

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 지상분 소유물건(2025타경42513)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: M250904-01-001

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.

감정평가사사무소 민

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박선영

박선영



감정평가액	일십삼억이천구백사만이천사백팔십원정 (₩1,329,042,480.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	지창분 (2025타경42513)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간
기 타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.08 ~ 2025.09.10
			작 성 일
			2025.09.11

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	280.2	토지	280.2	2,470,000	692,094,000
건물	428.68	건물	432.28	-	636,948,480	
	이		하	여	백	
합 계						₩1,329,042,480

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
남소현

남소현



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 안중리 소재 “안중읍 행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 10일로 하였으며 실지조사는 2025년 09월 08일에서 09월 10일까지 대상물건의 현황 등 개별적인 상황을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

4. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거처 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

- (2) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 감정평가규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른평가방법으로 산출한 시산가액과 비교검토 하지 아니하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1) 기호1)토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 지적관련공부 등을 이용하여 목적측에 의거 현황조사 하였으며 정확한 지적경계 등의 확인이 필요한 경우는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 기호 2)의 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 일반건축물대장 등을 이용하여 목적측에 의거 현황조사 하였으며, 본건의 내부구조, 이용상황 등은 건축물현황도와 현장에서 탐문 조사한 사항 등을 근거로 작성하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 기호2)건물의 각 층별 발코니 및 발코니확장부분과 4층 내부계단을 통하여 출입이 가능한 다락 등은 건물에 포함평가하였습니다.
- (4) 기호2)는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서(건물)상 1층~4층으로 나타나나 현황 및 일반건축물대장상 1층~4층, 옥탑 1층으로 등재되어 있는바 업무에 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출

1. 대상물건의 개요

토지	기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡) (2025.01.01.)
	1	평택시 안중읍 안중리 470-16	대	제1종 일반주거	280.2	1,270,000
건물	기호	소재지	구조	주용도	규모	사용승인일자
	2	평택시 안중읍 송담7길 10-28	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 지붕	다가구주택	지상 4층	2017.04.12
				층	용도	면적(㎡)
				1층	계단실	19.52
				2층	5가구	150.99
				3층	4가구	153.99
				4층	1가구	104.18
				옥탑1층	ELEV실	3.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 감정평가액 산출

(1) 감정평가방법

감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의해 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지의 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(경기도 평택시)

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	안중읍 안중리 470-12	283.3	대	주거나지	1종일주	소로 한면	세장형 평지	1,283,000

2) 시점수정

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(경기도 평택시 주거지역)

기	간	지가변동률(%)	비	고
누	계	0.888	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.813	
(25.01.01 ~ 25.09.10)		(1.00888)	2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.056	
			$(1 + 0.00813) * (1 + 0.00056 * 41/31)$ ≒ 1.00888	

※공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 고시된 지가변동률을 연장 적용하여 산출 하였습니다.

3) 지역요인 비교

대상토지와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 동등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교 (대상토지(기호1): 표준지A)			격차율	비 고	
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	가로의 폭, 구조, 계통 등에서 대체로 대등함.	
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	인근 편익 시설 과의 거리 및 접근성 등에서 대체로 대등함.	
		인근상가와의 거리 및 편의성			
		공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	일조등	일조, 통풍등	1.00	인근토지의 이용상황, 적합성 등 제반 환경 조건에서 대체로 대등함.	
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	조망,경관,지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 대등함.	
		방위,고저 등			방위, 고저, 경사지
		접면도로 상태			각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.	
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.	
		기타			
격차율 계			1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)”, 국토교통부 유권해석 (건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ) 평가사례 및 거래사례

(평택시 안중읍)

