

감정평가서

건명	이용진 소유물건(2024타경52053)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	TNB-2409-3-0503

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)티앤비감정평가법인 경기지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

최현희

(인)

(주)티앤비감정평가법인 경기지사 지사장
권기현

(인)

감정평가액	사억삼백육십구만구천사백사십원정 (₩403,699,440.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이용진 (2024타경52053)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.08	2024.10.04 ~ 2024.10.08	2024. 10. 08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	941	토지	941	-	354,990,000
	건물	129.77	건물	99.36	-	45,109,440
	제시외건물	(약 97)	제시외건물	(약 97)	-	3,600,000
합계					₩403,699,440	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 권기현 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 원정리 소재 "원정초등학교" 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로 수원지방법원 평택지원 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준 방법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 10월 8일 임.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 10월 4일부터 2024년 10월 8일까지이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타사항

- 1) 본건 기호(1)은 공부상 지목 '전'이나 일부 '기호(3) 및 제시외 건물이 소재하고 있으며, 기호(2)는 공부상 지목 '대'이나 일부 현황 '도로' 및 '전'등으로 이용중인바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.
- 2) 본건 토지 지상 위 소재하는 부대시설인 바닥포장, 담장, 옥외 수도전 등은 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 토지 지상 위 소재하는 이동이 용이한 컨테이너는 평가외 하여야 하나 제시외 ㉔은 컨테이너 위에 태양광 설비가 설치되어 있어서 본건 기호(3)주택에 포함하여 평가하였으며, 잡자재 등은 감정평가 목적을 고려하여 평가외 하였으며 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.
- 4) 본건 건물의 기본적인 설비인 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 전기설비, 기타 부대설비 등은 주된 건물인 주택에 포함하여 평가하였으며 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 5) 본건 기호(3) 중 '창고'는 등기사항전부증명서-건물 및 일반건축물대장상 등재되어있으나, 현 소유자의 관계자(아들)과 유선상 확인한 결과 멸실 된 것으로 탐문조사되었는바 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.
- 6) 제시외건물은 실측사정 및 목적에 의하여 위치 및 면적을 개략적으로 판단하였으며 제시외건물 ㉔, ㉔은 연접토지에도 함께 소재하는 것으로 보이는바, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하며 경매진행시 유의 및 재확인 하시기 바라며, 평가대상 및 일반거래 관행 등을 참작하여 평가하였음.
- 7) 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 탐문조사, 목적 등을 통하여 판단 하였는바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

[경기도 평택시]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	포승읍 원정리	107-2	337.0	전	전기타	계획관리	129,000	-
2	포승읍 원정리	107-7	604.0	대	단독주택 등	계획관리	239,700	-

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[경기도 평택시]

(공시기준일 : 2024.01.01 기준)

구분	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	포승읍 원정리	105- 92	460.0	답	전	계획관리	맹지	부정형 평지	124,100
나	포승읍 원정리	105- 110	299.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 평지	242,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	용도지역	자가변동률 (시점수정치)	비 고 (2024.01.01 ~ 2024.10.08)
평택시	계획관리	2.529% (1.02529배)	경기도 평택시 (24.01.01~24.10.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.244 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $(1 + 0.02244) * (1 + 0.00227 * 38/31)$ = 1.02529

*2024년 09월 이후 자가변동률은 미고시된 바, 2024년 08월 자가변동률을 연장적용하였음. (이하동일)

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교치의 산정

대상토지 기호		1	비교표준지 기호	가
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.13	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연조건	일조 등	일조 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 인근토지 이용상황과의 적합성, 자연환경 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.10	본건은 비교표준지 대비 토지형상, 면적, 지형, 지세 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
비교치	1.13×1.10×1.10×1.00×1.00		1.367	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지 기호		2	비교표준지 기호	나
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.96	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭,포장,계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	본건은 비교표준지 대비 토지형상, 면적, 지형, 지세 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
비교치	0.96×1.00×1.00×0.98×1.00×1.00		0.941	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 2항 5호에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(1) 인근지역 내의 평가사례

