

# 감정평가서

건명	권중호 소유물건 (2025타경41572)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	KJW1-2505-001

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.

김종욱감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종욱

감정평가액	팔억사백일십이만오천팔백원정 (₩804,125,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권중호 (2025타경41572)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.12	2025.05.02 ~ 2025.05.12	2025.05.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	559	토지	559	-	750,714,000
	건물	144.06	건물	144.06	-	51,661,800
	(제시외 건물)	(20)	제시외 건물	20	-	1,750,000
합계					₩804,125,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 함정리 소재 "함정1리 마을회관" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법령 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하였음.

## II. 대상물건 개요

### 1. 대상물건의 형상 · 이용상황 및 공법상제한 등

<토 지>

일련 번호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	평택시 팽성읍 함정리 128-2	448	대	1종일주	797,700
3	동소 128-6	2	도로	1종일주	253,100
4	동소 128-5	109	전	1종일주	465,800

<건 물>

경기도 평택시 팽성읍 함정리 128-2 위 지상				
일련 번호	용 도	구 조	연면적(㎡)	사용승인일자
1	주택 및 창고	연와조 스라브지붕	144.36	1997.07.22.
		건폐율(%)	용적률(%)	층수
		33.37	32.13	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 기준시점 및 그 이유

기준시점이라 함은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 감정평가시 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일자인 2025년 05월 12일임.

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 가격조사기간은 2025년 05월 02일부터 2025년 05월 12일임.

## Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치라 함은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에서는 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

## Ⅳ. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등(소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 준수하여야 할 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 감정평가법인등이 감정평가를 할 때 필요한 세부적인 기준(이하 "실무기준"이라 한다)의 제정 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성을 갖춘 민간법인 또는 단체(이하 "기준제정기관"이라 한다)를 지정할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 필요하다고 인정되는 경우 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐 기준제정기관에 실무기준의 내용을 변경하도록 요구할 수 있다. 이 경우 기준제정기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑥ 국가는 기준제정기관의 설립 및 운영에 필요한 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## **2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법**

본건은 토지 및 건물에 대한 감정평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 감정평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## **3. 기타 사항**

(1) 본건 토지 중 일련번호 3)은 지목 및 현황 도로로 이를 개별요인에서 감안하여 감정평가 하였음.

(2) 본건 토지 중 일련번호 2) 지상에 소재하는 조경수 및 조경석, 상하수도 등은 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 본건 토지 및 건물의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였으며, 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련 공부자료 및 탐문조사, 측측 등을 통해 판단하였으므로 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 공시지가기준법의 의의

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

#### (2) 비교표준지 선정

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

(2025.01.01 기준)

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	함정리 152-14	301	대	단독	1종일주	세로 (가)	부정형 평지	767,100	-

#### (3) 시점수정 (지가변동률)

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 평택시)

일련번호 (용도지역)	기 간	지가변동률 (%)	비 고
A (주거)	2025.01.01. ~ 2025.05.12.	0.675	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.166 $( 1 + 0.00449 ) * ( 1 + 0.00166 * 42/31 )$ $\approx 1.00675$

※ 국토교통부에서 고시하는 2025년 04월, 05월 지가변동률이 미고시 되어 직전 월인 2025년 03월의 지가변동률을 일수 안분하여 연장 적용함.

#### (4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함(1.000).

#### (5) 개별요인 비교

##### 1) 개별요인 비교치(주거지대)

개 별 요 인 비 교		
조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 2) 개별요인 비교

일련번호	표준지구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율	비고
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 표준지는 제반 개별요인에서 대등함.
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330	본건이 도로인 점 등에서 표준지 대비 열세임.
4	A	0.70	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.665	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 지목 등에서 열세임.