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	평가(거래) 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	안중리 ***-4	217.1	대	1종 일주	2024.11.15	2,450,000	시가참고
나	안중리 ***-1	309.1	대	1종 일주	2025.01.18	2,520,000	담보
다	안중리 ***-3	389.8	대	1종 일주	2025.08.29	2,840,000	경매
라	안중리 ***-4	519.6	대	1종일주	2023.02.19	2,418,000	거래
	거래가격: 2,470,000,000원 건축물 현황: 철근콘크리트조, 다가구주택, 708.71㎡, 2023.01.20 사용승인 건물가격: $(635.46 \times 1,800,000 \times 50/50) + (73.25 \times 950,000 \times 50/50) \approx 1,213,415,500$ 토지단가: $(2,470,000,000 - 1,213,415,500) \div 519.6 \approx 2,418,000\text{원}/\text{㎡}$						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	안중리 ***-6	412.1	대	1종일주	2023.10.20	2,203,000	거래
마	거래가격: 1,850,000,000원 건축물 현황: 철근콘크리트조 , 다가구주택, 근생, 689.12㎡, 2020.07.24 사용승인 건물가격: $(463.22 \times 1,700,000 \times 47/50) + (225.9 \times 950,000 \times 47/50) \approx 941,954,260$ 토지단가: $(1,850,000,000 - 941,954,260) \div 412.1 \approx 2,203,000\text{원}/\text{㎡}$						
	안중리 ***-2	417.3	대	1종일주	2022.10.25	2,541,000	거래
바	거래가격: 2,200,000,000원 건축물 현황: 철근콘크리트조 , 다가구주택, 658.37㎡, 2022.08.08 사용승인 건물가격: $(604.93 \times 1,800,000 \times 50/50) + (53.44 \times 950,000 \times 50/50) \approx 1,139,642,000$ 토지단가: $(2,200,000,000 - 1,139,642,000) \div 417.3 \approx 2,541,000\text{원}/\text{㎡}$						

※ 거래단가는 천원미만 반올림함.

ㄴ) 비교 사례의 선정

용도지역, 이용상황 및 평가목적등을 고려하여 비교표준지와 비교가능성이 크다고 사료되는 상기 사례 중 기호(가):(표준지A)를 선택하여 비교합니다.

ㄷ) 시점수정

구분	기 간	행정구역 용도지역	지가변동률
가	2024.11.15 ~ 2025.09.10	평택시 주거지역	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.123 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.113 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.813 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.056 $(1 + 0.00123 * 16/30) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00813) * (1 + 0.00056 * 41/31)$ ≈ 1.01068

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 평가시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하여 산출하였습니다.

㉞) 지역요인 비교

사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.00)

㉟) 개별요인 비교

평가 사례와 표준지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

표준지	사례기호	비 교 항 목						비교치	개별요인 비교 의견
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건		
A	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	표준지와 사례는 제반 개별요인에서 대체로 대등함.

㊱) 격차율산정

인근 평가사례 기준 표준지가액					
구분	사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
사례(가)	2,450,000	1.01068	1.000	1.000	2,476,166

기준시점 표준지가액 (그 밖의 요인 고려 전)					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지 (A)	1,283,000	1.00888	-	-	1,294,393

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가사례 기준 표준지가액	기준시점 표준지가액	격차율
2,476,166	1,294,393	1.913

