

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사유엔영 소유물건
(2025타경41673)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정서번호 : GS250416001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

GS감정평가사사무소

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

감정평가액	이십삼억삼백사십팔만칠천원정 (₩2,303,487,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사유엔영 (2025타경41673)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 05. 09	2025. 04. 21 ~ 2025. 05. 09	2025. 05. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	245.2	토지	245.2	6,230,000	1,527,596,000
	건물	437.77	건물	437.77	-	753,155,000
	제시외건물	(81.2)	제시외건물	81.2	280,000	22,736,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,303,487,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕행복복지센터' 서측 인근에 위치하는 토지.건물(다가구주택 및 근린생활시설)로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 8일 및 9일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건 다가구주택 및 근생시설은 수차 방문하였으나 대부분 거주자 부재(1층 및 202호, 401호는 내부 확인함)로 부득히 건물외관과 건축물관리대장 상의 "건축물현황도(내부구조도)" 및 본건 평가전례(기준시점, 2022. 5. 23) 사진, 인근 탐문조사 등에 의거 평가하였는바, 경매참여시 별도 확인요함. (별첨, 내부구조도 및 사진 등 참조)
2. 본건토지의 소재지번, 지목, 면적, 용도 등은 제시목록 및 토지대장, 건축물관리대장, 지적도, 건물평면도 및 토지이용계획확인원 등에 근거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕동 2108-6	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	주상용
	지 목	대
	면 적	245.2 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택 및 근린생활시설
	사용승인	2022.05.19
	연 면 적	437.77 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 **원가법**,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는

거래사례비교법,

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 **공시지가기준법**,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 **수익환원법** 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 **공시지가기준법**으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 **거래사례비교법**에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대 설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 **원가법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
2	평택시 고덕동 2108-6	245.2	대	주상용	1종일주	소로한면	정방형 평지	1,794,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	평택시 고덕동 2105-4	244	대	주상용	1종일주	소로한면	가장형 평지	1,847,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.659	경기도 평택시 (25.01.01~25.05.09) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.166 $(1 + 0.00449) * (1 + 0.00166 * 39/31) \approx 1.00659$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.06	본건은 비교표준지 대비 접면도로의 상태에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.06	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
-	다가구주택 및 근생시설지대	소로변	6,000,000 ~ 8,000,000선 내외	1종일주

본건 지역의 지가수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	평택시 고덕동 2108-6	245.2	1종일주	대 주상용	2022.05.23	담보	4,920,000	-

토지: 1,206,384,000원

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	평택시 고덕동 2104-1	265	1종일주	대 주상용	2024.07.22	담보	7,690,000	-
(2)	평택시 고덕동 2108-7	246	1종일주	대 주상용	2024.04.09	담보	6,170,000	-
(3)	평택시 고덕동 2108-3	245.1	1종일주	대 주상용	2024.03.29	담보	6,720,000	-
(4)	평택시 고덕동 2109-1	254.9	1종일주	대 주상용	2023.11.15	담보	6,180,000	-
(5)	평택시 고덕동 2107-4	245.8	1종일주	대 주상용	2023.11.02	담보	6,030,000	-
(6)	평택시 고덕동 2104-2	265.4	1종일주	대 주상용	2023.06.20	담보	7,200,000	-
(7)	평택시 고덕동 2107-5	243.7	1종일주	대 주상용	2023.06.08	담보	5,220,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	평택시 고덕동 2143-1	1종일주 대/주상용	2,290,000,000원 (@ 7,160,000원/m²)	2025.01.27 2020.03.12	254m² 454.617m²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구-4가구), 근린생활시설 건물단가 : 1,150,000원/m² X 45년/50년 ≒ 1,035,000원/m² 건물가격 : 1,035,000원/m² X 454.617m² ≒ 470,528,000원 2) 토지가격 : (2,290,000,000원 - 470,528,000원) / 254m² ≒ 7,160,000원/m²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	평택시 고덕동 2649-4	1종일주 대/주상용	1,600,000,000원 (@ 5,330,000원/m ²)	2025.02.03 2022.09.28	220m ² 394.48m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다가구주택(3가구),제2종근생(일반음식점) 건물단가 : 1,150,000원/m ² X 47년/50년 ≒ 1,081,000원/m ² 건물가격 : 1,081,000원/m ² X 394.48m ² ≒ 426,432,000원 2) 토지가격 : (1,600,000,000원 - 426,432,000원) / 220m ² ≒ 5,330,000원/m ²				
#3	평택시 고덕동 1807-13	1종일주 대/주상용	2,150,000,000원 (@ 6,290,000원/m ²)	2024.04.04 2021.02.17	246.9m ² 551.83m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구),제1종근린생활시설 건물단가 : 1,150,000원/m ² X 47년/50년 ≒ 1,081,000원/m ² 건물가격 : 1,081,000원/m ² X 551.83m ² ≒ 596,528,000원 2) 토지가격 : (2,150,000,000원 - 596,528,000원) / 246.9m ² ≒ 6,290,000원/m ²				
#4	평택시 고덕동 2074-8	1종일주 대/주상용	1,800,000,000원 (@ 6,320,000원/m ²)	2023.09.04 2019.07.11	219m ² 393.58m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 기타지붕지붕 4층 다가구주택, 근린생활시설 건물단가 : 1,150,000원/m ² X 46년/50년 ≒ 1,058,000원/m ² 건물가격 : 1,058,000원/m ² X 393.58m ² ≒ 416,407,000원 2) 토지가격 : (1,800,000,000원 - 416,407,000원) / 219m ² ≒ 6,320,000원/m ²				
#5	평택시 고덕동 2165-2	1종일주 대/주상용	2,540,000,000원 (@ 9,700,000원/m ²)	2023.08.28 2019.05.22	219.1m ² 391.97m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다가구주택(4가구),제2종근생(부동산중개소) 건물단가 : 1,150,000원/m ² X 46년/50년 ≒ 1,058,000원/m ² 건물가격 : 1,058,000원/m ² X 391.97m ² ≒ 414,704,000원 2) 토지가격 : (2,540,000,000원 - 414,704,000원) / 219.1m ² ≒ 9,700,000원/m ²				