### (6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 인근 감정평가선례 및 거래사례

구분	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적 등	비고
선례1	함정리 ○○○	448	대	1종일주	1,420,000	2024.05.24.	소송	-
선례2	함정리 ○○○	935	전	1종일주	1,300,000	2024.09.10.	담보	-
선례3	함정리 ○○○	132	대	1종일주	1,540,000	2022.04.05.	공매	-
선례4	함정리 ○○○	10	대	1종일주	1,340,000	2024.07.10.	매각	-

## 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### a) 비교사례의 선정

용도지역 · 이용상황 · 지목 등이 동일 유사하여 비교가능성이 있는 감정평가선례 또는 거래사례인, “선례2” 를 선정하여, “선례2-표준지A” 와 비교 하였음.

### b) 사례 등 기준 비교표준지가격

평가선례/거래사례 기준 표준지공시지가 가액						
구분	선례/사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례2	1,300,000	1.00	1.01178	1.000	1.103	1,450,791

### ① 사정보정치

상기 사례 등은 전문가인 감정평가사의 평가선례로 적정성이 인정됨(1.00).

### ② 시점수정치

선례2 : (2024.09.10. ~ 2025.05.12., 주거) : 1.01178(1.178%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률 계산 인용)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 지역요인 비교

본건과 선례 등은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

### ④ 개별요인 비교 (비교표준지와 사례 등의 비교)

구분	표준지 구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	비 고
선례2	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103	표준지는 선례 대비 면적, 지목 등에서 우세함.

### c) 기준시점 당시의 비교표준지가격

시점수정후 표준지 공시지가 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	767,100	1.00675			772,278

### d) 평택시 팽성읍 경매통계분석

용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	비고
팽성읍 주택	43.17	56.87	11	최근 1년간

### e) 격차율 산정

평가선례/거래사례 기준 표준지공시지가 가액과 시점수정후 표준지공시지가 가액의 격차율			
표준지	평가선례/ 거래사례 기준 표준지공시지가 가액	시점수정후 표준지공시지가 가액	격차율
A	1,450,791	772,278	1.879

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 산정된 기준시점 당시의 표준지공시지가와 선례 등을 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가선례 등을 종합적으로 고려할 경우 그 밖의 요인 보정은 아래와 같이 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

## (7) 공시지가기준법에 의한 토지시산가격의 결정

일련번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	767,100	1.00675	1.000	1.000	1.87	1,444,160	1,440,000	-
3	767,100	1.00675	1.000	0.330	1.87	476,573	477,000	-
4	767,100	1.00675	1.000	0.665	1.87	960,366	960,000	-

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지시산가격의 결정

### (1) 거래사례비교법의 의의

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

### (2) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
사례1	함정리 ○○○	386	전	1종일주	1,709,845	2023.09.23.	-

#### 2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하고 있는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 유사하며, 지리적 근접성 등을 감안하되, 정상 거래사례로 판단되는 <사례1>을 선정함.

#### (3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 시점수정

사례1 : (2023.09.23. ~ 2025.05.12., 주거) : 1.03952(3.952%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동률 계산 인용)

## (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 및 동일수급권에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## (6) 개별요인 비교

일련 번호	사례 구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	비 고
2	사례1	0.90	0.95	0.95	1.00	1.05	1.00	0.853	본건은 사례 대비 지목 등에서 우세하나, 가로의 폭, 인근 교통시설과의 접근성, 인근환경 등에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세임.
3	사례1	0.90	0.95	0.95	1.00	1.05	0.33	0.281	본건은 사례 대비 지목 등에서 우세하나, 가로의 폭, 인근 교통시설과의 접근성, 인근환경, 본건이 도로인 점 등에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세임.
4	사례1	0.60	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.542	본건은 사례 대비 가로의 폭, 인근 교통시설과의 접근성, 인근환경 등에서 열세임.