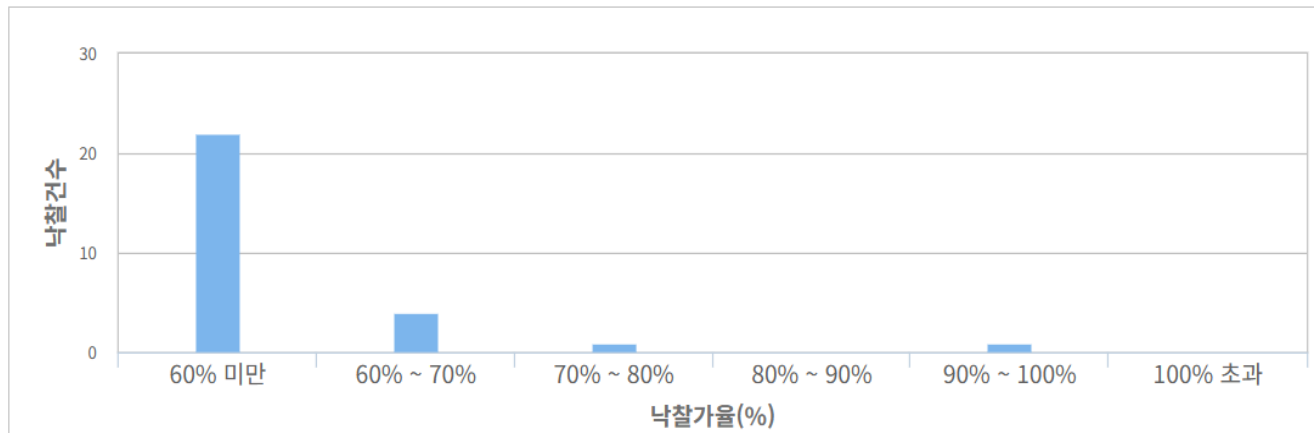
스) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기			평택시			안중읍		
기간	용도	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수
1년간 평균	단독주택	59.21	60.63	373	43.81	56.89	27	33.96	53.65	3
	다가구 주택	61.65	59.26	104	65.71	64.22	13	67.26	67.26	1
	대지	57.64	59.92	284	92.19	63.88	30	64.16	61.65	3

◆ 평택시 안중읍 낙찰건수 분포도(대지) : 최근 1년

낙찰건수 분포도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치로 비교 표준지(A) = 1.91으로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	공시 지가 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	1,283,000	1.00888	1.000	1.000	1.91	2,472,291	2,470,000

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

본건 기호	공부상 면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	280.2	2,470,000	692,094,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	평가(거래) 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
라	안중리 ***-4	519.6	대	1종일주	2023.02.19	2,418,000	거래
	거래가격: 2,470,000,000원 건축물 현황: 철근콘크리트조 , 다가구주택, 708.71㎡ , 2023.01.20 사용승인 건물가격: $(635.46 \times 1,800,000 \times 50/50) + (73.25 \times 950,000 \times 50/50) \approx 1,213,415,500$ 토지단가: $(2,470,000,000 - 1,213,415,500) \div 519.6 \approx 2,418,000\text{원}/\text{㎡}$						
마	안중리 ***-6	412.1	대	1종일주	2023.10.20	2,203,000	거래
	거래가격: 1,850,000,000원 건축물 현황: 철근콘크리트조 , 다가구주택, 689.12㎡ , 2020.07.24 사용승인 건물가격: $(463.22 \times 1,700,000 \times 47/50) + (225.9 \times 950,000 \times 47/50) \approx 941,954,260$ 토지단가: $(1,850,000,000 - 941,954,260) \div 412.1 \approx 2,203,000\text{원}/\text{㎡}$						
바	안중리 ***-2	417.3	대	1종일주	2022.10.25	2,541,000	거래
	거래가격: 2,200,000,000원 건축물 현황: 철근콘크리트조 , 다가구주택, 658.37㎡ , 2022.08.08 사용승인 건물가격: $(604.93 \times 1,800,000 \times 50/50) + (53.44 \times 950,000 \times 50/50) \approx 1,139,642,000$ 토지단가: $(2,200,000,000 - 1,139,642,000) \div 417.3 \approx 2,541,000\text{원}/\text{㎡}$						

② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 소재하여 물적 유사성이 있는 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 상기의 사례(라)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

3) 시점수정

구분	기 간	행정구역	용도지역	지가변동률(%)
라	2023.02.19. ~2025.09.10	평택시	주거지역	4.652 (1.04652)

※ 거래일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장적용하여 산출하였습니다.

