

# 감정평가서

건명	유아이유진산업개발주식회사 소유물건(2025타경40231)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	하일2501-01-05

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.

하일감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사**  
박 하 일

(인)

감정평가액	<b>삼십이억일천이백사십사만삼천칠백이십원정(₩3,212,443,720.-)</b>					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	유아이유진산업개발주식회사 (2025타경40231)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 일반건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.31	2025.01.30 ~ 2025.01.31	2025.02.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	건물	987.66	건물	987.66	-	1,687,325,920
	토지	640.02	토지	640.02	-	1,525,117,800
			이 하 여 백			
	<b>합 계</b>					<b>₩3,212,443,720</b>
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 가곡리 소재 "롯데웰푸드 평택공장" 북동측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

- 1). 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2). 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.31을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

- 본건 중 건물에 대하여는 현장조사시 거주인의 부재, 폐문 등의 사유로 내부조사는 평면도, 외부관찰, 탐문 등을 기준하였으므로 경매진행에 참고바람.
- 본건 토지와 인접지의 경계 및 타인 점유관계 등을 확인하시기 바람.
- 본건 중 토지 및 건물은 각 공부를 기준하여 평가하였으므로 경매진행에 참고바람.
- 본건 중 기호(5)는 가곡리 550-89 중 유아이유진산업개발주식회사지분만의 평가로서, 지분의 위치·경계 등이 확정되지 않은 관계로, 전체 면적에 대한 지분의 비율로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### <대상토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
3	가곡리 550-38	240.0	잡종지	주상용	일반공업	소로 한면	완경사	1,338,000 (2024.01.01.기준)	
4	가곡리 550-36	250.0	잡종지	주상용	일반공업	소로 한면	완경사	1,338,000 (2024.01.01.기준)	
5	가곡리 550-89	150.02	도로	도로	일반공업	소로 한면	완경사	390,000 (2024.01.01.기준)	5,953.0 x30,004/1,190,600

### 1. 비교표준지의 선정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하고 가급적 본건과 근접하여 소재하는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01. 경기도 평택시 진위면)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	가곡리 550-52	238.0	잡종지	주상용	일반공업	소로 각지	정방형 평지	1,424,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구분	결정 자가변동률	산정내역
평택시 공업지역 2025.01.01~2025.01.31	<b>0.259%</b> <b>(1.00259배)</b>	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.259 <b>(1+0.00259*31/31) ≒ 1.00259</b>

※2025년 01월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2024년 12월분을 연장적용하였음.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

-. 본건(가곡리 550-38, 동소 550-36)과 비교표준지(가곡리 550-52)의 비교

개별요인			비교내용	비교치	
조건	항목	세항목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	표준지는 소로각지인데 본건은 소로한면으로 본건이 열세임.	1.00	0.98
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
		2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무 특고압선과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	표준지는 평지인데 본건은 완경사로 본건이 열세임.	1.00	0.99
		접면너비, 깊이			
		형상			
	방위, 지세 등	지목			
		방위			
		지세			
이용상황 등	이용상황 등				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	0.98 x 1.00 x 1.00 x 0.99 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.97			1.00	0.970

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## -. 본건(가곡리 550-89)과 비교표준지(가곡리 550-52)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	상호 동일함.	1.00	1.00
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세임.	1.00	0.97
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무 특고압선과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	형상 등에서 본건이 열세임.	1.00	0.95
		접면너비, 깊이			
		형상			
	방위, 지세 등	지목			
		방위			
		지세			
이용상황 등	이용상황 등				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	본건은 도로로서 본건이 열세임.	1.00	0.33
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 x 0.97 x 1.00 x 0.95 x 0.33 x 1.00 ≒ 0.304			1.00	0.304

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위해 보정이 필요한 것으로 판단하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

### 1). 인근지역 내 평가사례

기호	소재지	토지 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
A	가곡리 000-00	272.0	일반 공업	잡	나지	2,860,000	2024.01.15	담보	소로각지, 사다리, 평지
B	가곡리 000-00	236.0	일반 공업	잡	주상 나지	2,810,000	2023.07.19	담보	소로각지, 정방형, 평지
C	가곡리 000-00	328.0	일반 공업	잡	주상 나지	2,790,000	2023.03.08	법원 경매	소로한면, 정방형,평지

### 2). 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
		토지	건물						
D	가곡리 000-00	256.0	1,092.11	일반 공업	단독주택 (다가구)	2,599,000,000	10,152,343 (건물포함)	2023.05.13	한국부동산원 소로한면, 정방형
E	가곡리 000-00	283.0	-	일반 공업	주거나지	726,600,000	2,567,491	2023.11.01	한국감정평가사회 소로한면, 사다리형
F	가곡리 000-00	243.0	-	일반 공업	주거나지	549,000,000	2,259,259	2022.03.17	한국부동산원 소로각지, 정방형

### 3). 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황(용도지역)	호가수준
평가대상 인근	소로변	단독주택(일반공업)	@3,000,000원/㎡ 내외 수준.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

### (1). 비교사례의 선정

위 사례중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성 높다고 판단되는 평가사례 B를 선정하였음.

