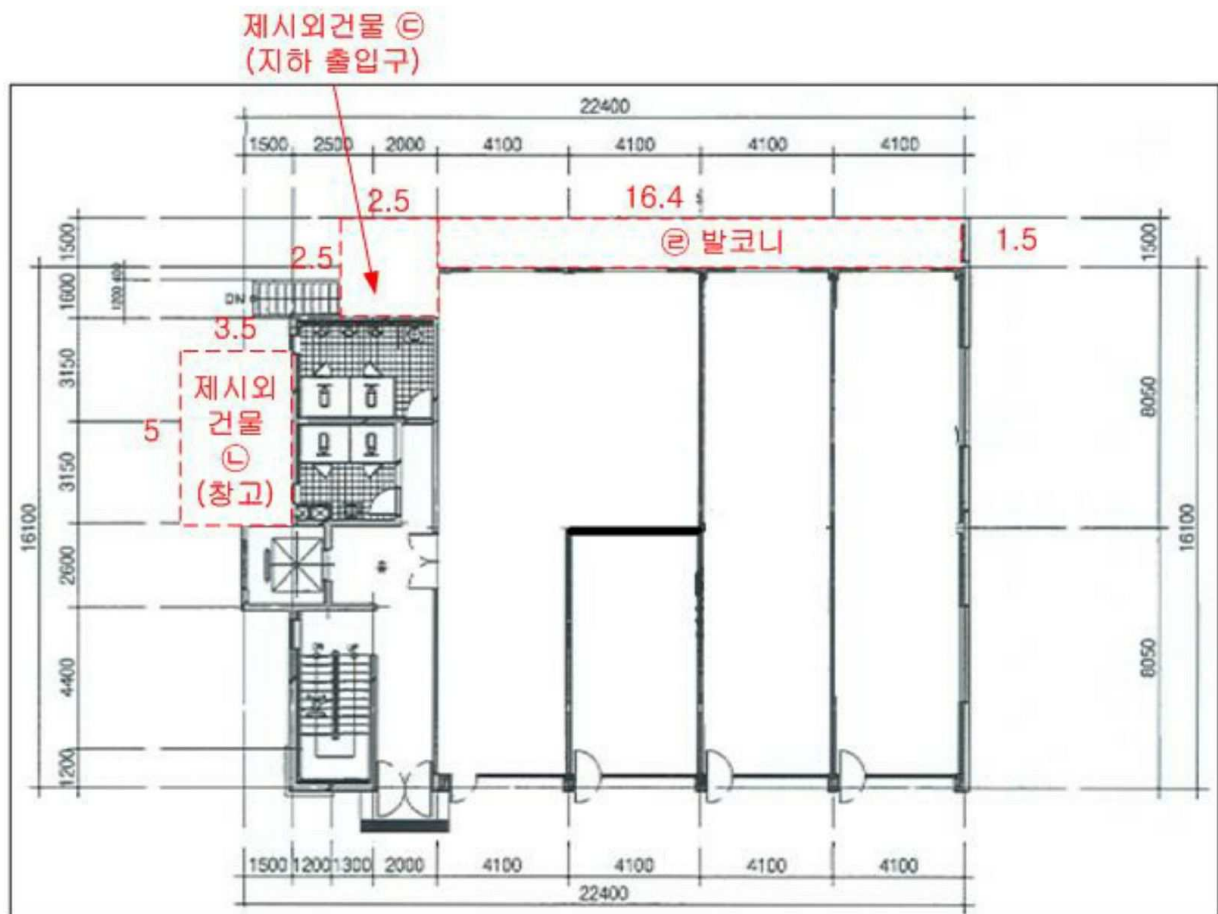
범 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가계외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