## (7) 거래사례비교법에 의한 토지시산가격(비준가격)의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	비준가격 (원/㎡)
2	1,709,845	1.00	1.03952	1.000	0.853	1,516,138	1,520,000
3	1,709,845	1.00	1.03952	1.000	0.281	499,454	499,000
4	1,709,845	1.00	1.03952	1.000	0.542	963,361	963,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평단가의 결정

#### (1) 각 방식에 의한 토지시산가액

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
2	1,440,000	1,520,000	-
3	477,000	499,000	-
4	960,000	963,000	-

#### (2) 토지 감정평가단가의 결정 및 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

## VI. 건물가액 산출근거

### 1. 재조달원가의 결정

#### (1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 건물신축단가표 및 인근 유사 물건의 감정평가시 적용한 단가 등을 참조하였음.

#### (2) 한국부동산원 건물신축단가표(2024년)의 표준단가

분류번호	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	급수	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	1,697,000	3	45 (40~50)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕들 샌드위치판넬잇기	579,000	4	35 (30~40)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비(위생설비 및 급배수설비) 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련번호	구 분	구 조	표준단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	주택	연와조 스라브지붕	1,697,000	1,200,000
1	창고	판넬조 판넬지붕	579,000	400,000

### 2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2025.05.12.	1997.07.22.	27	18	45	주택
2025.05.12.	1997.07.22.	27	8	35	창고

### 3. 건물단가의 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
일련번호	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	주택	1,200,000	18	45	480,000	<b>480,000</b>
1	창고	400,000	8	35	91,429	<b>91,400</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅶ. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> ) / 수량	감정평가액 (원)	비 고
1	480,000	99.06	47,548,800	주택
1	91,400	45.0	4,113,000	참고
2	1,440,000	448	645,120,000	도로
3	477,000	2	954,000	-
4	960,000	109	104,640,000	-
제시외 건물	-	20	1,750,000	ㄱ), ㄴ)
합 계	-		804,125,800	-

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가선례, 인근 거래사례, 경매 낙찰가율 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격 및 원가법에 의한 건물가격의 합리성이 인정되는바, 상기 감정평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 팽성읍 함정리	128-2 위 지상	주택	연와조 스라브지붕 단층	99.06	99.06	480,000	47,548,800	1,200,000 x 18/45  현, 판넬조 판넬지붕 400,000 x 8/35
	[도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 함정1길 58			창고	세멘브럭조 스레트지붕 단층	45.0	45.0	91,400	
2	동소	128-2	대	제1종일반 주거지역	448	448	1,440,000	645,120,000	
3	동소	128-6	도로	제1종일반 주거지역	2	2	477,000	954,000	
4	동소	128-5	전	제1종일반 주거지역	109	109	960,000	104,640,000	
<b>소 계</b>								<b>₩802,375,800</b>	
	<제시외 건물>								
ㄱ)	"	128-2 위 지상	다용도실	벽체이용 샷시조 스라브지붕 1층 소재	(17)	17	식	1,500,000	
ㄴ)	"	"	보일러실	벽체이용 샷시조 스라브지붕 1층 소재	(3)	3	식	250,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,750,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩804,125,800.-</b>	
				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 팽성읍 함정리 소재 "함정1리 마을회관" 남측 인근에 위치하며, 부근은 농가주택, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통 수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 2) : 인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 단독주택 부지로 이용중임.
- 3) : 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 도로로 이용중임.
- 4) : 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

- 2) : 본건 북측으로 세로[일련번호 3) 포함]와 접함.
- 4) : 지적 및 현황 맹지 상태로 인접지를 통해 이용가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 일련번호 2), 3), 4) 공히 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(함정지구(2009.12.2)), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일련번호 1) 주택은 연와조 스라브지붕 1층 주택으로서,  
외 벽 : 적벽돌쌓기 등 마감,  
창 호 : 샷시이중창호임.

일련번호 1) 창고는 세멘브럭조 스라브지붕(현 판넬조 판넬지붕) 1층 창고로서,  
외 벽 : 판넬붙임 등 마감,  
창 호 : 샷시창호임.