기호	소재지	토지 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
B	가곡리 000-00	236.0	일반 공업	잡	주상 나지	2,810,000	2023.07.19	담보	소로각지, 정방향, 평지

### (2). 시점수정치의 산정 및 결정

기 간	결정 지가변동률	산정내역
평택시 공업지역 2023.07.19 ~ 2025.01.31 사례 B	<b>4.149%</b> <b>(1.04149배)</b>	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.139 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.172 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.180 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.201 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.205 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.227 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.757 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.259 $(1+0.00139*13/31)*(1+0.00172)*(1+0.00180)*(1+0.00201)*(1+0.00205)$ $*(1+0.00227)*(1+0.02757)*(1+0.00259*31/31) \approx 1.04103$

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시상태로 2024년 12월분을 연장적용하였음.

(3). 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4). 개별요인 비교치의 산정

- . 평가사례 (B)와 비교표준지(가곡리 550-52)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		사례	표준지
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	상호 동일함.	1.00	1.00
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과 의 적합성 등	고객의 유동성과 의 적합성 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무 특고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	상호 동일함.	1.00	1.00
		접면너비, 깊이			
		형상			
	방위, 지세 등	지목			
		방위			
		지세			
이용상황 등	이용상황 등				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = 1.00			1.00	1.00

(5). 평가사례기준 비교표준지가격 (기준시점 : 2025.01.31)

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	B	2,810,000	1.04103	1.00	1.00	2,925,294

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6). 기준시점(2025.01.31) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가곡리 550-52	1,424,000	1.00259	1.00	1.00	1,427,688

(7). 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (= ①/②)
가	B	2,925,294	1,427,688	2.048

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정은 2.048로 상향보정하는 것이 적정하다고 판단하였음. (2.048)

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
본건 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	1,424,000	1.00259	1.00	0.97	2.048	2,836,188	2,840,000
4	1,424,000	1.00259	1.00	0.97	2.048	2,836,188	2,840,000
5	1,424,000	1.00259	1.00	0.304	2.048	888,867	890,000

※ 적용단가는 천원단위에서 사사오입하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

### 1. 비교거래사례의 선정

#### 1). 인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	자료출처
		토지	건물						
D	가곡리 000-00	256.0	1,092.11	일반 공업	단독주택 (다가구)	2,599,000,000	10,152,343 (건물포함)	2023.05.13	한국부동산원 소로한면, 정방형
E	가곡리 000-00	283.0	-	일반 공업	주상나지	726,600,000	2,567,491	2023.11.01	한국감정평가사회 소로한면, 사다리형
F	가곡리 000-00	243.0	-	일반 공업	주거나지	549,000,000	2,259,259	2022.03.17	한국부동산원 소로각지, 정방형

#### 2). 비교사례의 선정

위 사례중 본건 토지와 용도지역 및 위치 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 E를 선정하였음.

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	자료출처
		토지	건물						
E	가곡리 000-00	283.0	-	일반 공업	주상나지	726,600,000	2,567,491	2023.11.01	한국감정평가사회 소로한면, 사다리형

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 거래시 개별적인 사정을 제3자인 감정인이 상세하게 조사할 수는 없으나 사례 E는 실거래신고 된 금액으로서 적정수준으로 판단하였음.(사례 E : 1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 경기도 평택시의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기 간	결정 지가변동률	산정내역
평택시 공업지역 2023.11.01 ~ 2025.01.31 사례 E	4.392% (1.03469배)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.205
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.227
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.757
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.259
		$(1+0.00205)*(1+0.00227)*(1+0.02757)*(1+0.00259*31/31) \approx 1.03469$

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월분을 연장적용하였음.

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인 비교치의 산정

- 거래사례 (E)와 본건(가곡리 550-38, 동소 550-36)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		사례	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	상호 동일함.	1.00	1.00
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과 의 적합성 등	고객의 유동성과의 적합성 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무				
	특고압선과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	형상, 이용상황 등에서 본건이 우세임.	1.00	1.08
		접면너비, 깊이			
		형상			
	방위, 지세 등	지목			
		방위			
		지세			
이용상황 등	이용상황 등				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.08 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.08			<b>1.00</b>	<b>1.08</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## -. 거래사례 (E)와 본건(가곡리 550-89)의 비교