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.00)

② 개별요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

본건 기호	사례 기호	비 교 항 목						비교치	개별요인 비교 의견
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건		
1	라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 제반 개별요인에서 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 단가 산출

본건 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					지역 요인	개별 요인		
1	라	2,418,000	1.00	1.04652	1.000	1.000	2,530,485	2,530,000

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

본건 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

본건 기호	공부상 면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	280.2	2,530,000	708,906,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

1) 시산가액 조정

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
감정평가액(원)	692,094,000	708,906,000

2) 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3) 토지의 감정평가액

본건 기호	공부상 면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	280.2	2,470,000	692,094,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 감정평가방법

본건 건물은 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

(2) 건물의 개요

도로명 주소: 경기도 평택시 안중읍 송담7길 10-28					
기호	구 조	주 용 도			사용승인일자
		층	용 도	면 적 (㎡)	
2	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층	다가구주택			2017.04.12
		1층	계단실	19.52	
		2층	5가구 (다가구주택)	150.99	
		3층	4가구 (다가구주택)	153.99	
		4층	1가구 (다가구주택)	104.18	
		옥탑1층	ELEV실	3.6	

(3) 재조달원가 및 적용단가의 결정

1) 건물신축 표준단가

[출처: 건축물 재조달원가자료집 2024]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조	3	1,713,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조	4	1,487,000	50 (45~55)

2) 재조달원가의 결정

감정평가의 대상이 된 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하되, 건물의 구조, 시공의 정도와 마감재수준, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

구분		내역					
건물의 구조		철근콘크리트조		시공의 정도		보통	
마감재 수준		보통		관리상태 및 현상		보통	
부대설비	기호	난방설비	위생 및 급배수	승강기설비	주차장	전기설비	기타설비
	2	○	○	○	○	○	-
재조달원가	기호	해당층	용도	표준단가 (원/㎡)	적용률 (%)	재조달원가 (원/㎡)	비고
	2	1층	계단실	1,984,000	47.90	950,000	부대설비 포함
		2층~4층	단독주택 (다가구주택)	1,984,000	90.75	1,800,000	
옥탑 1층	ELEV실	1,984,000	45.40	900,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물이 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제경과년수를 고려한 정액법을 적용 하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	총내용년수	유효잔존 내용년수	적용단가 (원/㎡)
2	1층	950,000	50	42	798,000
	2 ~4층	1,800,000	50	42	1,512,000
	옥탑	900,000	50	42	756,000

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
2	1층	19.52	798,000	15,576,960
	2층	150.99	1,512,000	228,296,880
	3층	153.99	1,512,000	232,832,880
	4층	104.18	1,512,000	157,520,160
	옥탑	3.6	756,000	2,721,600
합 계				636,948,480

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상물건의 감정평가액

기호	구분	소재지	면적(㎡)	단가(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	토지	평택시 안중읍 안중리 470-16	280.2	2,470,000	692,094,000	
2	건물	평택시 안중읍 안중리 470-16 위지상 [도로명 주소] 경기도 평택시 안중읍 송담7길 10-28	432.28	-	636,948,480	층별 발코니 및 확장발코니, 다락 등 포함
합 계					1,329,042,480	

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 안중리	470-16	대	제1종 일반주거지역	280.2	280.2	2,470,000	692,094,000	
2	상 동 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 송담7길 10-28	470-16 위지상	다가구주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑 1층					일반건축물 대장기준 950,000 × 42/50 1,800,000 × 42/50 확장발코니, 다락등 포함 900,000 × 42/50
합 계								₩1,329,042,480.-	
					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 안중리 소재 "안중읍 행정복지센터" 남측 인근에 위치하며 주변은 다가구주택, 근린생활시설, 공공기관 등이 분포하는 성숙중인 주거지대로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 접근이 용이하며 북서측인근을 통과하는 '안현로'변으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 등고평탄한 정방형의 토지로 단독주택(다가구주택)의 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건의 북서측으로 노폭 약 8-10미터내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(안중송담지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
 (안일고)<교육환경 보호에 관한 법률>
 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호, 외국인
 (외국법인,단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함)

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

해당없음.

