

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 몬테비안코 소유물건
(2024타경49941)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정서번호 : GS240806001



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

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

| 감정평가액 | 이십사억팔천구백이십팔만삼천원정 (₩2,489,283,000.-) | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 | | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 몬테비안코 (2024타경49941) | | 감정평가조건 | - | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 채무자 | | | 2024. 08. 23 | 2024. 08. 12 ~ 2024. 08. 23 | 2024. 08. 23 | |
| 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 | 231.7 | 토지 | 231.7 | 5,700,000 | 1,320,690,000 |
| | 건물 | 416.59 | 건물 | 416.59 | - | 1,152,913,000 |
| | 제시외건물 | (80) | 제시외건물 | 80 | - | 15,680,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩2,489,283,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕첨단산업단지(삼성전자)' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 평택지원 경매2계의 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 2024년 8월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 8월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건 건물 2~4층은 "다가구주택(5세대)"으로 대부분 임대중으로 확인되었으며, 대부분의 거주자 부재로 건물의 내부확인은 건축물관리대장상의 건물내부구조도에 의거하였는바, 경매참여시 별도 확인 요합니다.(별첨, 건물평면도 및 사진 등 참조)
2. 본건토지 및 건물의 소재지, 지목, 용도지역, 건물의 용도 등은 제시목록 및 토지,건물의 등기사항전부 증명서, 일반건축물대장, 건물평면도, 토지이용계획확인원 등에 근거하였음.

I. 감정평가 대상물건의 개요

| | | |
|-----|--------------------|------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2484-5 | |
| 토 지 | 용도지역 | 제1종일반주거지역 |
| | 이용상황 | 주상용 |
| | 지 목 | 대 |
| | 면 적 | 231.7 m ² |
| 건 물 | 구 조 | 철근콘크리트구조 |
| | 주 용 도 | 단독주택(다가구주택-5가구) 및 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| | 사용승인 | 2023.10.16 |
| | 연 면 적 | 416.59 m ² |

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 사정보정, 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 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.

III. 감정평가액 산출과정

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

1. 토지 감정평가

(1) 대상 토지의 현황

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2024년 개별공시지가 (원/m ²) |
|----------|----------------------|-------------------------|----|----------|----------|----------|-----------|--|
| 1 | 평택시 고덕동 2484-5 | 231.7 | 대 | 주상용 | 1종일주 | 소로한면 | 세장형 평지 | 1,145,000 |

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

—

(3) 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.

| 일련번호 | 소재지 | 면적(m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 2024년 공시지가(원/m ²) |
|------|----------------|---------------------|----|------|------|------|--------|-------------------------------|
| A | 평택시 고덕동 2484-3 | 231.8 | 대 | 주상나지 | 1종일주 | 소로한면 | 세장형 평지 | 1,145,000 |

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(%) | 비고 |
|----------|----------|---|
| A 주거 | 2.041 | 경기도 평택시 (24.01.01~24.08.23) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.606 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.238 $(1 + 0.01606) * (1 + 0.00238 * 54/30) \approx 1.02041$ |

※ 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 |

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------|-------------------|------|--------------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 근거리로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 근거리로 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 근거리로 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.05 | 본건은 비교표준지와 비교시 방위, 접면도로의 상태 등에서 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 | 본건은 비교표준지가 용도지역 등 대등함.. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.05 | - |

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/㎡) | 기타 |
|-----|----------------|------|-----------------------------|------|
| -- | 주택 및 상가혼용지대 | -- | 5,000,000 ~ 6,000,000원 선 내외 | 1종일주 |
| -- | | | | |

(다) 본건 평가사례

사례 기호5) : 본건 평가사례임.

(라) 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 | 토지 면적(m ²) | 용도지역 | 지목 이용상황 | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/m ²) | 비고 |
|----------|----------------------|---------------------------|------|------------|------------|------|-----------------------------|------|
| (1) | 평택시 고덕동 2484-8 | 234.8 | 1종일주 | 대 주상나지 | 2024.06.12 | 담보 | 5,690,000 | - |
| (2) | 평택시 고덕동 2482-5 | 237 | 1종일주 | 대 주상나지 | 2023.11.10 | 담보 | 5,840,000 | - |
| (3) | 평택시 고덕동 2484-2 | 231.8 | 1종일주 | 대 주상나지 | 2023.10.04 | 담보 | 5,420,000 | - |
| (4) | 평택시 고덕동 2487-1 | 227.7 | 1종일주 | 대 주상나지 | 2023.05.08 | 담보 | 6,270,000 | - |
| (5) | 평택시 고덕동 2484-5 | 231.7 | 1종일주 | 대 주상나지 | 2023.01.17 | 담보 | 5,120,000 | 본건토지 |

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|----------------------|---|--|-----------------|--------------------------|----|
| #1 | 평택시 고덕동 2485-7 | 1종일주 대/주상나지 | 802,280,000원 (@ 3,390,000원/m ²) | 2024.08.16 - | 236.8m ² - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례. 2) 토지가격 : 802,280,000원 / 236.8m ² ≈ 3,390,000원/m ² | | | | |
| #2 | 평택시 고덕동 2680-6 | 1종일주 대/주상나지 | 800,000,000원 (@ 3,280,000원/m ²) | 2024.04.20 - | 243.6m ² - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례. 2) 토지가격 : 800,000,000원 / 243.6m ² ≈ 3,280,000원/m ² | | | | |

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|----------------------|---|------------------------------------|--------------------------|-------------------|----|
| #3 | 평택시 고덕동 2570-1 | 1종일주 대/주상용 | 2,450,000,000원 (@ 5,710,000원/㎡) | 2023.08.30 2021.11.08 | 272.6㎡ 490.76㎡ | - |
| | 의견 | - 철근콘크리트조 근생, 다가구 4층 1) 건물가격 : 1,450,000 × 48/50 × 143.32㎡ = 199,501,000원(1층 근생) 900,000 × 48/50 × 6.21㎡ = 5,365,000원(1층 계단실) 2,110,000 × 48/50 × 341.23㎡ = 687,919,000원(다가구) 2) 토지가격 : (2,450,000,000 - 892,795,000) / 272.6㎡ ≒ 5,710,000원/㎡ | | | | |
| #4 | 평택시 고덕동 2074-8 | 1종일주 대/주상용 | 1,800,000,000원 (@ 5,250,000원/㎡) | 2023.09.04 2019.07.11 | 220.2㎡ 393㎡ | - |
| | 의견 | - 철근콘크리트구조 근생, 다가구 4층 1) 건물가격 : 1,400,000 × 46/50 × 86.38㎡ = 111,257,000원 850,000 × 46/50 × 17.22㎡ = 13,466,000원 1,950,000 × 46/50 × 289.98㎡ = 520,224,000원 2) 토지가격 : (1,800,000,000 - 644,947,000) / 220.2㎡ ≒ 5,250,000원/㎡ | | | | |

