

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 최영식 소유물건(2025타경41555)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 판사 정석훈

감정평가서번호: 나래-25-109



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.

나래감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
신혜경

(인)

감정평가액	이십삼억이천육백칠십칠만삼천오백원정(₩2,326,773,500.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 판사 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영식 (2025타경41555)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.30	2025.04.16 ~ 2025.04.30	2025.05.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	519.60	토지	519.60	-	1,247,040,000
	건물	799.21	건물	799.21	-	1,078,933,500
	제시외물건	(4)	제시외물건	4	-	800,000
합계					₩2,326,773,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 평택시 안중읍 안중리 소재 한국농어촌공사 평택지사 서측 인근에 위치한 토지건물에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.04.30.입니다.

### 4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

## II. 감정평가 방법

### 1. 관련 규정의 검토

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지 공시지가를 기준으로 하는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」제12조④항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있으며 ②항은 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우를 제외하고는 주된 방법에 의한 시산가액과 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있습니다.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」제12조③항은 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 본건 감정평가 방법의 결정

- (1) 토지는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 의거하여 대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부더 가격시점까지의 자가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 자가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.
- (2) 본건 토지는 조성지·매립지 등 최근에 조성된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 어려우며 토지만의 임대사례를 포착하기 어려워 수익방식 적용 역시 적절하지 아니한 바 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교 검토는 생략하였습니다.
- (3) 건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

## 3. 기타 참고사항

- (1) 본건 각 토지 및 건물의 위치, 형상, 면적, 경계 및 이용현황 등은 귀 제시목록, 관련공부(지적도, 토지대장, 건축물대장 등), 외부관찰 등을 통해서 개략적으로 확인하였습니다.
- (2) 본건 토지·건물 부합물 등은 거래관행 등 고려하여 토지·건물에 포함평가하였습니다.
- (3) 본건 건물의 내부구조, 이용현황 등은 건축물대장 현황도면을 참조하였으니 참고바라며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.
- (4) 본건 건물 구조 등을 이용한 확장발코니, 다락 등은 구조 및 이용현황 등 고려하여 건물에 포함평가하였으며, 관련 부분은 건축물대장현황도면을 참조하였습니다.
- (5) 본건 건물 1층 소매점 일부(67.48㎡)는 2022.04.08일자로 증축되었으며 증축 구조, 규모 및 증축일 등 고려하여 기존 건물 부분과 동일하게 평가하였습니다.
- (6) 본건 건물내(4층)에 후면 건물개황도와 같이 제시외(ㄱ)이 소재하여 구조·사용자재 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지 가격 산출개요

### 1. 평가 토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역
1	경기도 평택시 안중읍 안중리	457-8	대	519.6	제1종일반주거지역

### 2. 비교표준지 선정

비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 지리적으로 근접하여 소재한 다음 표준지를 선정하였습니다.

(2025.01.01)

소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가(m <sup>2</sup> )
안중리 455-8	292.2	대	단독주택	1종일주	중로한면	세장형/평지	1,353,000

### 3. 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표한 경기도 평택시 용도지역별 기준시점까지의 지가변동률 누계입니다.

용도지역	기간	산식	지가변동률
주거지역	25.01.01~25.04.30	$(1+0.00449) * ( 1 + 0.00166 * 30/31 )$	1.00610

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.[1.00]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인 비교(주택지대)

비교조건	비교항목	격차율	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	1.00	대등합니다.
접근조건	인근 상가와의 접근성	1.00	대등합니다.
	교통의 접근성		
	공공 및 편의시설과의 접근성		
환경조건	자연환경	1.00	대등합니다.
	인근환경		
	공급 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등		
획지조건	규모, 형상 등	1.00	대등합니다.
	방위, 고저 등		
	접면도로 상태		
	토지이용상황		
	토양오염		
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	대등합니다.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
격차율 계		1.000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### (2) 인근 매매사례

기호	소재지	지목	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점
1	안중리 47x번지대	대	다가구	242.9	1종일주	@2,249,558	2024.08.
2	안중리 47x번지대	대	다가구	245.6	1종일주	@2,307,643	2023.05.
3	안중리 48x번지대	대	다가구	412.1	1종일주	@2,382,879	2023.10.
4	안중리 48x번지대	대	다가구	358.7	1종일주	@2,357,624	2022.05.

