

감정평가서

건명	주식회사 피제이인더스트리 외 4명 소유물건(2024타경5583)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	SG2501-02-A

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.

시공감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이진섭

감정평가액	육억팔천일백일십삼만팔백원정 (₩681,130,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 피제이인더스트리 외 4명 (2024타경5583)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.10 ~ 2025.01.24	2025.01.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	176.8	토지	176.8	3,831,000	677,320,800
	건물	27.5	건물	40	-	1,800,000
	제시외건물	(61)	제시외건물	61	-	2,010,000
합계					₩681,130,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 통복동 소재 “통복시장” 내에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원 평택지원(경매2계)의 경매목적 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준 및 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 거래사례, 평가사례, 인근지역의 지가수준 등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 건물은 구조, 시공상태, 사용자재, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 1월 24일임.

5. 기타 참고사항

가. 본건 부동산의 표시는 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건 건물은 보측 등으로 개략적으로 측정한 면적(45㎡)이 공부 상 면적(27.5㎡)과 다소 차이가 있어 개략적인 실측 면적을 기준으로 면적사정하였으며, 내부구조도 및 이용상태는 외관관찰 등으로 개략적으로 작성하였으므로 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 이용상태, 내부 마감, 설비 및 그 상태 등은 외부관찰 및 탐문 등에 의하였으므로 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건 지상의 제시외건물((ㄱ)~(ㄴ))은 그 구조, 사용자재, 시공정도, 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가에 의하였으며, 면적, 이용상황 등은 외관관찰에 의한 개략적인 것으로 경매진행시 참고바랍니다.

마. 본건의 인접토지와 의 경계 등은 보측, 항공사진 등에 의하였는바 정확한 경계의 확인은 별도의 측량이 필요합니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	평택시 통복동	66-60	대	176.8	준주거	2,112,000	-

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

비교표준지는 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지로서 기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 적용하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년도 공시지가 (원/㎡)
A	평택시 동북동 67-5	대	188.5	주상용	준주거	중로한면	사다리 평지	2,158,000

2) 시점수정

기 간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~ 2025.01.24	경기도 평택시 주거지역	2.740 (1.02740배)	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.650 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.113 $(1 + 0.02650) * (1 + 0.00113 * 24/31)$ ≈ 1.02740

※ 2024년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 전월분 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인이 동일함(1.00).

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

가. 개별요인비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 구조 등의 상태, 가로의 계통 및 연속성
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 상업지역중심과의 접근성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 등 인근환경, 지반, 지질 등 자연환경
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
본건은 비교표준지 대비 형상, 접면너비 등 획지조건 열세함.								

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치

가. 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 「98두6067(1998.7.10), 92누 16300(1993.9.10)」 등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권내의 평가사례 및 인근시세 등과의 형평성이 있는 적정한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 평가사례

<출처:한국감정평가협회>

기호	소재지	지번	지목	용도지역	이용상황	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	평택시 통복동	67-*	대	준주거	상업기타	4,100,000	2023.08.21	경매
㉡	"	66-**	대	준주거	상업용	3,780,000	2024.05.22	담보
㉢	"	82-*	대	준주거	업무용	4,120,000	2022.12.31	자산재평가
㉣	"	66-**	대	준주거	상업기타	3,990,000	2023.02.22	경매

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례

<출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	평택시 통복동	66-**외 1	대	준주거	200,000,000	4,047,064	2021.12.17	토지건물 일괄거래
	토지면적 : 45.3㎡ 토지단가 : (200,000,000-55.56*1,500,000*9/45)/45.3 ≒ 4,047,064원/㎡							
②	평택시 통복동	67-*외1	대	준주거	1,080,000,000	3,067,495	2024.04.23	토지건물 일괄거래
	토지 : 332㎡ 토지단가 : (1,080,000,000-203*1,500,000*9/45)/332 ≒ 3,067,064원/㎡							
③	평택시 통복동	91-*	대	준주거	550,000,000	2,265,567	2024.08.01	토지건물 일괄거래
	토지 : 234㎡ 토지단가 : (550,000,000-148.93*1,200,000*5/45)/234 ≒ 2,265,567원/㎡							

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례선정

대상 토지와 인근지역에 소재한 상기 사례(평가사례, 거래사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지 기호	용도지역	선정사례
A	준주거지역	평가사례 ㉞

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지	구 분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
	사례 (기호 ㉞)	4,100,000	1.00	1.03560	1.00	1.000	4,245,960	1.915
	표준지 (기호 A)	2,158,000	1.00	1.02740	-	-	2,217,129	
A	- 사정보정 : 정상적인 사례로 판단됨. - 시점수정 : 2023.08.21.~2025.01.24. 경기도 평택시 주거지역 지가변동률. - 지역요인 : 인근지역에 소재하여 대등함. - 개별요인 : 표준지는 사례 대비 대등함.							