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

| 용도별 | 경기 평택시 2023년 08월 ~ 2024년 07월 | | | | | |
|------|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 주택 | 19,197,623,275 | 13,509,975,508 | 70.4 | 112 | 31 | 27.7 |
| 근린주택 | 3,113,071,365 | 1,986,819,900 | 63.8 | 9 | 3 | 33.3 |
| 다가구 | 3,579,009,270 | 2,766,787,777 | 77.3 | 10 | 3 | 30.0 |
| 근린상가 | 67,589,180,240 | 37,793,827,730 | 55.9 | 139 | 19 | 13.7 |

(출처: 한국감정평가협회)

(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.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

| 평가사례 기준 표준지가격 | 사례단가 ¹⁾ (원/㎡) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|---------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
| | 5,690,000 | 1.0058 | 1.000 | 0.950 | 5,436,852 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 4.653 | 4.65 |
| | 1,145,000 | 1.02041 | - | - | 1,168,369 | | |

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

²⁾시점수정(2024.06.12 ~ 2024.08.23, 평택시 주거지역) : 0.58% (1.0058)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 표준지가 획지조건(방위, 접면도로의 상태 등)에서 열세함

| 개별요인 비교치 (상업지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련 번호 | 비교표준지 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (단가)(원/㎡) | 비고 |
|----------|----------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|-------------------|------|
| | 일련 번호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | | |
| 1 | A | 1,145,000 | 1.02041 | 1.000 | 1.05 | 4.65 | 5,704,564 | 5,700,000 | 상업지대 |

※ 산출단가: 만원단위 미만 반올림.

(4) 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. | #3 |

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|----------------------|---|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|----|
| #3 | 평택시 고덕동 2570-1 | 1종일주 대/주상용 | 2,450,000,000 (@ 5,710,000원/㎡) | 2023.08.30 2021.11.08 | 272.6㎡ 490.76㎡ | - |
| | 의견 | - 철근콘크리트조 근생, 다가구 4층 1) 건물가격 : $1,450,000 \times 48/50 \times 143.32\text{㎡} = 199,501,000\text{원}(1\text{층근생})$ $900,000 \times 48/50 \times 6.21\text{㎡} = 5,365,000\text{원}(계단)$ $: 2,110,000 \times 48/50 \times 341.23\text{㎡} = 687,919,000\text{원}(다가구)$ 2) 토지가격 : $(2,450,000,000 - 892,795,000) / 272.6\text{㎡} \approx 5,710,000\text{원/㎡}$ | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

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 |
|--------------|----------|--|
| #3 주거 | 2.794 | 경기도 평택시 (23.08.30~24.08.23) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.207 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.182 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.157 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.202 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.181 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.606 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.238 $(1 + 0.00207 * 2/31) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.01606) * (1 + 0.00238 * 54/30)$ ≈ 1.02794 |

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#3]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------|-------------------|-------|------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 0.99 | 상가업지역중심과의 접근성 열세 |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.99 | 접면도로의 상태(2면/3면)에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각 지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| 3면획지 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.980 | - |

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련 번호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (단가)(원/㎡) |
|----------|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|-------------------|
| | 일련 번호 | 토지단가 (원/㎡) | | | | | | |
| 1 | #3 | 5,710,000 | 1.000 | 1.02794 | 1.000 | 0.980 | 5,752,147 | 5,750,000 |

※ 산출단가: 만원단위 미만 반올림

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

| 일련번호 | 공시지가기준법 (원/㎡) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 비고 |
|------|------------------|------------------|----|
| 1 | 5,700,000 | 5,750,000 | - |

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성,환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

| 일련 번호 | 규모 | 구조 | 용도 | 연면적(㎡) | 사용승인일 | 건물 관리상태 |
|----------|----|------------------------|---------------------------------------|--------|------------|------------|
| 가 | 4층 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 단독주택(다가구주택-5가구) 및 제2종근린생활시설(일반음식점) | 416.59 | 2023.10.16 | 상 |

| 부대설비 내역 | | | | | | | | | |
|----------|----|----|----|-----|----------|----------|-----|----------|----|
| 일련 번호 | 난방 | 냉방 | 위생 | 급배수 | 소화 설비 | 화재 탐지 | 승강기 | 도시 가스 | 기타 |
| 가 | ○ | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | — |

(2) 대상건물의 재조달원가 자료

본건물의 직접공사비(도급계약서 금액), 유사건물의 표준단가 등에 의거한 간접공사비를 종합 비교 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

가 직접공사비

| | |
|-------|---|
| 공 사 명 | 고덕동 2484-5 근생 및 다가구주택 신축공사(연면적 : 416.59㎡) |
| 공사기간 | 2023. 04. 01 ~ 2023. 10. 31(예정) |
| 계약금액 | 일금일십이억원정(₩1,200,000,000.-) @2,880,530원/㎡ |
| 도 급 인 | (주)몬테비안코, 수급인 : 유티엔종합건설(주) |
| 계 약 일 | 2023. 03. 14 |

(출처: 몬테비안코, 도급계산서)

나. 간접공사비

(1) 유사건물의 표준단가

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급 | 표준단가 (원/m ²) | 내용년수 |
|---------|------------|------------------|---|-----------------------------|-----------------|
| 4-1-5-7 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 1 | 1,603,000 | 50 (45 ~ 55) |
| | | | 2 | 1,470,000 | 50 (45 ~ 55) |
| 1-3-5-2 | 다가구 주택 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 2 | 1,779,000 | 50 (45 ~ 55) |
| | | | 3 | 1,509,000 | 50 (45 ~ 55) |

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표(2023))

(2) 부대설비 보정단가

| 설비시설 종류 | 설비내역 | 보정단가 (원/m ²) | 비고 |
|-----------|-----------|-----------------------------|----|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 표준단가에 포함 | |
| 난방설비 | 보일러 포함 | 250,000 | |
| 위생, 급배수설비 | 급배수설비포함 | 100,000 | |
| 승강기설비 | - | 100,000 | |

(3) 재조달원가 결정

| 일련 번호 | 구조 | 건축단가 (원/m ²) | 보정단가 (원/m ²) | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 비고 |
|----------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|-----------------------------|
| 가 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 1,450,000 | 350,000 | 1,800,000 | 50 | 1층 제2종근린생활시설 (일반음식점) |
| | | 950,000 | - | 950,000 | 50 | 1층(계단실) |
| | | 2,750,000 | 450,000 | 3,200,000 | 50 | 2층 (단독주택 (다가구주택-2가구)) |
| | | 2,750,000 | 450,000 | 3,200,000 | 50 | 3층 단독주택 (다가구주택-2가구) |
| | | 2,750,000 | 450,000 | 3,200,000 | 50 | 4층 단독주택 (다가구주택-1가구) |