\*사례1 토지단가 :  $[1,110,000,000 - (1,350,000 \times 46/50 \times 453.77\text{m}^2)] / 242.9 \approx 2,249,558$

\*사례2 토지단가 :  $[1,120,000,000 - (1,430,000 \times 45/50 \times 429.87\text{m}^2)] / 245.6 \approx 2,307,643$

\*사례3 토지단가 :  $[1,850,000,000 - (1,340,000 \times 47/50 \times 689.12\text{m}^2)] / 412.1 \approx 2,382,879$

\*사례4 토지단가 :  $[1,680,000,000 - (1,410,000 \times 46/50 \times 643.17\text{m}^2)] / 358.7 \approx 2,357,624$

### (3) 인근 평가사례

기호	목적	소재지	지목	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점
1	경매	안중리 44x번지대	대	다가구	339	1종일주	@2,340,000	2025.03
2	경매	안중리 49x번지대	대	다가구	323.1	1종일주	@2,490,000	2025.01.
3	담보	안중리 44x번지대	대	다가구	454.5	1종일주	@2,410,000	2025.01.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례기준 표준지가격	2,382,879	1.00	1.03735	1.00	0.97	2,397,723	1.76
기준시점 표준지가격	1,353,000	-	1.00610	-	-	1,361,253	

\*사례선정사유 : 비교표준지와 가치형성요인이 유사한 매매사례<3>를 선정함.

\*시 점 수 정 : 경기도 평택시 주거지역(거래시점~기준시점)

\*지역요인비교 : 지역요인은 대등함.

\*개별요인비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행적적조건	기타조건	격차율
0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

## 7. 적용단가의 결정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,353,000	1.00610	1.00	1.000	1.76	2,395,806	2,400,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물 가격 산출개요

### 1. 평가 건물 개요

기호	소재지	구조·층수	면적(m <sup>2</sup> )		용도	사용승인일
2	경기도 평택시 안중읍 안중리 457-8 위 지상  [경기도 평택시 안중읍 송담9길 107-19]	철근콘크리트구조 박공지붕 4층	1층	154.28	소매점,계단실	2021.11.18.
			2층	226.58	다가구주택(4가구)	
			3층	226.58	다가구주택(4가구)	
			4층	191.77	다가구주택(3가구)	

\*1층 제1종근생(소매점) 67.48m<sup>2</sup> 증축 : 2022.04.08.

### 2. 건물신축단가표상 표준단가(한국부동산원/2024년)

용도	구조	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50(45~55)
다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50(45~55)
다중주택	철근콘크리트조, 슬래브지붕	4	1,524,000	50(45~55)
점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50(45~55)
점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50(45~55)
점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,059,000	50(45~55)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 재조달원가의 결정

본건 건물의 표준단가에 부대설비에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	용도	구조	재조달원가(원/㎡)	내용년수
2	소매점 및 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,440,000	50

\*층별 재조달원가

1층(원/㎡)	2~4층(원/㎡)
950,000	1,550,000

### 4. 감가수정

본건 건물의 감가수정은 정액법을 적용하였습니다.

기호	사용승인일	내용년수	경과년수	잔존내용년수
2	2021.11.18.	50	3	47

### 5. 건물단가 산정

재조달원가에 감가수정하여 건물단가를 산정하였습니다.

기호	재조달원가(원/㎡)	잔존내용년수	내용년수	단가(원/㎡)
2	1,440,000	50	47	1,350,000

# 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	457-8	대	제1종일반 주거지역	519.6	519.6	2,400,000	1,247,040,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 송담9길 107-19	457-8 위 지상	다가구- 11가구, 제1종근생 (소매점)	철근콘크리트 구조 박공지붕 4층  1층  2층  3층  4층	154.28 226.58 226.58 191.77	799.21	1,350,000	1,078,933,500	1,440,000 x 47/50
<b>소 계</b>								<b>₩2,325,973,500</b>	
ㄱ	<제시외> 경기도 평택시 안중읍 안중리	457-8 위 지상	다용도실	판별조	(4)	4	-	800,000	
<b>합 계</b>								<b>₩2,326,773,500.-</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 안중읍 안중리 소재 한국농어촌공사 평택지사 서측 인근에 소재하며 부근은 주상용 건물, 공원, 공공기관 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

## (3) 형태 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 장방형 토지로서 소매점 및 주택부지임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(안중송담지구), 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 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) |                |

**(7) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 면적, 형상, 위치 및 경계 등은 귀 제시목록, 관련공부(지적도, 토지대장) 등 참조하여 개략적으로 확인하였음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 박공지붕으로서  
 외벽 : 타일붙임마감 등  
 창호 : 새시창 등임.

