

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장윤석 소유물건(2024타경830)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
김치상

감정평가서번호: M240325-01-005

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.

감정평가사사무소 민

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박선영

|                            |  |             |             |                         |                |               |
|----------------------------|--|-------------|-------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액                      | 이십이억구천일백구십사만삼천칠백오십원정(W2,291,943,750.-) |             |             |                         |                |               |
| 의뢰인                        | 수원지방법원 평택지원<br>사법보좌관 김치상               |             | 감정평가<br>목적  | 법원경매                    |                |               |
| 제출처                        | 수원지방법원 평택지원 경매5계                       |             | 기준가치        | 시장가치                    |                |               |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 장윤석<br>(2024타경830)                     |             | 감정평가<br>조건  | -                       |                |               |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                                 |             | 기준시점        | 조사기간                    | 작성일            |               |
| 기타<br>참고사항                 | -                                      |             | 2024.03.29  | 2024.03.26 ~ 2024.03.29 | 2024.04.01     |               |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                             |             | 사정          |                         | 감정평가액          |               |
|                            | 종류                                     | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류          | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가             | 금액            |
|                            | 토지                                     | 253.5       | 토지          | 253.5                   | 4,970,000      | 1,259,895,000 |
|                            | 건물                                     | 314.55      | 건물          | 314.55                  | 2,125,000      | 668,418,750   |
|                            | 제시외<br>건물 ㉠                            | (131.64)    | 제시외<br>건물 ㉠ | (131.64)                | 2,125,000      | 279,735,000   |
|                            | 제시외<br>건물 ㉡                            | (98.7)      | 제시외<br>건물 ㉡ | (98.7)                  | 850,000        | 83,895,000    |
| 합계                         |  |             |             |                         | W2,291,943,750 |               |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |  |             |             |                         |                |               |
| " 별 지 참 조 "                |  |             |             |                         |                |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕동 행정복지센터” 북측 근거리에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 29일로 하였으며 실지조사는 2024년 03월 26일에서 03월 29일까지 하였습니다.

### 4. 감정평가의 방법

(1) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, 『감정평가에

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

- (2) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 감정평가규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른평가방법으로 산출한 시산가액과 비교검토 하지 아니하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호1)토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 지적관련공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황조사 하였으며 정확한 지적경계 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건 기호 2)의 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 일반건축물대장 등을 이용하여 목적에 의거 현황조사한 결과, 공부상 면적과 현황면적에 차이가 있으며 이는 각 층별 확장부분으로 인한 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였습니다.  
본건의 내부구조, 이용상황 등은 건축물현황도와 현장에서 탐문 조사한 사항 등을 근거로 작성하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 별지 “건물개황도”, “사진용지” 와 같이 건물의 종물 및 부합물의 형태로 제시외 건물 기호㉠~㉡이 소재하며 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

| 토지 | 기호     | 소재지                    | 지목                                 | 용도<br>지역       | 면적<br>(㎡) | 개별공시지가<br>(원/㎡)<br>(2023.01.01.) |
|----|--------|------------------------|------------------------------------|----------------|-----------|----------------------------------|
|    | 1      | 평택시 고덕동<br>2005-5      | 대                                  | 제1종<br>일반주거    | 253.5     | 1,757,000                        |
| 건물 | 기호     | 소재지                    | 구조                                 | 주용도            | 규모        | 사용승인일자                           |
|    | 2      | 평택시<br>고덕여염17길<br>95-1 | 철근<br>콘크리트구조<br>(철근)<br>콘크리트<br>지붕 | 다가구주택<br>(3가구) | 지상 3층     | 2023.08.18                       |
|    |        |                        |                                    | 층              | 면적(㎡)     | 연면적(㎡)                           |
|    |        |                        |                                    | 1층             | 104.53    | 314.55                           |
|    |        |                        |                                    | 2층             | 107.73    |                                  |
| 3층 | 102.29 |                        |                                    |                |           |                                  |

## III. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 감정평가방법

감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의해 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 비교표준지의 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(경기도 평택시)

(공시기준일: 2024.01.01)

| 기호 | 소재지               | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통     | 형상지세      | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-------------------|--------|----|------|------|----------|-----------|------------|
| A  | 평택시 고덕동<br>2008-4 | 267.7  | 대  | 단독주택 | 1종일주 | 중로<br>각지 | 정방형<br>평지 | 1,821,000  |

### 2) 시점수정

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(경기도 평택시 주거지역)

| 기간                        | 지가변동률(%)           | 비고   |
|---------------------------|--------------------|--|
| 누계<br>(24.01.01~24.03.29) | 0.860<br>(1.00860) | 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.585<br>2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.273<br>$(1 + 0.00585) * (1 + 0.00273 * 29/29)$<br>≒ 1.00860 |

※공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 고시된 지가변동률을 연장 적용하여 산출 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 지역요인 비교

