

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사다인컨설팅
소유물건(2024타경51456(2))

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: FK240923-B001

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.

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 훈 회

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사 지사장 김훈회 (서명또는인)

감정평가액	이십사억칠천삼백칠십팔만이천사백일십원정(W2,473,782,410.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사다인컨설팅 (2024타경51456(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.10 ~ 2024.09.24	2024.09.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	220.7	토지	220.7	9,880,000	2,180,516,000
	건물	257.93	건물	257.93	1,137,000	293,266,410
		이	하	여	백	
합계					W2,473,782,410	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김현진					

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕동 행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 평가로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

1.4.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

1.4.2. 감정평가 관련 규정의 검토

1.4.2.1. 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항은 “감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다”고 규정하고 있음. 본건은 이에 따라 토지와 건물을 개별로 감정평가 하였음.

1.4.2.2. 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

1.4.2.3. 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조에 따라 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항의 단서조항에 따라 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

1.4.2.4. 기타사항

그 밖에 「감정평가에 관한 규칙」에 명시되지 않거나 타법령에 위임한 사항에 대하여서는 「감정평가실무기준」, 「감정평가실무기준 해설서」 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 기타 감정평가에 관한 일반이론에 의하였음.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2024 년 09 월 24 일로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024년 09월 10일 ~ 24일에 실시하였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건의 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 인근 탐문조사, 공부서류 등을 통하여 확정하였으며, 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람.

본건의 부합물 중 토지가치에 화체되는 바닥포장 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

본건의 부합물 중 건물가치에 화체되는 차양 등은 단독가치가 미미하여 별도의 가격을 산정하지 아니하고 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였음.

본건 건물은 일반건축물대장 상 '위반건축물'로 등재되어 있으며, 그 내용은 '1.(무단증축) 1층 주택 경량철골 52㎡, 2.(무단용도변경) 1층 주택 → 소매점 35.085㎡'로 기재되어 있음. 이와 관련된 시정의무 이행 여부, 적법성 획득 여부 등은 확인되지 않았으니, 경매진행시 유의하시기 바람.

2. 대상물건의 개요 및 현황

2.1. 대상물건의 개요

2.1.1. 토지 개요

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공부면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)
1	고덕동 2150-2	대	주상용	1종일주	중로각지	세장형 평지	220.7	2,336,000

주: 공시지가는 2024년 개별공시지가임.

2.1.2. 건물 개요

대지위치	경기도 평택시 고덕동 2150-2			
도로명주소	경기도 평택시 고덕여업 10길 102			
건물명	주건축물제 1동			
대지면적(㎡)	222	연면적(㎡)	257.93	
건축면적(㎡)	131.1	용적면적(㎡)	257.93	
건폐율(%)	59.05	용적률(%)	116.18	
주구조	일반철골구조	지붕	기타지붕	
호/가구/세대	2/2/0	주용도	다가구주택(2가구), 제 1종근린생활시설	
층수	0/2	승강기	0	
자주식주차	2	기계식주차	0	
허가일	2018-09-19	사용승인일	2019-02-25	
기호	층별	구조	용도	면적(㎡)
2	1층	일반철골구조	다가구주택(1가구) (제 1종근린생활시설(소매점))	131.1
	2층	일반철골구조	다가구주택(1가구)	126.83

주: 상기내용은 일반건축물대장을 기준으로 작성되었음.

3. 토지가액의 산출 근거

3.1. 토지의 평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하고, 거래사례비교법으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

3.2.1. 비교표준지 선정

3.2.1.1. 인근의 비교표준지

인근지역에 있는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 비교표준지는 아래와 같음.

기호	소재지	지목 이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)
A	고덕동 2151-4	대 주상용	1 종일주	중로각지	정방형 평지	232.2	2,151,000
B	고덕동 2135-4	대 주상용	1 종일주	중로각지	세장형 평지	215.1	2,336,000

주: 공시기준일 2024년 01월 01일

3.2.1.2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역, 이용 상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

비교표준지 기호	기호
A	1

3.2.2. 시점수정

비교표준지	지가변동률	시점수정치
표준지 A	경기도 평택시 (24.01.01~24.09.24) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.830 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.221 $(1 + 0.01830) * (1 + 0.00221 * 55/31)$ ≈ 1.02229	1.02229