(7) 공부와의 차이

해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 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

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층건으로
 외벽: 석재붙임마감 등
 내벽: 벽지 및 일부타일마감으로 탐문조사됨.
 창호: 칼라샷시창호임

(2) 이용상태

1층: 계단실
 2~4층: 다가구주택(2층:5가구, 3층:4가구, 4층:1가구)
 옥탑 1층:ELEV실

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 공동현관보안설비, 승강기설비, 지상주차장 등 있음.

(4) 부합물 및 종물

각 층별 발코니 및 발코니확장부분과 4층 내부계단을 통하여 출입이 가능한 다락이 소재함.

(5) 공부와의 차이

기호2)는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서(건물)상 1층~4층으로 나타나나 현황 및 일반건축물대장상 1층~4층, 옥탑 1층으로 등재되어 있는바 업무에 참고 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임차인거주중인것으로 조사되나 구체적인 임대사항은 미상임.
 -주택임차권(등기사항전부증명서)
 2025년3월4일 제736332호
 2025년3월4일 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령 (2025카임1050)
 임차보증금 금63,000,000원
 범 위 별지기재 건물2층 150.99㎡ 중 도면표시 ㄱ,ㄴ,ㄷ,ㄹ,ㄱ의 각점을 순차로
 연결한 선내부분 37.2㎡ 203호
 임대차계약일자 2020.9.21(1차), 2022.10.12(2차)
 주민등록일자 2020년10월12일
 점유개시일자 2020년10월12일
 확정일자 2021.01.06(1차), 없음(2차)
 임차권자 박정훈 870314-*****
 평택시 안중읍 송담7길 10-28, 203호
 도면 제2025-3870호