[경기도 평택시]

(자료출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
A	포승읍 원정리 1**-*	337.0	계획관리	전	전기타	291,000	2020.06.05	법원 경매
B	포승읍 원정리 1**-*	604.0	계획관리	대	단독	335,000	2020.06.05	법원 경매
C	포승읍 원정리 1**-***	1,049.0	계획관리	대	공업기타	452,000	2021.01.25	담보
D	포승읍 원정리 1**-***	315.0	계획관리	창고용지	공업기타	567,000	2024.03.07	담보
E	포승읍 원정리 1****-*	178.0	계획관리	대	단독	584,000	2023.06.13	시가 참고
F	포승읍 원정리 2**	2,411.0	계획관리	답	답	310,000	2022.02.28	담보
G	포승읍 원정리 1**-***	99.0	계획관리	전	전	239,000	2023.02.01	시가 참고
H	포승읍 원정리 1**-***	130.0	계획관리	전	전기타	387,000	2023.10.12	가사 소송

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 유사물건의 거래사례

[경기도 평택시]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	면적(m ²)		용도지역	지목	이용상황	거래금액 (원)	거래시점
		토지	건물					
#1	포승읍 원정리 2**.**	500.0	498.21	계획관리	대	다가구주택	560,000,000	2024.06.29
#2	포승읍 원정리 3**.**	450.0	438.15	계획관리	대	단독주택	623,500,000	2024.02.02
#3	포승읍 원정리 2**.**	229.0	-	계획관리	전	전	85,000,000	2022.05.03
#4	포승읍 원정리 3**.*	496.0	-	계획관리	전	전	200,000,000	2024.08.22

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	이용상태	이용상황 (용도지역)	가격수준 (원/m ²)
평가대상 인근	세로(가)	대 (계획관리지역)	400,000원/m ² ~ 600,000원/m ²
평가대상 인근	세로(가)	농경지 (계획관리지역)	280,000원/m ² ~ 360,000원/m ²

도로접면, 면적, 형상, 위치 등에 따라 차이가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성 높은 평가사례(E),(G)를 선정함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 표준지(가)와 사례(G) 비교

구분	사례/ 표준지 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개 별 요 인							산정단가 (원/㎡)
					가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계	
사례기준 표준지 가격	239,000	-	1.04179	1.000	-	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.903	224,836
비교 표준지 가격	124,100	-	1.02529	-	-	-	-	-	-	-	-	127,238
그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가격 / 가격시점 비교표준지 가격												1.767
시점수정	(2023.02.01 ~ 2024.10.08) (경기도 평택시 계획관리) : 1.04179											
지역요인	인근지역 또는 유사지역 내 소재하여 대등함.											
개별요인	접근조건 : 표준지는 사례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.											
	자연조건 : 표준지는 사례 대비 인근토지 이용상황과의 적합성, 자연환경 등에서 열세함.											
	획지조건 : 대등함.											
	행정적조건 : 대등함.											
	기타조건 : 대등함.											

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(나)와 사례(E) 비교

구분	사례/ 표준지 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개 별 요 인							산정단가 (원/㎡)
					가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계	
사례기준 표준지 가격 비교	584,000	-	1.03789	1.000	0.92	0.93	0.90	1.00	0.95	1.00	0.732	443,686
표준지 가격 비교	242,700	-	1.02529	-	-	-	-	-	-	-	-	248,838
그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 비교표준지 가격 / 가격시점 비교표준지 가격												1.783
시점수정	(2023.06.13 ~ 2024.10.08) (경기도 평택시 계획관리) : 1.03789											
지역요인	인근지역 또는 유사지역 내 소재하여 대등함.											
개별요인	가로조건 : 표준지는 사례 대비 가로의 폭,포장,계통 및 연속성 등에서 열세함.											
	접근조건 : 표준지는 사례 대비 인근교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.											
	환경조건 : 표준지는 사례 대비 인근토지의 이용상황 및 인근토지 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.											
	획지조건 : 대등함.											
	행정적조건 : 표준지는 사례 대비 행정상의 규제 정도 등에서 열세함.											
	기타조건 : 대등함.											

