

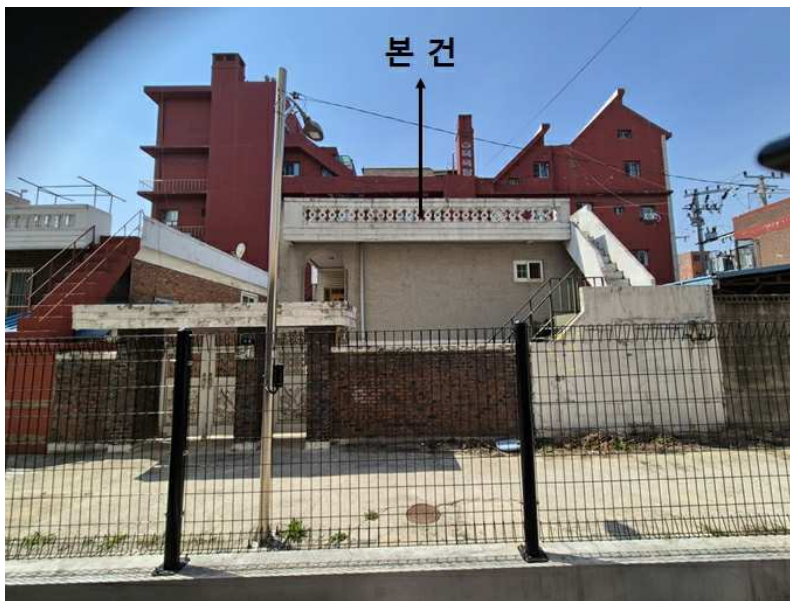
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 강영희 소유물건  
(2025타경40859(2))

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 조인수

감정서번호 : GS250318002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

GS감정평가사사무소

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

감정평가액	이억칠천삼백삼십만원정 (₩273,300,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강영희 (2025타경40859(2))		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 15	2025. 03. 21 ~ 2025. 04. 15	2025. 04. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	188.9	토지	188.9	1,410,000	266,349,000
	건물	99.14	건물	98.14	-	6,951,000
				1.0	-	평가외(소재불명)
		이	하	여	백	
	합계					₩273,300,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 '합정초등학교' 북서측에 위치하는 토지.건물(단독주택)로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 1일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

1. 본건 단독주택은 거주자부재(마당 출입문 잠겨있음)이며, 장기간 공가 상태로 보임.  
(별첨, 사진 등 참조)
2. 본건 주택은 수차 방문하였으나 거주자 부재로 부득히 건물외관과 건축물관리대장 상의 "건축물현황도" 및 인근 탐문조사 등에 의거 평가하였는바, 건물의 내부 구조, 이용상황 등에 대하여 경매참여시 별도 확인요함.(별첨, 사진 등 참조)
3. 본건토지의 소재지번, 지목, 면적, 용도 등은 제시목록 및 토지대장, 건축물관리대장, 지적도, 건물평면도 및 토지이용계획확인원 등에 근거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 합정동 756-9	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	188.9 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	연와조.세멘벽돌
	주 용 도	주택
	사용승인	1978.12.28
	연 면 적	98.14 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 **원가법**,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 **거래사례비교법**,

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 **공시지가기준법**,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 **수익환원법** 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 **공시지가기준법**으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 **거래사례비교법**에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 **원가법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	평택시 합정동 756-9	188.9	대	단독주택	1종일주	세로(불)	정방형 평지	947,200

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	평택시 합정동 750-17	150	대	단독주택	1종일주	소로한면	정방형 평지	1,078,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

(평택시 주거지역)

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.564	경기도 평택시 (25.01.01~25.04.15 ) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.282 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.171  $( 1 + 0.00282 ) * ( 1 + 0.00171 * 46/28 ) \approx 1.00564$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 비교표준지 대비 가로의폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.93	본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.92	본건은 비교표준지 대비 접면너비 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
<b>개별요인비교치 (누계)</b>			<b>0.770</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
-	일반 주택지대	세로 ~ 소로	1,200,000 ~ 2,100,000 선 내외	1종일주