조건	개별요인		비교내용	비교치	
	항목	세항목		사례	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조, 접면도로 등의 상태	폭	상호 동일함.	1.00	1.00
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성 2면각지, 3면각지 등			
접근 조건	대중교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	상호 동일함.	1.00	1.00
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 등	고객의 유동성과의 적합성 등	상호 동일함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등 변전소 등 유무 특고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	형상 등에서 본건이 열세임.	1.00	0.95
		접면너비, 깊이			
		형상			
	방위, 지세 등	지목			
		방위			
이용상황 등	지세				
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	본건은 도로로서 본건이 열세임.	1.00	0.33
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	상호 동일함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.33 x 1.00 ≒ 0.314			<b>1.00</b>	<b>0.314</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정하였음.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3, 4	2,567,491	1.00	1.03469	1.00	1.08	2,869,081	2,870,000
5	2,567,491	1.00	1.03469	1.00	0.314	834,158	830,000

※ 적용단가는 천원단위에서 사사오입하였음.

## 다. 토지감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	기준시점
공시지가기준법	3	240.0	2,840,000	681,600,000	2025.01.31
	4	250.0	2,840,000	710,000,000	"
	5	150.02	890,000	133,517,800	"
	합계	<b>640.02</b>		<b>1,525,117,800</b>	"
거래사례비교법	3	240.0	2,870,000	688,800,000	2025.01.31
	4	250.0	2,870,000	717,500,000	"
	5	150.02	830,000	124,516,600	"
	합계	<b>640.02</b>		<b>1,530,816,600</b>	"

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 적정수준 범위 내에서 유사하게 산출되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지가액으로 결정하였음.

기호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	기준시점
3	가곡리 550-38	240.0	2,840,000	681,600,000	
4	가곡리 550-36	250.0	2,840,000	710,000,000	
5	가곡리 550-89	150.02	890,000	133,517,800	
합 계		640.02		1,525,117,800	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 대상건물의 개요

소재지	평택시 진위면 가곡리 550-36 1동			사용승인일자	2020.06.12		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			용도	공부	단독주택(다가구)/제2종근린생활시설	
					사정	단독주택(다가구)/제2종근린생활시설	
연면적	493.77㎡			규모	1층 : 35.3㎡(제2종근린생활시설[사무소]), 26.4㎡(계단실), 2층 : 142.96㎡(다가구-3가구), 3층 : 142.6㎡(다가구-3가구), 4층 : 146.51㎡(다가구-2가구).		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	승강기설비	주차설비	변전설비, 발전설비	기타
	x	0	0	0	0 (옥외8대)	x	-
특이사항	*.조사당시 거주인 등의 부재, 폐문 등의 사정으로 내부구조는 확인하지 못하였고, 옥상은 4층에서 옥상에 이르는 통로를 발견하지 못하여 옥상 접근을 하지 못하였음..						

소재지	평택시 진위면 가곡리 550-38			사용승인일자	2020.01.31		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			용도	공부	단독주택(다가구)/제2종근린생활시설	
					사정	단독주택(다가구)/제2종근린생활시설	
연면적	493.89㎡			규모	1층 : 11.22㎡(제2종근린생활시설[사무소]), 21.36㎡(계단실), 2층 : 160.56㎡(다가구-3가구), 3층 : 160.2㎡(다가구-3가구), 4층 : 140.55㎡(다가구-2가구).		
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	승강기설비	주차설비	변전설비, 발전설비	기타
	x	0	0	0	0 (옥외8대)	x	-
특이사항	*.조사당시 거주인 등의 부재, 폐문 등의 사정으로 내부구조는 확인하지 못하였고, 옥상은 4층에서 옥상에 이르는 통로를 발견하지 못하여 옥상 접근을 하지 못하였음..						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

#### (1). 표준단가 선정

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1,2	01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
1,2	03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국감정평가사협회, 2023년 건축물재조달원가 자료집.

#### (2).부대설비 보정단가 검토

기호	설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
1,2	전기설비 등	기본적인 전기설비 등	-기본적인 전기설비 및 위생설비, 급배수, 난방시설 등은 재조달원가에 포함된 것으로 하였음. -승강기시설은 @85,000원/㎡으로 보정하였음.
1,2	위생설비, 급배수 등	기본적인 위생설비 등	
1,2	난방시설 등	기본적인 난방설비 등	

※ 출처 : 한국감정평가사협회, 2023년 건축물재조달원가.