대상토지와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 동등합니다.(1.00)

### 4) 개별요인 비교

| 개 별 요 인 비 교 ( 대상토지(기호1): 표준지A ) |   |  | 격차율   | 비 고                                   |
|---------------------------------|---|--|-------|---------------------------------------|
| 조 건                             | 항 목                                       | 세항목  |       |                                       |
| 가 로 조 건                         | 가로의 폭, 구조 등의 상태                           | 폭, 포장, 보도  | 1.00  | 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 대체로 대등함.            |
|                                 |   | 계통 및 연속성   |       |                                       |
| 접 근 조 건                         | 교통시설과의 접근성<br>상가와의 접근성<br>공공 및 편익시설과의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성                               | 0.95  | 인근 편익 시설 과의 거리 및 접근성 등에서 다소 열세함       |
|                                 |   | 인근상가와의 거리 및 편의성                                  |       |                                       |
|                                 |   | 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성                             |       |                                       |
| 환 경 조 건                         | 일조등                                       | 일조, 통풍등  | 1.00  | 인근토지의 이용상황, 적합성 등 제반 환경 조건에서 대체로 대등함. |
|                                 | 인근환경                                      | 인근토지의 이용상황                                       |       |                                       |
|                                 |   | 인근토지의 이용상황과의 적합성                                 |       |                                       |
|                                 | 자연환경                                      | 조망,경관,지반, 지질 등                                   |       |                                       |
| 획 지 조 건                         | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등<br>방위,고저 등<br>접면도로 상태  | 상하수도, 도시가스등<br>변전소, 가스탱크, 오수처리장의 유무, 특별고압선등과의 거리 | 1.00  | 대체로 대등함.                              |
|                                 |   | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지               |       |                                       |
|                                 |   | 방위, 고저, 경사지<br>각지, 2면획지, 3면획지                    |       |                                       |
| 행정적 조 건                         | 행정상의 규제정도                                 | 용도지역, 지구, 구역 등                                   | 1.00  | 대체로 대등함.                              |
|                                 |   | 용적제한, 고도제한                                       |       |                                       |
|                                 |   | 기타 규제(입체이용제한 등)                                  |       |                                       |
| 기 타 조 건                         | 기타  | 장래의 동향   | 1.00  | 대체로 대등함.                              |
|                                 |   | 기타   |       |                                       |
| 격차율 계                           |   |  | 0.950 |                                       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)”, 국토교통부 유권해석 (건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

### ② 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### ㄱ) 평가사례 및 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지  | 면적 (㎡) | 지 목 | 용도지역  | 평가(거래) 시점  | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|--|--------|-----|-------|------------|------------|----|
| 가  | 평택시 고덕동 ***2-2   | 263.2  | 대   | 1종 일주 | 2024.01.11 | 5,900,000  | 경매 |
| 나  | 평택시 고덕동 ***9-10  | 224.6  | 대   | 1종 일주 | 2023.06.29 | 5,490,000  | 경매 |
| 다  | 평택시 고덕동 ***5-4   | 232.9  | 대   | 1종 일주 | 2023.07.14 | 5,120,000  | 담보 |
| 라  | 평택시 고덕동 ***5-9   | 245    | 대   | 1종 일주 | 2022.07.14 | 4,708,000  | 거래 |
|    | 거래가격: 2,000,000,000원<br>건축물 현황: 철근콘크리트조, 지상4층 근생 및 다가구주택, 440.81㎡,<br>2020.02.05. 사용승인<br>건물가격: $440.81 \times (2,000,000 \times 48/50) \approx 846,355,200$<br>토지단가: $(2,000,000,000 - 846,355,200) \div 245 \approx 4,708,000$ 원/㎡ |        |     |       |            |            |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ) 비교 사례의 선정

용도지역, 이용상황 및 평가목적등을 고려하여 비교표준지와 비교가능성이 크다고 사료되는 상기 사례 중 기호(가):(표준지A)를 선택하여 비교합니다.

## ㄷ) 시점수정

| 구분 | 기 간  | 행정구역 | 용도지역 | 지가변동률(%)       |
|----|--|------|------|----------------|
| 가  | 2024.01.11<br>~ 2024.03.29   | 평택시  | 주거지역 | 0.759(1.00759) |
|    | 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.312                      2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.273<br>$( 1 + 0.00312 * 21/31 ) * ( 1 + 0.00273 ) * ( 1 + 0.00273 * 29/29 )$<br>$\approx 1.00759$ |      |      |                |

※ 평가시점으로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하여 산출하였습니다.