## (2) 이용상태

주택(방3, 거실, 주방, 욕실 등) 및 창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

주택은 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

주택에 부속하여 제시외 건물 ㄱ), ㄴ)이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

일련번호 1) 창고는 공부상 "세멘브럭조 스투트지붕"이나, 현황은 "판넬조 판넬지붕"임.

# 건물감정평가요항표

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

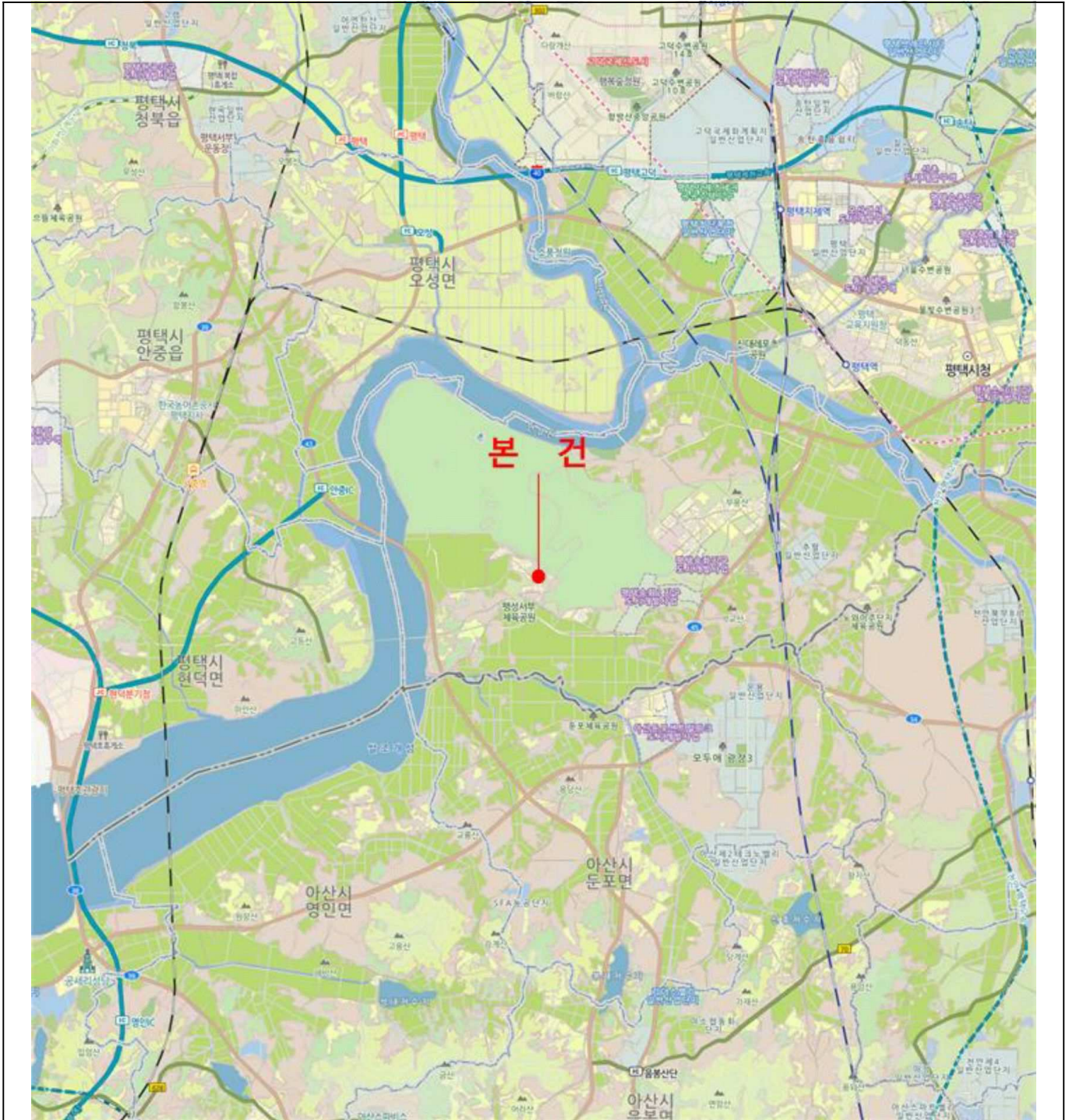
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



