

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이재관 소유물건  
(2025타경599)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 류재왕

감정평가서번호: S250414-01

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.

수감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
권 미 자

감정평가액	사십억일천칠백육십만일천이백원정(₩4,017,601,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이재관 (2025타경599)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.14 ~ 2025.04.25	2025.04.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,261 173 233x--- 233	토지	2,434	-	3,783,360,000
	건물	421.20	건물	421.20	-	227,041,200
	(제시외 건물)	(72)	제시외건물	72	100,000	7,200,000
<b>합 계</b>					₩4,017,601,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 송화리 소재 “청담중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 평택지원 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 25일을 기준시점으로 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사는 2025년 04월 14일 ~ 2025년 04월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사, 가격자료수집분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하여 감정평가하였음. 다만, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타 참고 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의거하였음.

나. 본건 일련번호3)은 둘 이상의 용도지역(준주거지역, 제1종일반주거지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 평균가액으로 평가하였으며, 각 용도지역별 면적은 지적도면 등에 근거하여 개략적으로 산정하였음.

다. 본건 일련번호5)는 공유지분토지로서, 이재관지분만의 평가로 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의하였음.

라. 제시외건물 기호㉠은 구조 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가를 병용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였음.

마. 본건 지상에 소재하는 이동이 가능한 컨테이너 등은 평가외하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액의 산출근거

### II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	객사리 107	창고 용지	985	준주거	창고 등	사다리 평지	892,200
3	객사리 107-2	답	569	준주거 1종일주	나지	사다리 평지	737,200
4	객사리 108	답	707	준주거	나지	사다리 평지	740,500
5	객사리 108-4	도로	233× 173/233	준주거	현황 도로	부정형 평지	276,700

※ 일련번호5) 평가대상은 매각지분 이재관지분임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 비교표준지 선정

### 가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 다음의 표준지를 선정함.

### 나. 비교표준지

[ 공시기준일: 2025.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	객사리 107	창고 용지	985	준주거	주거기타 (창고)	중로 각지	사다리 평지	918,800
B	객사리 108-5	대	331	준주거	다세대	세로 (가)	정방형 평지	866,000
C	객사리 39-12	전	342	1종 일주	주거 나지	소로 한면	사다리 평지	721,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[ 경기도 평택시 주거지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.449	2025년 03월 누계분
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.166	2025년 03월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.25)	0.583 (1.00583)	$(1+0.00449) \times (1+0.00166 \times 25/31)$ ≒ 1.00583

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률 미고시로 2025년 03월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역내에 소재하는바, 지역요인은 동일함.  
(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교표

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건이 표준지임.						
3-1 (준주 거)	B	0.93	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.856
		본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 계통성 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
3-2 (1중 일주)	C	0.85	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.765
		본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 계통성 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
4	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
		본건은 비교표준지대비 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
5	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 비교표준지대비 기타조건(현황도로 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

### 나. 격차율 산정식

보정률 =	비교사례를 기준한 비교표준지가격 (비교사례 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
	기준시점의 비교표준지가격 (공시지가 × 지가변동률)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 가격 자료 등

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	거래금액 (천원)	토지 단가 (원/㎡)	거래 시점
①	안정리	대	442	나지	준주거	900,000	2,036,199	2021.02.04
	※토지만의 거래사례임.							
②	안정리	대	442	나지	준주거	1,000,000	2,262,443	2020.10.26
	※토지만의 거래사례임.							
③	남산리	대	660	상업용	준주거	1,500,000	2,072,120	2018.12.04
	※건물: 경량철골구조 1층, 근린생활시설, 339.49㎡, 사용승인일 2002.03.29 ※토지단가: $(1,500,000,000 - 650,000 \times 24/40 \times 339.49) / 660 \approx 2,072,120$							
④	객사리	대	100.9	상업용	1종일주	290,000	2,197,233	2024.05.31
	※건물: 철근콘크리트구조 2층, 근린생활시설, 94.86㎡, 사용승인일 2004.01.09 ※토지단가: $(290,000,000 - 1,200,000 \times 30/50 \times 94.86) / 100.9 \approx 2,197,233$							
⑤	객사리	전	122	나지	1종일주	138,000	1,131,148	2022.01.17
	※토지만의 거래사례임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	평가 목적	기준 시점	단 가 (원/㎡)
가	객사리	대	주상용	준주거	경매	2024.09.11	2,310,000
나	객사리	대	주상용	준주거	담보	2023.04.14	2,100,000
다	남산리	대	주거나지	준주거	담보	2024.06.24	1,900,000
라	객사리	대	상업용	1종일주	경매	2024.09.09	1,650,000
마	객사리	대	단독주택	1종일주	경매	2024.12.13	1,420,000
바	객사리	대	단독주택	1종일주	경매	2024.08.18	1,240,000