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	경기 평택시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	49,389,602,410	29,281,871,839	59.3	186	50	26.9
단독주택	19,373,638,180	9,865,793,999	50.9	123	32	26.0
토지	129,383,268,280	79,072,527,479	61.1	696	173	24.9
대지	21,661,841,600	13,801,697,550	63.7	91	22	24.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사레단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A> - 평가사례(2)

평가사례 기준 표준지가격 (2)	사레단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	6,170,000	1.02393	1.000	0.931	5,881,730		
기준시점 현재 표준지가격 (A)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.160	3.16
	1,847,000	1.00659	-	-	1,859,171		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.04.09 ~ 2025.05.09, 평택시 주거지역) : 2.393% (1.02393)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.96	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.931

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
2	A	1,847,000	1.00659	1.000	1.06	3.16	6,227,482	6,230,000	-

※ 시산가액 : 만원단위 미만 반올림.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	평택시 고덕동 2143-1	1종일주 대/주상용	2,290,000,000원 (@ 7,160,000원/m ²)	2025.01.27 2020.03.12	254m ² 454.617m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구-4가구), 근린생활시설 건물단가 : 1,150,000원/m ² X 45년/50년 ≒ 1,035,000원/m ² 건물가격 : 1,035,000원/m ² X 454.617m ² ≒ 470,528,000원 2) 토지가격 : (2,290,000,000원 - 470,528,000원) / 254m ² ≒ 7,160,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	0.565	경기도 평택시 (25.01.27~25.05.09) (주거)
		2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.112 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.171 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.166 $(1 + 0.00112 * 5/31) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00166 * 39/31)$ ≈ 1.00565

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 사례 대비 가로의 폭 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건은 사례 대비 제반 접근성 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.96	본건은 사례 대비 인근토지 이용상황 등 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건이 사례 대비 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 사례 대비 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
		기타		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.876	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
2	#1	7,160,000	1.000	1.00565	1.000	0.876	6,307,598	6,310,000

※ 시산가액 : 만원단위 미만 반올림.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
2	6,230,000	6,310,000	-

나. 토지 평가단가 및 평가금액의 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가금액을 결정함.