#### (3).재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리 상태와 장래 효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1, 2	1층	제2종근린생활시설, 계단실	철근콘크리트구조	50	1,384,000
1, 2	2층~4층	다가구주택	철근콘크리트구조	50	1,930,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	전체 내용년수 (년)	잔존 내용년수 (년)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
1 (사무소, 계단실)	1,384,000	50	46	46/50	1,273,000
2 (사무소, 계단실)	1,384,000	50	45	45/50	1,245,000
1(다가구주택)	1,930,000	50	46	46/50	1,775,000
2(다가구주택)	1,930,000	50	45	45/50	1,737,000

※ 잔존가치율 = 잔존경제적내용년수 / 경제적내용년수 ※ 백단위에서 절사

## 5. 건물가액의 결정

기호	건물면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
1 (사무소, 다가구-계단실)	61.7	1,273,000	78,544,100	2025.01.31. 기준
2 (사무소, 다가구-계단실)	32.58	1,245,000	40,562,100	"
1 (다가구주택, 2층~4층)	432.07	1,775,000	766,924,250	"
2 (다가구주택, 2층~4층)	461.31	1,737,000	801,295,470	"
<b>합 계</b>	<b>987.66</b>		<b>1,687,325,920</b>	"

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 (기준시점 : 2025.01.31)

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1. 1층(사무소, 다가구-계단실)	61.7	1,273,000	78,544,100	가곡리 550-36 1동, 건물
1. 2층~4층(다가구)	432.07	1,775,000	766,924,250	"
2. 1층(사무소, 다가구-계단실)	32.58	1,245,000	40,562,100	가곡리 550-38, 건물
2. 2층~4층(다가구)	461.31	1,737,000	801,295,470	"
<b>소 계</b>	<b>987.66</b>		<b>1,687,325,920</b>	
3. 가곡리 550-38, 토지	240.0	2,840,000	681,600,000	
4. 가곡리 550-36, 토지	250.0	2,840,000	710,000,000	
5. 가곡리 550-89, 토지	150.02	890,000	133,517,800	5,953x30,004/1,190,600
<b>소 계</b>	<b>640.02</b>		<b>1,525,117,800</b>	
	<b>합 계</b>		<b>3,212,443,720</b>	

### 2. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례의 가격, 인근의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하여 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. 끝.

# 토지건물감정평가명세표

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 가곡리 [도로명주소] 경기도 평택시 진위면 가곡4길 9-94	550-36 1동 위 지상	단독 (다가구) 및 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 지붕. 4층	1층	61.7	1,273,000	78,544,100	1,384,000
					1층				
					2층	432.07	1,775,000	766,924,250	1,930,000
					3층				
					4층				
2	동소 [도로명주소] 경기도 평택시 진위면 가곡4길 9-90	550-38 위 지상	단독주택 및 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 지붕. 4층	1층	32.58	1,245,000	40,562,100	1,384,000
1층									
2층					461.31	1,737,000	801,295,470	1,930,000	
3층									
4층									
<b>소 계</b>							<b>₩1,687,325,920</b>		
3	경기도 평택시 진위면 가곡리	550-38	잡종지	일반공업지역	240	240	2,840,000	681,600,000	
4	동소	550-36	잡종지	일반공업지역	250	250	2,840,000	710,000,000	
5	동소	550-89	도로	일반공업지역	5,953x 30,004/ 1,190,600	150.02	890,000	133,517,800	유아이유진 산업개발 주식회사지분 전부
<b>소 계</b>							<b>₩1,525,117,800</b>		
<b>합 계</b>							<b>₩3,212,443,720.-</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 가곡리 소재 "롯데유휴드 평택공장" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 단독(다가구)주택, 근린생활시설, 공업단지 등이 혼재된 지대로서 주변환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

·본건까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용의 편의성 등은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 가곡리 550-38 : 장방형, 완경사로서 조사일 현재 "건부지(주상용)"로 이용중임.
- 가곡리 550-36 : 사다리형, 완경사로서 조사일 현재 "건부지(주상용)"로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

·공히 본건 서측에서 노폭 약8m~10m 정도의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

·공히 일반공업지역,  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만 협의업무위탁)  
<군사기지 및 군사시설 보호법>.

# 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**

·

**(7) 공부와의 차이**

·

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 임대관계는 미상임.
- 경매 진행시 인접지와의 경계를 확인하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- .가곡리 550-36 1동 지상 건물  
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층의 건물로서  
· 외벽 : 대리석 등 마감.(별지 사진 참조)  
· 내벽 : 도배, 타일 등 마감.  
· 창호 : 샷시창호임.(사용승인일 : 2020.06.12)
- .가곡리 550-38 지상 건물  
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층의 건물로서  
· 외벽 : 대리석 등 마감.(별지 사진 참조)  
· 내벽 : 도배, 타일 등 마감.  
· 창호 : 샷시창호임.(사용승인일 : 2020.01.31)

## (2) 이용상태

- .조사일 현재 공히 다가구주택 및 사무실로 이용중임.
- .거주인의 부재, 폐문 등의 사유로 내부조사를 못하였으므로 경매진행시 참고바랍니다.

## (3) 설비내역

공히 승강기시설, 기본적인 급·배수설비, 위생설비, 개별 난방시설, 주차장 등이 설비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-.

