

APPRAISAL REPORT

: (2025³ 41650)

:

: R250331-3008

)

, (), () (

()

(토지)감정평가표

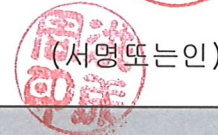
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
홍성주

홍성주



(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주



감정평가액	이십이억이천육십삼만칠천원정 (₩2,220,637,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	남해숙 외 3명 (2025타경41650)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.04 ~ 2025.04.04	2025.04.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	481.70	토지	481.70	4,610,000	2,220,637,000
	이	하	여	백		
합계					₩2,220,637,000	

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

심사자 : 감정평가사

이민수

					()				
1		836-5			481.7	481.7	4,610,000	2,220,637,000	
								12,220,637,000 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 현화리 소재 “현화고등학교” 동측 인근에 위치하는 토지에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 법령이나 규정 및 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.
- 2) 본건 토지의 평가는 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시 지가를 기준으로 하되, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 지역 요인과 지목, 면적 등 개별요인을 비롯한 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조 등에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 감정평가 선례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 04월 04일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 감정평가방법입니다.

나. 대상토지의 개요

기호	소재지 (평택시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
(1)	안중읍 현화리 836-5	481.7	대	상업 나지	일반 상업	중로 각지	가장형 평 지	2,737,000

다. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	일련 번호	소재지 (평택시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	41220 -2583	안중읍 현화리 835-3	308.5	대	상업용	일반 상업	중로 한면	가장형 평 지	2,733,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

라. 시점수정

1) 자가변동률(경기도 평택시 상업지역)

기간	자가변동률(%)	비고
2025-01-01 ~ 2025-04-04	0.499 (1.00499)	2025-01-01 ~ 2025-02-28 : 0.308 2025-02-01 ~ 2025-02-28 : 0.152 $(1 + 0.00308) * (1 + 0.00152 * 35/28)$ ≒ 1.00499
※ 2025년 03월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 02월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.		

2) 생산자물가상승률

2025년 02월	=	120.33	≒ 1.00677
2024년 12월		119.52	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치의 결정

구분	내용	비고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.	-
시점수정치	<u>1.00499</u>	-

마. 지역요인 비교

구분	내용	비고
의견	본건 토지와 비교표준지는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됩니다.	-
격차율	$100/100 = \underline{1.000}$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같습니다.

조건	항목	세항목	표준지 (A)	기호 (1)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	유사합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.03	각지의 여부 등에서 우세합니다.
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사합니다.
		용적제한			
		고도제한			
		기타 규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 취지

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998.07.10선고 98두6067, 1998.09.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 인근 평가선례

기호	소재지 (평택시)	지목 (현황)	용도지역	평가목적	기준시점	단가 (원/㎡)	도로상태
①	안중읍 현화리 ○○○-○	대 (상업용)	일반상업	담보	2023-11-13	4,970,000	광대소각
②	안중읍 현화리 ○○○-○○	대 (상업용)	일반상업	담보	2022-08-17	4,980,000	광대소각
③	안중읍 송담리 ○○○-○○	대 (상업용)	준주거	경매	2025-03-24	4,160,000	소로한면
④	안중읍 안중리 ○○○-○○ 외 1필지	대 (상업용)	일반상업	경매	2024-05-28	3,380,000	중로각지
⑤	청북읍 옥길리 ○○○○-○	대 (상업용)	일반상업	담보	2023-08-14	3,000,000	광대소각
본건 전례		-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가 선례의 선정

선정	기호(①)
선정의견	상기 인근의 감정평가 선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토 할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 기호(①)을 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
감정평가 선례 기준가격	①	4,970,000	1.03673	1.000	0.873	4,498,174	1.638
표준지 기준시점 가격	A	2,733,000	1.00499	-	-	2,746,638	

시점수정	경기도 평택시 상업지역 (2023-11-13 ~ 2025-04-04)	1.03673
------	---	---------

지역요인 비교	감정평가 선례 기호(①)은 비교표준지(A)의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.	1.000
------------	--	-------

구분	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
개별 요인	표준지A	0.90	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873
	선례 ①							
비교		가로조건 : 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다. 획지조건 : 각지의 여부 등에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

본 감정평가는 경매 진행을 위한 감정평가로서, 평가목적 등을 고려하고, 당해지역 및 인근지역의 지가추이 등을 참조하여 아래와 같이 적절히 조정한 그 밖의 요인 보정치를 적용하기로 하였습니다.