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 다음과 같이 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

비교표준지	보정치
가	1.76
나	1.78

6. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 비교표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	가	124,100	1.02529	1.000	1.367	1.76	306,126	306,000
2	나	242,700	1.02529	1.000	0.941	1.78	416,798	417,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7호)

1. 비교거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사물건의 거래사례

[경기도 평택시]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	지목	이용상황	거래금액 (원)	거래시점
		토지	건물					
#1	포승읍 원정리 2**-**	500.0	498.21	계획관리	대	다가구주택	560,000,000	2024.06.29
#4	포승읍 원정리 3**-*	496.0	-	계획관리	전	전	200,000,000	2024.08.22

(2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위 환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례(#1),(#4)를 비교거래사례로 선정함.

거래사례 #1	소재지	경기도 평택시 포승읍 원정리 2**-**					
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가 *1) (원/㎡)	거래금액 (원)	
		계획관리	대	500.0	287,400	560,000,000	
거래사례 #1	건물	건축물용도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점	
		다가구주택		498.21	2010.05.11	2024.06.29	
토지단가 *2)	510,190원/㎡ 거래토지금액 / 토지면적 = 토지단가						
토지특성 등	세로(가), 평지, 사다리						
비고	-						

※ *1) 거래당시 개별공시지가임.

※ *2) 토지와 건물 일괄 거래사례로서 거래가액에 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일,내용연수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후, 토지가액만을 기준으로 한 단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 #4	소재지	경기도 평택시 포승읍 원정리 3**-*				
	토지	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가 *1) (원/m ²)	거래금액 (원)
		계획관리	전	496.0	153,200	200,000,000
	건물	건축물용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
-		-	-	2024.08.22		
토지단가		403,220원/m ² 거래 금액 / 토지면적 = 토지단가				
토지특성 등		맹지, 평지, 부정형				
비 고		-				

※ *1) 거래당시 개별공시지가임.

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(1) 자가변동률

사례	시군구 용도지역	자가변동률 (시점수정치)	비 고 (2024.06.29 ~ 2024.10.08)
#1	평택시 계획관리	0.795% (1.00795배)	경기도 평택시 (24.06.29~24.10.08) (계획관리) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.284 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.269 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $(1 + 0.00284 * 2/30) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00227 * 38/31)$ ≈ 1.00795
#4	평택시 계획관리	0.352% (1.00352배)	경기도 평택시 (24.08.22~24.10.08) (계획관리) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $(1 + 0.00227 * 10/31) * (1 + 0.00227 * 38/31)$ ≈ 1.00352

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교치의 산정

대상토지 기호		1	거래사례 기호	#4
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.90	본건은 거래사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연조건	일조 등	일조 등	0.90	본건은 거래사례 대비 인근토지 이용상황과의 적합성, 자연환경 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사	0.95	본건은 거래사례 대비 토지형상, 면적, 지형, 지세 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
비교치	0.90×0.90×0.95×1.00×1.00		0.770	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지 기호		2	거래사례 기호	#1
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 포장,계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 거래사례 대비 인근교통 시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	본건은 거래사례 대비 토지형상, 면적, 지형, 지세 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
비교치	.95×.95×1.00×.90×1.00×1.00		0.812	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

산식 = 비교사례 토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	#4	403,220	1.000	1.00352	1.000	0.770	311,572	312,000
2	#1	510,190	1.000	1.00795	1.000	0.812	417,568	418,000

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	기호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	337.0	306,000	103,122,000
거래사례비교법	1	337.0	312,000	105,144,000
공시지가기준법	2	604.0	417,000	251,868,000
거래사례비교법	2	604.0	418,000	252,472,000

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

[경기도 평택시]

구분	소재지	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
		공부	사정		
기호(1)	포승읍 원정리 107-2	337.0	337.0	306,000	103,122,000
기호(2)	포승읍 원정리 107-7	604.0	604.0	417,000	251,868,000
합 계			337.0	-	354,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상건물의 개요>

기호	소재지	층	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
3	경기도 평택시 포승읍 원정리 107-7	1층	창고	세멘블럭 스레트	30.41	-	확인불능 '멸실'
		1층	주택	연와조 세멘 기와	99.36	1990.09.27	-

※ 일반건축물대장 기준함.