# 건물감정평가요항표

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

**(5) 공부와의 차이**

-.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

·임대관계는 미상임.

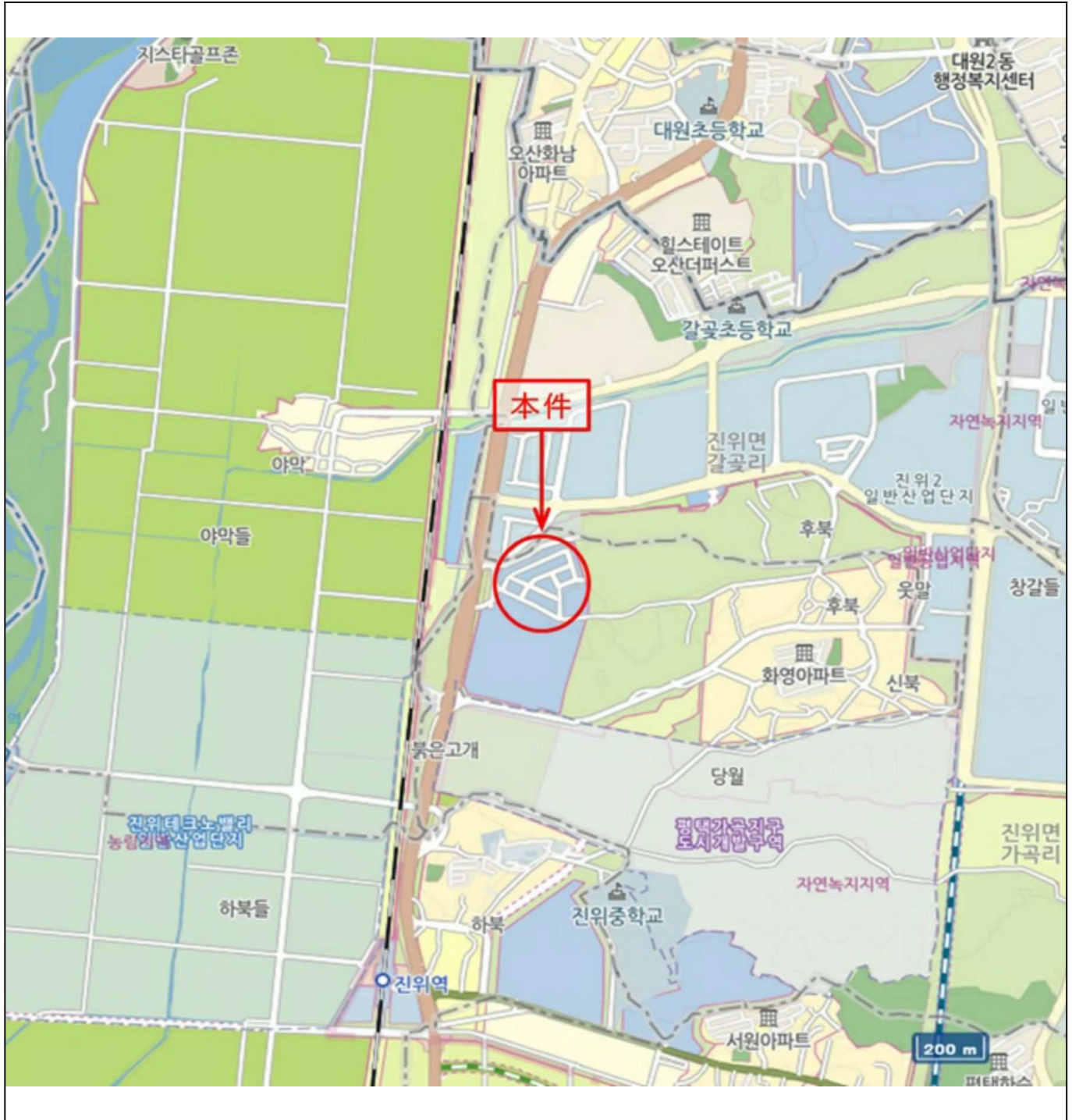
·가곡리 550-36 1동 지상의 건물 및 동소 550-38 건물 일부에 주택임차권이 각각 설정되어 있으므로 경매진행에 참고바람.

·가곡리 550-38 지상 건물 중 4층의 다락부분을 포함평가하였으므로 경매진행에 참고바람.