광역위치도



소재지 경기도 평택시 안중읍 안중리 470-16



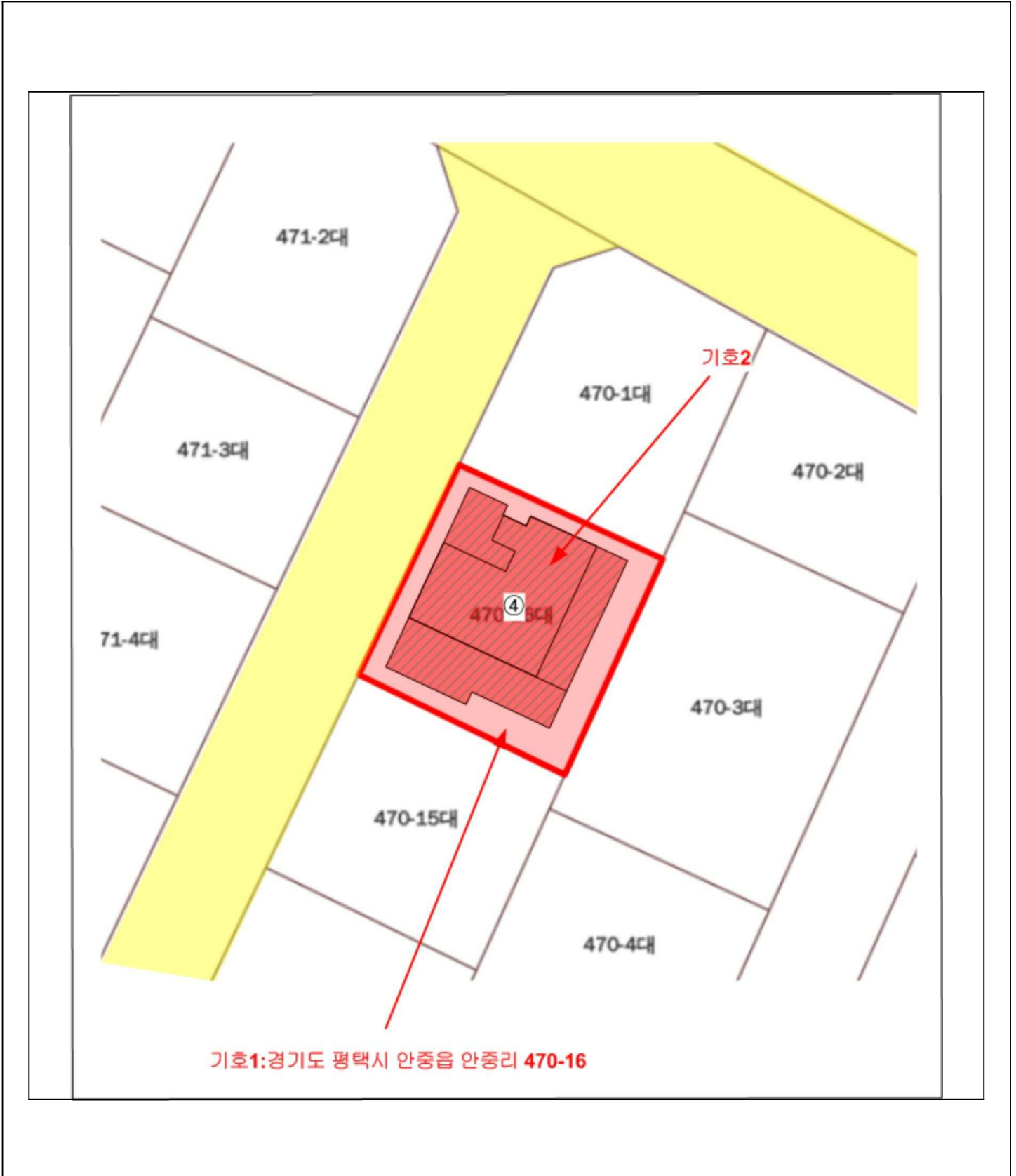
위치도



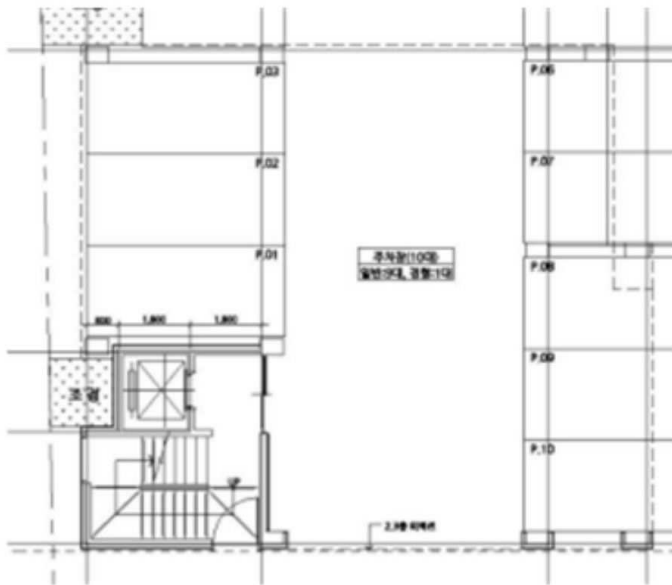
소재지 경기도 평택시 안중읍 안중리 470-16



지 적 도



건물개황도

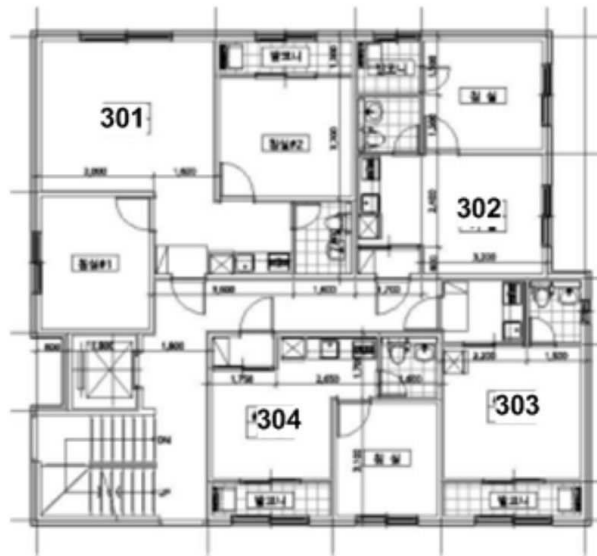


1층:19.52㎡
(일반건축물대장)