※ 상기 기준단가는 '직접공사비(건축단가), 표준단가' 등을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

| 일련 번호 | 이용상황 | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 경과년수 | | 잔존 년수 | 잔가율 | 적용단가 (원/m ²) | 비고 |
|----------|------------------------------|------------------------------|----------|------|----|----------|-------|-----------------------------|----|
| | | | | 실제 | 유효 | | | | |
| 가 | 1층 (제2종근린생활시설 (일반음식점)) | 1,800,000 | 50 | 1 | 1 | 49 | 49/50 | 1,764,000 | - |
| 가 | 1층(계단실) | 950,000 | 50 | 1 | 1 | 49 | 49/50 | 931,000 | - |
| 가 | 2층 단독주택 (다가구주택-2가구) | 3,200,000 | 50 | 1 | 1 | 49 | 49/50 | 3,136,000 | - |
| 가 | 3층 단독주택 (다가구주택-2가구) | 3,200,000 | 50 | 1 | 1 | 49 | 49/50 | 3,136,000 | - |
| 가 | 4층 단독주택 (다가구주택-1가구) | 3,200,000 | 50 | 1 | 1 | 49 | 49/50 | 3,136,000 | - |

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| | | |
|-------|----------|---------------|
| 감정평가액 | 토 지 | 1,320,690,000 |
| | 건 물 | 1,152,913,000 |
| | ㄱ) 제시외건물 | 15,680,000 |
| | 합 계 | 2,489,283,000 |

| | |
|------|---|
| 결정의견 | 경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 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. |
|------|---|

2. 기타 참고사항

—

(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 | |
| 1 | 경기도 평택시 고덕동 | 2484-5 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 231.7 | 231.7 | 5,700,000 | 1,320,690,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,320,690,000 | |
| 가 | " [도로명주소] 경기도 평택시 함박산11길 17 | 2484-5 위지상 | 제2종 근린생활 시설 및 다가구주 택 주건 축물제1 동 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕4층 단독주택(다가구 주택-5가구)및 제2종근린 생활시설 (일반음식점) | | | | | |
| | | | | 1층 | 89.63 | 89.63 | 1,764,000 | 158,107,000 | 1,800,000 x 49/50 |
| | | | | 1층 | 13.85 | 13.85 | 931,000 | 12,894,000 | 950,000 x 49/50 |
| | | | | 2층 | 105.26 | 105.26 | 3,136,000 | 330,095,000 | 3,200,000 x 49/50 |
| | | | | 3층 | 105.26 | 105.26 | 3,136,000 | 330,095,000 | 3,200,000 x 49/50 |
| | | | | 4층 | 102.59 | 102.59 | 3,136,000 | 321,722,000 | 3,200,000 x 49/50 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,152,913,000 | |

(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 > 경기도 평택시 고덕동 | 2484-5 | 다락방 | 철근콘크리트조 4층 | (80) | 80 | 196,000 | 15,680,000 | 200,000 x 49/50 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩15,680,000 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩2,489,283,000.- | |
| | | | | 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 고덕동 소재 '고덕첨단산업단지(삼성전자)' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설 및 다가구주택, 오피스텔, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로 인근에 '고덕첨단산업단지(삼성전자)', 고덕초교, 함박산공원' 등이 위치함.

(2) 교통상황

본건과 접한 '소로'로 통하여 근거리에 위치한 평택-제천간 고속도로, '평택고덕IC'와 연결되고, 국철'서정리역, 평택지제역'등이 반경 1.6~3km 내에 위치하여 제반 접근성 양호시됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로 '주,상건물 부지'로 이용 되고 있음.

(4) 인접 도로상태

약8m, 6m 도로와 접한 각지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨, 건물개황도 참조.

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

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표 참조

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 (철근)콘크리트지붕 4층 다가구주택 및 근린생활시설로서
(2023.10.10. 사용승인)

외벽 : 시멘물탈위 도기질타일 등 마감

내벽 : 고급벽지, 자기질타일 등마감

바닥 : 화강석 물갈기, 자기질타일, 테코타일 등 마감.

창호 : 알미늄 및 스텐레스 창틀위 강화유리, 복층유리 및 2중창 등임.

(2) 이용상태

1층 : 제1종근린생활시설 및 화장실, 계단실 등임.

2층 : 다가구주택(2가구)

3층 : 다가구주택(2가구)

4층 : 다가구주택(1가구)

※ 별첨, 층별 건물개황도 참조

(3) 설비내역

위생 및 급배수, 냉.난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

(ㄱ) 철근콘크리트조 4층 위 다락방 면적 약 80㎡.

(5) 공부와의 차이

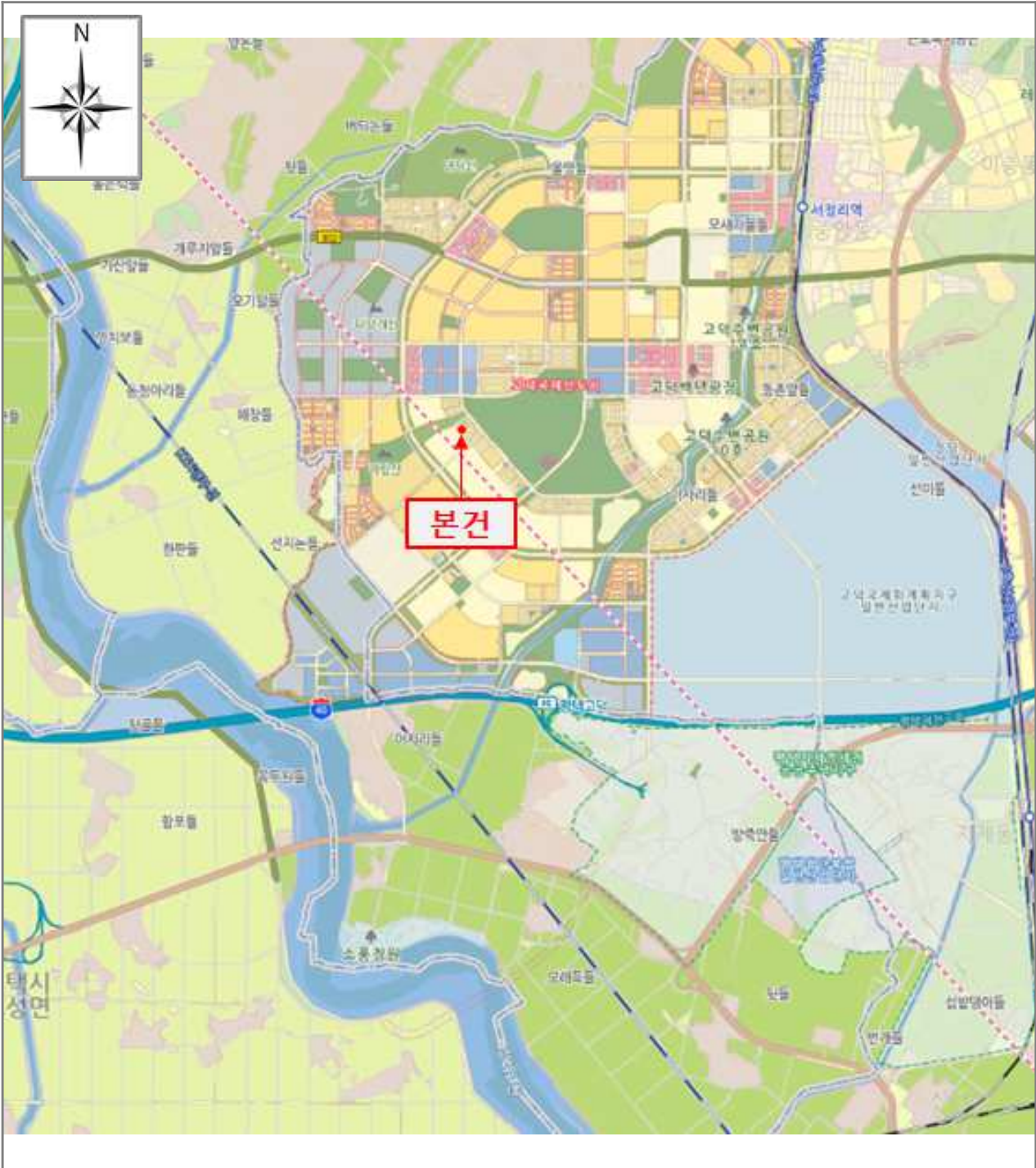
없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대부분 임대중으로 조사됨.