## (2) 이용상태

소매점(1층) 및 다가구주택(2,3,4층)임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 건물내 제시외(ㄱ)이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

--

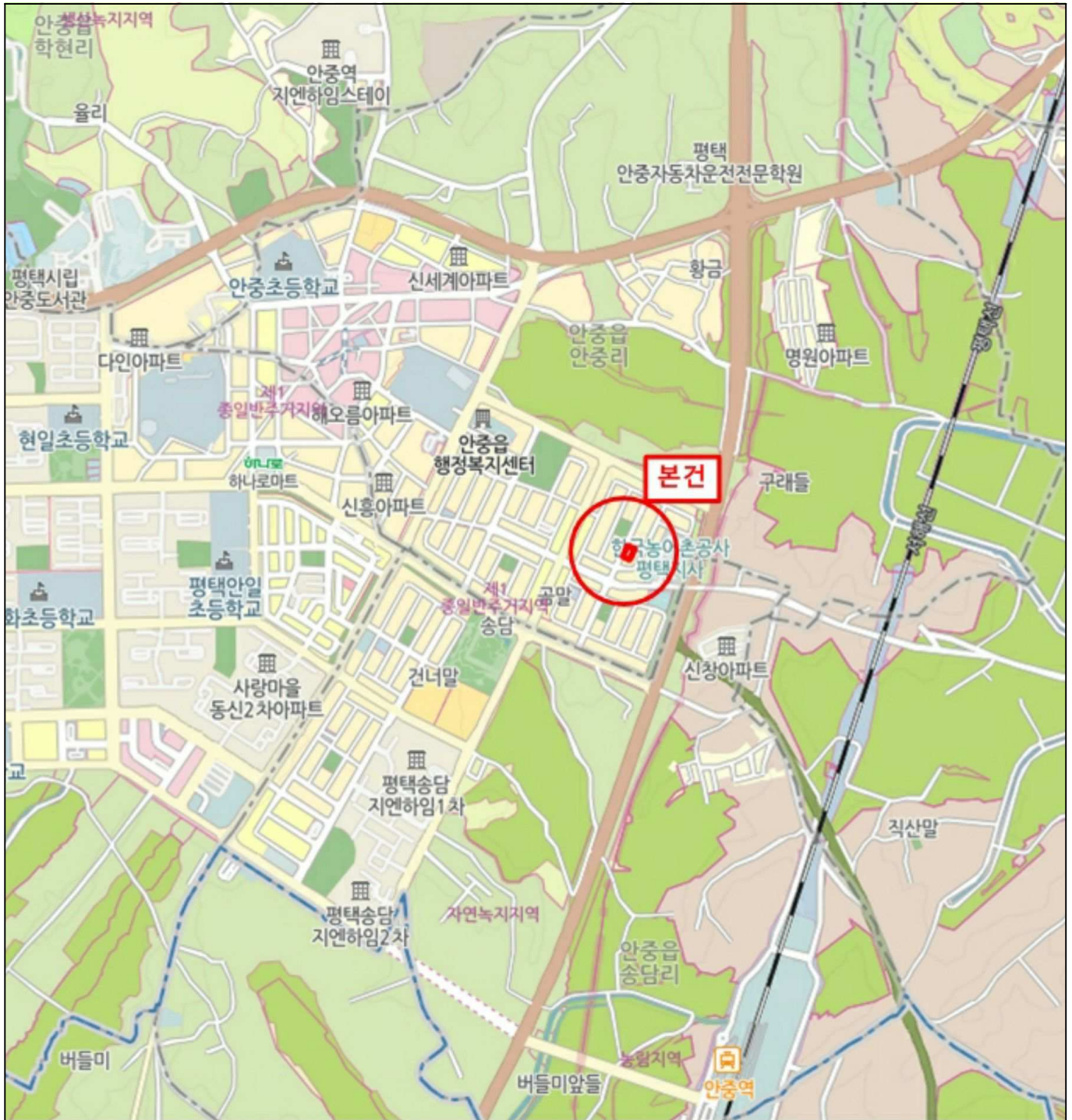
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.  
 나. 건물 내부구조, 이용현황, 관련 설비 등은 건축물대장현황도면 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바람.

