

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 공태호 소유물건(2024타경52930)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서 번호 : 2024-1120-A01

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

비단길감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강주희

감정평가액	오천이백일십사만삼천칠백사원정(W52,143,704.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	공태호 (2024타경52930)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.03	2024.11.30 ~ 2024.12.03	2024.12.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	81.20	토지	81.20	-	41,087,200
	건물	19.956	건물	19.956	-	10,656,504
	제시외건물	1.60	제시외건물	1.60	-	400,000
합계					W52,143,704	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 삼정리 소재 "대삼정마을" 북서측에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 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 "공시지가기준법"으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 건물과 제시외건물(㉠)은 「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 결정하였으며 관찰감가법을 병행하였음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2024년 12월 03일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건 평가시 소재지, 종류, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하였으며, 위치확인은 지적도 및 위성사진등에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접토지와 의 경계 등은 경매진행시 재확인하시기 바람.
- 2) 본건 기호(1) 토지상의 조경석 · 수목 · 바닥포장 · 관정 및 울타리등은 토지의 부합물로 보아 토지가격에 포함하여 평가하였으니 참고바람.
- 3) 본건 기호(2) 건물은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였으므로, 경매 진행시 유의 및 별도확인 바람.
- 4) 본건에 후첨 '내부구조도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 ㉠이 소재하며 면적은 개략적인 실측 또는 목측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 이를 별도로 평가하였으니 참고바람.
- 5) 본건은 공유지분 부동산으로서 공태호 지분만의 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준으로 한 평가액에 지분비율을 곱하여 감정평가하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 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 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2024년 1월 1일 개별공시지가 (원/㎡)
1	삼정리 211-15	406	대	단독주택	계획관리	227,700

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.

구분	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	삼정리 211-23	453	대	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리 평 지	228,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시점수정치의 산정

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

시 군 구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
경기도 평택시 (24.01.01~24.12.03)	계획 관리	1.02942	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.720 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 $(1 + 0.02720) * (1 + 0.00203 * 33/31)$ ≈ 1.02942

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교치의 산정

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지는 제반 가로조건이 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지는 인근에 소재하며 제반 접근조건이 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지는 인근에 소재하며 제반 환경조건이 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지 자루형 획지, 맹지, 지목	0.98	본건은 비교표준지 대비 각지등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기 타		
비교치			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98도 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

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

(1) 인근지역 내의 평가전례

기호	소재지	토지 (m ²)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	토지단가 (원/m ²)	기준시점	비고
①	삼정리 1**_*	1,180	계획 관리	대	단독 주택	세로 (가)	489,000	2024.08.07.	경매
②	삼정리 2**_**	406	계획 관리	대	단독 주택	세로 (가)	481,000	2024.01.19.	소송

※ 상기의 평가전례 중 비교적 최근의 평가전례로서 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 판단되는 기호①을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

구 분	단가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격(원/m ²)	보정치
평가전례	489,000	1.00868	1.000	1.050	517,906	2.20
비교표준지	228,000	1.02942			234,707	

시점수정	경기도 평택시 (24.08.07~24.12.03) (계획관리)	1.00868
-------------	-------------------------------------	---------

지역요인	평가전례와 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.	1.000
-------------	-------------------------------------	-------

구 분	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	누 계	비 고
개별요인	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	비교표준지/ 평가전례
	비교표준지는 평가전례 대비 형상·각지 및 일부 이용상황등이 우세함.							

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 보정치를 결정함. (2.20)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

본건	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	228,000	1.02942	1.000	0.980	2.20	506,029	506,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

1. 비교거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 기호①은 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 판단되어 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	용도 지역	지목	도로 교통	거래가격	거래시점	토지단가 (원/㎡)
①	삼정리 1**-*	501	계획 관리	대	소로 한면	340,000,000	2024.05.28.	561,211
	■ 건물 : 경량철골구조 판넬지붕 / 일반창고 / 사용승인일(2009.09.14.) / 연면적(275.78㎡) ■ 토지단가 : $[340,000,000 - 400,000 \times 275.78 \times 16/30] / 501 \approx 561,211$							

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정 보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3. 시점수정치의 산정

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

■기호①

시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
경기도 평택시 (24.05.28~24.12.03)	계획 관리	1.01508	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.281 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.284 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.269 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.263 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 $(1 + 0.00281 * 4/31) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00203 * 33/31)$ ≈ 1.01508

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인의 비교치의 산정

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	본건은 비교사례 대비 가로의 폭등이 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교사례는 인근에 위치하며 제반 접근조건이 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교사례는 인근에 위치하며 제반 환경조건이 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지 자루형 획지, 맹지, 지목	1.00	본건과 비교사례는 제반 획지조건이 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건은 자연취락지구에 위치한 비교사례 대비 행정적조건이 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기 타		
비교치			0.891	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액 (비준가격)을 다음과 같이 결정함.