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가대상 토지가 속하는 있는 인근지역 내 유사 토지의 평가사례, 가격수준, 지가동향 등을 검토하여 아래와 같이 결정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지 기호	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	준주거지역	1.92

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,158,000	1.02740	1.00	0.900	1.92	3,831,199	3,831,000

※적용단가 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 소재한 유사한 이용가치를 가진 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가지수, 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	평택시 통복동	66-**-외 1	대	준주거	200,000,000	4,047,064	2021.12.17	토지건물 일괄거래
	토지면적 : 45.3㎡ 토지단가 : $(200,000,000 - 55.56 * 1,500,000 * 9 / 45) / 45.3 \approx 4,047,064 \text{원} / \text{㎡}$							

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례비교법에 의한 시산가격

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
4,047,064	1.00	1.05932	1.00	0.915	3,922,729	3,920,000	
사정보정	거래사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단됨.						
시점수정	경기도 평택시 주거지역(21.12.17~25.01.24) 지가변동률						
지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
	1.00	1.00	1.04	0.88	1.00	1.00	0.915
	본건은 사례 대비 고객의 유동성 등 환경조건에서 우세, 형상, 접면너비 등 획지조건 열세함.						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

1) 시산가액 검토 및 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 토지단가의 결정

기호	공시지가기준법에 의한 토지가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,831,000	3,920,000	3,831,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 대상건물의 개요

■ 기호2

소재지	경기도 평택시 통복동 66-60		
용도	단독주택	사용승인일	미상 (1962년1월20일 이전건물)
구조 층수	목구조 기와지붕	연면적/이용상황	27.5㎡ / 단독

2. 재조달원가

1) 건물신축단가표 등

■ 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가자료집(2023)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	5	906,000	40 (35~45)
03-01-01-01	점포및상가	목조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	1,101,000	40 (35~45)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 재조달원가의 결정

평가대상 건물의 재조달원가는 건물의 제상황과 구조·이용상황 및 시공정도 등과 건축물 재조달원가자료집 등을 종합적으로 참작하고 부대설비를 포함하여 다음과 같이 결정함.

기호	구조	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	목구조 기와지붕	단층	단독주택	800,000	현황 슬레이트지붕

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

1) 감가수정

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의거 경제적내용년수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하였으며, 본건의 내용년수는 시공정도 등을 감안하여 목구조 단독주택 40년으로 하고 잔존년수를 감안하여 아래와 같이 적용하였음.

2) 건물단가의 결정

기호	이용 상황	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	관찰 감가	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	단독주택	단층	800,000	40	-	38	2/40	40,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 건물가액

기호	이용 상황	층	건물단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가액 (원)	비고
2	단독주택	단층	40,000	45 (사정면적)	1,800,000	공부:27.5㎡
합 계				45	1,800,000	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	토지	3,831,000	176.8	677,320,800	-
2	건물	40,000	45	1,800,000	공부상 면적:27.5㎡
합 계				679,120,800	

2. 결정의견

평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

기호	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 통복동	66-60	대	준주거지역	176.8	176.8	3,831,000	677,320,800	
		소유자	이기열 이기용 이재순 이기덕 주식회사	피제이인더스트 리					
2	경기도 평택시 통복동	66-60 위 지상	단층주택	목구조 기와지붕	27.5	45	40,000	1,800,000	800,000 x 2/40 관찰감가
	[도로명주소] 경기도 평택시 통복로 65	소유자	이기열 이기용 이재순 주식회사	피제이인더스트 리					
	<제시외건물>								
(ㄱ)	동소	66-60 위 지상	주택	흙벽돌조 기와지붕	(9)	9	-	270,000	관찰감가
(ㄴ)	동소	66-60 위 지상	주택	판넬조 판넬지붕	(6)	6	-	180,000	관찰감가
(ㄷ)	동소	66-60 위 지상	주택	목조 스레트지붕	(18)	18	-	540,000	관찰감가
(ㄹ)	동소	66-60 위 지상	점포	흙벽돌조 판넬지붕	(23)	23	-	920,000	관찰감가
(ㅁ)	동소	66-60	다용도실	목조	(3)	3	-	60,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