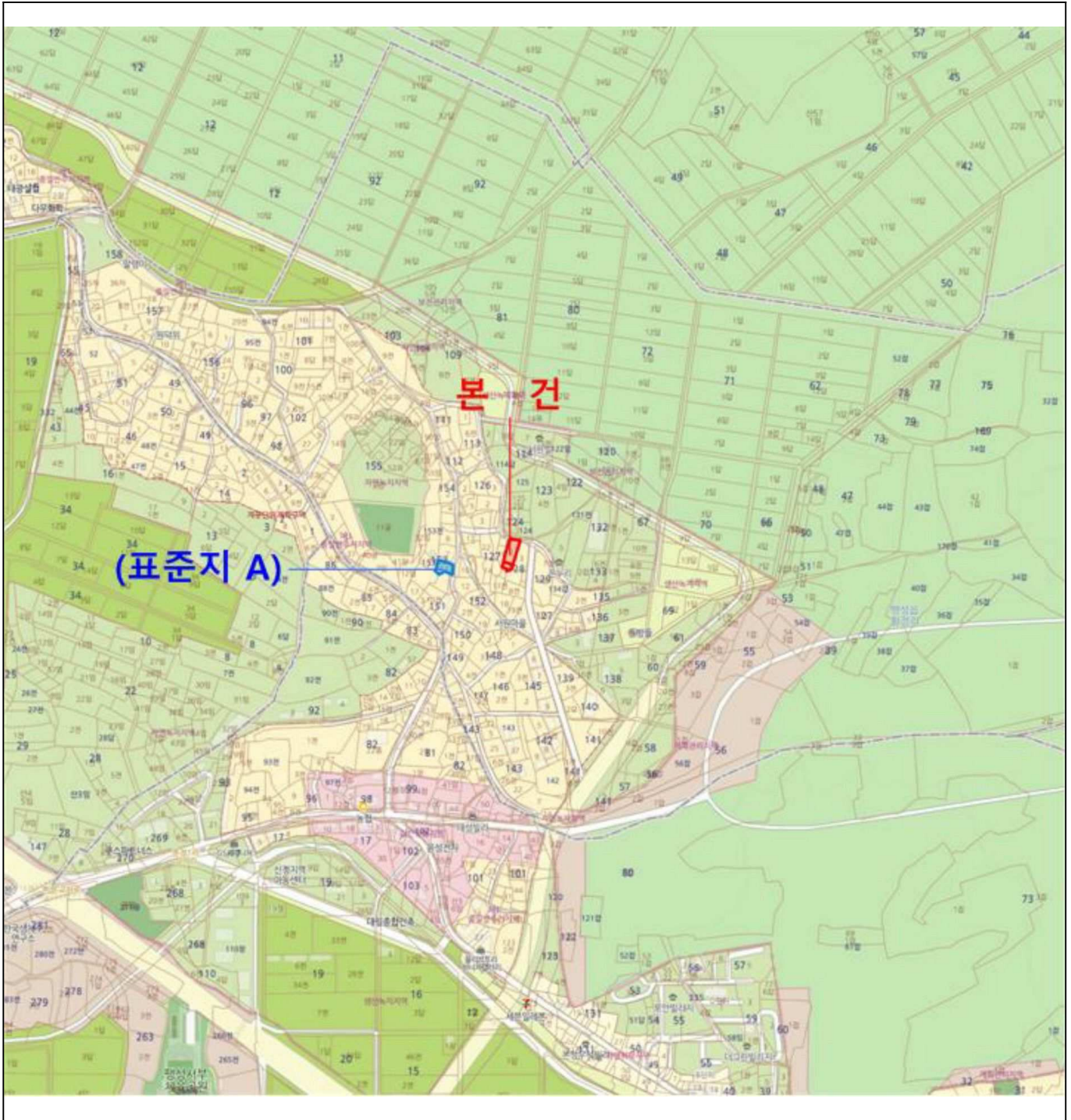
소재지 경기도 평택시 팽성읍 함정리 128-2외



# 위치도