# 위 치 도



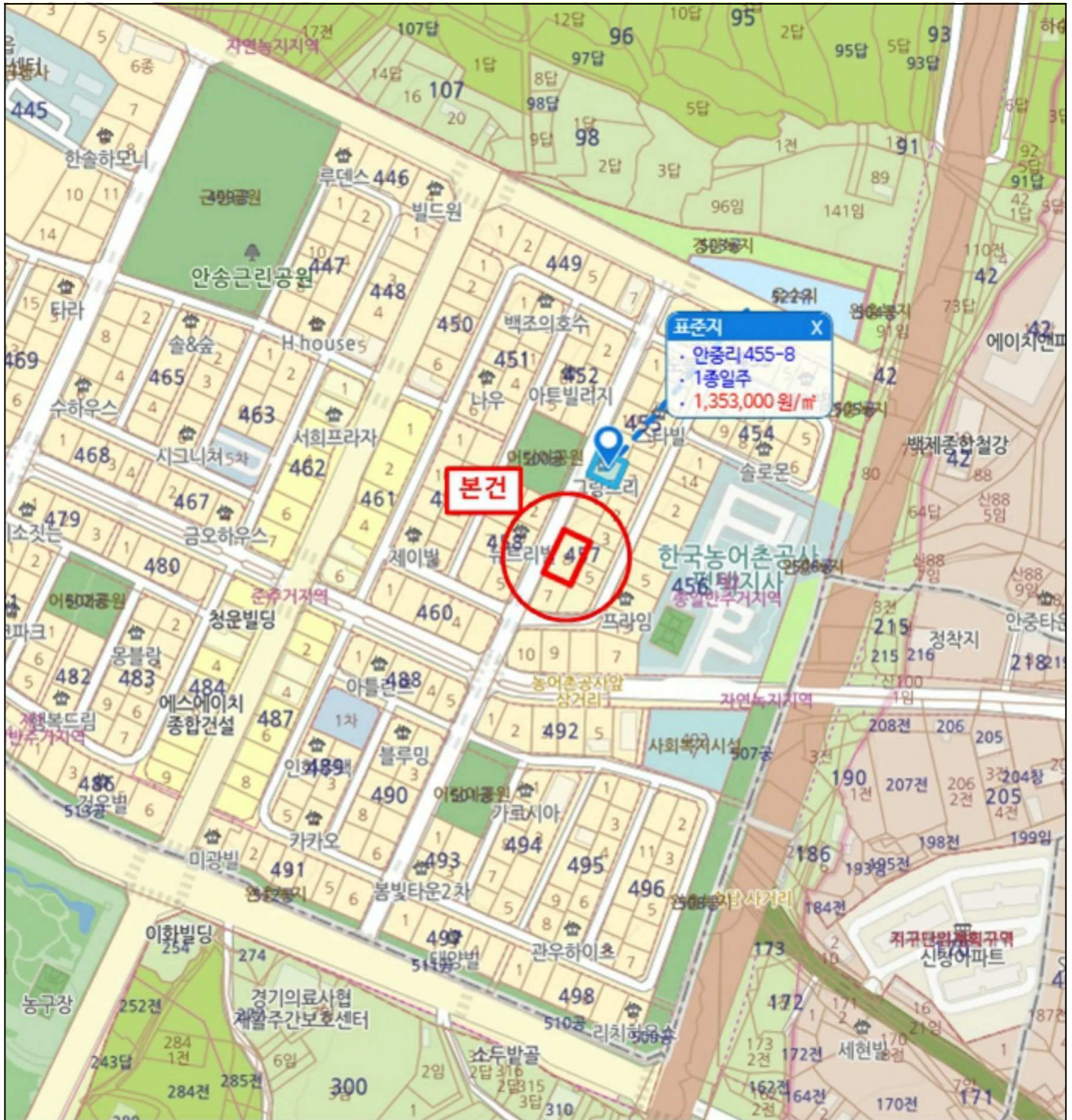
소 재 지	경기도 평택시 안중읍 안중리 457-8
-------	-----------------------