# 광역위치도



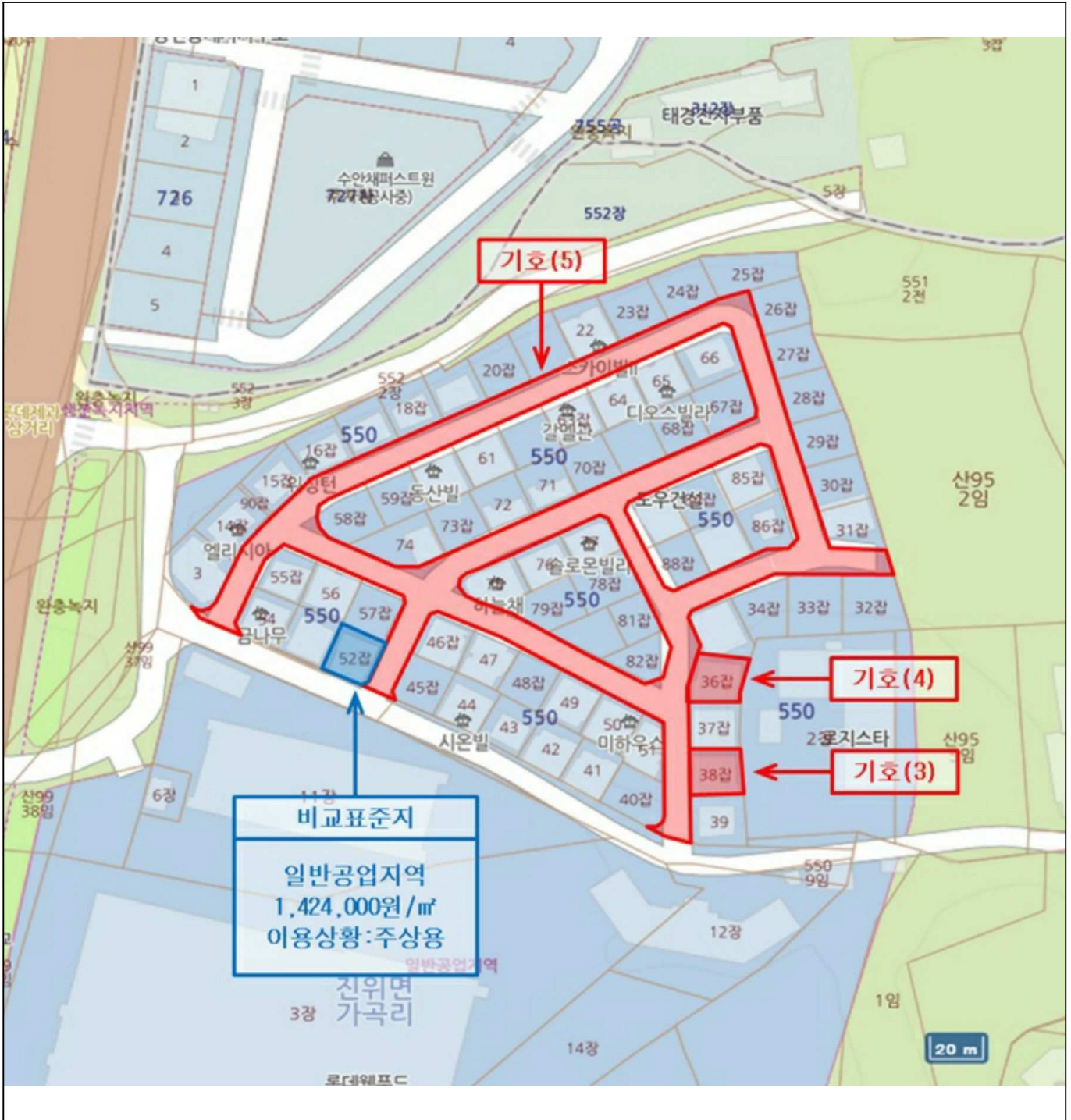
**소재지** 경기도 평택시 진위면 가곡리 550-36외



# 지 번 약 도



**소재지** 경기도 평택시 진위면 가곡리 550-36외

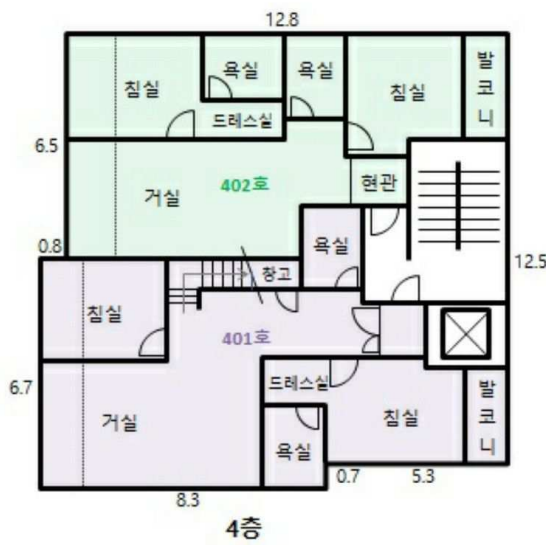
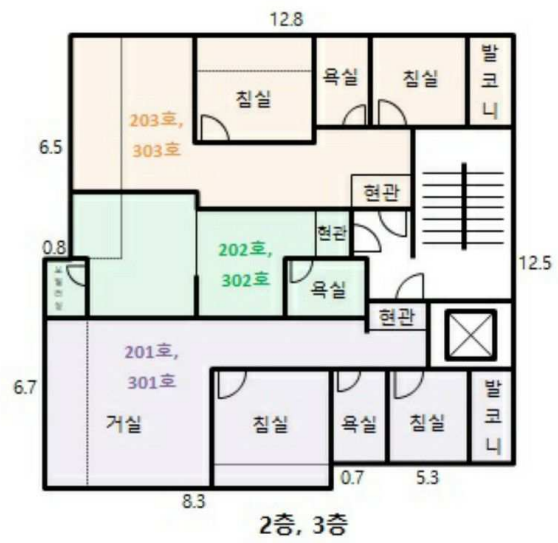
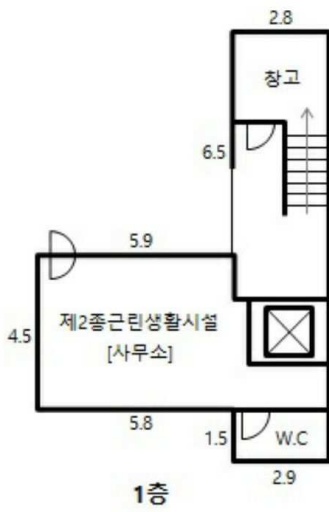




# 건물개황도

경기도 평택시 진위면 가곡리 550-36