## 3) 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

### ■ 경기 평택시 팽성읍

지역통계		경기			평택시			팽성읍		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간평균	창고	134.20%	72.88%	26	64.71%	70.58%	4	70.95%	70.95%	1
	대지	64.60%	64.27%	266	92.01%	74.81%	23	50.90%	46.94%	4
	답	66.35%	65.23%	452	63.59%	65.89%	72	42.16%	47.89%	10
6개월평균	창고	128.56%	71.73%	19	70.95%	70.95%	1	70.95%	70.95%	1
	대지	64.13%	62.46%	148	132.79%	80.79%	14	50.90%	46.94%	4
	답	68.27%	63.41%	243	60.14%	62.40%	44	41.06%	44.62%	6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 가), 마)를 비교사례로 선정함.

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	평가 목적	기준 시점	단 가 (원/㎡)	적용 표준지
가	객사리	대	주상용	준주거	경매	2024.09.11	2,310,000	A,B
마	객사리	대	단독주택	1종일주	경매	2024.12.13	1,420,000	C

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 격차율의 산정

구분	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	<가>	2,310,000	1.01080 *1	1.000 *2	0.898 *3	2,096,783	2.269
기준시점 비교표준지가격	A	918,800	1.00583	-	-	924,157	

### ※1 시점수정치

기 간	변동률(%)	비 고
2024.09.11 ~ 2025.04.25	1.080(1.01080)	경기도 평택시 주거지역

### ※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(A)의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

### ※3 개별요인(표준지 'A' / 평가사례 '가' )

개별요인	격차율	비 고
가로조건	1.12	표준지는 비교사례대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	0.95	표준지는 비교사례대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	0.87	표준지는 비교사례대비 획지의 깊이 등에서 열세함.
행정적조건	0.97	표준지는 비교사례대비 지목 등에서 열세함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
격차율	0.898	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	<가>	2,310,000	1.01080 ※1	1.000 ※2	0.640 ※3	1,494,367	1.716
기준시점 비교표준지가격	B	866,000	1.00583	-	-	871,049	

※1 시점수정치

기 간	변동률(%)	비 고
2024.09.11 ~ 2025.04.25	1.080(1.01080)	경기도 평택시 주거지역

※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(B)의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

※3 개별요인(표준지 'B' / 평가사례 '가' )

개별요인	격차율	비 고
가로조건	0.80	표준지는 비교사례대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근조건	0.80	표준지는 비교사례대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	대체로 유사함.
행정적조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
격차율	0.640	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	<마>	1,420,000	1.00653 ※1	1.000 ※2	0.980 ※3	1,400,687	1.929
기준시점 비교표준지가격	C	721,800	1.00583	-	-	726,008	

※1 시점수정치

기 간	변동률(%)	비 고
2024.12.13 ~ 2025.04.25	0.653(1.00653)	경기도 평택시 주거지역

※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(C)의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

※3 개별요인(표준지 'C' / 평가사례 '마' )

개별요인	격차율	비 고
가로조건	0.98	표준지는 비교사례대비 가로의 계통성 등에서 열세함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.00	대체로 유사함.
획지조건	1.00	대체로 유사함.
행정적조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
격차율	0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 상향 보정함.