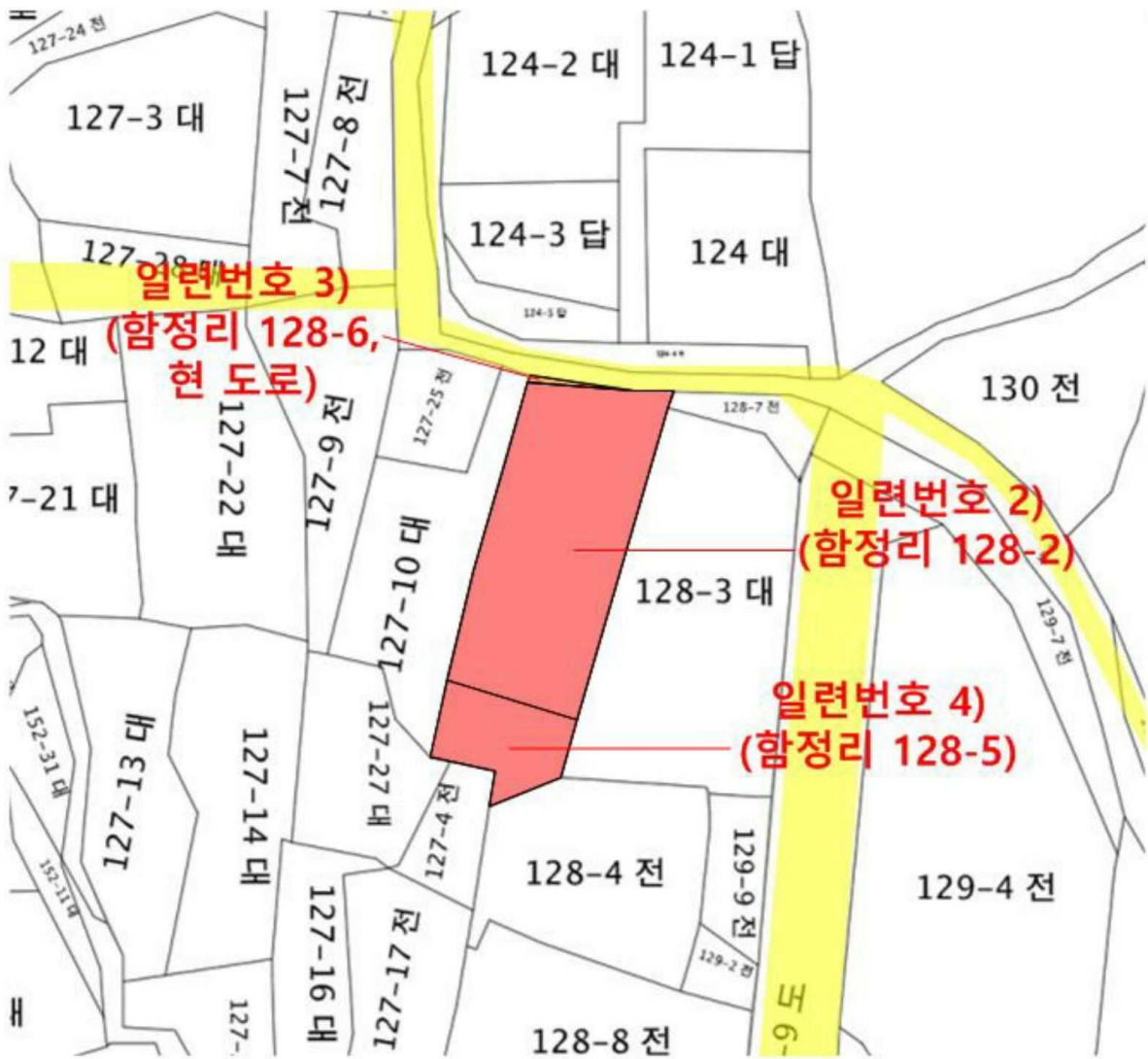


소재지 경기도 평택시 팽성읍 함정리 128-2외



# 지 적 도