그 밖의 요인 보정치 : 1.63

아. 적용 토지 단가의 결정

$$\text{산정단가} = \text{공시지가} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	A	2,733,000	1.00499	1.000	1.030	1.63	4,611,330	4,610,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 거래사례비교법의 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례

기호	소재지 (평택시)	지목 (현황)	용도지역	면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
				접면도로	거래단가(원/㎡)		
#a	청북읍 옥길리 ○○○○-○	대 (상업용)	일반상업	1,132.3	4,900,000,000	2023-07-03	-
				광대소각	3,523,150 ¹⁾		
#b	안중읍 안중리 ○○○-○	대 (상업용)	일반상업	142	450,000,000	2024-01-02	-
				소로한면	3,138,000 ²⁾		

1) 건물(철골콘크리트구조, 사용승인:2021.12.17) 및 토지 일체로 거래된 사례로, 토지배분가액은 감정평가정보 체계(KAIS)상 배분금액을 기준하였으며, 건물가액은 정액법을 적용하였음.

$$\text{토지단가} = (\text{거래가액} - [\text{건물재조달원가} * \text{잔존연수/내용연수}] * \text{건물면적}) / \text{토지면적}$$

$$3,523,150 = (4,900,000,000 - [1,800,000 * 49/50] * 516.29\text{㎡}) / 1,132.3\text{㎡}$$

2) 건물(시멘트벽조, 사용승인:1983.04.18) 및 토지 일체로 거래된 사례로, 토지배분가액은 감정평가정보체계 (KAIS)상 배분금액을 기준하였으며, 건물가액은 정액법을 적용하였음.

$$\text{토지단가} = (\text{거래가액} - [\text{건물재조달원가} * \text{잔존연수/내용연수}] * \text{건물면적}) / \text{토지면적}$$

$$3,138,000 = (450,000,000 - [600,000 * 5/45] * 66.72\text{㎡}) / 142\text{㎡}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정 및 그 이유

거래사례	기호(#a)
선정의견	상기 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등에서 적정한 실거래가 로 판단됩니다.

다. 사정보정

구분	내용	비고
의견	인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 적정한 실거래가 로서 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.	-
사정보정치	100/100 = <u>1.000</u>	-

라. 시점수정

1) 지가변동률(경기도 평택시 상업지역)

구분	기간	시점수정치	비고
기호(#a)	2023-07-03 ~ 2025-04-04	4.478 (1.04478)	-
※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 02월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 생산자물가상승률

2025년 02월	=	120.33	≙ 1.03491
2023년 06월		116.27	

3) 시점수정치의 결정

구분	내용	비고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.	-
시점수정치	<u>1.04478</u>	-

마. 지역요인 비교

구분	내용	비고
의견	본건 토지와 비교사례는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 속하는 것으로 판단됩니다.	-
격차율	100/100 = <u>1.000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같습니다.

조건	항목	세항목	기호 (#a)	기호 (1)	결정이유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.90	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.15	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.20	고객의 유동성과의 적합성 및 인근 토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.02	면적 등에서 우세합니다.
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사합니다.
		용적제한			
		고도제한			
		기타 규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사합니다.
		기타			
누계			1.000	1.267	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

$$\text{산정단가} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	#a	3,523,150	1.000	1.04478	1.000	1.267	4,663,721	4,660,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토와 감정평가액 결정

가. 각 평가방법에 따른 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
(1)	4,610,000	4,660,000	-

나. 감정평가액의 결정

인근 및 유사지역 내 유사 부동산의 거래사례 및 가격 수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때 『공시지가기준법』에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어, 주된 방법으로 산정된 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(단위 : 원)	비고
(1)	481.7	4,610,000	2,220,637,000	-

(1) (4) (7)	(2) (5) (8)	(3) (6) ()
-------------------	-------------------	-------------------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 안중읍 현화리 소재 "현화고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 등의 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 일반적인 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고 평탄한 가장형 토지로서, "상업나지"로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

남동측 및 남서측으로 노폭 약 15M 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

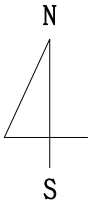
일반상업지역, 지구단위계획구역(안중현화택지지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