3.2.3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 동일하여 지역요인 동일함.(1.000)

3.2.4. 개별요인 비교

3.2.4.1. 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	각지, 2 면획지, 3 면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

3.2.4.2. 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	격차율
1	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050

환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 우세

3.2.5. 그 밖의 요인 보정

3.2.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 인근의 평가사례 및 매매사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

3.2.5.2. 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	=	평가사례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격
<p>평가사례(거래사례)기준 표준지 가격 = 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정</p>		

3.2.5.3. 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	토지특성	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가목적	기준시점
1	고덕동 2150-0	1 종일주	대 주상용	중로각지 가장형/평지	10,100,000	464.1	법원경매	2023.11.10
2	고덕동 2140-0	1 종일주	대 주상용	중로한면 가장형/평지	9,620,000	506.5	법원경매	2024.01.12
3	고덕동 2150-0	1 종일주	대 주상용	중로각지 세장형/평지	7,900,000	222.4	담보	2024.03.07
4	고덕동 2150-0	1 종일주	대 주상용	중로각지 세장형/평지	7,910,000	223.3	담보	2023.10.10
5	고덕동 2150-0	1 종일주	대 주상용	중로각지 세장형/평지	7,920,000	221	담보	2022.10.04
6	고덕동 2150-0	1 종일주	대 주상용	중로각지 가장형/평지	8,010,000	464.1	담보	2022.07.12

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

3.2.5.4. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	토지특성	거래면적 (㎡)	거래가액(원) 단가(원/㎡)	거래시점
1	고덕동 215○-○	1 종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	232.4	2,670,000,000 @9,108,244	2022.07.20

거래가액: 2,670,000,000 원

건물가액: @1,400,000 × 48/50 × 411.64 ≃ 553,244,000 원

(2019.10.01 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임)

토지단가: (2,670,000,000 - 553,244,000) / 232.4 ≃ @9,108,244 원

2	고덕동 214○-○	1 종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	221.5	2,700,000,000 @9,675,810	2021.11.05
---	---------------	-------	----------	----------------	-------	-----------------------------	------------

거래가액: 2,700,000,000 원

건물가액: @1,400,000 × 50/50 × 397.72 ≃ 556,808,000 원

(2021.01.01 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임)

토지단가: (2,700,000,000 - 556,808,000) / 221.5 ≃ @9,675,810 원

3	고덕동 209○-○	1 종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	232.1	2,580,000,000 @8,699,535	2022.04.21
---	---------------	-------	----------	----------------	-------	-----------------------------	------------

거래가액: 2,580,000,000 원

건물가액: @1,400,000 × 48/50 × 417.29 ≃ 560,838,000 원

(2019.09.04 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임)

토지단가: (2,580,000,000 - 560,838,000) / 232.1 ≃ @8,699,535 원

4	고덕동 216○-○	1 종일주	대 주상용	중로한면 정방형/평지	219.1	2,540,000,000 @9,288,649	2023.08.28
---	---------------	-------	----------	----------------	-------	-----------------------------	------------

거래가액: 2,540,000,000 원

건물가액: @1,400,000 × 46/50 × 391.97 ≃ 504,857,000 원

(2019.05.22 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임)

토지단가: (2,540,000,000 - 504,857,000) / 219.1 ≃ @9,288,649 원

5	고덕동 209○-○	1 종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	226.3	2,400,000,000 @8,094,176	2021.09.18
---	---------------	-------	----------	----------------	-------	-----------------------------	------------

거래가액: 2,400,000,000 원

건물가액: @1,400,000 × 50/50 × 405.92 ≃ 568,288,000 원

(2021.01.01 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임)

토지단가: (2,400,000,000 - 568,288,000) / 226.3 ≃ @8,094,176 원

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

3.2.5.5. 비교사례 선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 비교표준지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래 사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정함.

비교표준지	비교사례
표준지 A	거래사례 1

3.2.5.6. 그 밖의 요인 보정치 산정(표준지 A)

산출근거	사례선정	사례단가	시점수정 ¹⁾	지역요인 ²⁾	개별요인 ³⁾	산출금액	산출
	9,108,244	1.03552	1.000	1.000	9,431,769	9,108,244	
	표준지단가		시점수정		산출금액		4.289
	2,151,000		1.02229		2,198,945		
시점수정 ¹⁾	경기도 평택시 (22.07.20~24.09.11) (주거)						
지역요인 ²⁾	표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)						
개별요인 ³⁾	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	표준지와 사례는 제반 개별요인이 대등함.						