일련번호	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	평가금액 (원)	비고
2	245.2	6,230,000	1,527,596,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	구분	소재 지번	등기부등본			건축물관리대장		비 고
			구조	층	면적(m ²)	용도	사용승인일	
1 (가)	건물	평택시 고덕동 2108-6	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지 붕 4층 단독주택	1층	95.15	근린생활시설 (소매점)	2022.05.19	
				1층	14	계단실		
				2층	115.83	다가구주택 (2가구)		
				3층	115.83	다가구주택 (2가구)		
				4층	96.96	다가구주택 (1가구)		
				합 계	437.77			

부대설비 내역								
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	승강기	도시 가스	하수처리 시설	기타
1 (가)	○	○	○	○	○	○	○	—

(2) 대상건물의 재조달원가 자료

대상건물과 유사한 건물의 공사비 표준단가와 본건물의 부대설비 상황을 감안하여 재조달원가를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

가. 공사비

※ 한국부동산연구원 : 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/평지붕	1	1,693,000	50 (45~55)
			2	1,575,000	50 (45~55)
			3	1,407,000	50 (45~55)

※ 한국부동산연구원 : 건축물 신축단가표 (2024년 11월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-3-3-1	다가구주택	철근콘크리트조/슬라브위 아스팔팅글	2	1,846,000	50 (45~55)
			3	1,561,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가

설비시설 종류	보정단가(원/m ²)	비 고
전기설비	15,000	
위생, 급배수설비	110,000	
냉.난방설비	90,000	
승강기설비	115,000	50,000,000 / 437.77m ²
하수처리시설	-	공사비에 포함평가
합 계	330,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	층 별	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
1 (가)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	근린생활시설	1,100,000	330,000	1,430,000	50	
		계단실	1,100,000	-	1,100,000	50	
		다가구주택	1,650,000	330,000	1,980,000	50	
		다가구주택	1,650,000	330,000	1,980,000	50	
		다가구주택	1,650,000	330,000	1,980,000	50	

※ 상기 기준단가는 '표준공사비'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 건물의 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
1 (가)	1층 (제1종근린생활시설 (소매점))	1,430,000	50	3	47	47/50	1,340,000	-
	1층(계단실)	1,100,000	50	3	47	47/50	1,030,000	-
	2층 (다가구주택(2가구))	1,980,000	50	3	47	47/50	1,860,000	-
	3층 (다가구주택(2가구))	1,980,000	50	3	47	47/50	1,860,000	-
	4층 (다가구주택(1가구))	1,980,000	50	3	47	47/50	1,860,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 건물 감정평가액

일련번호	이용상황	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
			단가 (원/㎡)	금 액	
1 (가)	1층 (제1종근린생활시설 (소매점))	95.15	1,340,000	127,501,000	
	1층(계단실)	14	1,030,000	14,420,000	
	2층 (다가구주택(2가구))	115.83	1,860,000	215,444,000	
	3층 (다가구주택(2가구))	115.83	1,860,000	215,444,000	
	4층 (다가구주택(1가구))	96.96	1,860,000	180,346,000	
합 계				753,155,000	

(산출금액 : 천원미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

감정평가액	토 지	1,527,596,000
	건 물	753,155,000
	제시외건물(부합물,종물)	22,736,000
	합 계	2,303,487,000

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

(토지 · 건물) 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 (가)	경기도 평택시 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕여염1 1길 52 (고덕동)	2108-6 주건축물 제1동	단독주택 제1종 근린생활 시설 (소매점) 계단실	철근콘크리트 구조(철근)콘크리 트지붕4층 1층 1층	95.15	95.15	1,340,000	127,501,000	1,430,000 x 47/50
			다가구 주택 (2가구)	2층	115.83	115.83	1,860,000	215,444,000	1,980,000 x 47/50
			다가구 주택 (2가구)	3층	115.83	115.83	1,860,000	215,444,000	1,980,000 x 47/50
			다가구 주택 (1가구)	4층	96.96	96.96	1,860,000	180,346,000	1,980,000 x 47/50
2	경기도 평택시 고덕동	2108-6	대	제1종 일반주거지역	245.2	245.2	6,230,000	1,527,596,000	
	소 계							₩2,280,751,000	

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	<제시외건물 > 상동	2108-6	다락	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕4층	(81.2)	81.2	280,000	22,736,000	300,000 x 47/50
	소 계							₩22,736,000	
	합 계							₩2,303,487,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕행복복지센터' 북동측 인근에 위치하며, 주변은 다가구주택 및 근린생활시설 등 소재 지역으로, 인근에 고덕일반산업단지(삼성전자), 초.중교(울포초교, 호명중학교)등이 위치함.