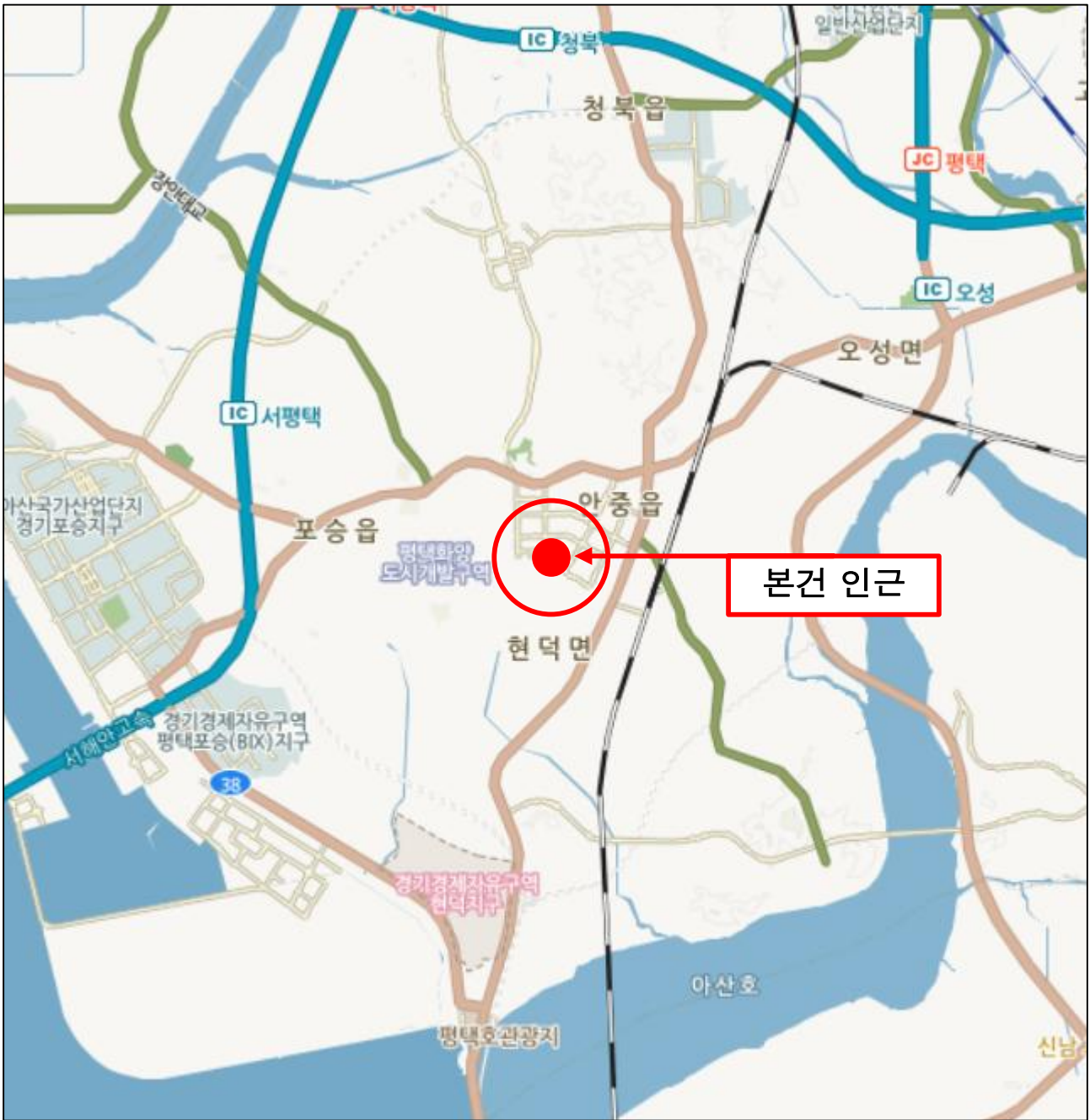
(1) (4) (7)	(2) (5) (8)	((3) (6))
(7) 공부와의 차이			
해당사항 없습니다.			
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)			
임대관계 : 미상입니다.			
기타 : 해당사항 없습니다.			