3.2.5.7. 기타 참고자료

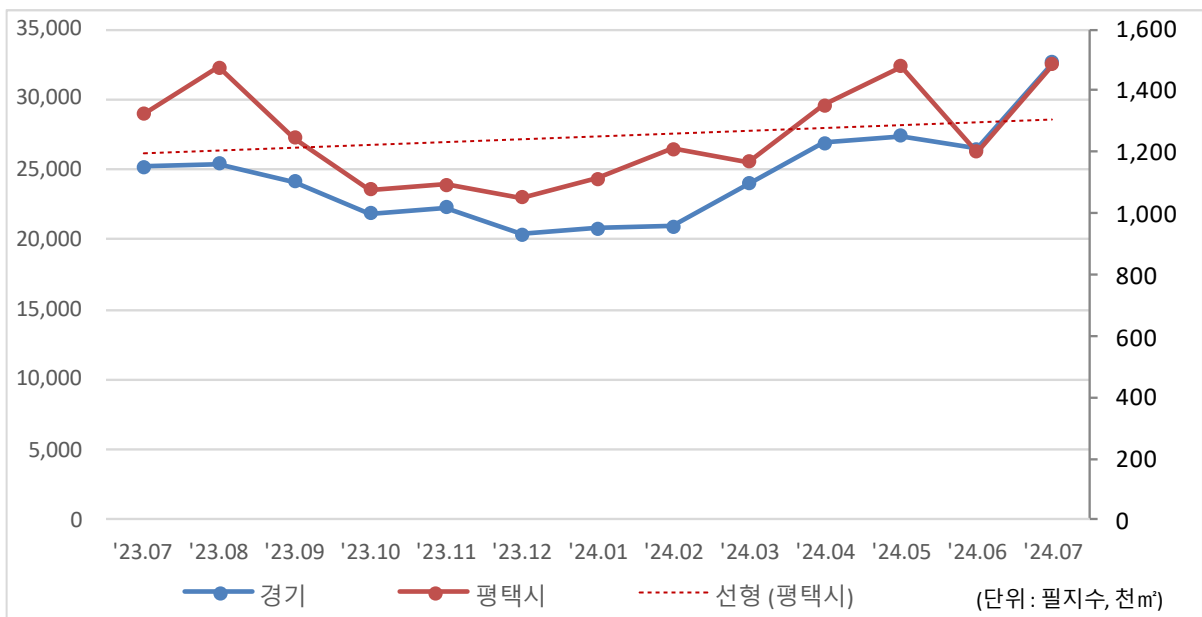
인근 유사토지의 호가수준

인근 부동산 등을 탐문하여 파악한 본건과 유사한 토지의 호가 수준은 다음과 같이 조사됨.

용도지역	지목	호가 수준(원/m ²)
1 종일주	대	8,000,000 ~9,500,000 (주상용)

경기 평택시 토지거래량

경기 평택시의 토지 거래량은 기준시점 이전 1년간 전반적으로 강보합세임.



출처: 한국감정원 부동산거래현황 통계

유사부동산의 경매 통계

지역통계		경기			평택시		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	토지	62.89%	66.68%	1924	69.02%	68.69%	143
6개월 평균	토지	62.71%	65.74%	1057	69.92%	68.64%	81

출처: 부동산태인 경매낙찰통계

3.2.5.8. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근 평가사례와 표준지의 격차율, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 지역의 토지 거래량, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인	상향률
A	4.28	328%

3.2.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,151,000	1.02229	1.000	1.050	4.28	9,882,062	9,880,000

주: 적용단가는 유효숫자 세 자리 미만에서 반올림하였음.