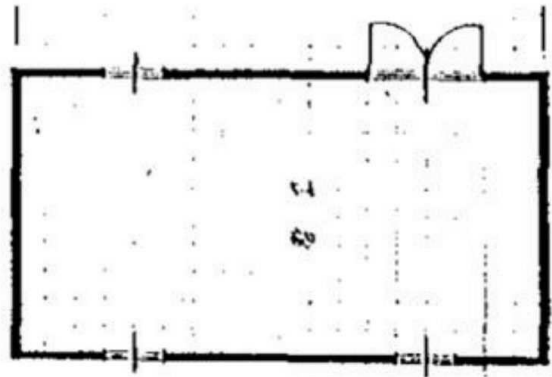
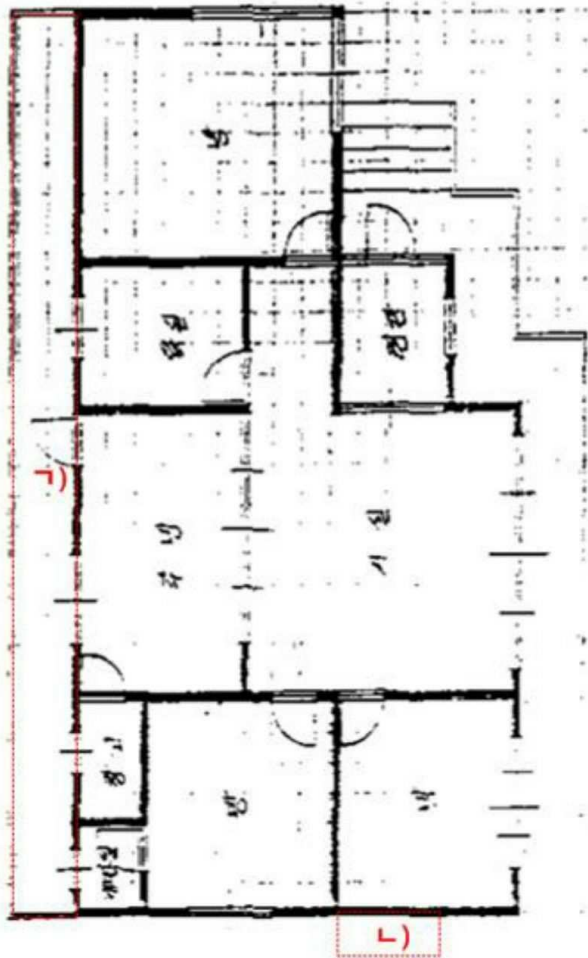
<축척 없음>