광역 위치도

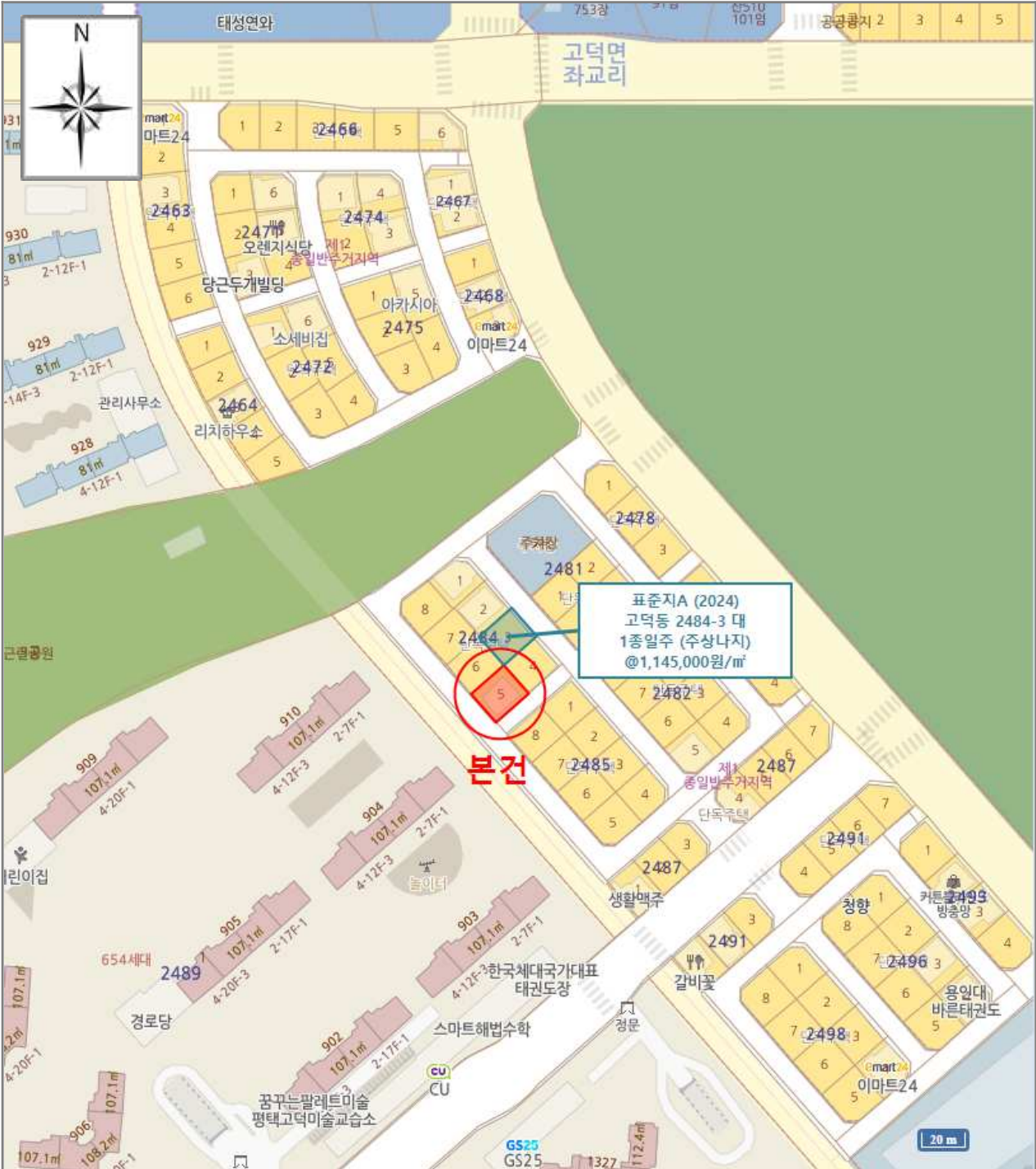
| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2484-5 |
|-----|--------------------|



| | | | | |
|--------|-------|-------|--------|--------|
| [범례] | ■ 본 건 | ■ 표준지 | ■ 평가전례 | ■ 거래사례 |
|--------|-------|-------|--------|--------|