3.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.3.1. 거래사례의 선정

3.3.1.1. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	토지특성	거래면적 (㎡)	거래가액(원) 단가(원/㎡)	거래시점
1	고덕동 215○-○	1종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	232.4	2,670,000,000 @9,108,244	2022.07.20
거래가액: 2,670,000,000 원, 건물가액: @1,400,000 × 48/50 × 411.64 ≃ 553,244,000 원 (2019.10.01 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임) 토지단가: (2,670,000,000 - 553,244,000) / 232.4 ≃ @9,108,244 원							
2	고덕동 214○-○	1종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	221.5	2,700,000,000 @9,675,810	2021.11.05
거래가액: 2,700,000,000 원, 건물가액: @1,400,000 × 50/50 × 397.72 ≃ 556,808,000 원 (2021.01.01 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임) 토지단가: (2,700,000,000 - 556,808,000) / 221.5 ≃ @9,675,810 원							
3	고덕동 209○-○	1종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	232.1	2,580,000,000 @8,699,535	2022.04.21
거래가액: 2,580,000,000 원, 건물가액: @1,400,000 × 48/50 × 417.29 ≃ 560,838,000 원 (2019.09.04 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임) 토지단가: (2,580,000,000 - 560,838,000) / 232.1 ≃ @8,699,535 원							
4	고덕동 216○-○	1종일주	대 주상용	중로한면 정방형/평지	219.1	2,540,000,000 @9,288,649	2023.08.28
거래가액: 2,540,000,000 원, 건물가액: @1,400,000 × 46/50 × 391.97 ≃ 504,857,000 원 (2019.05.22 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임) 토지단가: (2,540,000,000 - 504,857,000) / 219.1 ≃ @9,288,649 원							
5	고덕동 209○-○	1종일주	대 주상용	중로각지 정방형/평지	226.3	2,400,000,000 @8,094,176	2021.09.18
거래가액: 2,400,000,000 원, 건물가액: @1,400,000 × 50/50 × 405.92 ≃ 568,288,000 원 (2021.01.01 사용승인된 철근콘크리트구조 다가구, 근생 용도 건물임) 토지단가: (2,400,000,000 - 568,288,000) / 226.3 ≃ @8,094,176 원							

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

3.3.1.2. 거래사례의 선정

인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능하며, 가치형성요인 비교가능성이 보다 높은 거래사례를 다음과 같이 선정함.

본건	거래사례 기호
1	2

3.3.2. 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

3.3.3. 시점수정

거래사례	지가변동률	시점수정치
거래사례 2	경기도 평택시 (21.11.05~24.09.24) (주거) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.102 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.186 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.981 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.013 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.830 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.221 $(1 + 0.00102 * 26/30) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.01981) * (1 + 0.01013) * (1 + 0.01830) * (1 + 0.00221 * 55/31)$ ≈ 1.05600	1.05600

3.3.4. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

3.3.5. 개별요인 비교

기호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
1	2	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	0.998
환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 우세, 획지조건(접면도로 상태 등) 열세								

3.3.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	9,675,810	1.00	1.05600	1.000	0.998	10,197,220	10,200,000

주: 적용단가는 유효숫자 세 자리 미만에서 반올림하였음.

3.4. 토지가액의 결정

3.4.1. 적용단가의 결정

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	9,870,000	10,200,000	9,870,000

3.4.2. 토지가액의 결정

본 평가의 평가목적, 인근 지가수준, 본건 평가사례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례에 의한 비준가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 지지된다고 판단되는 바, 감정평가의 기준이 되는 제반 관계 법령에서 토지에 대한 평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 평가액으로 결정함.

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	9,880,000	220.7	2,180,516,000
합계		220.7	2,180,516,000

4. 건물가액의 산출근거

4.1. 건물의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 15 조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리 상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되 필요시 일부 관찰감가법을 병행 적용할 수 있으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4.2. 재조달원가의 결정

4.2.1. 표준단가 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀/시멘트기와	3	1,998,000	40(35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,744,000	40(35~45)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50(45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50(45~55)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	2	1,566,000	40(35~45)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,318,000	40(35~45)

출처: 2023 년도 한국감정평가사협회 건물신축단가표

4.2.2. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 본건 건물의 평가 목적, 관리상태, 설치된 부대설비, 부합물 내역 등을 감안하여 본건 전체에 적용할 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정함.

기호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	내용연수
2	1~2	일반철골	근생, 다가구	1,300,000	40

4.3. 건물가액의 결정

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	내용년수	잔존 내용년수	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	평가가액(원)
2	1~2	1,300,000	40	35	1,137,000	257.93	293,266,410

주: 적용단가는 백 원 단위에서 절사하였음.

5. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

5.1. 감정평가액의 결정

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	9,880,000	220.7	2,180,516,000
건물	1,137,000	257.93	293,266,410
합계			2,473,782,410

5.2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제 12 조 제 2 항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 고덕동	2150-2	대	제1종 일반주거지역	220.7	220.7	9,880,000	2,180,516,000	
2	" [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 고덕여염10길 102	부속 제1동	다가구주택 (2가구), 제1종근린 생활시설	일반철골구조 기타지붕 2층 1층 2층	131.1 126.83	257.93	1,137,000	293,266,410	
합 계								₩2,473,782,410.-	
				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 "고덕동 행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 주상혼합 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근의 노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로 대비 대체로 평탄한 세로장방형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 15미터 내외의 중로에, 남서측으로 노폭 약 5미터 내외의 소로에 각각 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(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) | |

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕 2층 건물로서,

외벽: 복합패널 붙임 등 마감,
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등 마감,
창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

다가구주택 및 근린생활시설로 이용 중임.

1층: 다가구주택 1가구 및 근린생활시설 2개호
2층: 다가구주택 1가구

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재탐지설비 등 갖추었으며, 주택부분은 난방시설 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

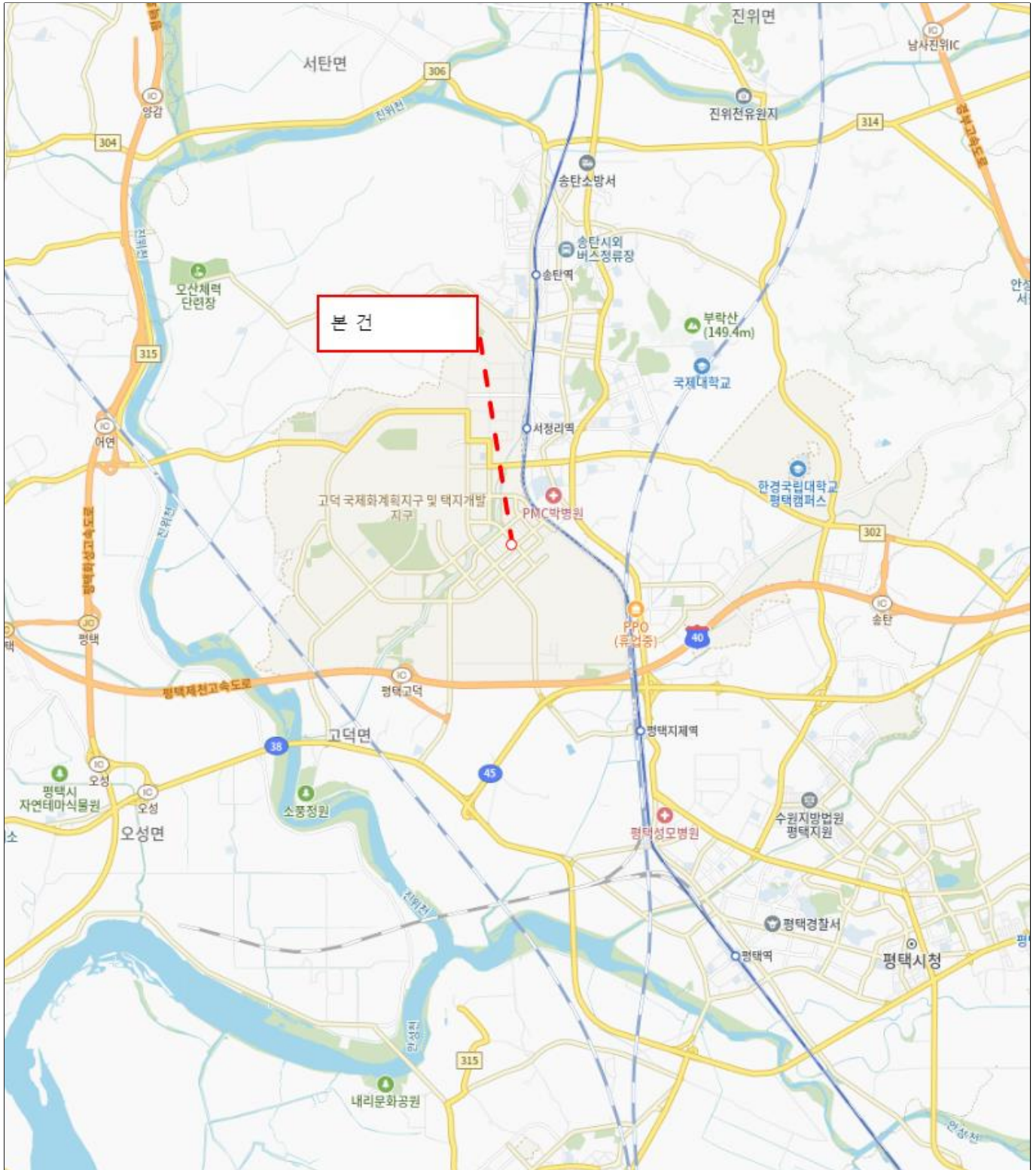
임대관계 등 이상임.