# 건물개황도

<축척 없음>



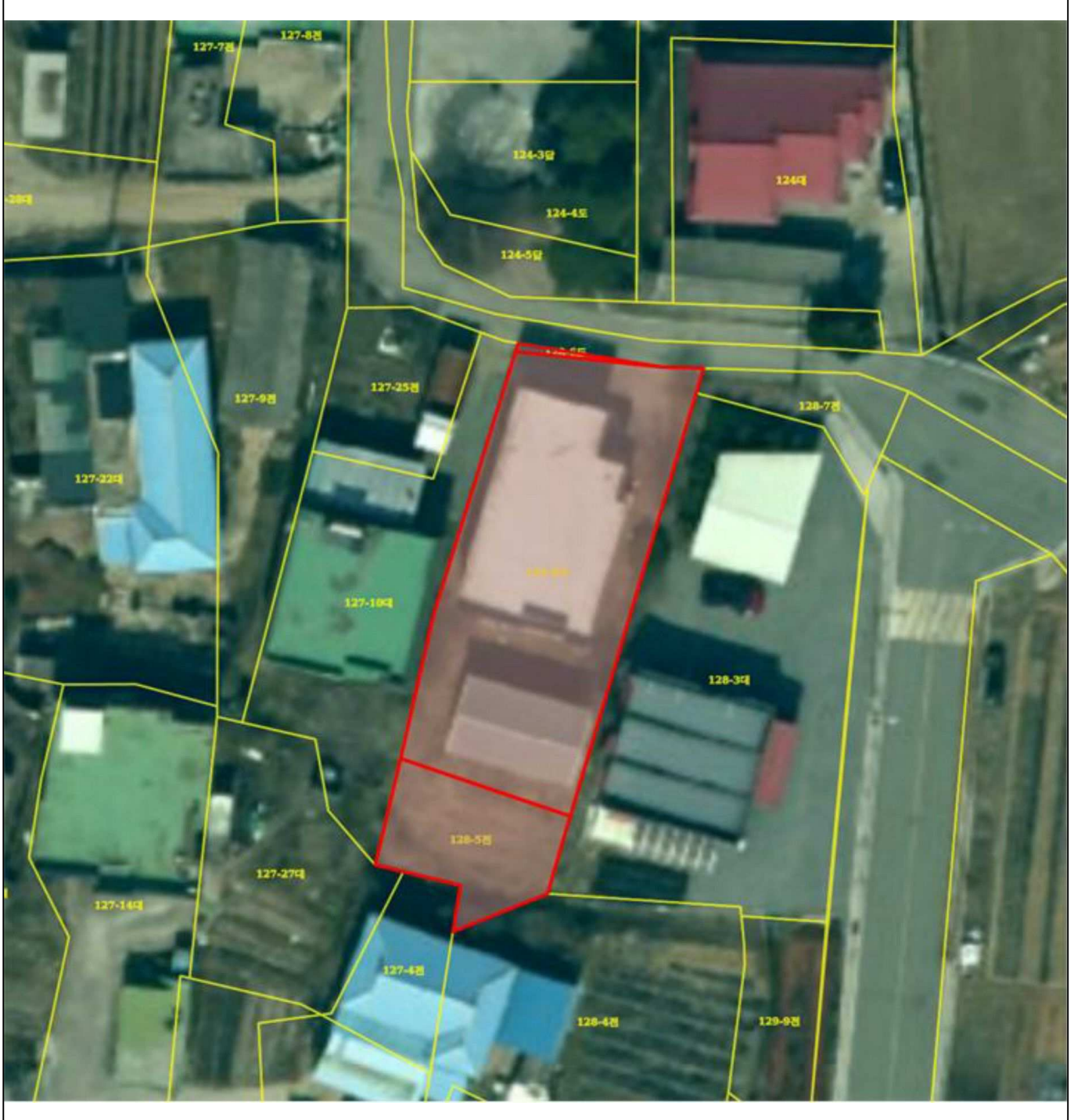
일련번호 1) 참고

일련번호 1) 주택

<제시외 건물>

- ㄱ) : 벽체이용 샷시조 스라브지붕 1층소재 (다용도실) 약17㎡
- ㄴ) : 벽체이용 샷시조 스라브지붕 1층소재 (보일러실) 약3㎡

# 항공 사진





2), 3)



2), 3)



4)



1)



1)



1)



1)



1)



1)



)



)



)