# 위치도



소재지	경기도 평택시 안중읍 안중리 457-8
-----	-----------------------

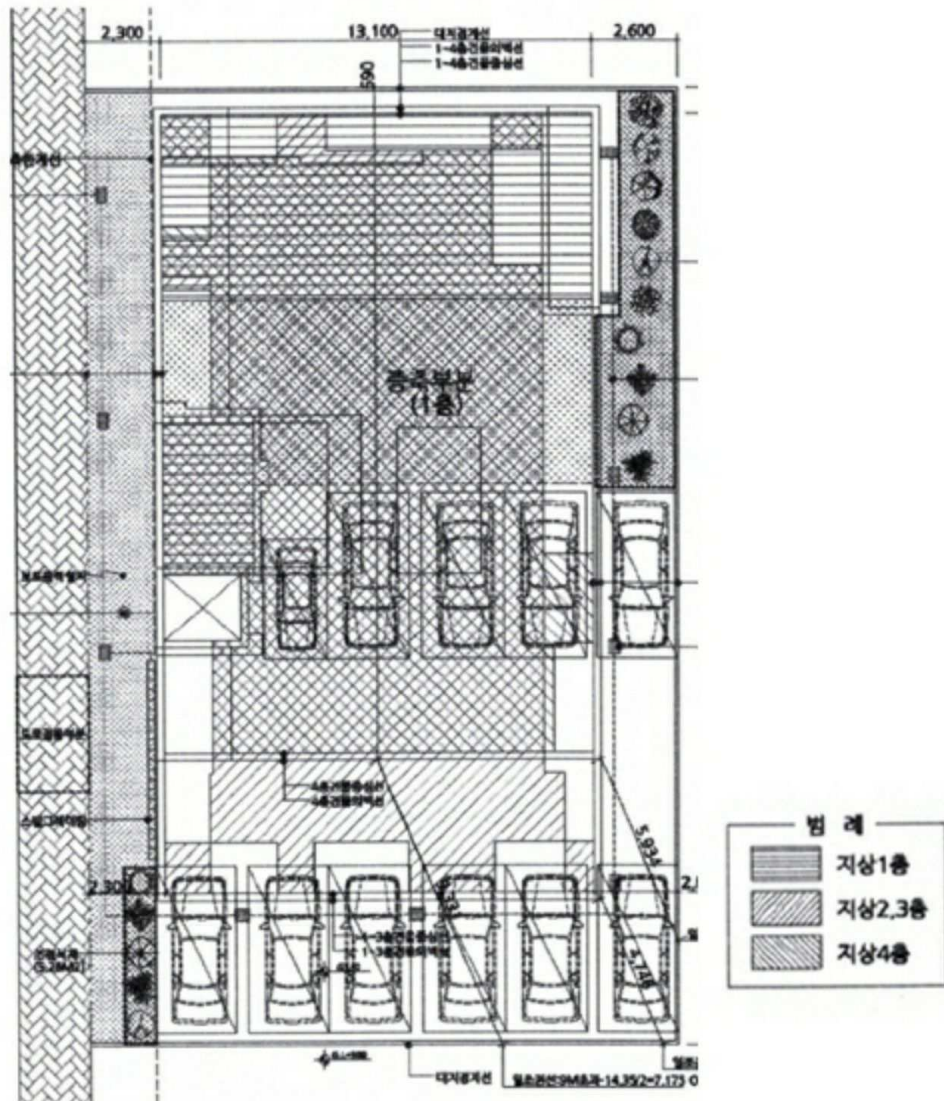


# 지 적 도

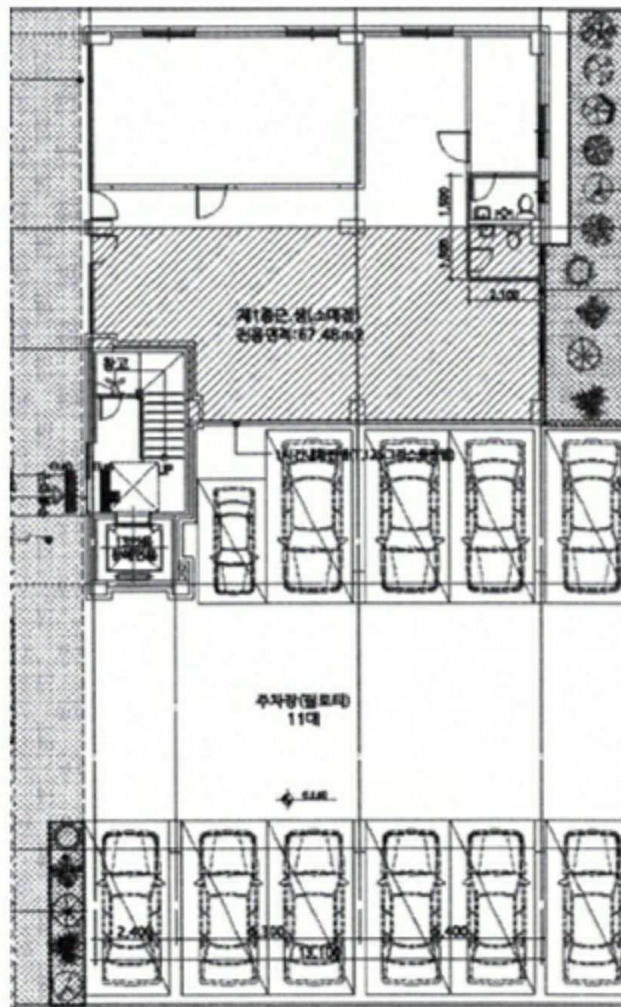


# 건물개황도

기호[2] 건물 배치도