## ㄹ) 지역요인 비교

사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.00)

## ㄹ) 개별요인 비교

평가 사례와 표준지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

| 표준지 | 사례기호 | 비 교 항 목 |       |       |       |       |       | 비교치   | 개별요인 비교 의견  |
|-----|------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
|     |      | 가로 조건   | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 |       |   |
| A   | 가    | 1.05    | 0.93  | 0.90  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 0.879 | 가로의 폭, 계통, 연속성 등에서 우세하나 편익시설과의 접근성, 인근환경의 성숙도 등에서 표준지가 열세임. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ) 격차율산정

| 인근 평가사례 기준 표준지가액 |             |         |       |       |               |
|------------------|-------------|---------|-------|-------|---------------|
| 구분               | 사례<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) |
| 사례(가)            | 5,900,000   | 1.00759 | 1.000 | 0.879 | 5,225,462     |

| 기준시점 표준지가액 (그 밖의 요인 고려 전) |               |         |      |      |               |
|---------------------------|---------------|---------|------|------|---------------|
| 구분                        | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가<br>(원/㎡) |
| 표준지<br>(A)                | 1,821,000     | 1.00860 | -    | -    | 1,836,661     |

| 평가사례 기준<br>표준지가액 | 기준시점<br>표준지가액 | 격차율  |
|------------------|---------------|------|
| 5,225,462        | 1,836,661     | 2.85 |

## ㄷ) 유사물건의 경매통계분석

[ 최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인 ]

### ▪ 경기 평택시

| 지역통계   |      | 경기     |        |      | 평택시    |        |      |
|--------|------|--------|--------|------|--------|--------|------|
| 기간     | 용도   | 낙찰가율   | 평균낙찰가율 | 낙찰건수 | 낙찰가율   | 평균낙찰가율 | 낙찰건수 |
| 1년간 평균 | 단독주택 | 64.17% | 73.16% | 304  | 69.58% | 74.01% | 22   |
|        | 다가구  | 69.39% | 69.54% | 73   | 73.71% | 74.72% | 3    |
| 6개월 평균 | 단독주택 | 67.34% | 73.05% | 172  | 61.49% | 63.74% | 12   |
|        | 다가구  | 69.72% | 72.24% | 30   | 81.60% | 81.60% | 1    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치로 비교 표준지(A) = 2.85으로 결정하였습니다.

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 본건<br>기호 | 공시<br>지가<br>기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|----------------|---------------|---------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1        | A              | 1,821,000     | 1.00860 | 1.000    | 0.950    | 2.85       | 4,972,759     | 4,970,000     |

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 본건 기호 | 공부상 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원)      |
|-------|-----------|-----------|---------------|
| 1     | 253.5     | 4,970,000 | 1,259,895,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 비교 거래사례의 선정

##### ① 인근 유사부동산 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지  | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역  | 평가(거래)시점   | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|--|--------|----|-------|------------|------------|----|
| 라  | 평택시 고덕동<br>***5-9  | 245    | 대  | 1종 일주 | 2022.07.14 | 4,708,000  | 거래 |
|    | 거래가격:2,000,000,000원<br>건축물 현황: 철근콘크리트조 , 지상4층 근생 및 다가구주택,440.81㎡,<br>2020.02.05. 사용승인<br>건물가격:440.81×(2,000,000×48/50)≒ 846,355,200<br>토지단가: (2,000,000,000 - 846,355,200)÷ 245 ≒ 4,708,000원/㎡ |        |    |       |            |            |    |

##### ② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 소재하여 물적 유사성이 있는 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 상기의 사례를 선정하였습니다.

#### 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

| 구분 | 기 간                     | 행정구역 | 용도지역 | 지가변동률(%)        |
|----|-------------------------|------|------|-----------------|
| 라  | 2022.07.14. ~2024.03.29 | 평택시  | 주거지역 | 2.210 (1.02210) |

※ 거래일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장적용하여 산출하였습니다.

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.00)

#### ② 개별요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

| 본건<br>기호 | 사례<br>기호 | 비 교 항 목  |          |          |          |          |          | 비교치   | 개별요인 비교 의견  |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---|
|          |          | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정<br>조건 | 기타<br>조건 |       |   |
| 1        | 라        | 1.02     | 1.00     | 0.95     | 1.05     | 1.00     | 1.00     | 1.017 | 본건은 인근환경의 성숙도에서 열세이나 가로의 폭, 계통 등 가로 조건과 접근도로 상태 등에서 (본건:중로각지, 사례:소로한면) 우세함. |

### 5) 거래사례비교법에 의한 단가 산출

| 본건<br>기호 | 사례<br>기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성요인   |          | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
|          |          |               |          |          | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 |               |               |
| 1        | 라        | 4,708,000     | 1.00     | 1.02210  | 1.000    | 1.017    | 4,893,852     | 4,890,000     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

본건 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

| 본건 기호 | 공부상 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원)      |
|-------|-----------|-----------|---------------|
| 1     | 253.5     | 4,890,000 | 1,239,615,000 |

## (4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

### 1) 시산가액 조정

| 구 분      | 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 |
|----------|------------------|------------------|
| 감정평가액(원) | 1,259,895,000    | 1,239,615,000    |