광역 위치도



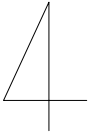
소재지

경기도 평택시 안중읍 현화리 836-5



항공 위치도

N



S

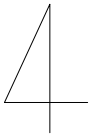
소재지

경기도 평택시 안중읍 현화리 836-5



상 세 위 치 도

N



S

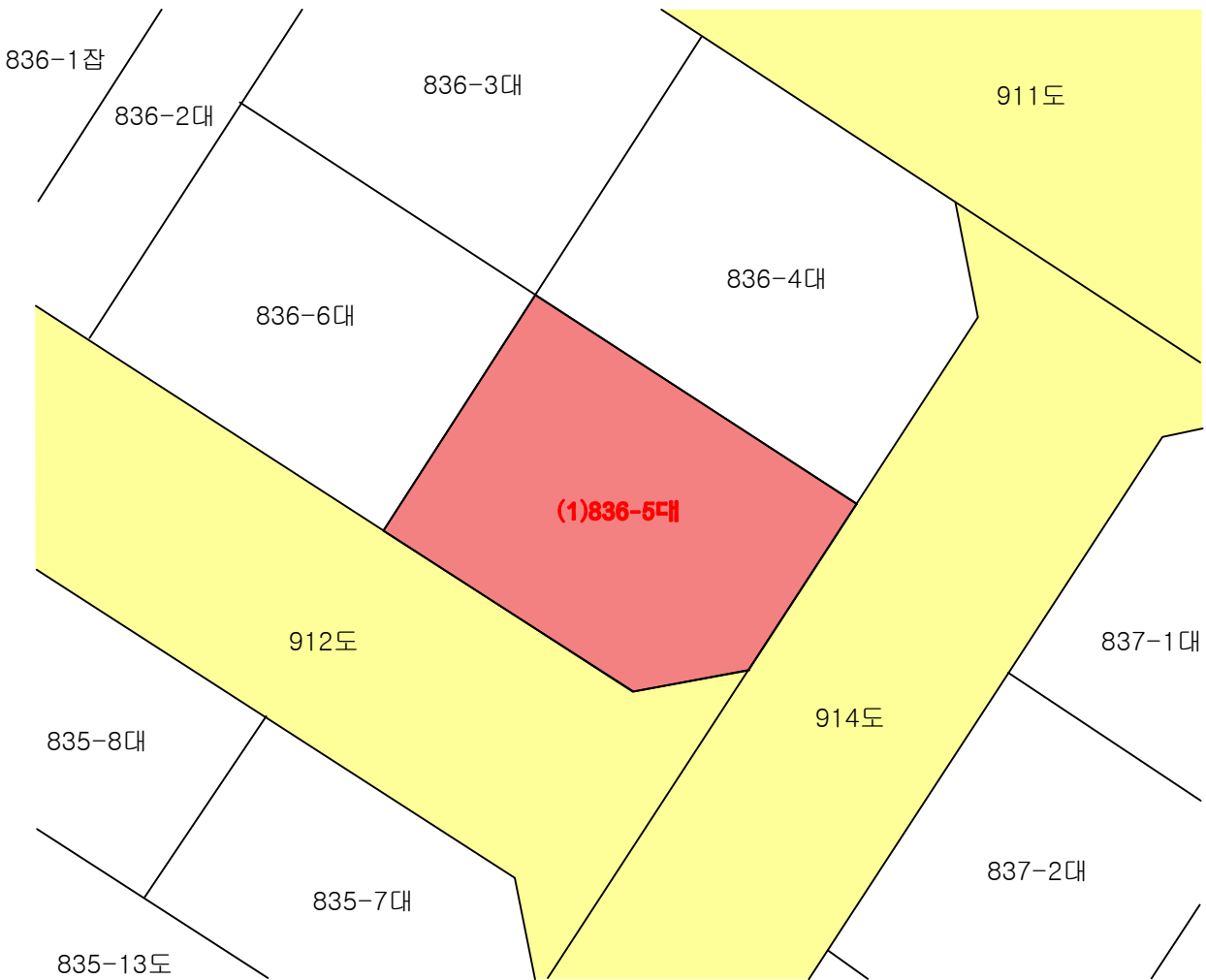
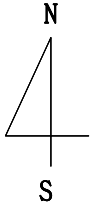
소 재 지	경기도 평택시 안중읍 현화리 836-5
-------	-----------------------




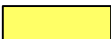







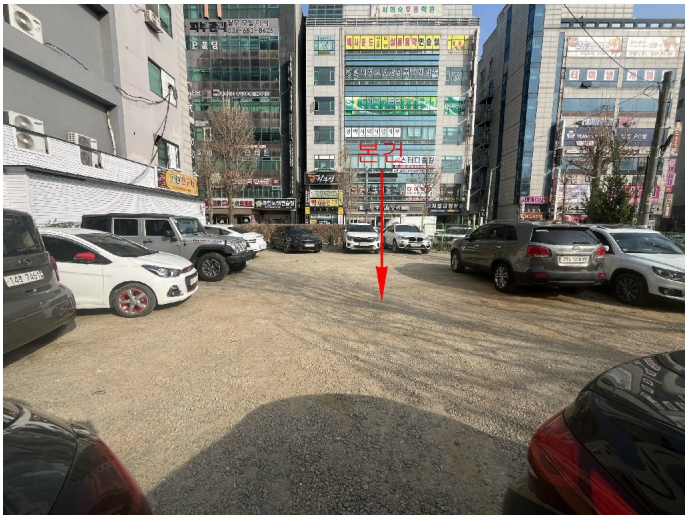
본건 비교표준지

지 적 개 황 도

Non Scale



면 레	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물



)17753 319, 2 (,)
E-Mail : tongji11335@KAPALAND.CO KR

TEL. 031-668-1335
FAX. 031-668-1332

: R250331-3008

: 2025-04-04

:

: 1

:

1. ()

2. 2025. 03. 31 2025 41650 3
(2025 41650)

: 1. 2
2 1

()

(: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332)

: R250331-3008

:

:

1. 2025. 03. 31

2025 41650

836-5

2

	1,737,208	
	234,400	$(1,195,000 + 1,220,637,000 \times 8/10,000) \times 0.8 = 1,737,208$
	2,000	
	3,000	
	239,400	
	1,976,000	1,000
	197,600	
	2,173,600	
	2,173,600	

: 2

: 140-010-509726(: ())

()