가. 재조달원가의 산정

1. 표준단가 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-07-02-01	농촌주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,021,000	45 (40~50)
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,584,000	45 (40~50)
01-01-03-06	일반주택	치장벽돌조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,329,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 건축물 재조달원가 자료집(2023년 기준) (이하동일)

2. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	비고
난방설비	기본적인 난방설비 등	대상건물의 평가시 재조달원가에 포함함.
전기설비	기본적인 전기설비 등	
위생설비,급배수	기본적인 위생설비 등	
기타설비	태양광 설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

구분	용도	층	구 조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
3	주택	1층	연와조 세멘 기와	50	1,420,000

나. 감가수정 및 적용단가의 결정

구분	용도	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 내용 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
3	주택	1층	1,420,000	50	34	34	16	0.32 (16/50)	454,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수 / 내용년수

다. 건물가액의 결정

구 분	층	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
3	창고	-	-	-	확인불능 '멸실'
	주택	99.36	454,000	45,109,440	-
합계		99.36	-	45,109,440	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

가. 감정평가액

[경기도 평택시]

구분	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가금액 (원)	비고	
	공부	사정				
기호(1)	포승읍 원정리 107-2	337.0	337.0	306,000	103,122,000	토지
기호(2)	포승읍 원정리 107-7	604.0	604.0	417,000	251,868,000	
기호(3)	-	30.41	-	-	-	확인불능 '멸실'
	(1),(2) 위지상	99.36	99.36	454,000	45,109,440	건물
기호 (㉠)~(㉡)	(1),(2) 위지상	(약 97)	(약 97)	-	3,600,000	제시외 건물
합계					403,699,440	

나. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

[이 하 여 백]

토지건물 감정평가 명세표

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 포승읍 원정리	107-2	전	계획관리지역	337	337	306,000	103,122,000	
2	경기도 평택시 포승읍 원정리	107-7	대	계획관리지역	604	604	417,000	251,868,000	
3	경기도 평택시 포승읍 원정리	107-7 위 지상	창고	세멘블럭조 스레트 지붕 단층	30.41	-		확인불능	멸실
	[도로명주소] 경기도 평택시 포승읍 포승향남로 537번길 23-15		주택	연와조 세멘기와 지붕 단층	99.36	99.36	454,000	45,109,440	1,420,000 x 16/50 107-2, 107-7 양지상 소재

토지건물 감정평가 명세표

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	
	[제시외 건물]								
㉠	동 소	107-7 위지상	창고	블록조 스레이트 지붕	(약 40)	약 40	식	800,000	
㉡	동 소	107-7 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(약 3)	약 3	식	200,000	
㉢	동 소	107-2 위지상	창고 및 화장실	블록조 스레이트 지붕	(약 20)	약 20	식	1,000,000	
㉣	동 소	107-2외 위지상	창고	블록조 슬라브 지붕	(약 13)	약 13	식	1,000,000	계단부분 포함
㉤	동 소	107-2외 위지상	창고	블록조 스레이트 지붕	(약 21)	약 21	식	600,000	
㉥	동 소	107-2 위지상	태양열설비	컨테이너 위	1식	1식	식	주택에 포함평가	
합 계								₩403,699,440.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 포승읍 원정리 소재 "원정초등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 소규모 공장 및 창고, 다세대주택 등이 소재하는 지대로 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 등고 평탄한 부정형의 토지로서 현황 전 및 일부 건축물 건부지로 이용중임.
 기호(2) : 등고 평탄한 부정형의 토지로서 현황 건축물 건부지 및 일부 전 및 도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 타인 소유의 연접 토지를 통하여 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 (㉠ 창고, ㉡창고, ㉢ 창고 및 화장실, ㉣창고 ㉤창고 ㉥태양열설비) 등이
소재함.