(표준지A:2.26, 표준지B:1.71, 표준지C:1.92)

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	918,800	1.00583	1.000	1.000	2.26	2,088,594	2,089,000
3-1 (준주 거)	866,000	1.00583	1.000	0.856	1.71	1,275,006	1,275,000
3-2 (1종 일주)	721,800	1.00583	1.000	0.765	1.92	1,066,361	1,066,000
4	866,000	1.00583	1.000	0.920	1.71	1,370,334	1,370,000
5	866,000	1.00583	1.000	0.330	1.71	491,533	492,000

※ 적용단가는 백원단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례 또는 정상적인 것으로 보정 가능한 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음. 다만, 준주거지역내 거래사례는 인근지역에 3년이내의 적절한 사례가 포착되지 아니하여 다음의 사례를 적용하였음.

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	거래금액 (천원)	토지 단가 (원/㎡)	거래 시점
③	남산리	대	660	상업용	준주거	1,500,000	2,072,120	2018.12.04
	※건물:경량철골구조 1층, 근린생활시설, 339.49㎡, 사용승인일 2002.03.29 ※토지단가:(1,500,000,000-650,000×24/40×339.49)/660 ≒ 2,072,120							
④	객사리	대	100.9	상업용	1종일주	290,000	2,197,233	2024.05.30
	※건물:철근콘크리트구조 2층, 근린생활시설, 94.86㎡, 사용승인일 2004.01.09 ※토지단가:(290,000,000-1,200,000×30/50×94.86)/100.9 ≒ 2,197,233							

### 2. 사정보정

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가 변동률을 적용함.

[ 경기도 평택시 주거지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.12.01 ~ 2018.12.31	0.337	2018년 12월분
2019.01.01 ~ 2019.12.31	4.237	2019년 누계분
2020.01.01 ~ 2020.12.31	3.432	2020년 누계분
2021.01.01 ~ 2021.12.31	3.254	2021년 누계분
2022.01.01 ~ 2022.12.31	1.981	2022년 누계분
2023.01.01 ~ 2023.12.31	1.013	2023년 누계분
2024.01.01 ~ 2024.12.31	2.650	2024년 누계분
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.449	2025년 03월 누계분
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.166	2025년 03월분
누 계 (2018.12.04 ~ 2025.04.25)	18.764 (1.18764)	$(1+0.00337 \times 28/31) \times (1+0.04237) \times$ $(1+0.03432) \times (1+0.03254) \times$ $(1+0.01981) \times (1+0.01013) \times$ $(1+0.02650) \times (1+0.00449) \times$ $(1+0.00166 \times 25/31)$ ≒ 1.18764

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률 미고시로 2025년 03월의 지가변동률을 연장 적용함.

[ 경기도 평택시 주거지역 ]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교표

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	③	1.08	0.95	1.00	0.87	0.97	1.00	0.866
		본건은 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 시설과의 접근성 등), 획지조건(깊이 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
3-1 (준주 거)	③	0.72	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	0.530
		본건은 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 시설과의 접근성 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
3-2 (1종 일주)	④	0.72	0.80	0.90	1.00	0.92	1.00	0.477
		본건은 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
4	③	0.78	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	0.574
		본건은 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 시설과의 접근성 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
5	③	0.78	0.80	1.00	1.00	1.00	0.33	0.206
		본건은 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통 시설과의 접근성 등), 기타조건(도로 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	③	2,072,120	1.000	1.18764	1.000	0.866	2,131,168	2,131,000
3-1 (준주 거)	③	2,072,120	1.000	1.18764	1.000	0.530	1,304,294	1,304,000
3-2 (1종 일주)	④	2,197,233	1.000	1.01868	1.000	0.477	1,067,658	1,068,000
4	③	2,072,120	1.000	1.18764	1.000	0.574	1,412,575	1,413,000
5	③	2,072,120	1.000	1.18764	1.000	0.206	506,952	507,000

※ 적용단가는 백원자리에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

### 1. 산출된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	2,089,000	2,131,000
3-1 (준주거)	1,275,000	1,304,000
3-2 (1종일주)	1,066,000	1,068,000
4	1,370,000	1,413,000
5	492,000	507,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
	공부(㎡)	사정(㎡)		
1	985	985	2,089,000	2,057,665,000
3	569	569	1,181,000	671,989,000
4	707	707	1,370,000	968,590,000
5	173	173	492,000	85,116,000
합            계				3,783,360,000