본건	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	561,211	1.000	1.01508	1.000	0.891	507,579	508,000

다. 토지 감정평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

본건	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	506,000	508,000	506,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 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>

소재지	경기도 평택시 안중읍 삼정리 211-15 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 삼정길 315-9
구조	경량철골구조 판넬지붕 단층
용도	단독주택
연면적	99.78㎡
사용승인일	2011.08.19.

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준신축단가(2023년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준신축단가 (원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	3	885,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 결정

상기의 표준신축단가표를 참고로 하여 본 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정함.

기호	구조	층수	면적 (m ²)	용도	재조달원가 (원/m ²)
2	경량철골구조 판넬지붕	단층	99.78	단독주택	※850,000

※ 위생 및 급·배수설비, 난방설비 및 전기설비등을 포함.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 관리 상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가하였음.

기호	층수	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
2	단층	850,000	35	13	13	22	534,285	534,000

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 삼정리	211-15	대		1 406x- 5	81.2	506,000	41,087,200	갑구2번 공태호지분 5분의 1
2	경기도 평택시 안중읍 삼정리 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 삼정길 315-9	211-15 위 지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	1 99.78x- 5	19.956	534,000	10,656,504	850,000 x 22/35 갑구2번 공태호지분 5분의 1
소 계								₩51,743,704	
<제시외건물>									
㉠	경기도 평택시 안중읍 삼정리	211-15 위 지상	용도미상	판넬조 판넬지붕 단층	1 8x- 5	1.6	250,000	400,000	관찰감가법
소 계								₩400,000	
합 계								₩52,143,704.-	
				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 삼정리 "대삼정마을" 북서측 인근에 소재하며 주위는 농가주택, 농경지 및 소규모 창고등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 500m 이내 - 일부 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상의 조경석 · 수목 · 바닥포장 · 관정 및 울타리등은 토지의 부합물로 보아 포함평가하였으니 참고바람.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 단층 단독주택으로서

외벽 : 사이딩마감등

지붕 : 아스팔트싱글지붕등

창호 : 샷시창호등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 약 8㎡(용도미상) : 후첨 "내부구조도"참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

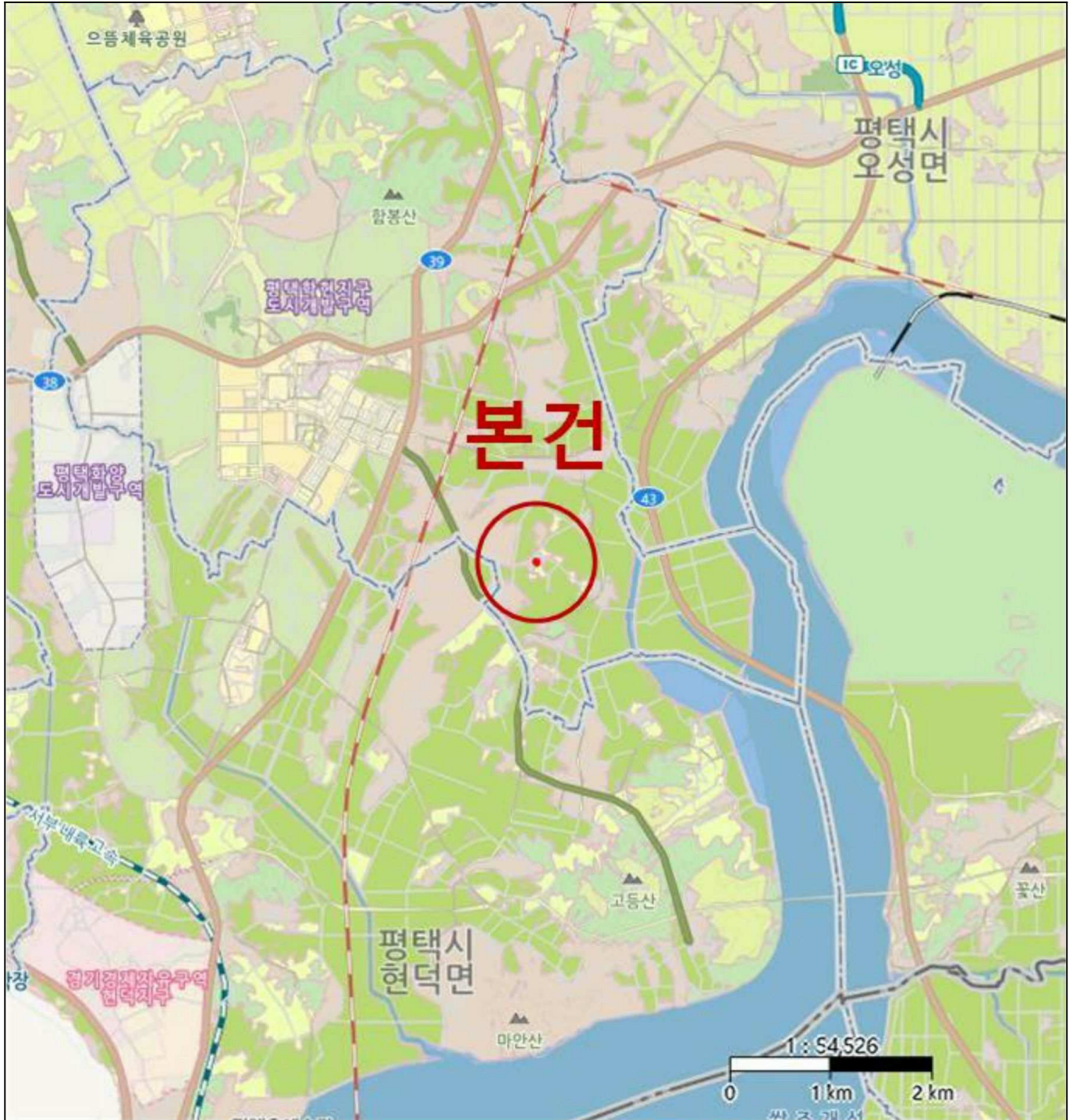
기 타 : 없음.