< 지층 >
공부상 면적 396.15㎡

건물개황도



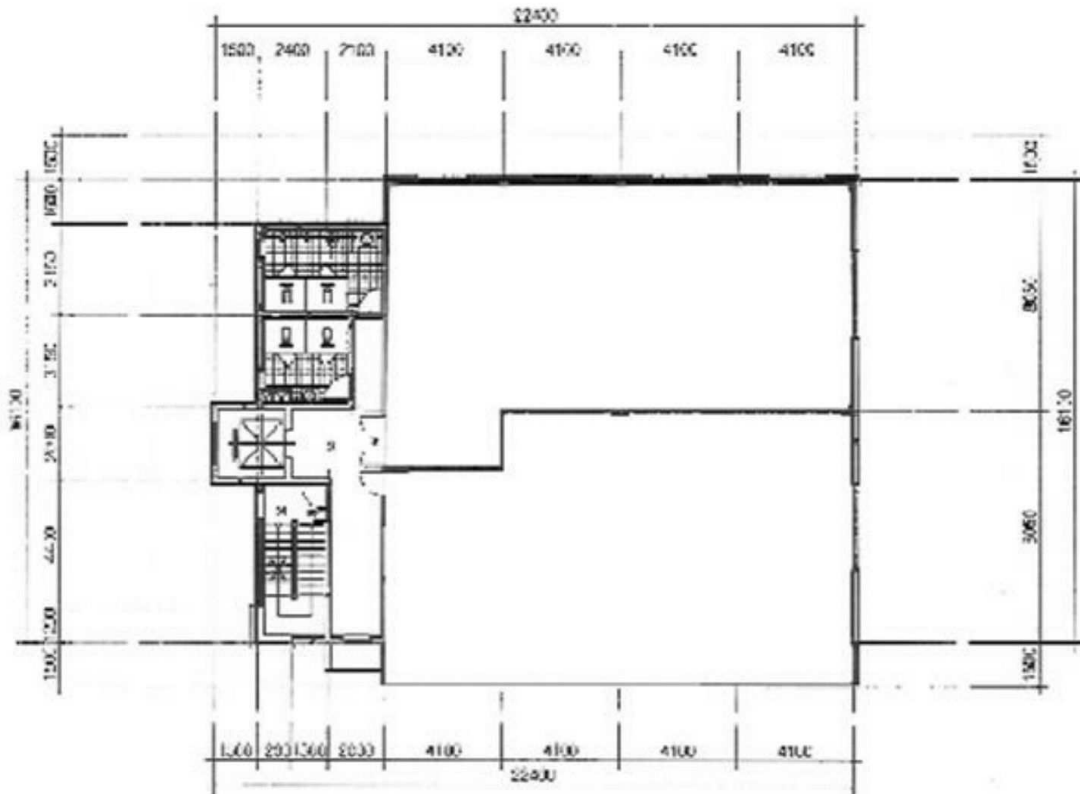
< 1층 >

공부상 면적 333.19㎡

< 제시 외 건물 >

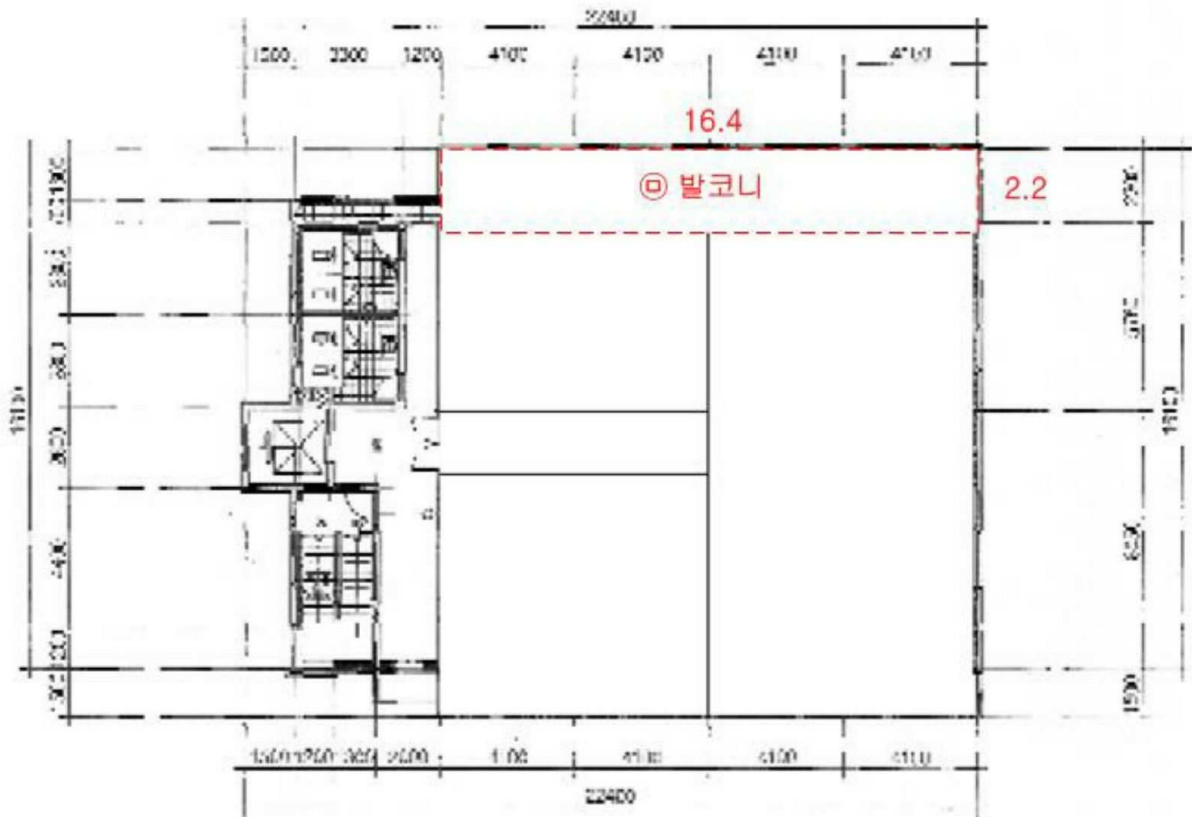
- ㉓ 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층(참고) : 약 17.5㎡
- ㉔ 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층(지하 출입구) : 약 6.25㎡
- ㉕ 샌드위치판넬구조 지층(발코니) : 약 24.6㎡