본건 지역의 지가수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	평택시 합정동 754	186.9	1종일주	대 주거기타	2025.01.15	법원경매	2,130,000	-
(2)	평택시 합정동 744-6	456	1종일주	대 주상용	2024.12.25	일반거래	1,970,000	-
(3)	평택시 합정동 755-8	118.8	1종일주	대 주상용	2024.07.04	담보	1,720,000	-
(4)	평택시 합정동 745-3	272.1	1종일주	대 주상용	2023.12.28	법원경매	1,550,000	-
(5)	평택시 합정동 749-3	242.4	1종일주	대 단독주택	2023.09.22	담보	1,900,000	-
(6)	평택시 합정동 745-22	150.6	1종일주	대 단독주택	2022.08.02	법원경매	1,490,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	평택시 합정동 924-12	1종일주 대/단독주택	260,000,000원 (@ 1,632,000원/m <sup>2</sup> )	2025.02.18. 2003.11.29	135m <sup>2</sup> 73.26m <sup>2</sup>	-
	의견	벽돌조 슬라브지붕 단층, 단독주택 1) 건물가격 : 1,058,000 × 23/45 × 73.26m <sup>2</sup> = 39,615,000원 2) 토지가격 : (260,000,000 - 39,615,000) / 135m <sup>2</sup> ≈ 1,632,000원/m <sup>2</sup>				
#2	평택시 합정동 769-1	1종일주 대/단독주택	225,000,000원 (@ 1,188,000원/m <sup>2</sup> )	2024.08.23 1983.12.13	180.1m <sup>2</sup> 117.42m <sup>2</sup>	-
	의견	벽돌조 슬라브지붕 2층, 단독주택 1) 건물가격 : 1,058,000 × 4/45 × 117.42m <sup>2</sup> = 11,042,000원 2) 토지가격 : (225,000,000 - 11,042,000) / 180.1m <sup>2</sup> ≈ 1,188,000원/m <sup>2</sup>				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	평택시 합정동 316-33	1종일주 대/단독주택	285,000,000원 (@ 920,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.19 2002.10.21	189m <sup>2</sup> 189.22m <sup>2</sup>	-
	의 견	철근콘크리트조 스라브지붕 2층, 단독주택 1) 건물가격 : 1,150,000 × 23/45 × 189.22m <sup>2</sup> = 111,219,000원 2) 토지가격 : (285,000,000 - 111,219,000) / 189m <sup>2</sup> ≒ 920,000원/m <sup>2</sup>				
#4	평택시 합정동 751-18	1종일주 대/단독주택	253,000,000원 (@ 1,483,000원/m <sup>2</sup> )	2024.05.18 1984.09.25	148.4m <sup>2</sup> 130.6m <sup>2</sup>	-
	의 견	벽돌조 스라브 및 기와지붕 2층, 단독주택 1) 건물가격 : 1,260,000 × 10/50 × 130.6m <sup>2</sup> = 32,911,000원 2) 토지가격 : (253,000,000 - 32,911,000) / 148.4m <sup>2</sup> ≒ 1,483,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	경기 평택시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	49,389,602,410	29,281,871,839	59.3	186	50	26.9
단독주택	19,373,638,180	9,865,793,999	50.9	123	32	26.0
토지	129,383,268,280	79,072,527,479	61.1	696	173	24.9
대지	21,661,841,600	13,801,697,550	63.7	91	22	24.2

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A> / 평가사례 (1)

평가사례 기준 표준지가격 (1)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,130,000	1.00514	1.000	0.857	1,834,793		
기준시점 현재 표준지가격 (A)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.690	1.69
	1,078,000	1.00564	-	-	1,084,080		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.01.15 ~ 2025.04.15, 평택시 주거지역 ) : 0.514% (1.00514)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1)가대비 열세함.(0.857)

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	0.97	0.93	1.00	1.00	0.857

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,078,000	1.00564	1.000	0.770	1.69	1,410,713	1,410,000	

※ 시산가액: 만원단위 미만 절사.