상세 위치도

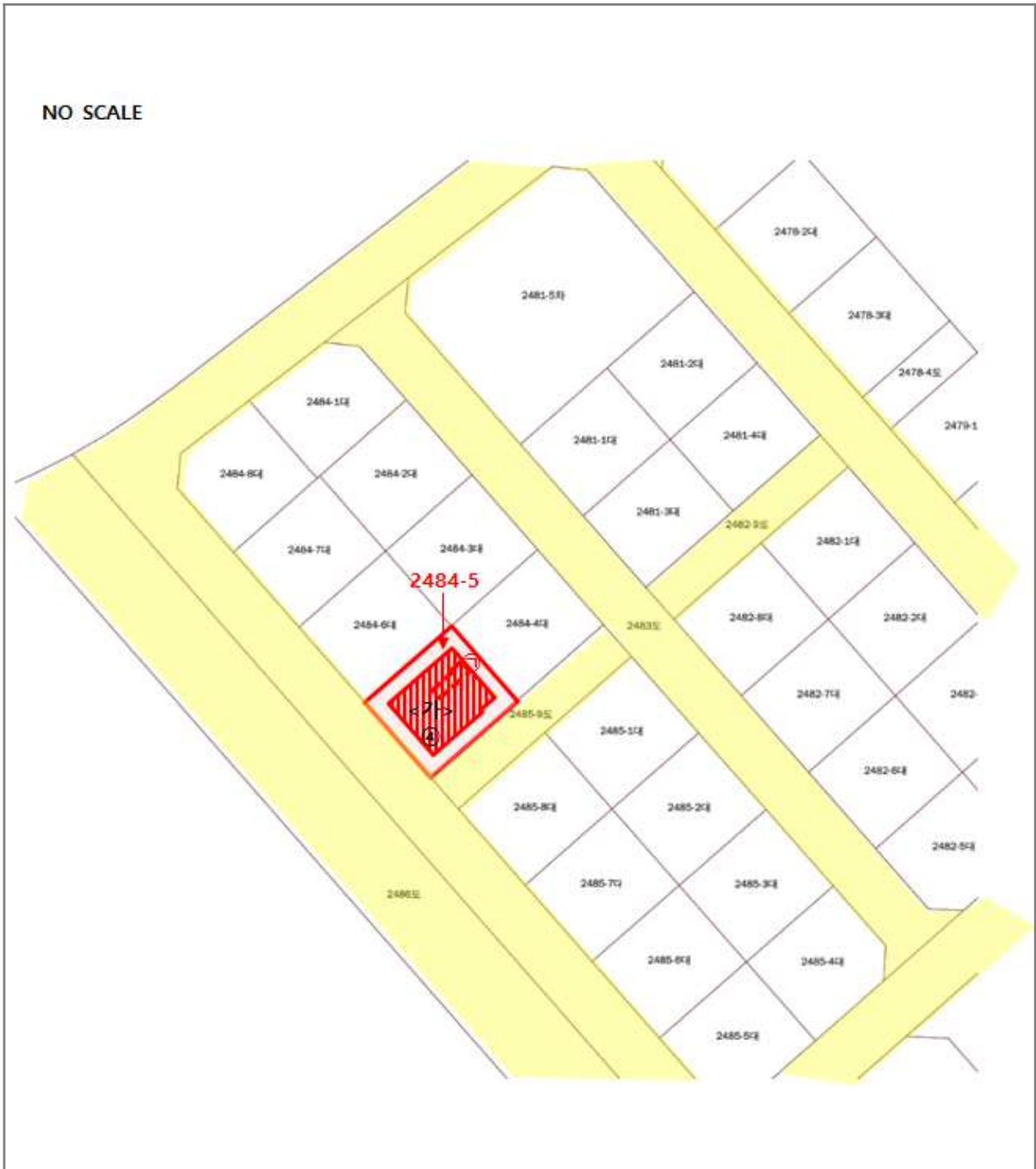
| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2484-5 |
|-----|--------------------|



| | | | | |
|--------|------|-------|--------|--------|
| [범례] | ■ 본건 | ■ 표준지 | ■ 평가전례 | ■ 거래사례 |
|--------|------|-------|--------|--------|

지적 및 건물개황도

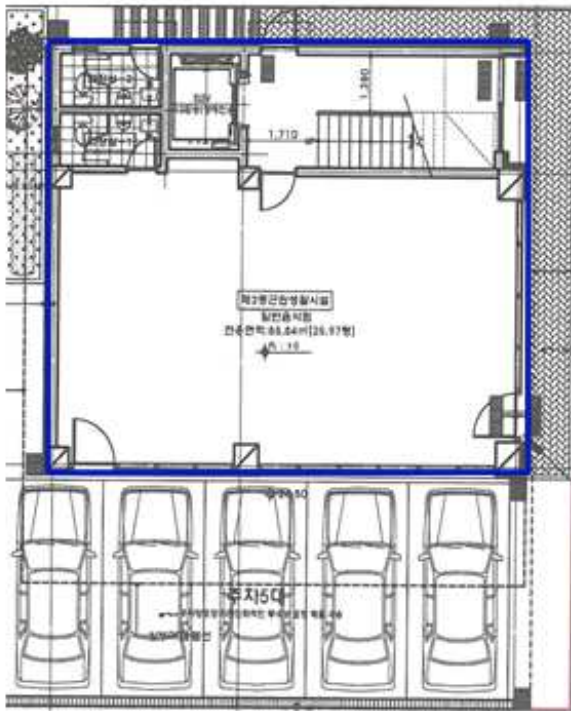
| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2484-5 |
|-----|--------------------|



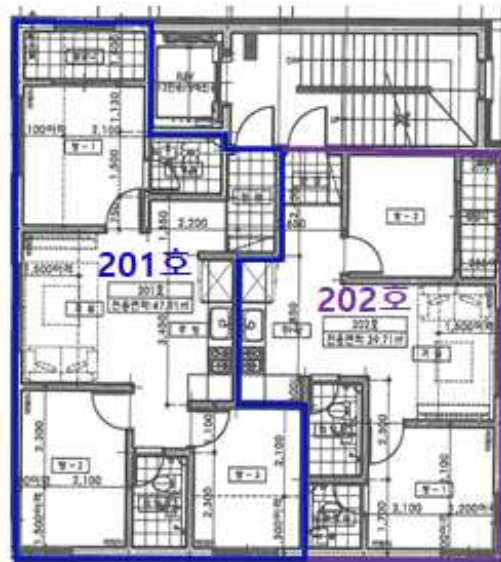
건물개황도

| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2484-5 |
|-----|--------------------|