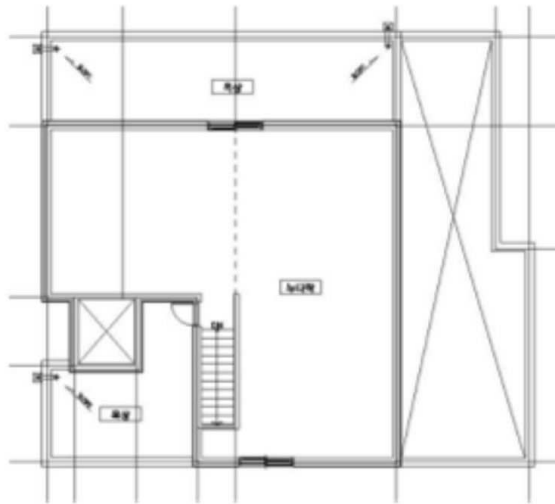


2층:150.99㎡
(일반건축물대장)

건물개황도



건물개황도



목탑1층:3.6㎡(일반건축물대장) 및 다락



()



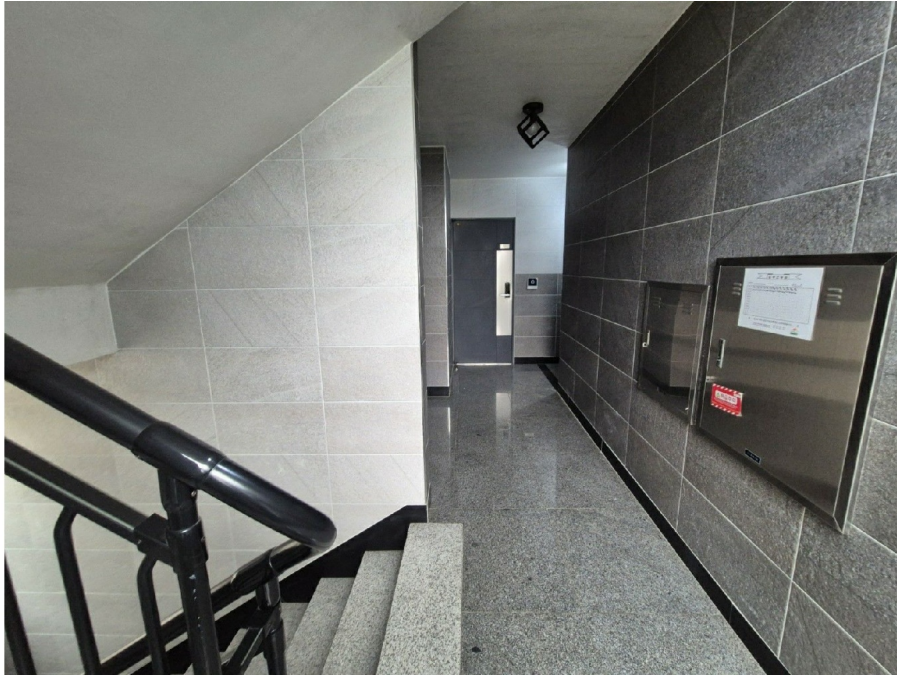
()