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	평택시 합정동 751-18	1종일주 대/단독주택	253,000,000원 (@ 1,483,000원/㎡)	2024.05.18 1984.09.25	148.4㎡ 130.6㎡	-
	의견	벽돌조 스라브 및 기와지붕 2층, 단독주택 1) 건물가격 : 1,260,000 × 10/50 × 130.6㎡ = 32,911,000원 2) 토지가격 : (253,000,000 - 32,911,000) / 148.4㎡ ≒ 1,483,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고	
#4 주거	1.953	경기도 평택시 (24.05.18~25.04.15 ) (주거)	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.246	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.238	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.221	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.253	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.171	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.143	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.123	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.113	
		2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.282	
		2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.171	
		$( 1 + 0.00246 * 14/31 ) * ( 1 + 0.00238 ) * ( 1 + 0.00221 ) * ( 1 + 0.00253 )$ $* ( 1 + 0.00171 ) * ( 1 + 0.00143 ) * ( 1 + 0.00123 ) * ( 1 + 0.00113 ) *$ $( 1 + 0.00282 ) * ( 1 + 0.00171 * 46/28 ) \approx 1.01953$	

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건은 비교표준지 대비 면적, 접면너비 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.949	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#4	1,483,000	1.000	1.01953	1.000	0.949	1,434,8523	1,430,000

※ 시산가액 : 만원단위 미만 절사.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1,410,000	1,430,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	지하1층 / 지상1층	연와조.세멘트벽돌 슬라브지붕	주택	81.76	1978.12.28	하
			지층(창고 등)	16.38		
나	지상1층	시멘트 벽돌조 슬라브지붕	변소	1	소재불명	멸실추정

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	—	○	○	—	—	—	○	—
나	—	—	—	—	—	—	—	—	—

#### (2) 대상건물의 재조달원가 자료

대상건물과 유사한 건물의 공사비 표준단가와 본건물의 부대설비 상황을 감안하여 재조달원가를 산정하였음.

##### 가. 공사비

분류번호	용도	구조	급	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-1-3-6	일반주택	조적조 시멘트기와	4	1,412,000	45 (40 ~ 50)
1-1-4-5	일반주택	조적조 슬라브지붕	5	1,185,000	

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표(2024))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 부대설비 보정단가

설비시설 종류	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
전기설비	-	표준 공사비에 포함
위생, 급배수설비	160,000	
<b>합 계</b>	<b>160,000</b>	

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	세멘트벽돌 스라브지붕	1,100,000	160,000	1,260,000	50	1층 (주택)
		750,000	-	750,000	50	지층
나	시멘트벽돌조 슬래브지붕	-	-	-	-	소재불명 (멸실추정)

※ 상기 기준단가는 '표준공사비'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 건물의 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

대상건물의 관리상태 등을 감안하여, 잔존년수를 조정하여 결정함.

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	1층 (주택)	1,260,000	50	3	3/50	76,000	
	지층	750,000	50	3	3/50	45,000	
나	1층 (변소)	-	-	-	-	-	소재불명

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 건물 감정평가액

일련번호	이용상황	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
			단가 (원/㎡)	금 액	
2 (가)	1층(주택)	81.76	76,000	6,214,000	
	지층	16.38	45,000	737,000	
나	1층(변소)	1	-	-	소재불명 (멸실추정)
<b>합 계</b>				<b>6,951,000</b>	

(산출금액 : 천원미만 반올림)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	266,349,000
	건 물	6,951,000
	<b>합 계</b>	<b>273,300,000</b>

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

## (토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 합정동	756-9	대	제1종 일반주거지역	188.9	188.9	1,410,000	266,349,000	
가	상동 [도로명주소] 경기도 평택시 통미로47 번길 9-4 (합정동)	위지상	단독주택	연와조.세멘벽돌 슬라브지붕 1층					
			주택	1층	81.76	81.76	76,000	6,214,000	1,260,000 x 3/50
			지하	지층	16.38	16.38	45,000	737,000	750,000 x 3/50
나	상동	위지상	변소	시멘트 벽돌조 슬라브지붕 1층					
				1층	1	1	-	-	소재불명 (멸실추정)
<b>합 계</b>								<b>₩273,300,000.-</b>	
					이	하	여	백	

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
---	--	---------------------------------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 '합정초등학교' 북서측에 위치하며, 주변은 다세대주택, 단독주택 등이 산재하는 지역이며, 인근으로 근린생활시설, 초등학교(합정, 성동), 중.고교(평택, 한광) 등이 위치함.