광역위치도

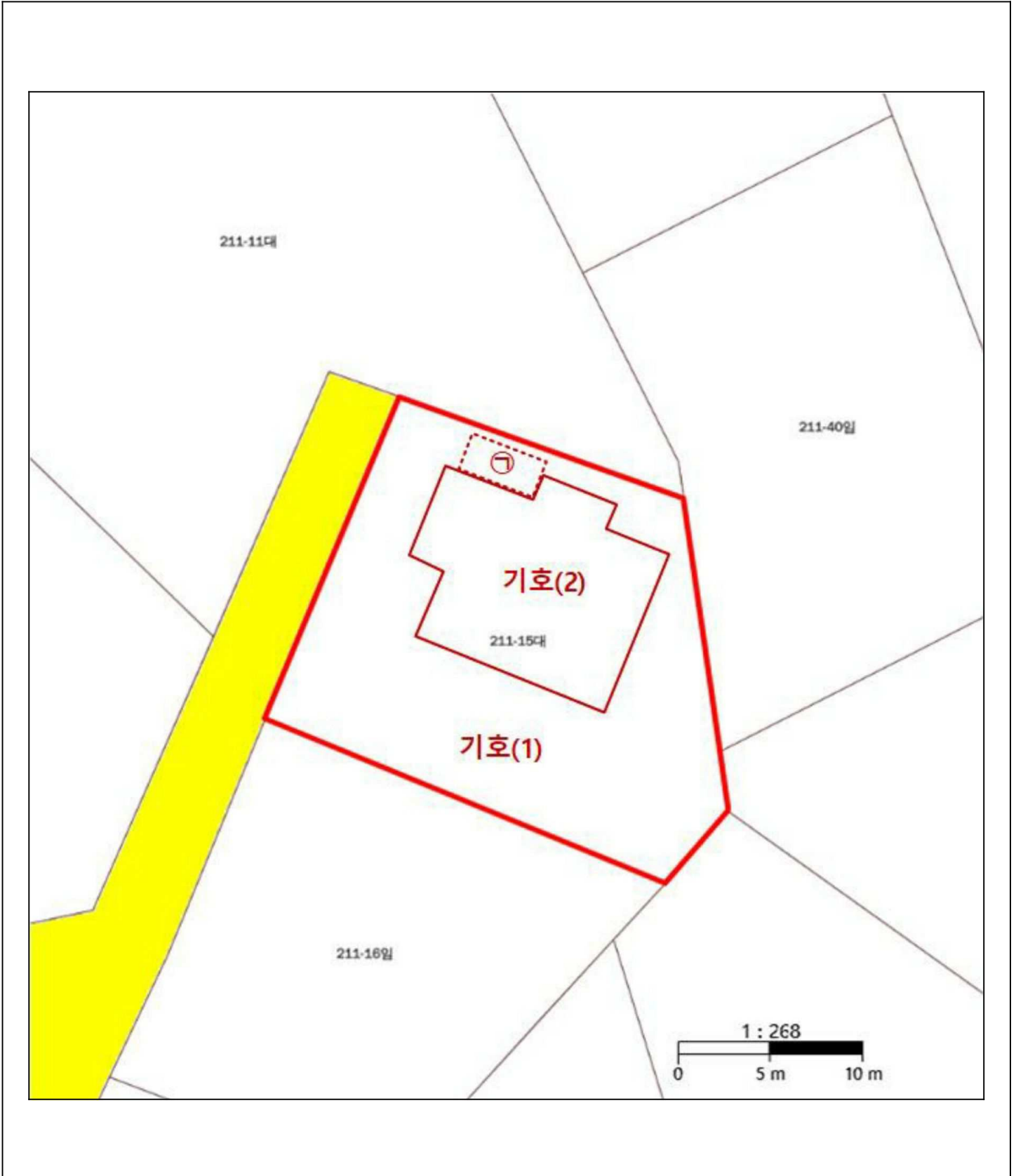


소재지

경기도 평택시 안중읍 삼정리 211-15



지 적 도



내부 구조도



소재지

경기도 평택시 안중읍 삼정리 211-15



<제시외건물>

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층(용도미상) 8m²