*NONSCALE*



**면적사정근거**

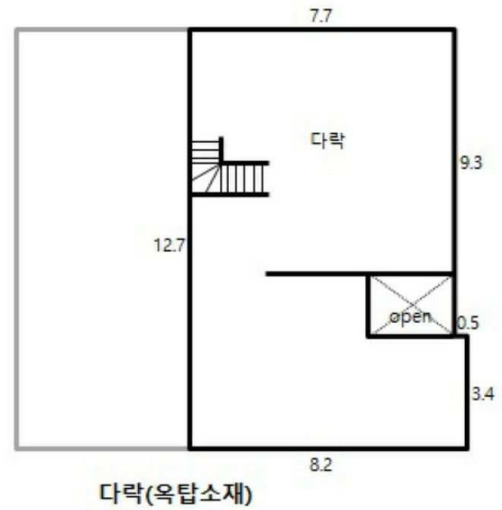
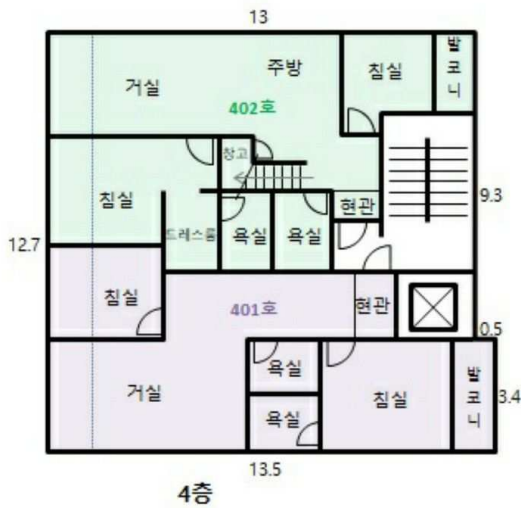
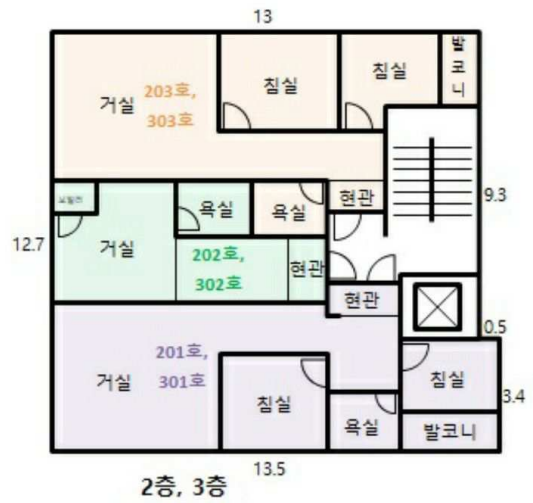
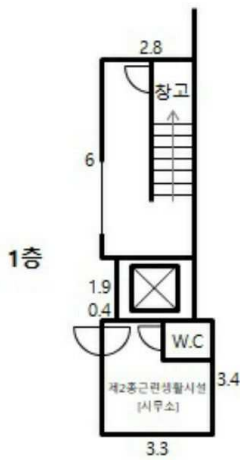
· 1층 :  $(2.8 \times 6.5) + (8.7 \times 4.5) + (2.9 \times 1.5) = 61.7\text{m}^2$