NO SCALE



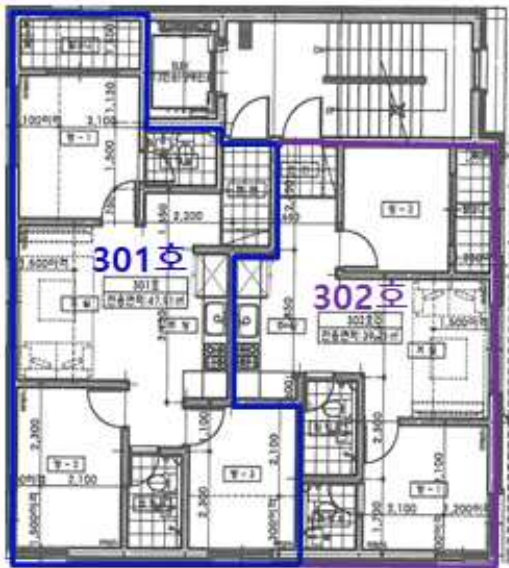
< 1층 >



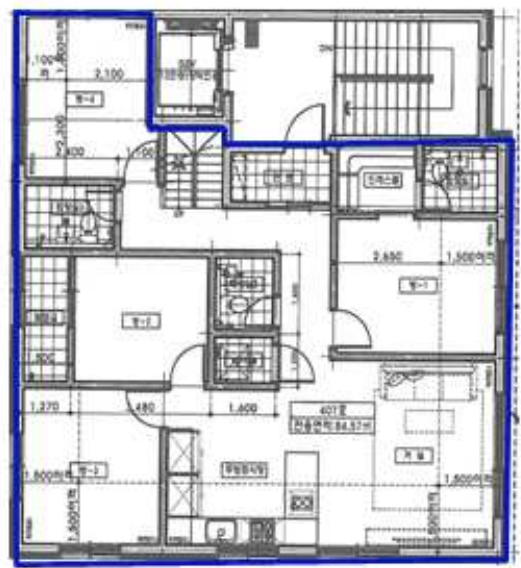
< 2층 >

소재지

NO SCALE



< 3층 >

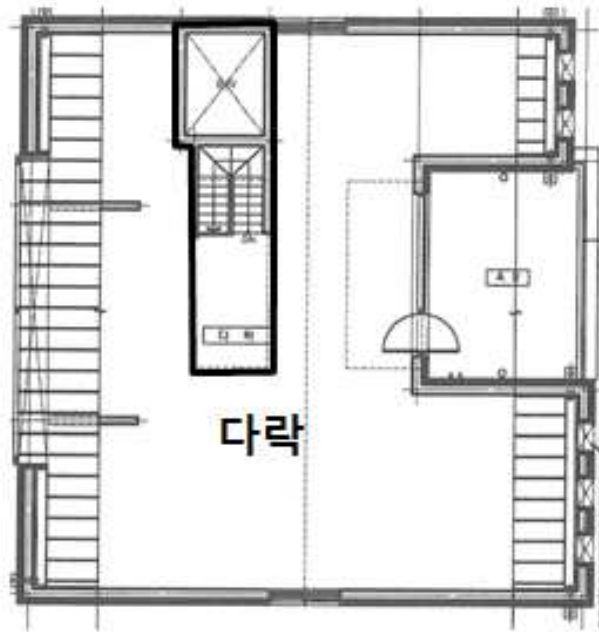


< 4층 >

건물개황도

| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2484-5 |
|-----|--------------------|

NO SCALE



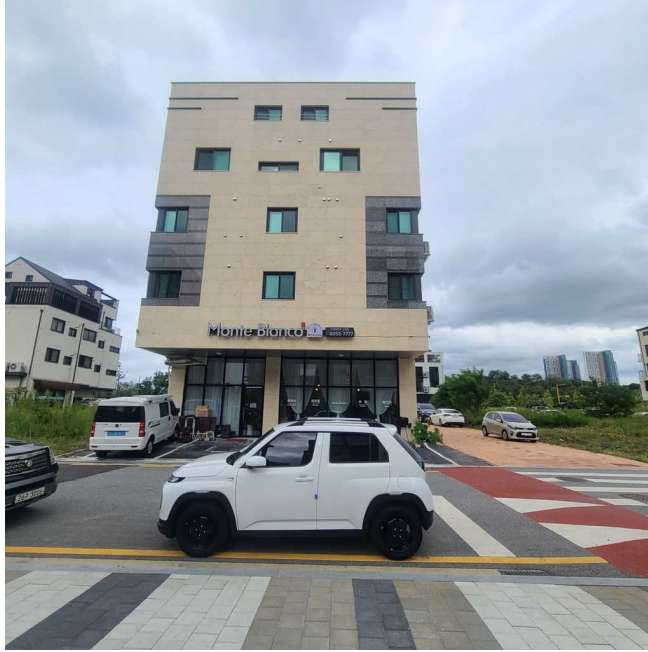
㉠ - < 다락 >

< 제시외건물 >
㉠ 철근콘크리트조(다락방) ≒ 80m²

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 본건 전면근경(남측) >

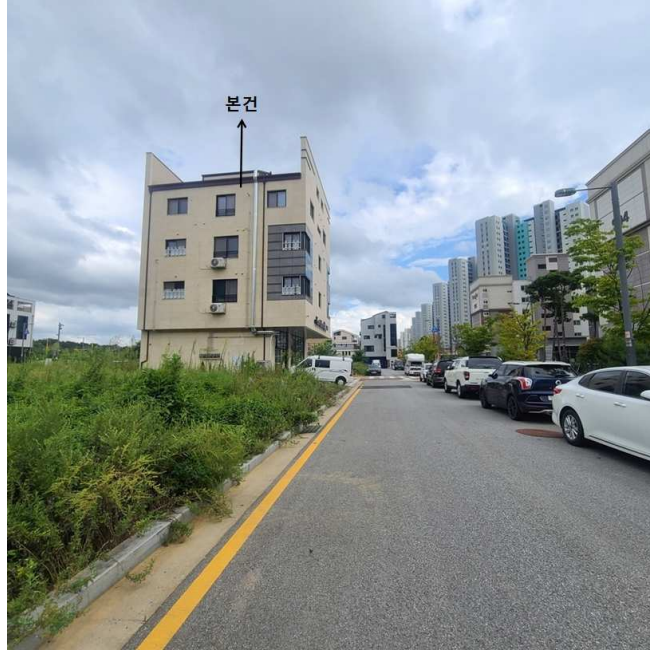


< 본건 근경(측면) >

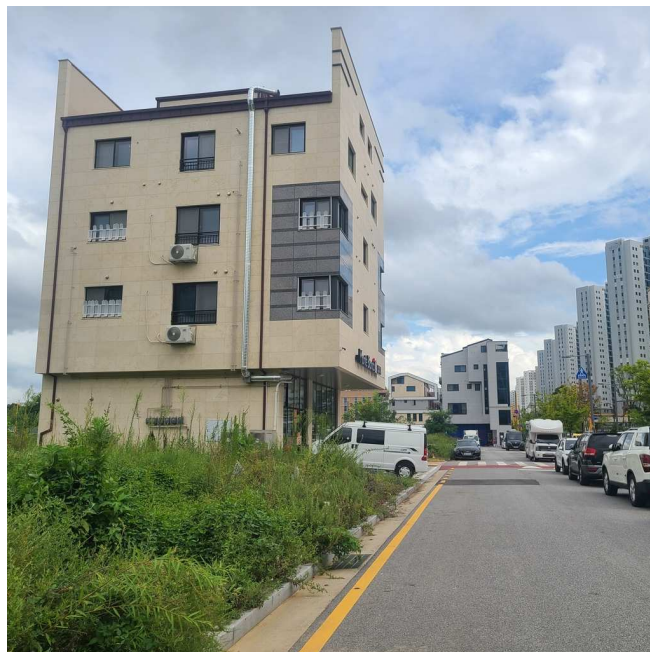
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 본건 전경(남서측) >