본건 건물은 일반건축물대장 상 '위반건축물'로 등재되어 있으며, 그 내용은 '1.(무단증축) 1층 주택 경량철골 52㎡, 2.(무단용도변경) 1층 주택 → 소매점 35.085㎡'로 기재되어 있음. 이와 관련된 시정의무 이행 여부, 적법성 획득 여부 등은 확인되지 않았으니, 경매진행시 유의하시기 바람.

광역위치도



경기도 평택시 고덕동 2150-2



상세 위치도



경기도 평택시 고덕동 2150-2



지 적 도



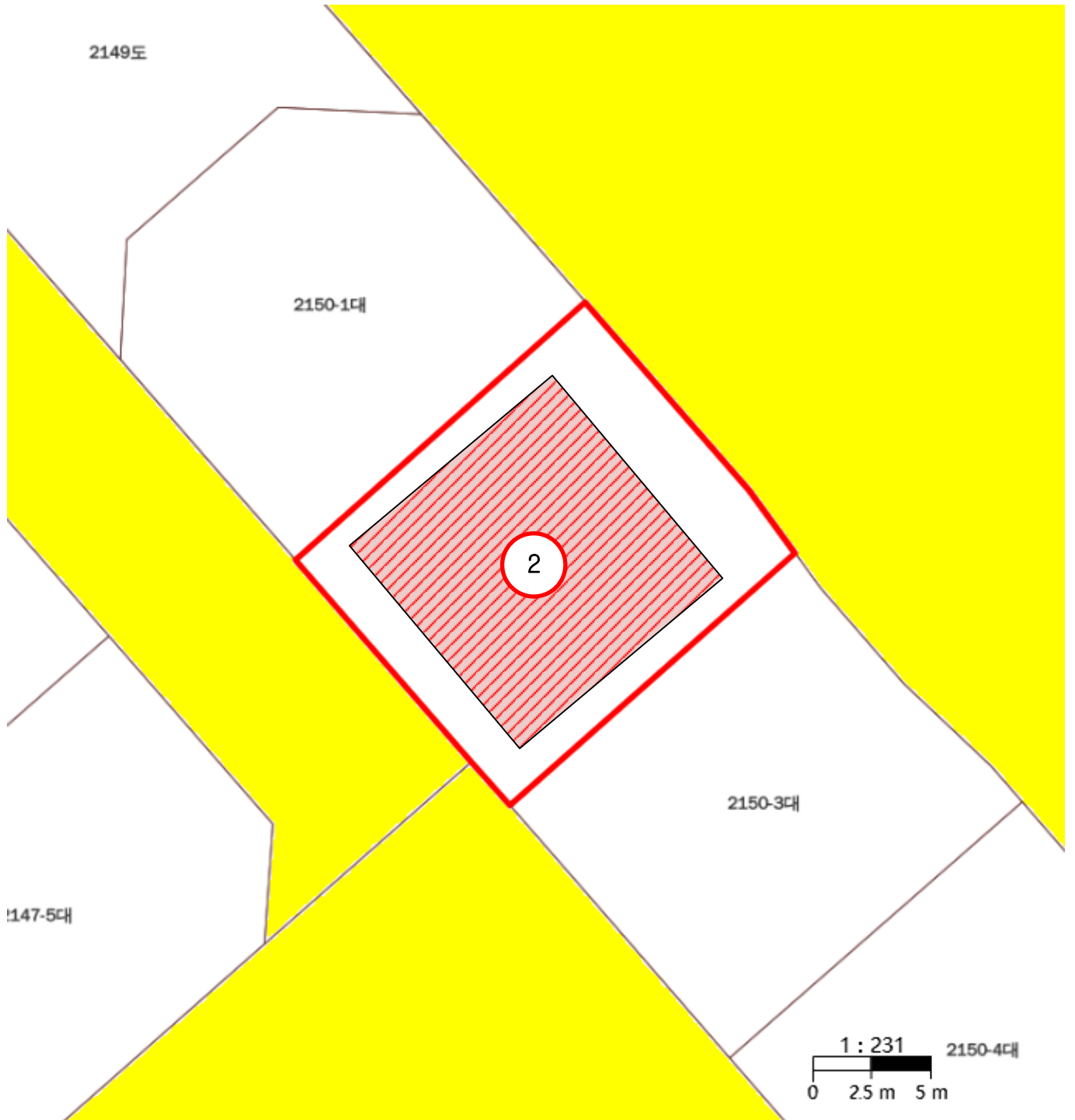
경기도 평택시 고덕동 2150-2



건물개황도

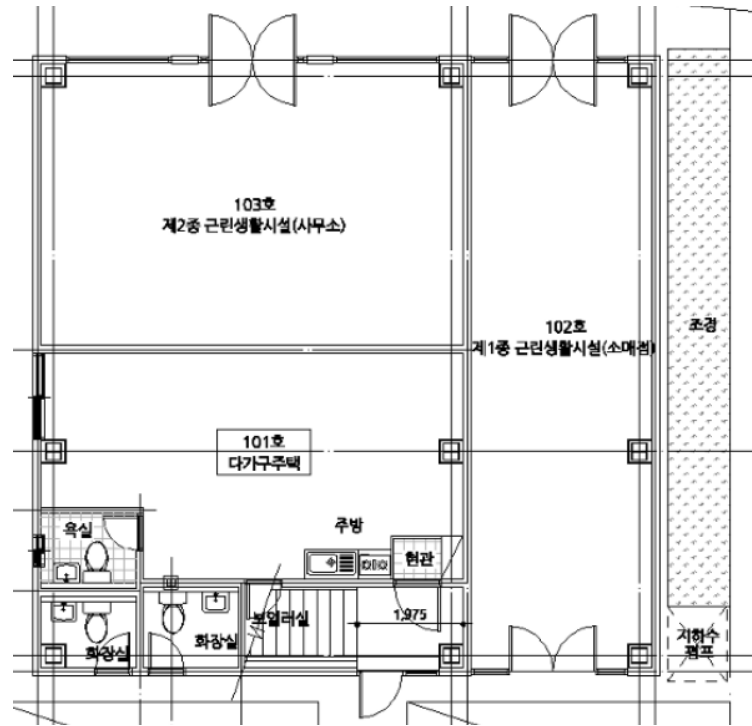


경기도 평택시 고덕동 2150-2

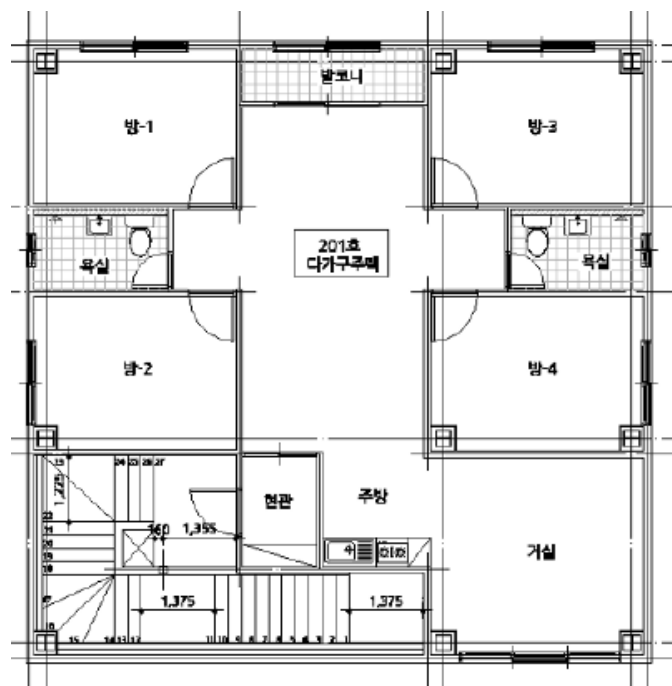


내부 구조도

경기도 평택시 고덕동 2150-2



< 1층 >



< 2층 >

사 진 용 지



본건 전경(동측 촬영)