(후첨 "명세표", "건축물현황도", "사진" 참조)

제시외건물은 실측사정 및 목적에 의하여 위치 및 면적을 개략적으로 판단하였는바, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는바, 경매진행시 유의하시기 바라며, 평가대상 및 일반거래 관행 등을 참작하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

참고 : 세멘블럭조 스투트 지붕 단층은 멸실 된 것으로 탐문 조사 됨.

주택 : 연와조 세멘기와 지붕 단층 건물로서 (사용승인일:1990년 9월 27일)

외벽: 적별돌 마감 등.

창호: 새시 창호마감 임.

(2) 이용상태

주택 건부지 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등을 갖추고 있는 것으로 탐문 조사됨.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 (㉠ 창고, ㉡창고, ㉢ 창고 및 화장실, ㉣창고 ㉤창고 ㉥태양열설비) 등이 소재함.

(후첨 “명세표” , ” 건축물현황도” , “사진” 참조)

건물 감정평가 요항표

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

(5) 공부와의 차이

기호(3) 창고는 등기사항전부증명서 및 일반 건축물 대장상 창고로 등재되어 있으나 멸실 된 것으로 유선상 탐문 조사되었는바 경매 진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

제시외건물은 실측사정 및 목적에 의하여 위치 및 면적을 개략적으로 판단하였는바, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는바, 경매진행시 유의하시기 바라며, 평가대상 및 일반거래 관행 등을 참작하여 평가하였음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역 위치도