### 2) 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3) 토지의 감정평가액

| 본건 기호 | 공부상 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원)      |
|-------|-----------|-----------|---------------|
| 1     | 253.5     | 4,970,000 | 1,259,895,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 감정평가액 산출

### (1) 감정평가방법

본건 건물은 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

### (2) 건물의 개요

| 도로명 주소: 경기도 평택시 고덕여영17길 95-1 |    |                                  |       |            |           |                               |
|------------------------------|----|----------------------------------|-------|------------|-----------|-------------------------------|
| 건물                           | 기호 | 구 조                              | 주 용 도 | 연면적 (㎡)    |           | 사용승인일자                        |
|                              | 2  | 철근콘크리트구조<br>(철근)<br>콘크리트지붕<br>3층 | 다가구주택 | 314.55     |           | 2023.08.18                    |
|                              |    |                                  | 층     | 공부상 면적 (㎡) | 현황 면적 (㎡) | 비 고                           |
|                              |    |                                  | 1층    | 104.53     | 148.41    | 현황면적은 층별 확장 부분이 포함된 면적으로 조사됨. |
|                              |    |                                  | 2층    | 107.73     | 151.61    |                               |
|                              |    |                                  | 3층    | 102.29     | 146.17    |                               |

### (3) 재조달원가 및 적용단가의 결정

#### 1) 건물신축 표준단가

[출처: 재조달원가자료집 2023.12]

| 분류번호        | 용 도   | 구 조     | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|-------|---------|----|------------|---------------|
| 01-01-05-07 | 다가구주택 | 철근콘크리트조 | 1  | 2,105,000  | 50<br>(45~55) |
| 01-01-05-07 | 다가구주택 | 철근콘크리트조 | 2  | 1,853,000  | 50<br>(45~55) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 재조달원가의 결정

감정평가의 대상이 된 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하되, 건물의 구조, 시공의 정도와 마감재수준, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

| 구 분       |    | 내 역          |               |              |                     |               |            |            |
|-----------|----|--------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|------------|------------|
| 건물의 구조    |    | 철근콘크리트조      |               |              | 시공의 정도              |               | 양 호        |            |
| 마감재 수준    |    | 양 호          |               |              | 관 리 상 태<br>및<br>현 상 |               | 양 호        |            |
| 부대<br>설비  | 기호 | 냉 난 방<br>설 비 | 위생 및<br>급.배수  | 소 방<br>설 비   | 승강기<br>설 비          | 주차장           | 전 기<br>설 비 | 기 타<br>설 비 |
|           | 2  | ○            | ○             | ○            | ○                   | ○             | ○          | -          |
| 재조달<br>원가 | 기호 | 해당층          | 표준단가<br>(원/㎡) | 건설공사비<br>지수※ | 산출단가                | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고         |            |
|           | 2  | 1층           | 2,105,000     | 1.00971      | 2,125,440           | 2,125,000     | 부대설비<br>포함 |            |
|           |    | 2층           | 2,105,000     | 1.00971      | 2,125,440           | 2,125,000     |            |            |
|           |    | 3층           | 2,105,000     | 1.00971      | 2,125,440           | 2,125,000     |            |            |

※ 건설공사비 지수(출처:KOSIS)

건물 건설 및 건축보수/ 주거용 건물

2024.01/2023.12 : 153.91/152.43 ≒ 1.00971

## 3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물이 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제경과년수를 고려한 정액법을 적용 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층    | 재조달원가<br>(원/㎡) | 총내용년수 | 유효잔존<br>내용년수 | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|------|----------------|-------|--------------|---------------|
| 2  | 1~3층 | 2,125,000      | 50    | 50           | 2,125,000     |

#### (4) 건물의 감정평가액

| 기호  | 층  | 면적(㎡)  | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액(원)    |
|-----|----|--------|---------------|-------------|
| 2   | 1층 | 104.53 | 2,125,000     | 222,126,250 |
|     | 2층 | 107.73 | 2,125,000     | 228,926,250 |
|     | 3층 | 102.29 | 2,125,000     | 217,366,250 |
| 합 계 |    |        |               | 668,418,750 |