1



1



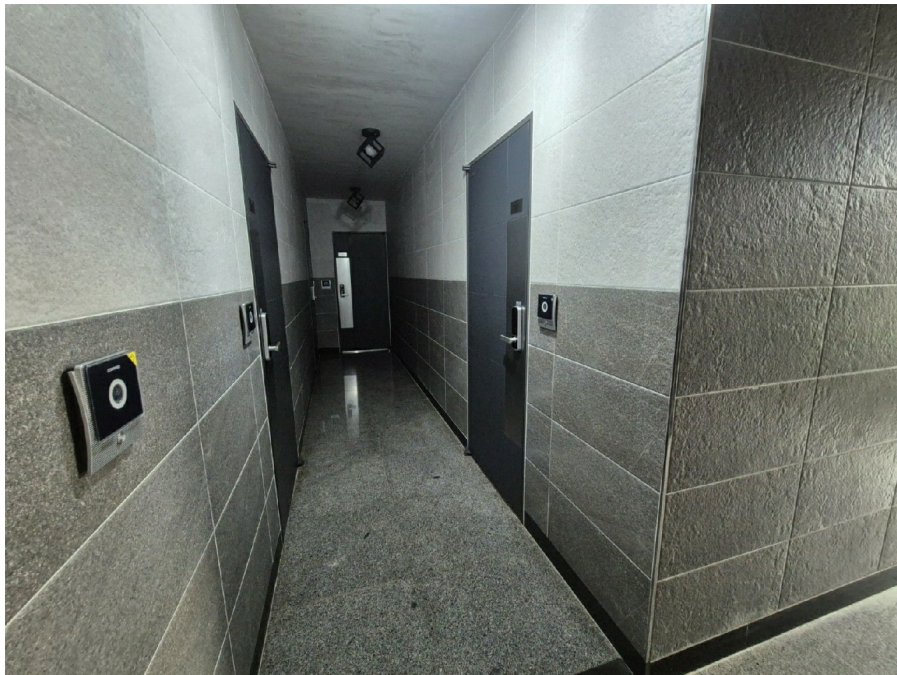
2



2



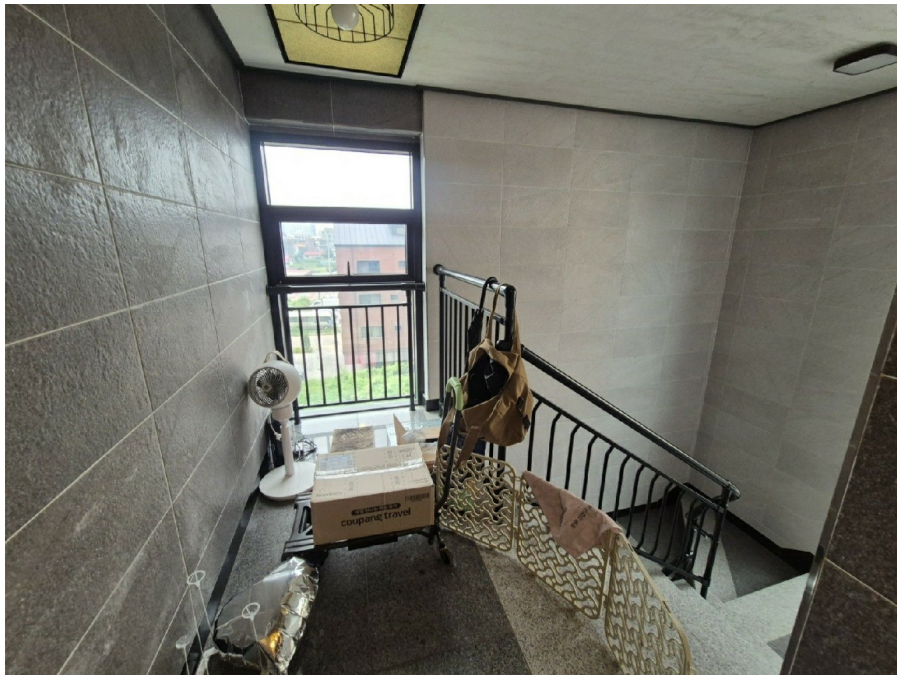
3



3



4



4