소재지

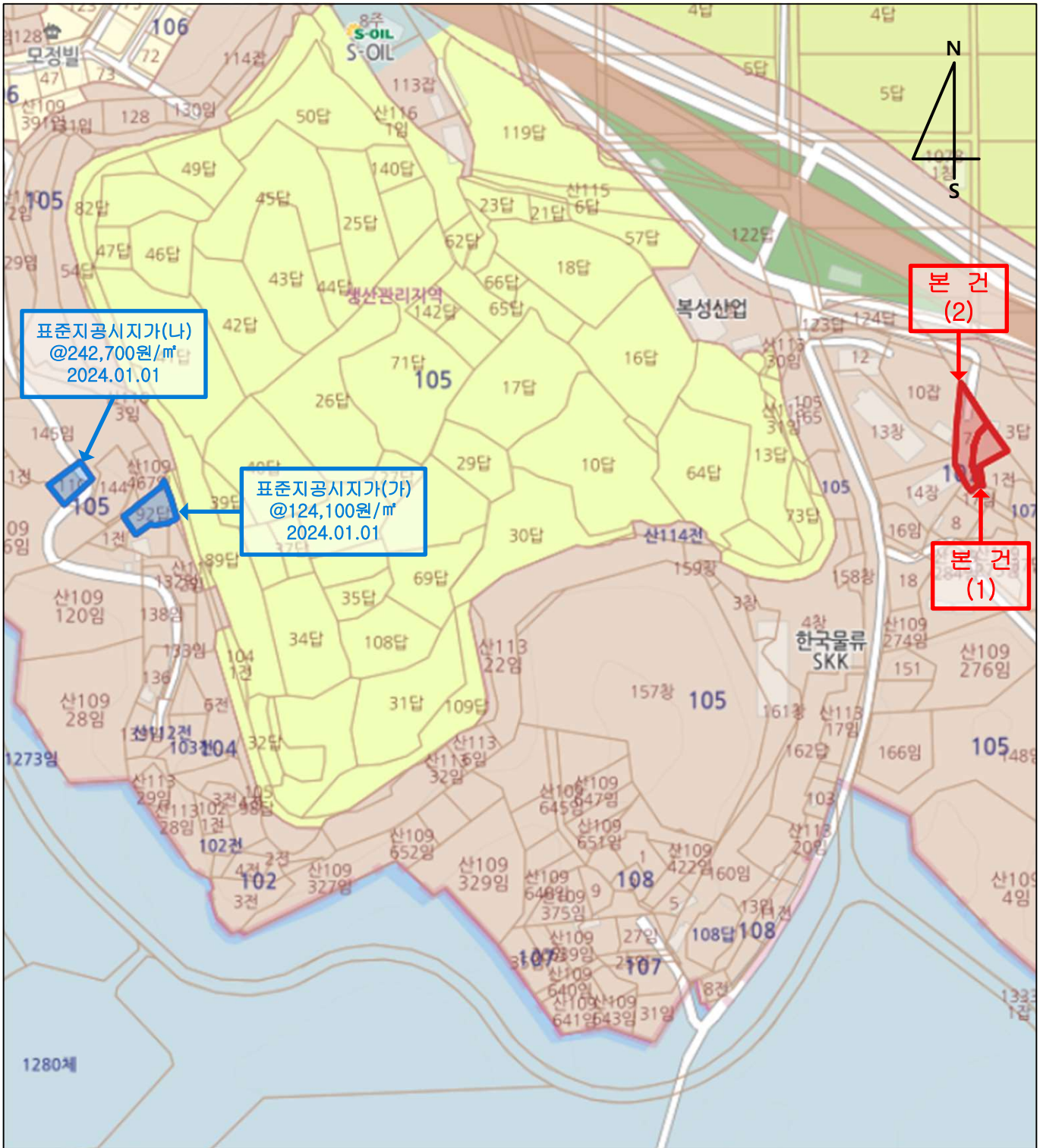
경기도 평택시 포승읍 원정리 107-2외



상세 위치도

소재지

경기도 평택시 포승읍 원정리 107-2외

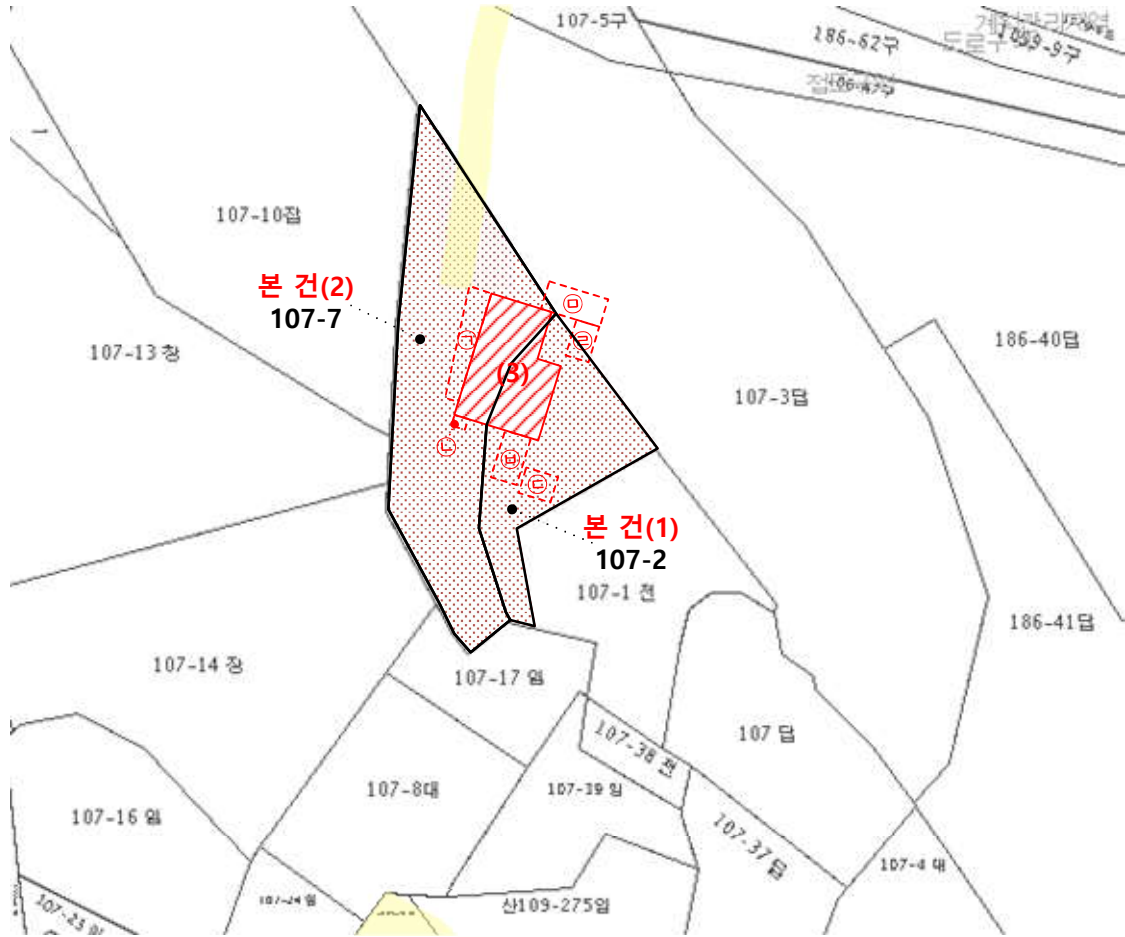
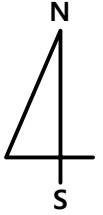