※ 일련번호3) 용도지역별 면적비율에 의한 평균단가:  
 $1,275,000\text{원}/\text{㎡} \times 55\%(\text{준주거지역}) + 1,066,000 \times 45\%(\text{1종일반주거지역}) \approx 1,181,000$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물평가액의 산출근거

### 1. 대상 건물

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)	공부상용도	사용승 인일자
2	객사리 107	1층	일반철골구조 판넬지붕	385.2	창고	2009.07.09
		1층		36	소매점	2009.07.09

### 2. 재조달원가 결정

#### 가. 건물신축 표준단가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2024 건축물 재조달원가 자료집 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(총고6m)/ 샌드위치패널	2	843,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(총고6m)/ 샌드위치패널	3	765,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕특(총고9m)/ 샌드위치패널	2	969,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕특(총고9m)/ 샌드위치패널	3	879,000	35 (30~40)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 재조달원가 결정

재조달원가는 ‘재조달원가 자료집’을 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비 현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	구조	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)
2	1층	일반철골구조 판넬지붕	850,000	40
	1층		1,000,000	40

### 3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	유효 잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	850,000	2009.07.09	40	15	15	25	25/40	531,000
	1층	1,000,000		40	15	15	25	25/40	625,000

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

※ 적용단가는 천원미만절사

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
		공부(㎡)	사정(㎡)		
2	1층	385.2	385.2	531,000	204,541,200
	1층	36	36	625,000	22,500,000
합 계		421.2	421.2	-	227,041,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

상기 인근지역 거래사례, 감정평가사례 및 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분	일련 번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		공부(㎡)	사정(㎡)		
토지	1	985	985	2,089,000	2,057,665,000
	3	569	569	1,181,000	671,989,000
	4	707	707	1,370,000	968,590,000
	5	233 × 173/233	173	492,000	85,116,000
건물	2	421.20	421.20	-	227,041,200
제시외 건물	㉠	(72)	72	100,000	7,200,000
<b>합 계</b>					<b>4,017,601,200</b>

## (부동산)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 팽성읍 객사리	107	창고용지	준주거지역	985	985	2,089,000	2,057,665,000	
2	경기도 평택시 팽성읍 객사리  [도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 송화택지로 145	107 위지상	창고시설	일반철골구조 판넬지붕  1층  1층	385.2  36	385.2  36	531,000  625,000	204,541,200  22,500,000	850,000 x 25/40 1,000,000 x 25/40
3	경기도 평택시 팽성읍 객사리	107-2	답	준주거지역 1층일반 주거지역	569	569	1,181,000	671,989,000	
4	경기도 평택시 팽성읍 객사리	108	답	준주거지역	707	707	1,370,000	968,590,000	
5	경기도 평택시 팽성읍 객사리	108-4	도로	준주거지역	173 233x--- 233	173	492,000	85,116,000	이재관지분
<b>소 계</b>								<b>₩4,010,401,200</b>	
㉠	[제시외건물] 동소	107-2 위지상	창고	철골조 천막지붕	(72)	72	100,000	7,200,000	
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩7,200,000</b>	
<b>₩4,017,601,200.-</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

본건은 경기도 평택시 팽성읍 송화리 소재 "청담중학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

- 일련번호1) 대체로 사다리형의 토지로서, 창고용지로 이용중임.
- 일련번호3) 대체로 사다리형의 토지로서, 나지상태임.
- 일련번호4) 대체로 사다리형의 토지로서, 나지상태임.
- 일련번호5) 부정형의 토지로서, 현황 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

- 일련번호1) 본건 남동측으로 노폭 약20미터의 도로에 접함.
- 일련번호3) 본건 남동측으로 지적도상 도로에 접하나, 현황은 인접 필지를 통하여 접근가능함.
- 일련번호4) 본건 남측으로 노폭 약6미터의 도로(일련번호5)에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호1) 준주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함),
- 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
- 상대보호구역(청담중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(팽성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
- 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m이하 협의업무위탁 2021.5.27)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