기호	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	
(ㄴ)	동소	위 지상 66-60 위 지상	창고	스레트지붕 목조 스레트지붕	(2)	2	-	40,000	관찰감가
합 계								₩681,130,800.-	
				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 통복동 소재 "통복시장" 내에 위치하며, 주위는 시장점포, 주상용 건물, 단독주택 등이 혼재하는 시장 상가지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함),
가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 미상임.
- ② 기 타 : 본건 토지의 인접지와 지적경계가 불분명한 바, 인접지와 지적경계 등에 대한 정확한 확인은 측량을 요하므로 경매 진행시 유의하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목구조 기와지붕 단층 단독주택으로
외벽 : 몰탈 마감.
내부 : 벽지 등 마감.
창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택(후첨 '건물개황도' 참조)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

공부상 목구조 기와지붕이나 현황 스투트지붕임.

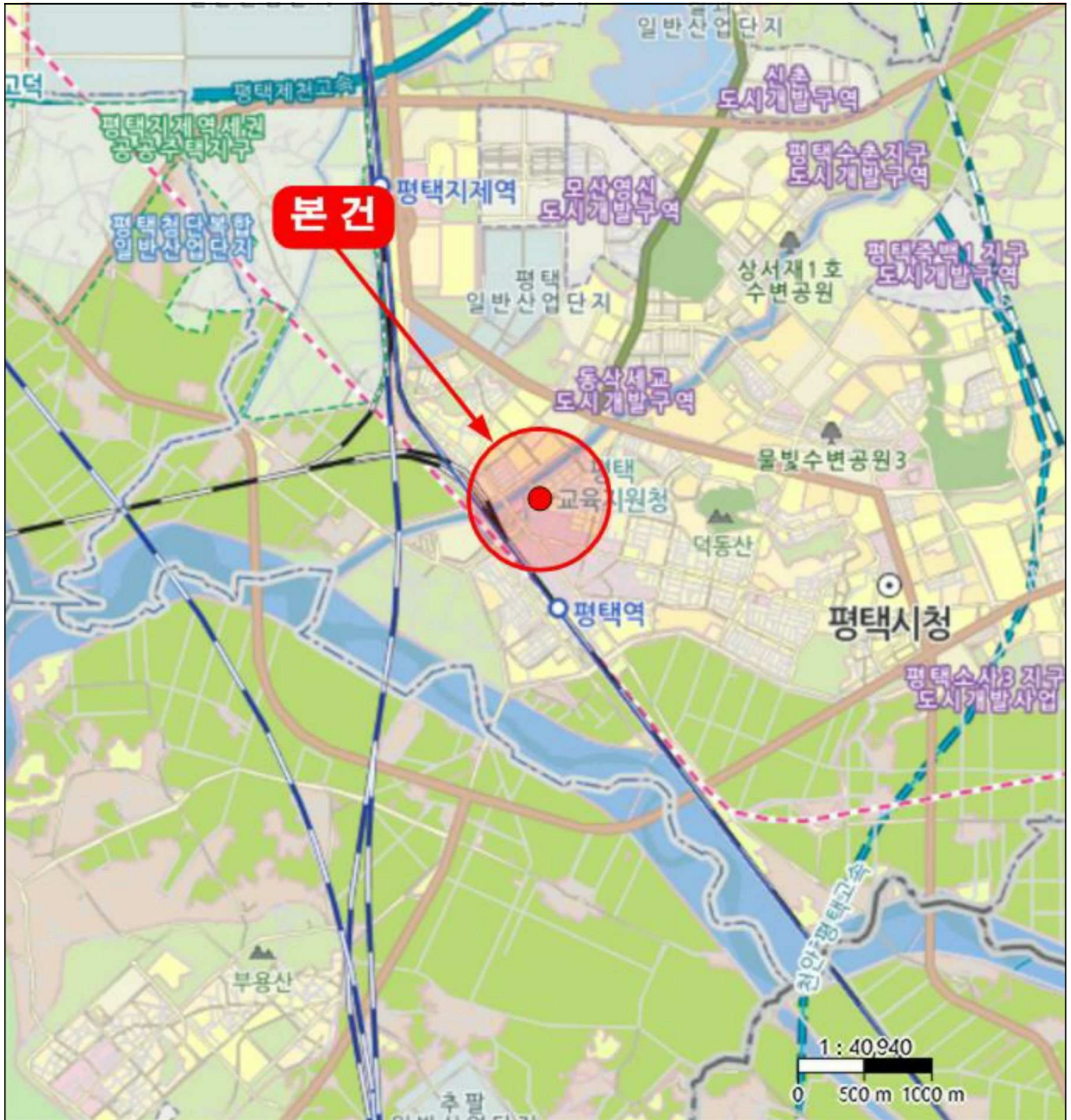
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역 위치도