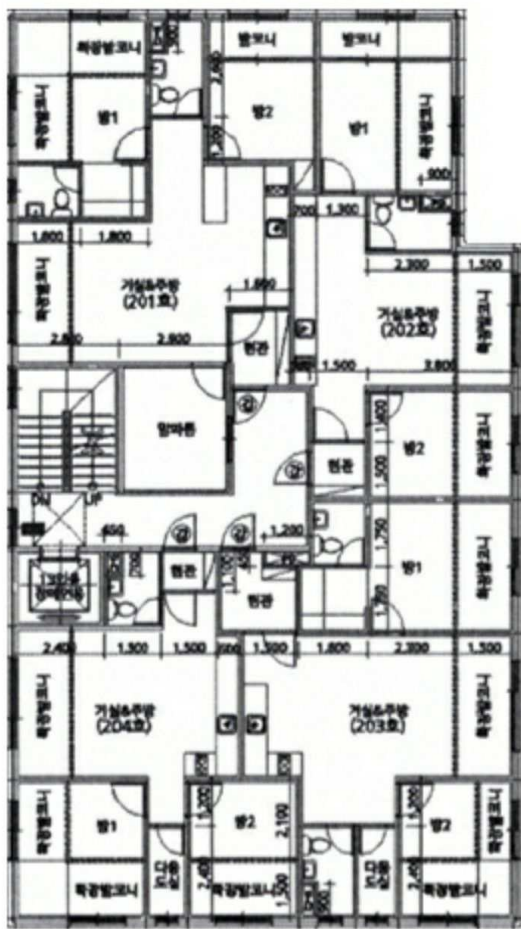


# 건물개황도

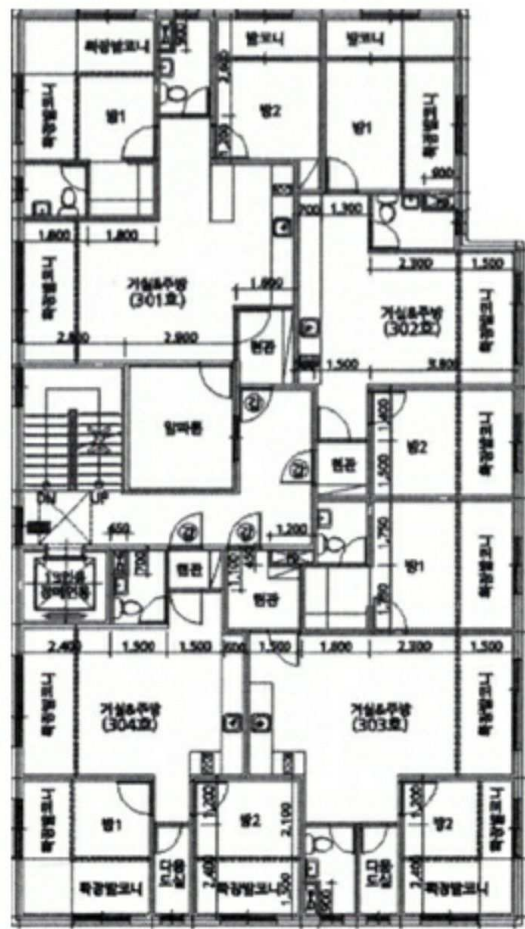


기호[2] 1층 154.28㎡(공부상 면적-이하 동일)

# 건물개황도

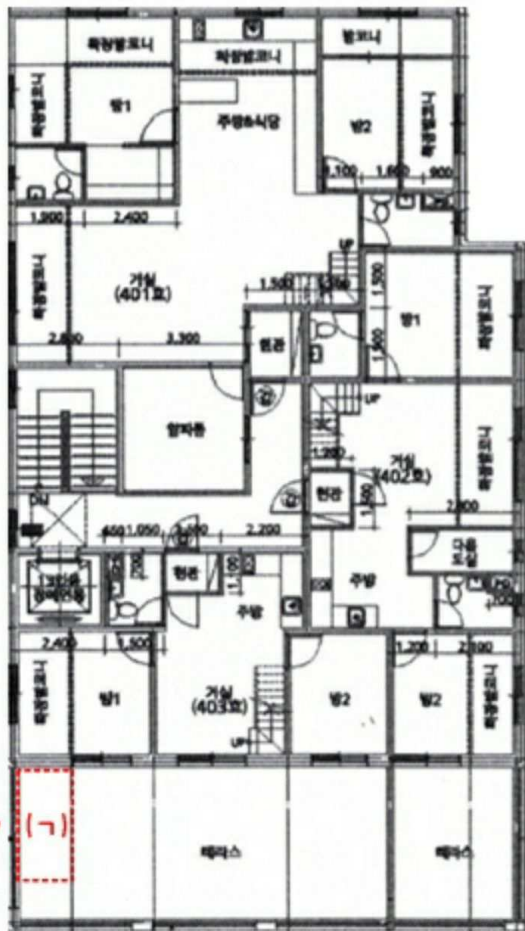


기호[2] 2층 226.58㎡



기호[2] 3층 226.58㎡