### (2) 교통상황

인근 중로변으로 노선버스 정류장이 소재하며, 본건 서측 직선거리 약1km 지점으로 전철역 "평택역"이 위치함.

### (3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로서, '단독주택부지'로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

동측으로 차량 진입 불능한 노폭 약2.5~3m 정도의 세로(포장도로)와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

장기간 거주자 부재임.

## 건물 감정평가요항표

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

### (1) 건물의 구조

연와조.세멘벽돌 스라브지붕 단층 건물로서,  
(사용승인일 1978.12.28.)

외벽 : 시멘벽돌위 돌붙임 및 페인팅 등  
내벽 : 종이벽지, 타일 등  
창호 : 샷시 및 목재2중창 등

### (2) 이용상태

기호(가) 1층 : 단독주택  
지층 : 창고 등  
- 마당 출입문(대문) 잠겨있어, 내부확인 못함.

기호(나) 변소 : 소재불명(멸실 추정)  
- 마당 출입문(대문) 잠겨있으나, 외부 관찰결과 멸실로 추정됨.

### (3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 전기설비 된 것으로 보임.

### (4) 부합물 및 증물

없 음.

### (5) 공부와의 차이

기호(나) 변소 : 소재불명임(멸실 추정)

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

거주자 장기 부재로(출입문 잠겨있음) 공가 상태임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 평택시 합정동 756-9
-----	-------------------



[ 범례 ]

■ 본건

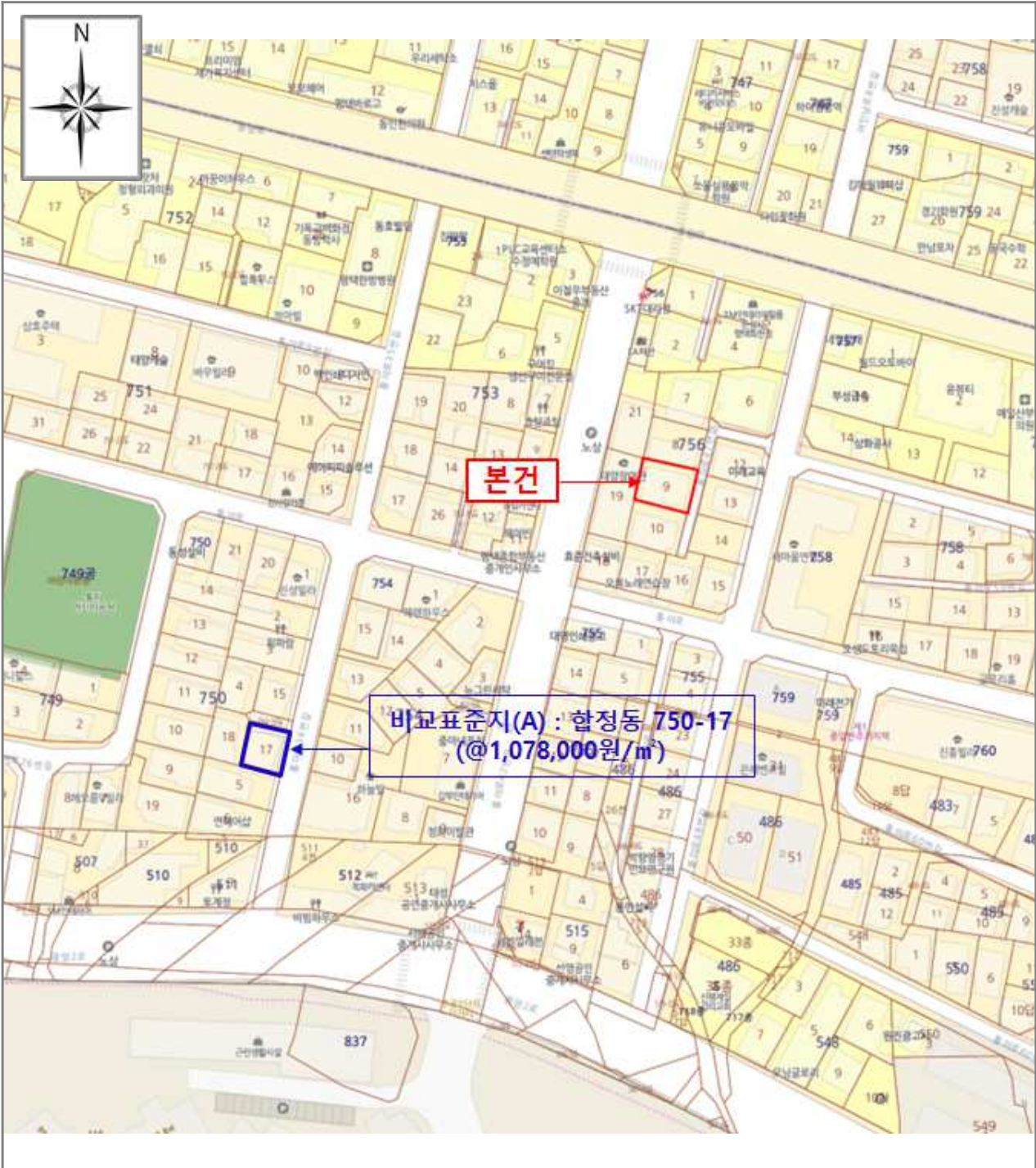
■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	경기도 평택시 합정동 756-9
-----	-------------------