지 적 개 황 도

소재지

경기도 평택시 포승읍 원정리 107-2외

NO SCALE



범 례



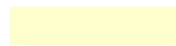
평가대상토지



용도지역구분선



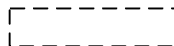
평가건물3층이상



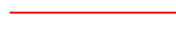
도 로



평가건물1층



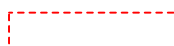
평가제외건물



도시계획선



평가건물2층



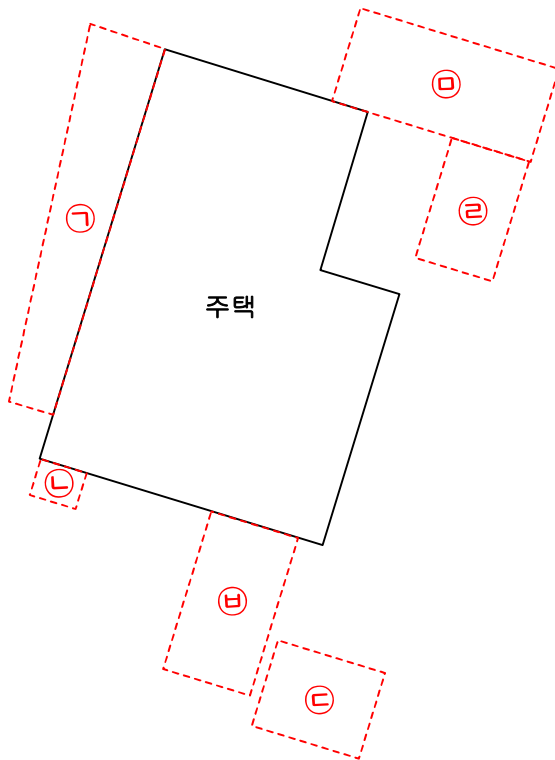
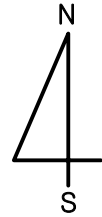
제시외건물

건물개황도(1)

소재지

경기도 평택시 포승읍 원정리 107-2외

NO SCALE



본건 (3)
(공부상면적 : 99.36㎡)

<제시외건물>

- ㉠ 블록조 스테이트 지붕(창고) ≍ 40㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕(창고) ≍ 3㎡
- ㉢ 블록조 스테이트 지붕(창고 및 화장실) ≍ 20㎡
- ㉣ 블록조 슬라브 지붕(창고) ≍ 13㎡
- ㉤ 블록조 스테이트 지붕(창고) ≍ 21㎡
- ㉥ 컨테이너 위 태양열설비 ≍ 18㎡