#### IV. 대상물건의 감정평가액

| 기 호        | 면적(㎡)    | 단가(㎡)     | 감정평가액(원)      | 비고             |
|------------|----------|-----------|---------------|----------------|
| 1          | 253.5    | 4,970,000 | 1,259,895,000 |                |
| 2          | 314.55   | 2,125,000 | 668,418,750   |                |
| 제시외<br>㉠~㉡ | (131.64) | 2,125,000 | 279,735,000   | 확장부분<br>(1~3층) |
| 제시외 ㉢      | (98.7)   | 850,000   | 83,895,000    | 다락             |
| 합 계        |          |           | 2,291,943,750 |                |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도               | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                         | 비 고                  |
|------------|---|---------------|-------------------------------|--|---------|--------|-----------|-------------------------|----------------------|
|            |   |               |                               |  | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액                     |                      |
| 1          | 경기도<br>평택시<br>고덕동   | 2005-5        | 대                             | 제1종<br>일반주거  | 253.5   | 253.5  | 4,970,000 | 1,259,895,000           |                      |
| 2          | 평택시<br>고덕동<br>"<br>[도로명주소]<br>경기도<br>평택시<br>고덕여영17길<br>95-1 | 2005-5<br>위지상 | 주건축물<br>제1동<br>다가구주택<br>(3가구) | 철근<br>콘크리트구조<br>(철근)<br>콘크리트지붕<br>3층<br><br>1층<br><br>2층<br><br>3층 | 104.53  | 314.55 | 2,125,000 | 668,418,750             | 2,125,000<br>× 50/50 |
| <b>소 계</b> |   |               |                               |  |         |        |           | <b>₩1,928,313,750</b>   |                      |
| ㉠          | [제시외 건물]<br>평택시<br>고덕동                                      | 2005-5<br>위지상 | 주택                            | 철근<br>콘크리트구조<br>1층소재   | (43.88) | 43.88  | 2,125,000 | 93,245,000              | 확장부분                 |
| ㉡          | "   | "             | "                             | 철근<br>콘크리트구조<br>2층소재   | (43.88) | 43.88  | 2,125,000 | 93,245,000              | 확장부분                 |
| ㉢          | "   | "             | "                             | 철근<br>콘크리트구조<br>3층소재   | (43.88) | 43.88  | 2,125,000 | 93,245,000              | 확장부분                 |
| ㉣          | "   | 2005-5<br>위지상 | 다락                            | 철근콘크리트<br>및 조립식  | (98.7)  | 98.7   | 850,000   | 83,895,000              |                      |
| <b>합 계</b> |   |               |                               |  |         |        |           | <b>₩2,291,943,750.-</b> |                      |
|            |   |               |                               | 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

경기도 평택시 고덕동 소재 "고덕동 행정복지센터" 북측 근거리에 위치하며 주변은 다가구 주택, 단독주택, 근린생활시설, 상가주택 등이 혼재하는 성숙중인 주택지대로 주변환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 제차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하는 등 교통사정은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접토지 및 인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로 다가구 주택의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건의 북동측 및 북서측으로 각각 노폭 약 12m~15m, 노폭 약 8m~10m내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(고덕국제화지구) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합)  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반디유치원)<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) |                |

해당없음.

(7) 공부와의 차이

해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

# 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 철근콘크리트지붕 3층 건물로  
 외벽: 흑벽돌 쌓기마감.  
 내벽: 벽지 도배 및 일부 타일마감으로 탐문조사됨.  
 창호: 하이샷시이중창임.

## (2) 이용상태

다가구주택(숙소 등)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기, 소화전, 공동현관보안설비, 옥외 자주식주차장이 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 각 층별 공부상 면적외에 확장부분이 소재하며 3층 내부계단을 통하여 철근콘크리트조 및 조립식 다락이 소재함. (제시외 건물 ㉠~㉡: 후첨 '건축물현황도' 등 참고)

## (5) 공부와의 차이

일반건축물대장상 연면적은 314.55㎡이나 각 층별 확장부분이 소재하여 현황 연면적은 446.19㎡로 조사됨.