(2) 교통상황

인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 국철1호선 및 전철 "서정리역"은 본건 북동측 직선거리 약1.4Km지점에 위치함.

(3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로서, '주상용(다가구주택) 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약8m 정도의 소로(포장도로)와 접하며, 북동측으로 노폭 약8미터의 보행자도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구 <택지개발촉진법>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

건물감정평가요항표 참조

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표 참조

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건으로서,
(사용승인일 2022.05.19.)

외벽 : 인조석 붙임마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감, 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 하이샤시창호 등

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설 : 공실 상태임.

2층 : 다가구주택(2가구) 201호 : 방3, 거실, 주방, 화장실, 현관
202호 : 방3, 거실, 주방, 화장실, 현관

3층 : 다가구주택(2가구) 301호 : 방3, 거실, 주방, 화장실, 현관
302호 : 방3, 거실, 주방, 화장실, 현관

4층 : 다가구주택(1가구) 401호 : 방3, 거실, 주방, 화장실2, 현관

※ 2~4층은 "건축물 현황도"에 의거 간접 확인함.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 냉.난방설비, 승강기설비 된 것으로 보임.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층소재(다락 : 방) : ≍ 81.2m²

※ 본건 평가전례(2022. 5. 23)등에 의거 간접확인함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1층(근린생활시설) : 공실 상태임.

2~4층(다가구주택) : 임대중으로 간접 확인됨.

상세 위치도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2108-6
-----	--------------------



[범례]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2108-6
-----	--------------------



내부 구조도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2108-6
-----	--------------------

NO SCALE



< 1층 >

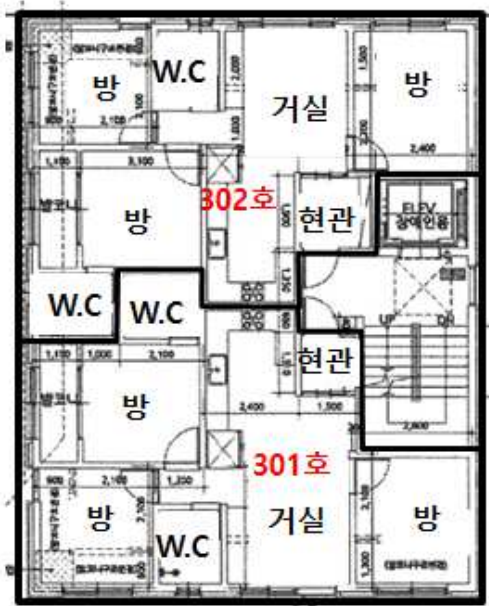


< 2층 >

내부 구조도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2108-6
-----	--------------------

NO SCALE



< 3층 >



< 4층 >

- 부합물 및 증물 -

㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층소재 중 이층(다락) : 약81.2㎡

※ 본건 평가전례(2022. 5. 23)에 의거 간접 확인함.

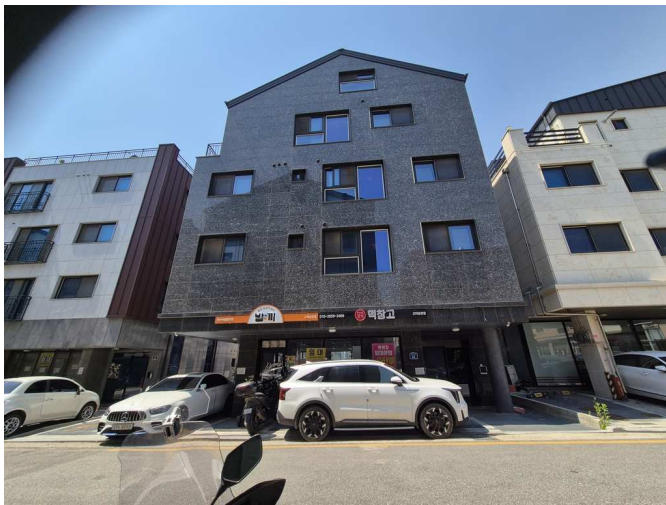
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2108-6



본건 전경(전면)



본건 전경(전면)



본건 근경(전면)