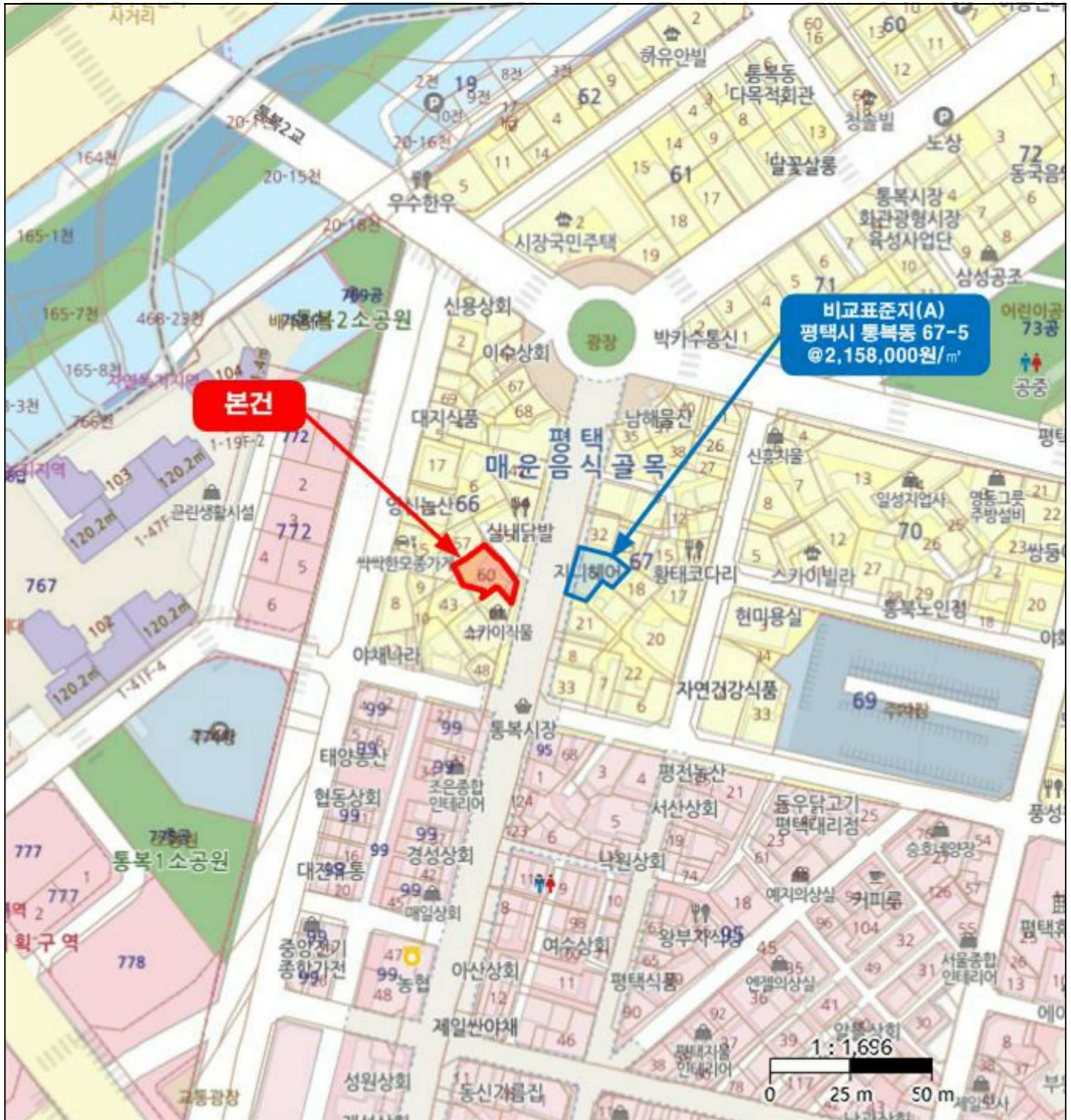
소재지	경기도 평택시 통복동 66-60
-----	-------------------