· 2층, 3층 4층 : 공히  $(13.6 \times 13.2) - (0.8 \times 6.5) - (5.3 \times 0.7) = 170.61\text{m}^2$   
 (공부상 2층 142.96m<sup>2</sup>, 3층 142.6m<sup>2</sup>, 4층 146.51m<sup>2</sup>임)

# 건물개황도

경기도 평택시 진위면 가곡리 550-38

*NONSCALE*



**면적사정근거**

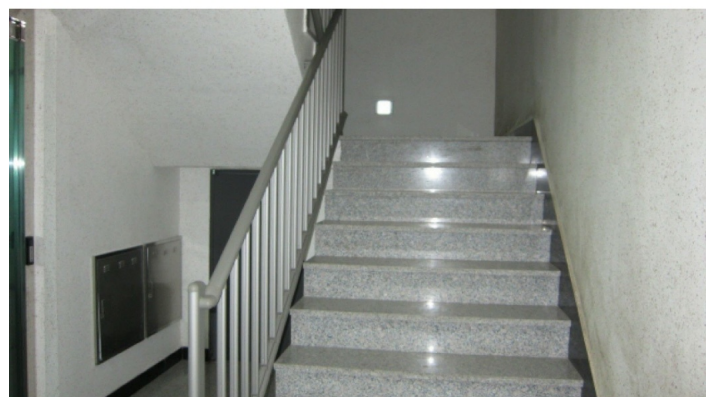
- 1층 :  $(2.8 \times 6) + (2.4 \times 1.9) + (3.3 \times 3.4) = 32.58\text{m}^2$
- 2층, 3층 4층 : 공히  $(13.5 \times 12.7) - (0.8 \times 9.3) = 164.01\text{m}^2$   
(공부상 2층 160.56 $\text{m}^2$ , 3층 160.2 $\text{m}^2$ , 4층 140.55 $\text{m}^2$ 임)
- 다락 :  $(8.2 \times 12.7) - (0.5 \times 9.3) = 99.49\text{m}^2$



550-36 1



550-36 1 E.V



550-36 1



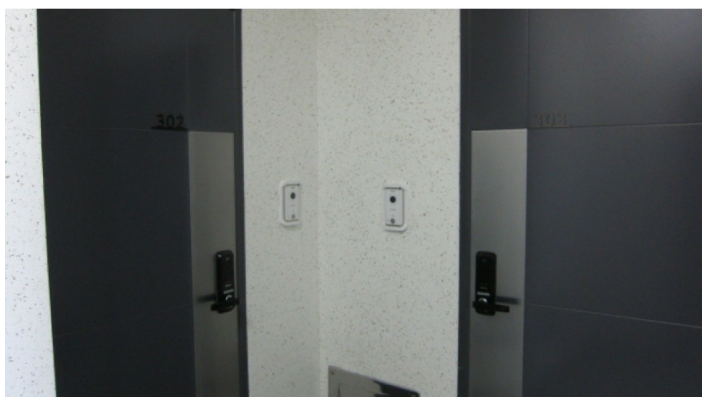
550-36 1 201 (2 )



550-36 1 202 , 203 (2 )



550-36 1 301 (3 )



550-36 1 302 , 303 (3 )



550-36 1 401 ( 4 )



550-36 1 402 ( 4 )



550-36 1 ( 1 )



550-36 1



550-38



550-38



550-38

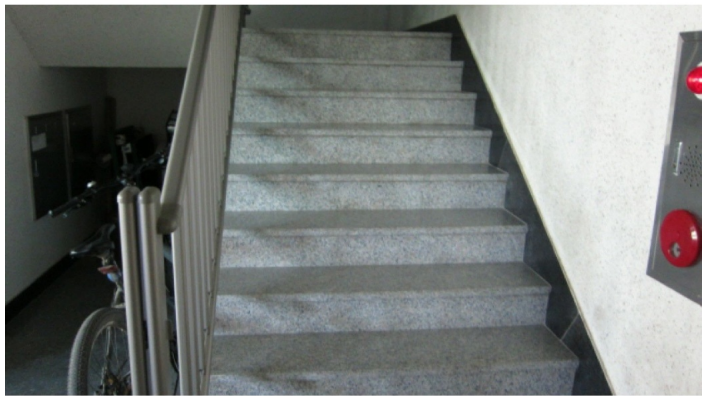


550-38

( 1 )



550-38 E.V



550-38



550-38 201 , 202 ( 2 )



550-38 203 ( 2 )



550-38 301 , 302 ( 3 )



550-38 303 ( 3 )



550-38 401 ( 4 )



550-38 402 ( 4 )