< 본건 근경(남서측) >

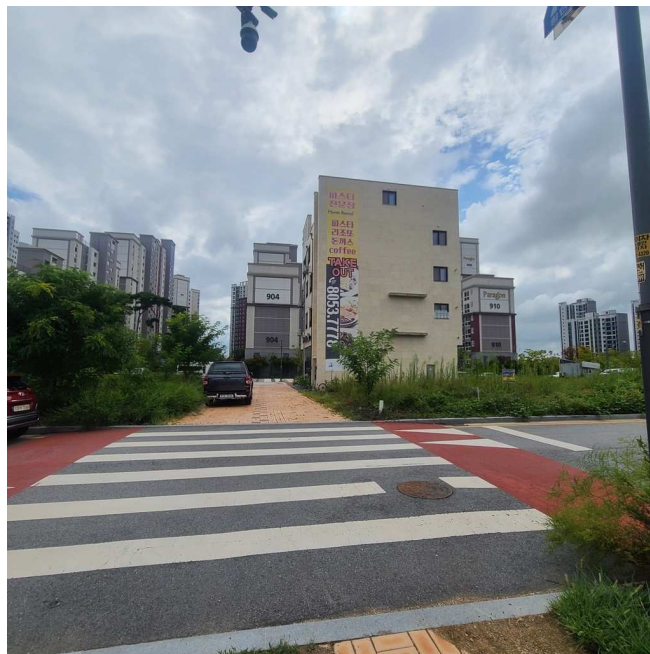
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 본건 전경(남동측) >



< 본건 후면 원경(북측) >

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 본건 후면 전경(북측) >

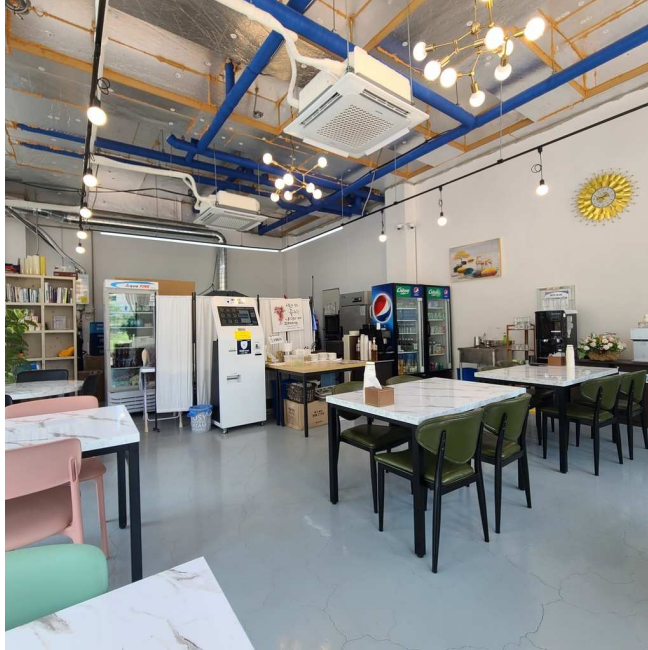


< 본건 근경(다가구주택 현관) >

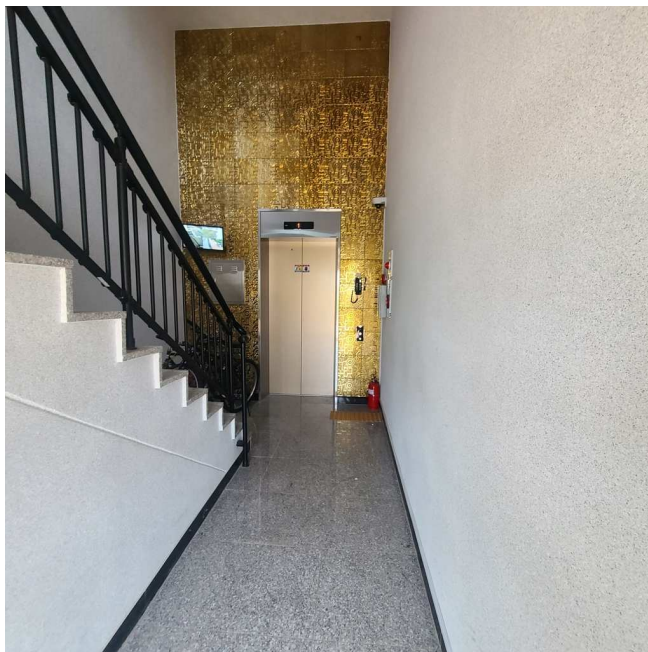
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 본건 1층(음식점) >

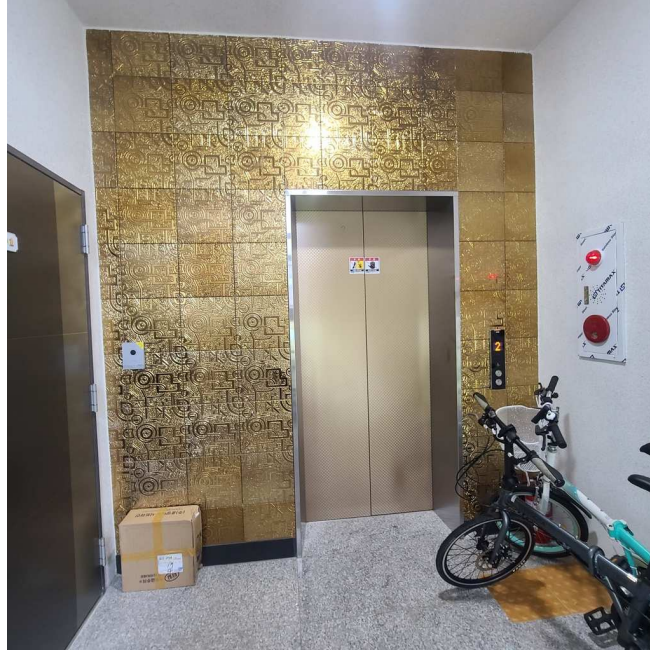


< 1층 엘리베이터 >

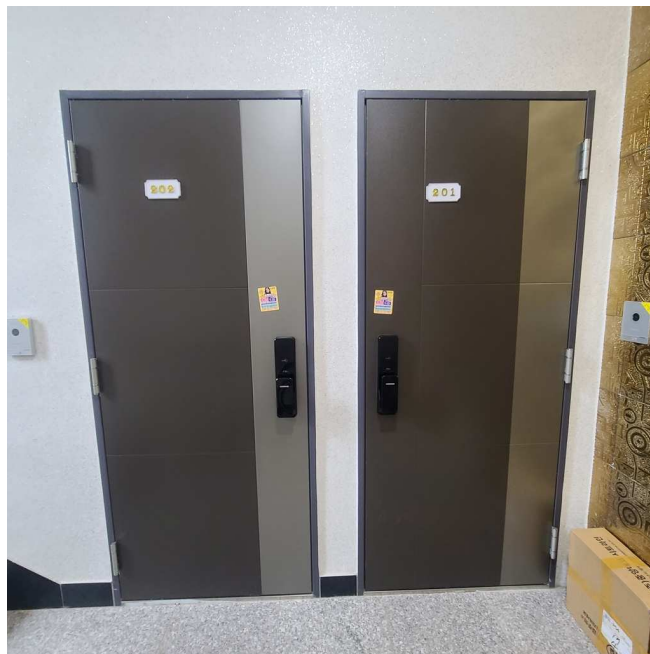
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 2층 엘리베이터 >