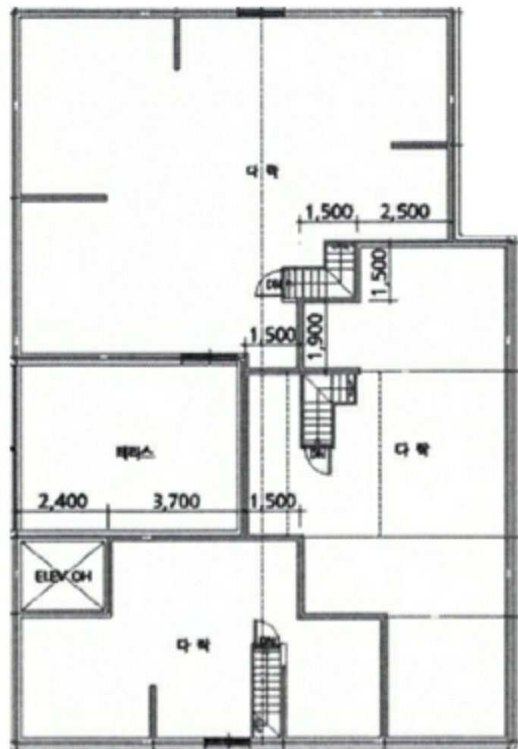
# 건물개황도



2.7 (ㄱ)

기호[2] 4층 191.77㎡

<제시외물건>  
(ㄱ) 판넬조 다용도실 약 4㎡



기호[2] 다락부분



[ 1, 2 ]



[ 1, 2 ]



[2] 1



[2] 1



[2] 2



[2] 3



[2] 4



( )