# (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) |                |

문화재보호구역기타(도지정300m이내지역-팽성읍객사)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

-일련번호3) 제1종일반주거지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청담중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(팽성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m이하 협의업무위탁 2021.5.27)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(도지정300m이내지역-팽성읍객사)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

-일련번호4) 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청담중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(팽성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m이하 협의업무위탁 2021.5.27)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(도지정300m이내지역-팽성읍객사)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

-일련번호5) 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청담중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(팽성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m이하 협의업무위탁 2021.5.27)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(도지정300m이내지역-팽성읍객사)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

일련번호3)지상에 제시외건물 기호㉠이 소재함.  
(후첨 "사진용지" 및 "내부구조도" 참고바람.)

## (7) 공부와의 차이

해당사항없음.

# (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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상임.

# (건물)감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일반철골구조 판넬지붕 1층 창고시설로

외 벽 : 판넬마감임.

창 호 : 샷시창호임.

## (2) 이용상태

창고 및 사무실로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비 등임.

## (4) 부합물 및 증물

해당사항없음.

## (5) 공부와의 차이

해당사항없음.

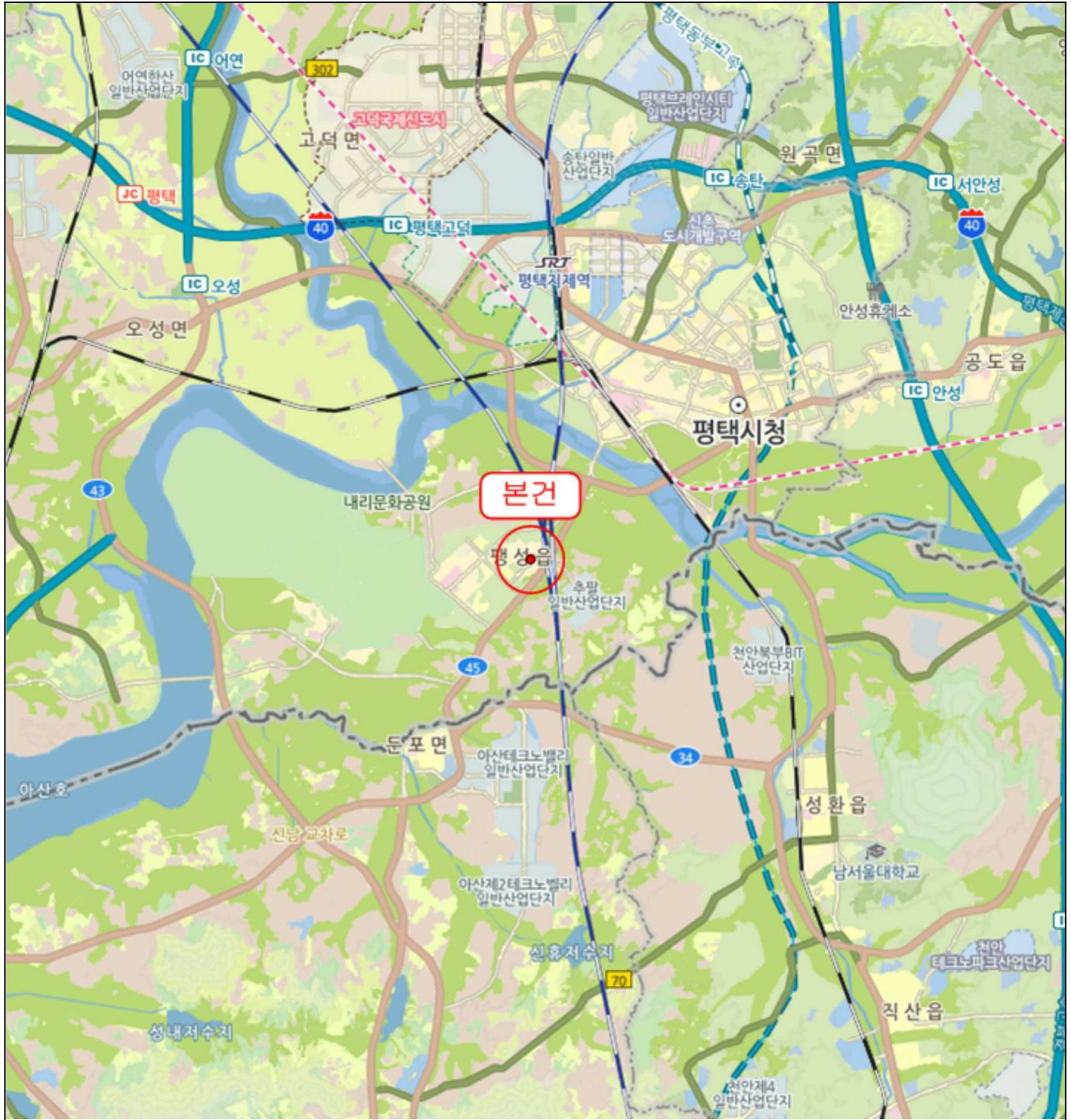
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상임.