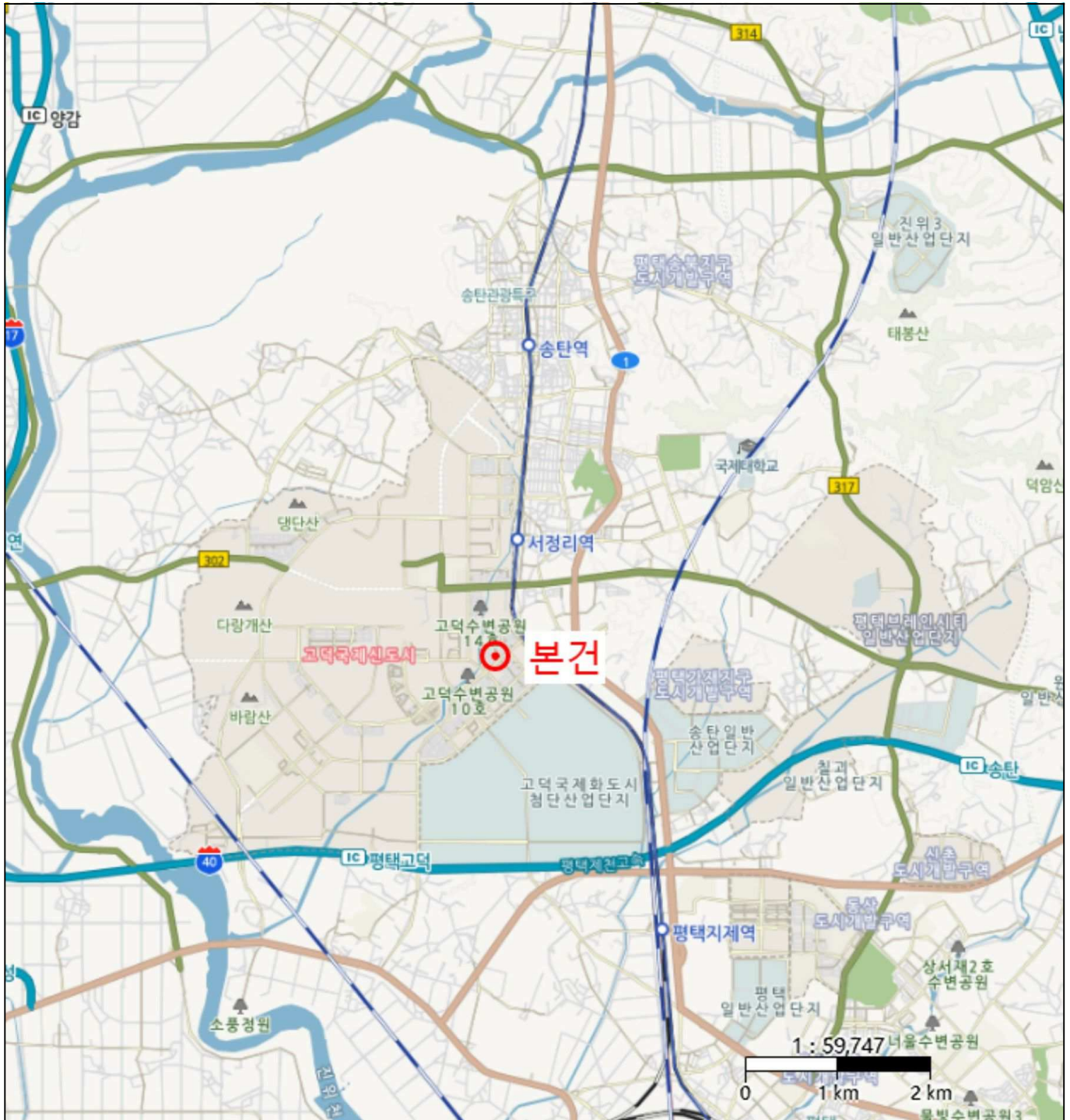
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