건물개황도



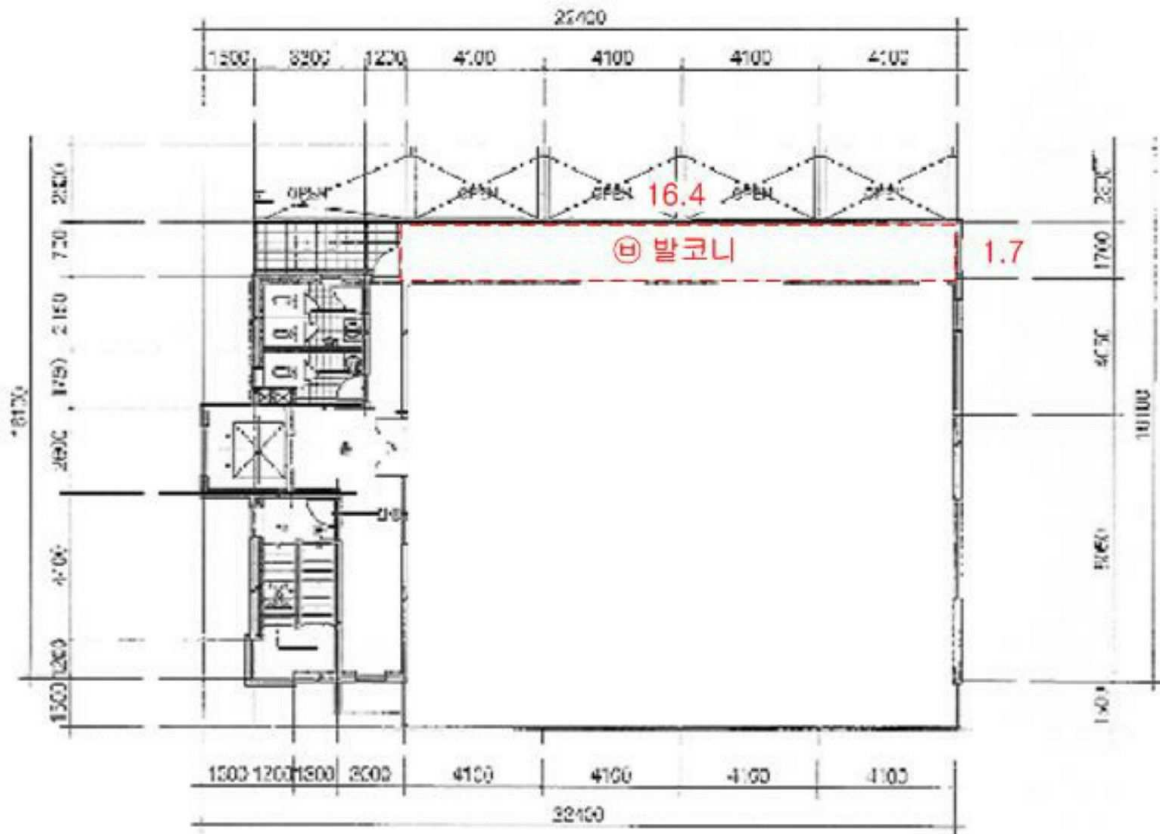
< 2층 >
공부상 면적 357.79㎡

건물개황도



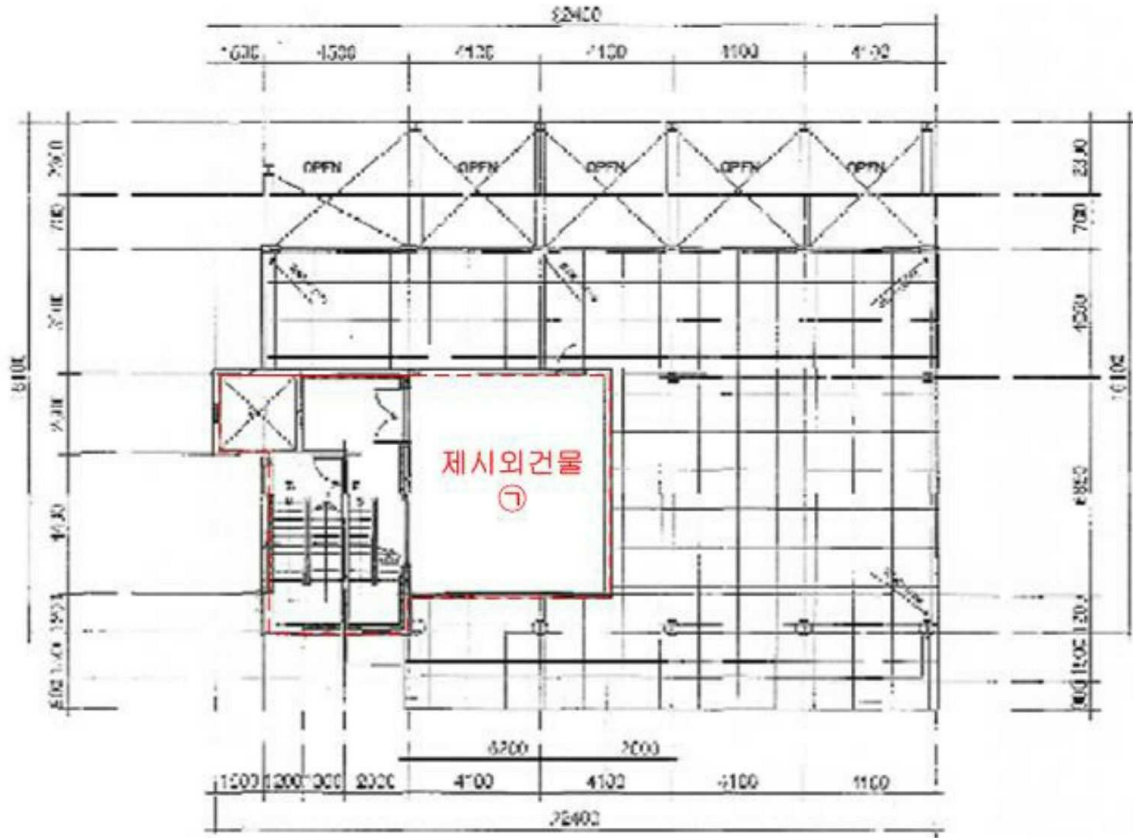
< 3층 >
공부상 면적 316.92㎡
< 제시 외 건물 >
㉠ 벽체이용 사시구조(발코니) : 약 36.08㎡

건물개황도



< 4층 >
 공부상 면적 281.39㎡
 < 제시 외 건물 >
 ㉠ 벽체이용 사시구조(발코니) : 약 27.88㎡

건물개황도



< 5층(제시외건물) >
공부상 면적 84.2㎡