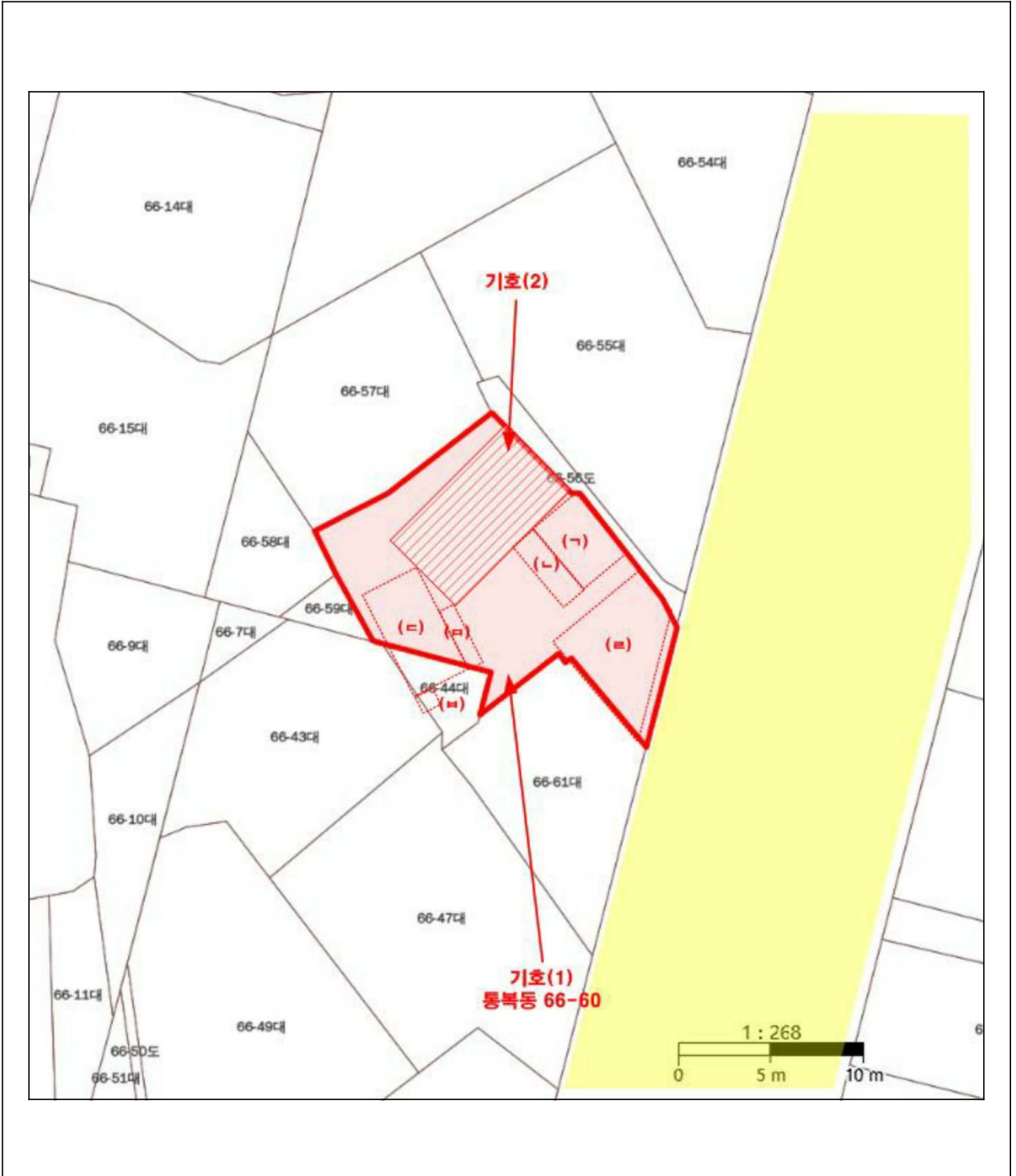
위치도



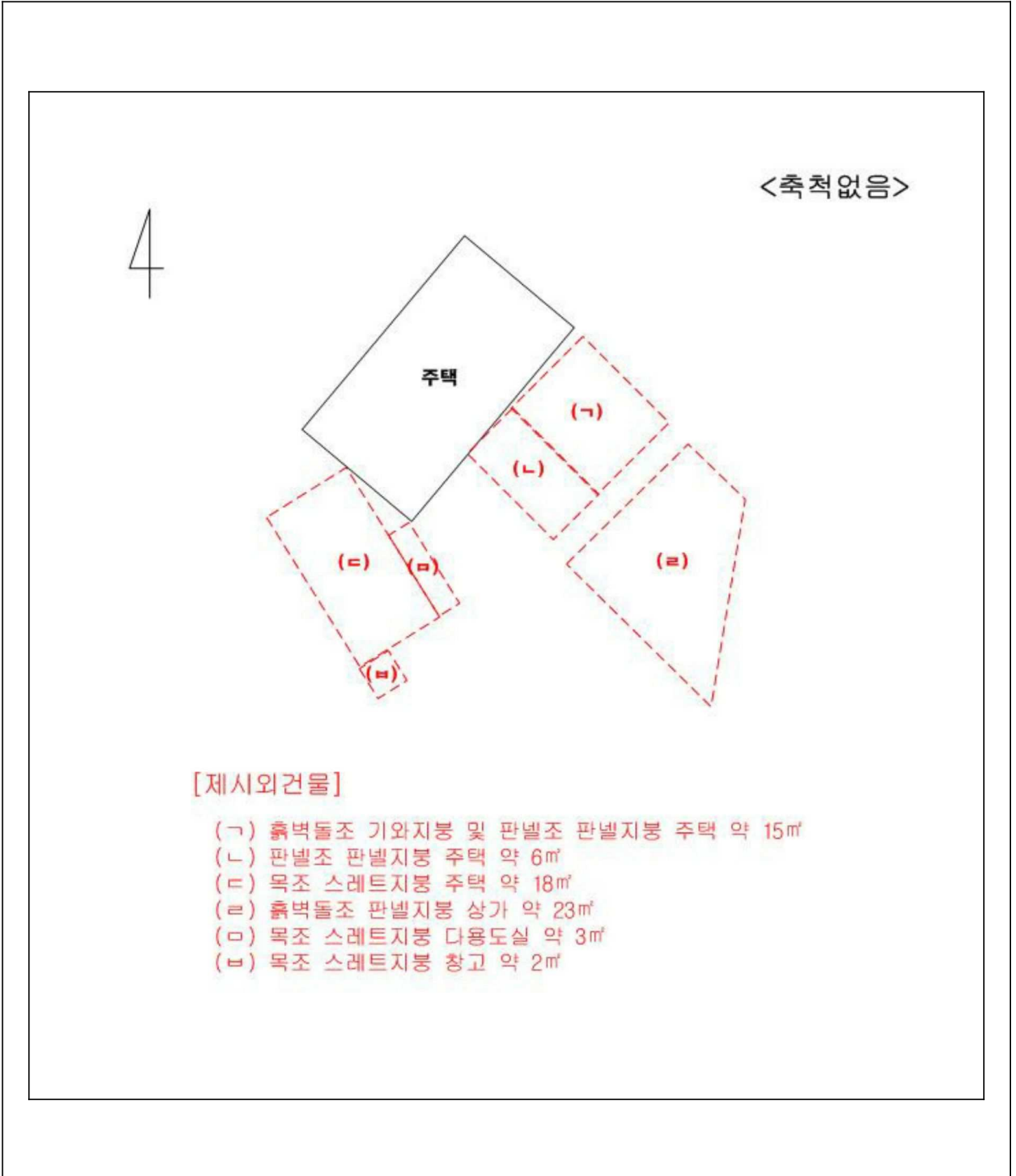
소재지	경기도 평택시 통복동 66-60
-----	-------------------



지 적 도



건물개황도





(1) () ()



(1) ()



(1) ()



(2) ()



(2), (,) ()



(,) ()



(, ,)