# 광역 위치도



소재지 경기도 평택시 고덕동 2005-5



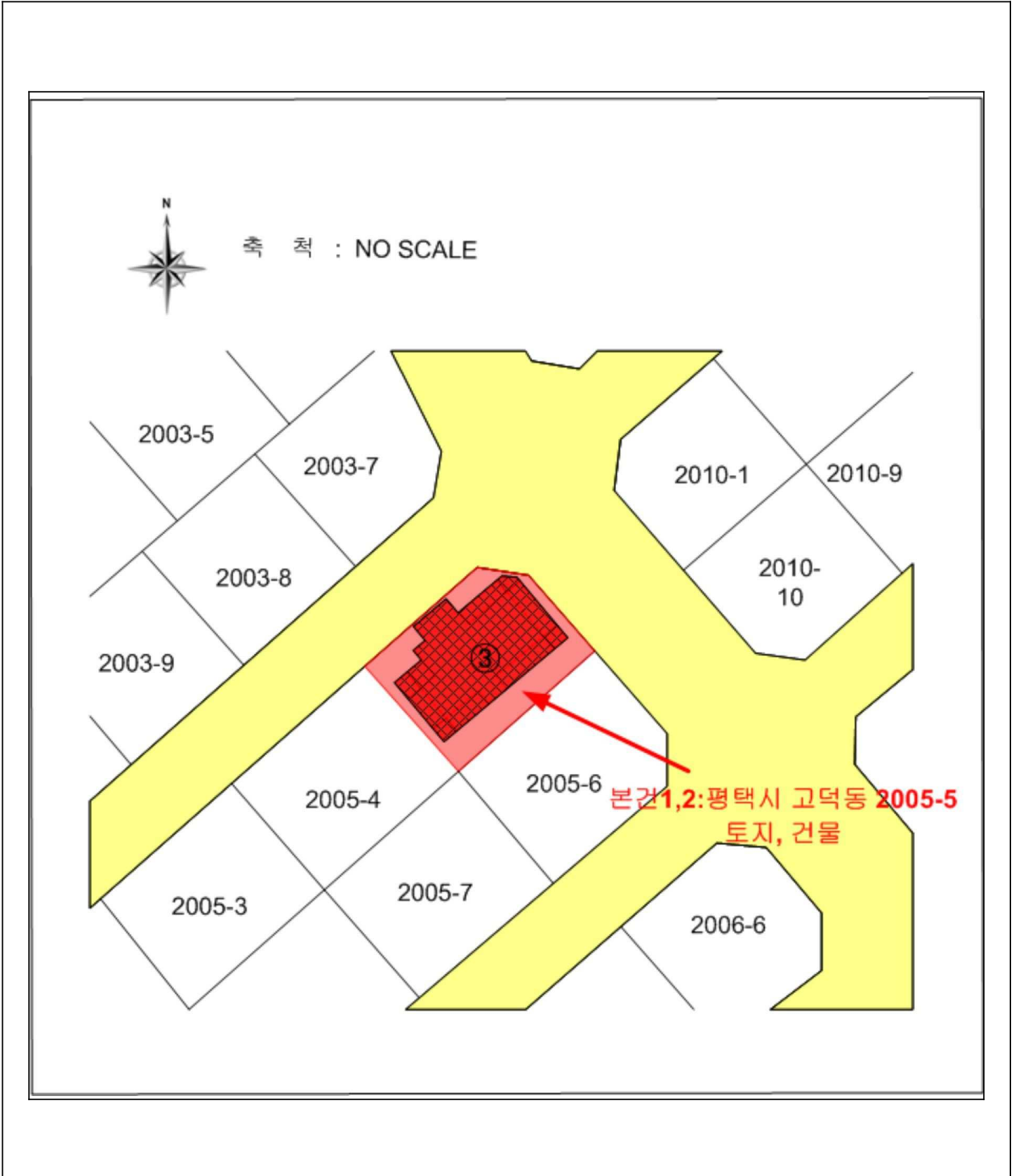
# 위치도



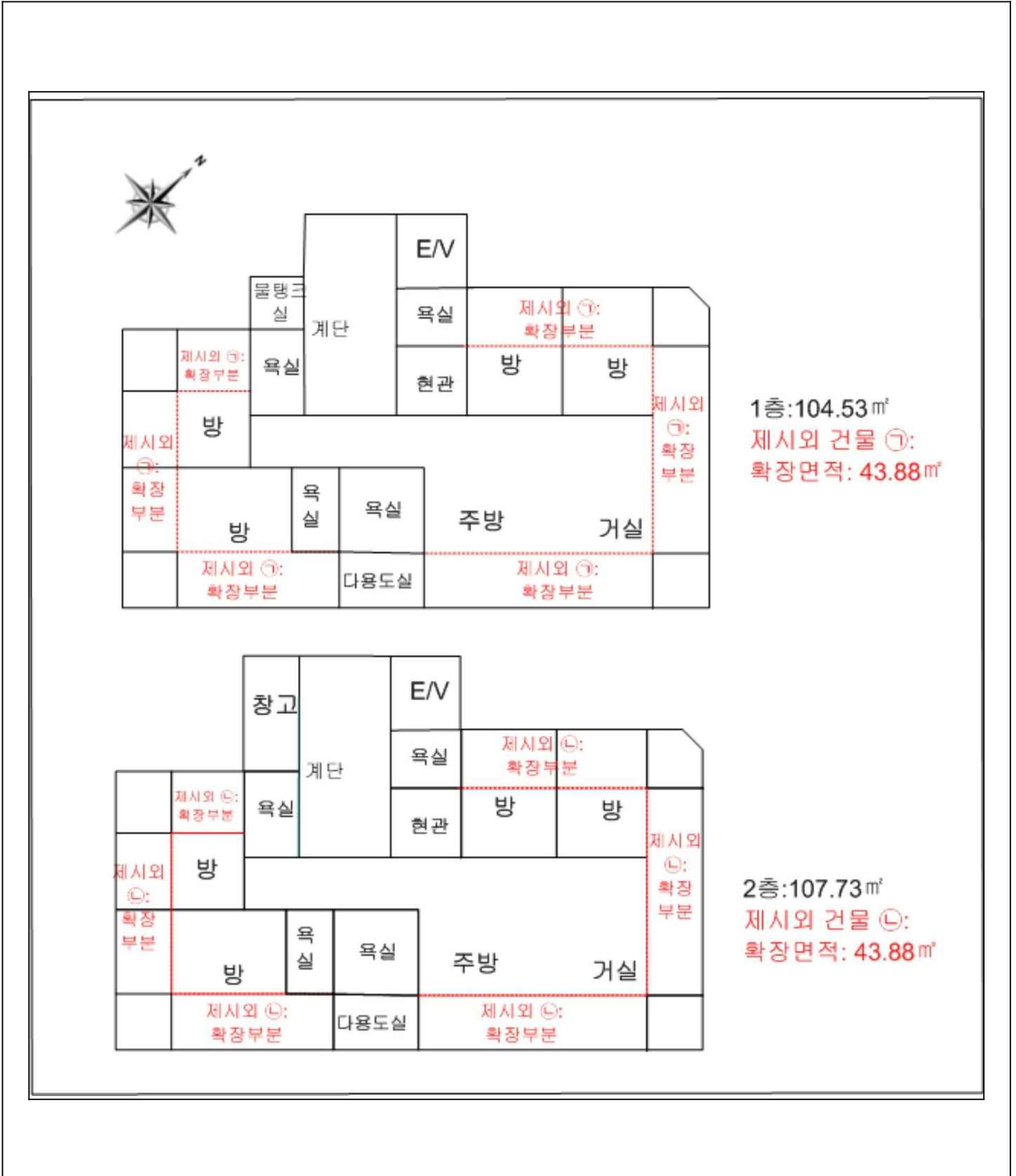