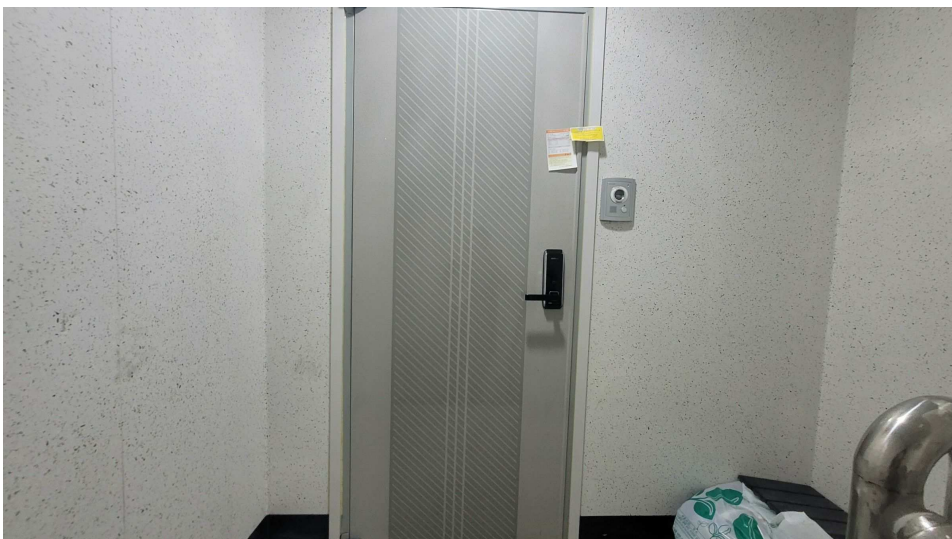


본건 전경(서측 촬영)

사 진 용 지



1층 다가구(101호) 출입문



2층 다가구(201호) 출입문

사 진 용 지



1층 근린생활시설(102호, 공실)

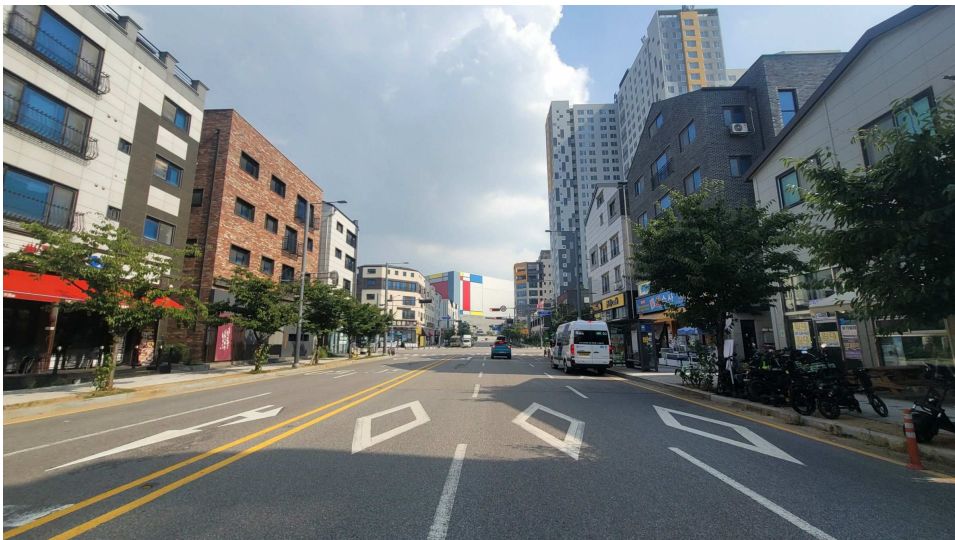


1층 근린생활시설(103호)

사 진 용 지



접면도로 및 주위환경(서측)



접면도로 및 주위환경(동측)

사 진 용 지



주변환경



비교표준지 주변