사 진 용 지

소재지

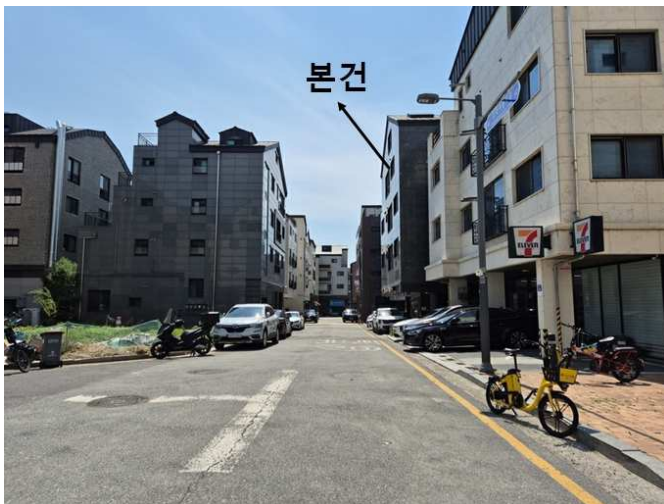
경기도 평택시 고덕동 2108-6



본건 전경(후면)



본건 근경(후면)



주변상황

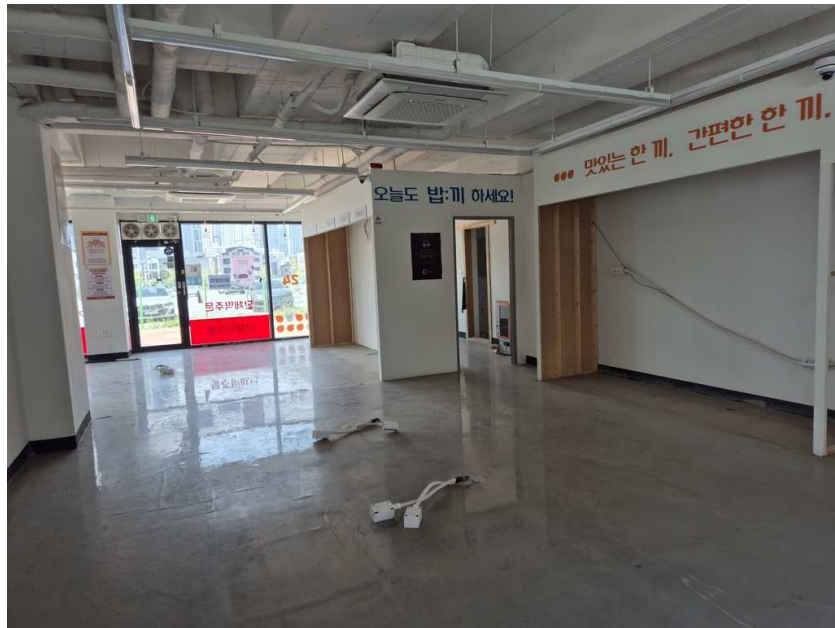


주변상황

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2108-6



1층 내부(공실)

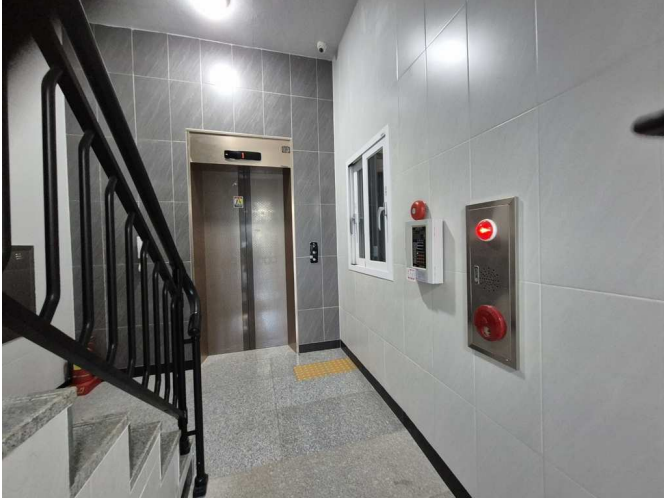


1층 내부(W.C)

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2108-6



1층 공동현관



201호 현관



202호 현관



202호 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2108-6



301호 현관



302호 현관



4층 현관



4층 401호 내부

사 진 용 지

소재지

본건 평가전례(기준시점 : 2022. 5. 23)



1층 내부



2층 내부



3층 내부



다락계단

4층 내부

사 진 용 지

소재지

본건 평가전례(기준시점 : 2022. 5. 23)



(ㄱ)부합물 및 종물 - 다락방