소재지 경기도 평택시 고덕동 2005-5



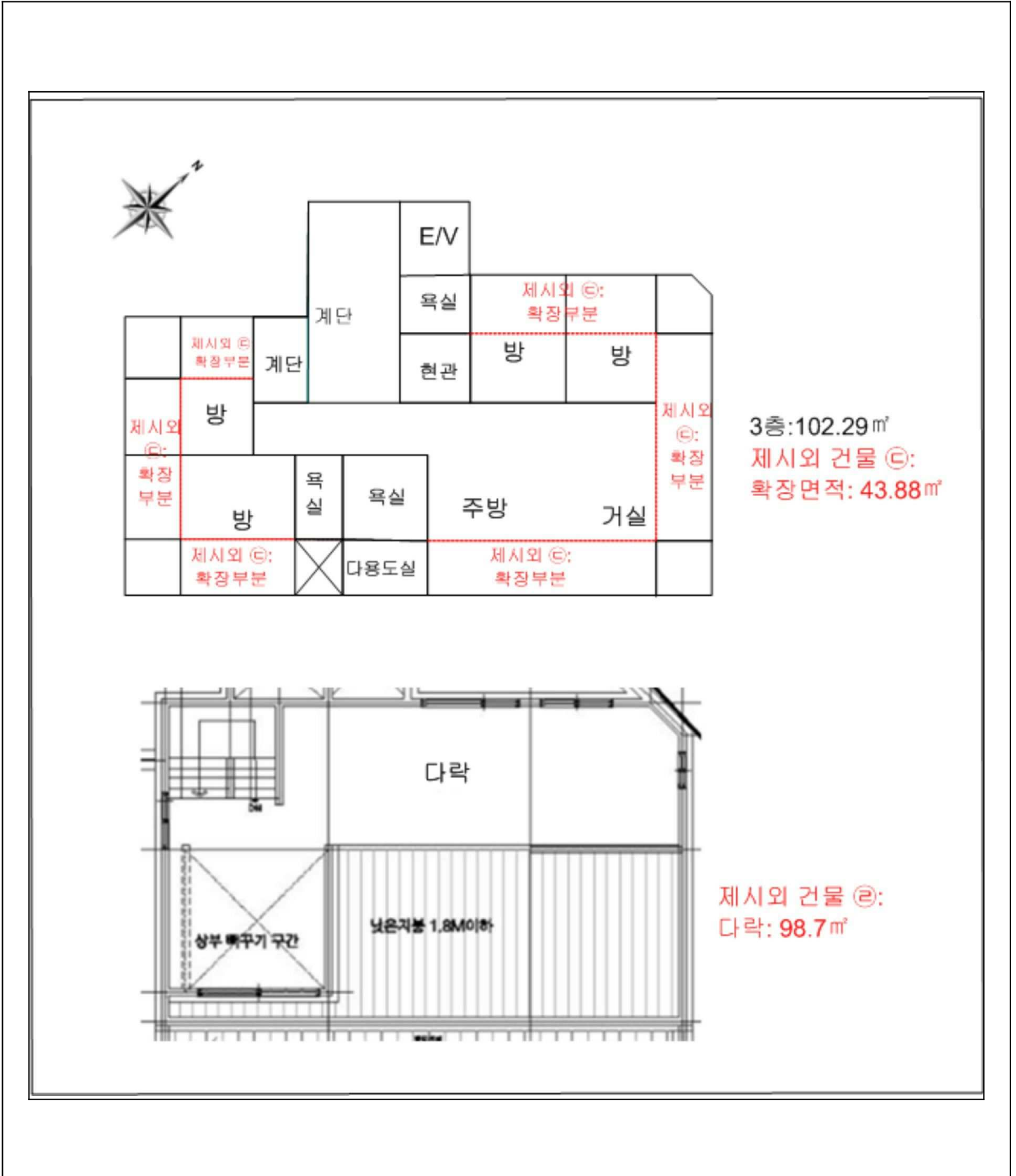
# 지 적 도



# 건물개황도



# 건물개황도





( )



( )





2



2



3