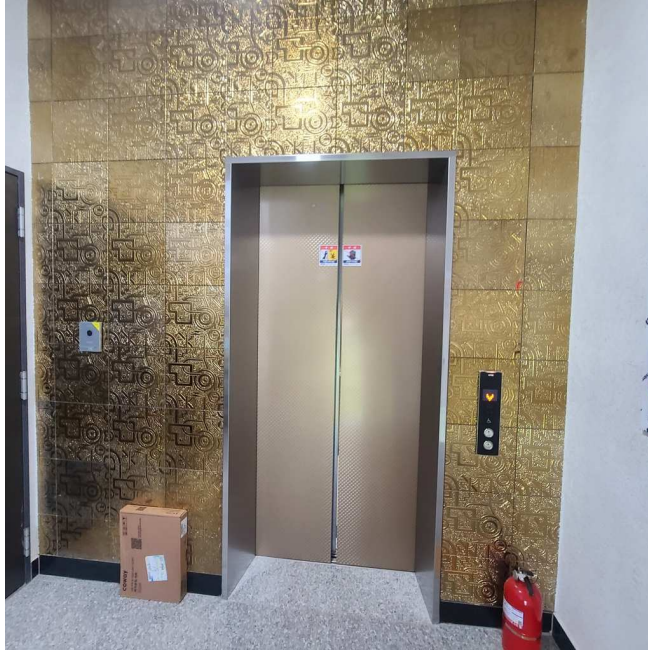


< 2층 201, 202호 출입문 >

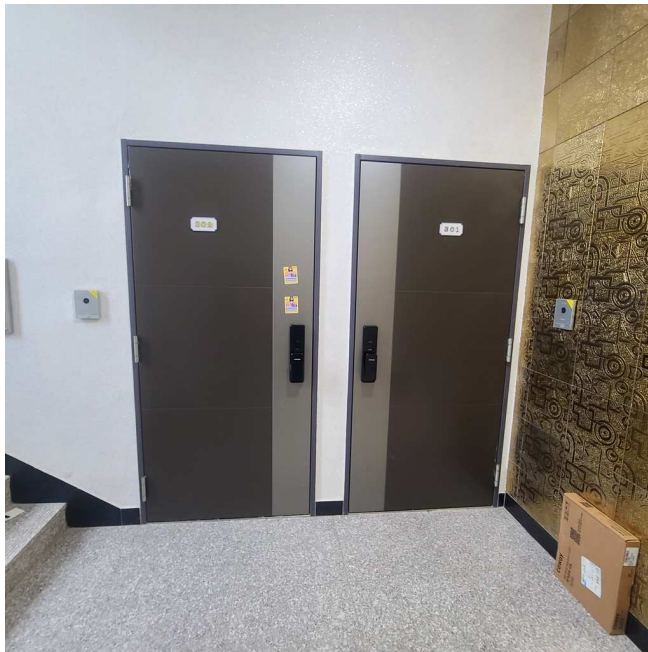
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 3층 엘리베이터 >



< 3층 301, 302호 출입문 >

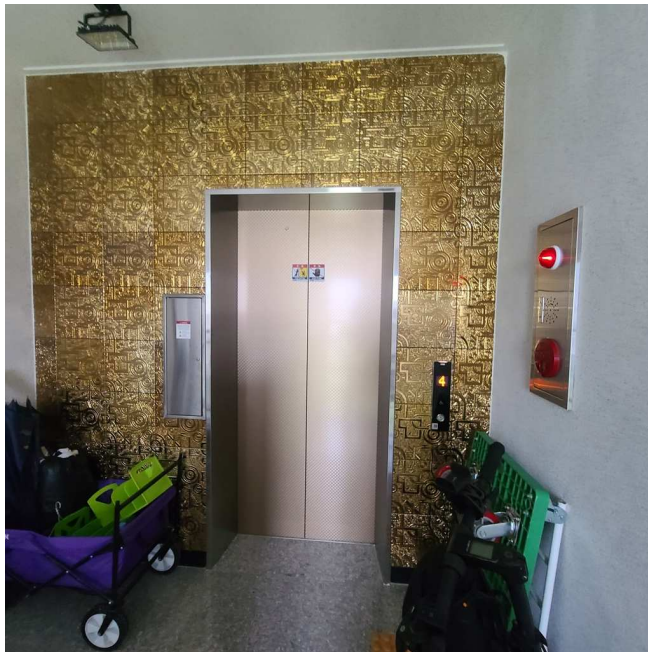
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 3층 302호 내부 >

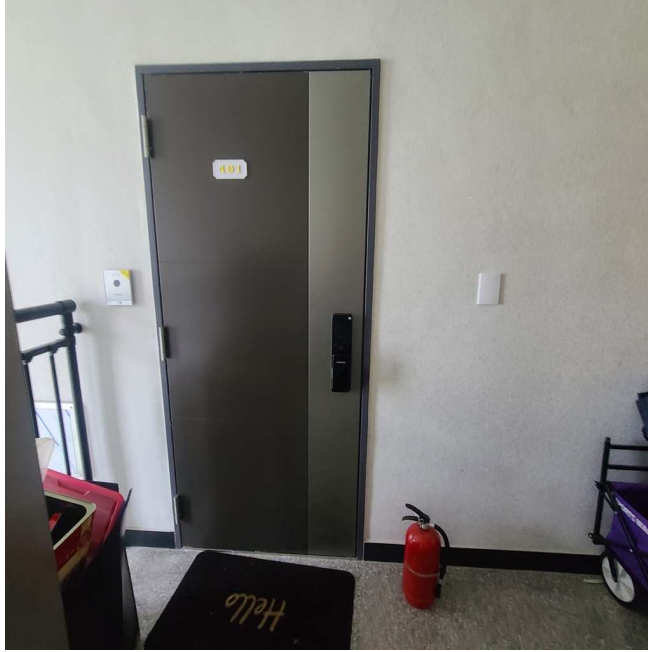


< 4층, 엘리베이터 >

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 4층 401호 출입문 >



< 4층 내부 >

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 4층 내부 >



< 4층 다락방 >

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2484-5



< 4층 다락방 >



< 4층 옥상 >