사 진 용 지



본건(1)~(3) 전경



본건(1)~(3) 전경

사 진 용 지



본건(1) 등 전경



본건(2), (3) 등 전경

사 진 용 지



본건(3) 등 전경



본건(3) 등 전경

사 진 용 지



제시외 ㄱ 전경



제시외 ㄴ 전경

사 진 용 지



제시외 ㄷ, ㅂ 전경



제시외 ㄷ 전경

사 진 용 지



제시외 ㄷ 화장실 전경

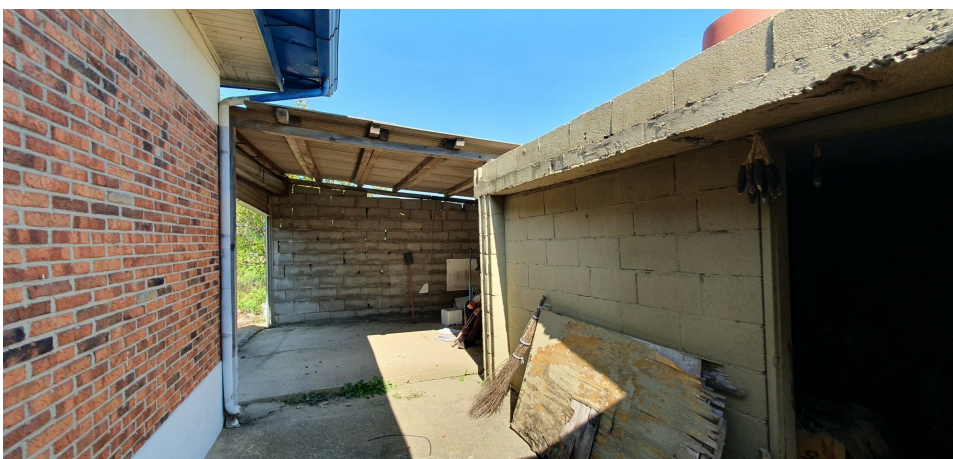


제시외 ㄹ, ㅁ 등 전경

사 진 용 지



제시외 ㄹ, ㅁ 등 전경

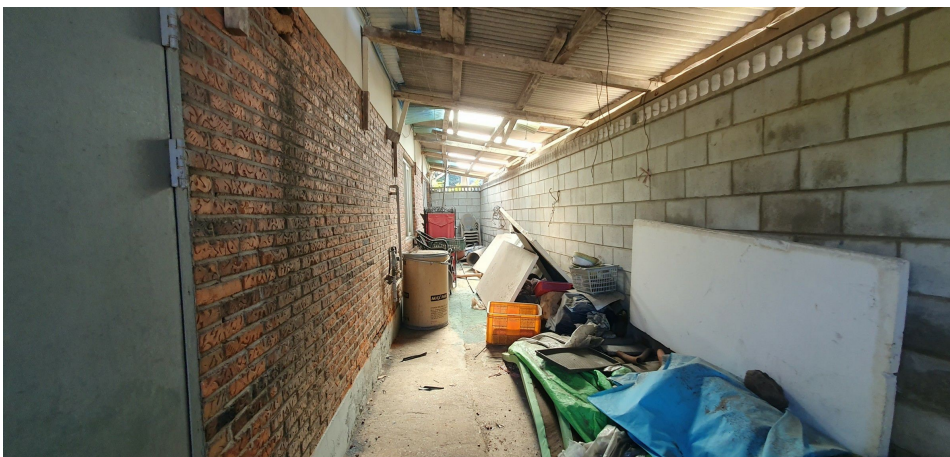


제시외 ㅁ 등 전경

사 진 용 지



제시외 □ 등 전경



제시외 ▽ 내부

사 진 용 지



제시외 ㄱ 내부



바닥 담장 옥외 수도전 전경

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경