# 광역위치도



소재지 경기도 평택시 팽성읍 객사리 107외



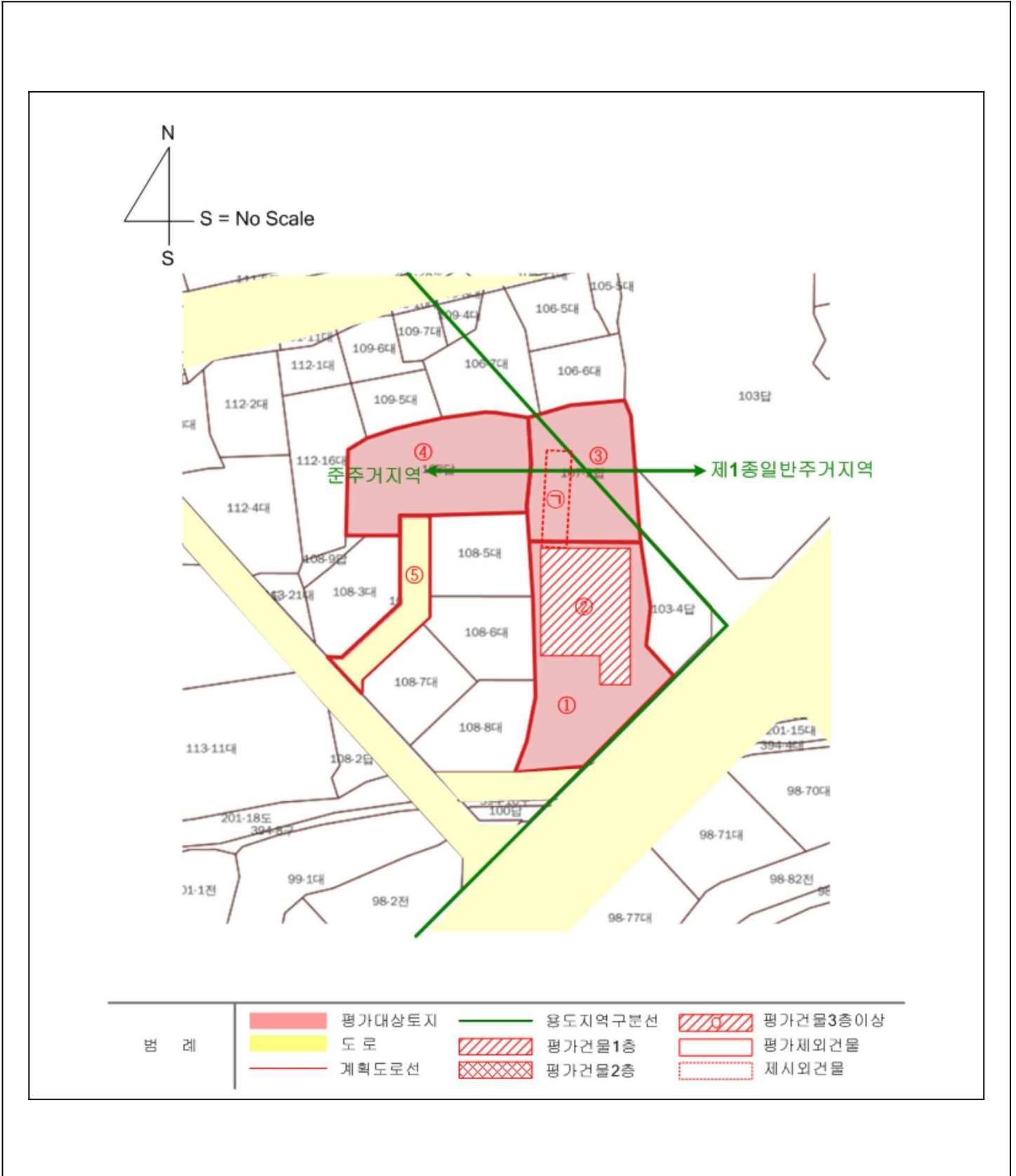
# 상세위치도



소재지	경기도 평택시 팽성읍 객사리 107외
-----	----------------------



# 지 적 도

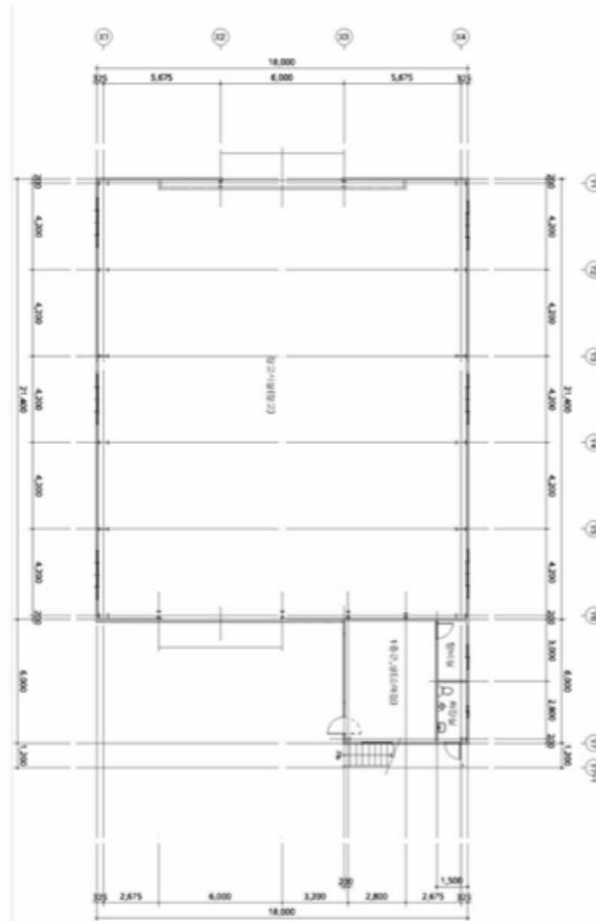


# 내부 구조도



소재지 경기도 평택시 팽성읍 객사리 107

S = No Scale



[ 공부상 면적 : 385.2㎡ (참고), 36.0㎡ (소매점) ]

# 내 부 구조 도



소 재 지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 107-2

S = No Scale



[제시외건물]

① 철골조 천막지붕 (참고) 약 72㎡

# 사 진 용 지



[일련번호1),2)-전경]



[일련번호1),2)-전경]

# 사 진 용 지



[일련번호2)-전경]



[일련번호2)-전경]

# 사 진 용 지



[일련번호2)-전경]



[일련번호2)-내부]

# 사 진 용 지



[일련번호3)-전경]



[일련번호3)-전경]

# 사 진 용 지



[제시외건물-기호㉠]



[일련번호4)-전경]

# 사 진 용 지



[일련번호4)-전경]



[일련번호5)-전경]

# 사 진 용 지



[일련번호5)-전경]



[주위환경]

# 사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]