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

# 지 적 도

소재지	경기도 평택시 합정동 756-9
-----	-------------------



# 지 적 도(G P S)

소재지	경기도 평택시 합정동 756-9
-----	-------------------



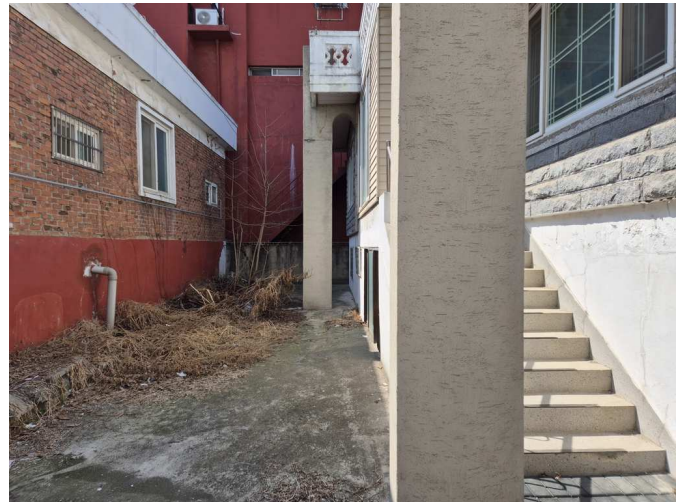
# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 756-9



건물측면(동측)



건물 앞 마당(대문에서 촬영)



건물측면(남동측 전경)



건물측면(남동측)

# 사 진 용 지

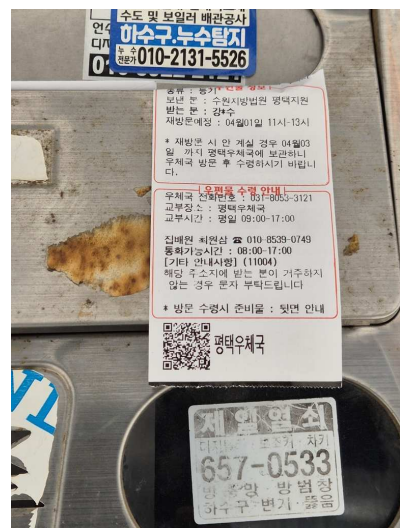
소재지	경기도 평택시 합정동 756-9
-----	-------------------



본건 동측 도로(북동측)



본건 동측 도로(남동측)



마당 출입문(잠겨 있음)