

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 방진석 소유물건(2025타경41766)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: 상림25-04026

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.

상림감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이재현

(인)

감정평가액	일억이천일백팔십만팔천오십원정(₩121,808,050.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방진석 (2025타경41766)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.04	2025.05.04	2025.05.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 659.80x- 4	토지	164.95	-	79,505,900
	건물	1 138.88x- 4	건물	34.72	-	29,853,600
	제시외건물	1 (131.3)x- 4	제시외건물	1 131.3x- 4	-	9,138,550
	제시외수목 등	1 (20)x- 4	제시외수목 등	1 20x- 4	-	3,310,000
합계					₩121,808,050	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I . 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 평택시 팽성읍 노와리 소재 “대추리역사관” 서측 인근에 위치하는 단독주택1동 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준하여 감정평가하였습니다. 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 대상물건(토지 등)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액입니다.

나. 감정평가 조건

없습니다.

3. 감정평가 기준 및 방법

1) 감정평가 기준

대상물건은 「감정평가및감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식) , 동 규칙 제15(건물의 감정평가) 및 동 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거하여,

- ① 대상토지는 주된 방법인 공시지가기준법으로 감정평가액을 산정하고 다른 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였으며,
- ② 대상건물 및 제시외물건은 구조,용재, 시공 및 관리상태, 부대시설,수종,규격 등을 고려하여 원가법에 의하였고 감가수정은 관찰감가를 병용하거나 취득가액 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점 등

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.04.이며 실지조사기간은 2025.05.04.입니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건은 현장조사를 통하여 대상물건의 공부와 현황 등 일치여부를 확인하였습니다.
- 2) 대상물건은 현장답사시 소유자로 추정되는 이해관계인이 건물내부 이용상황 등을 확인하는데 미동의.거부하여 부득히 육안 외부관찰에 의해 조사가 진행되었습니다. 이로 인해 내부의 현상 및 이용상황 등은 일반적이고 보편적인 자재, 시설 등을 상정하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3) 지하실은 위2)항의 사유로 인해 면적 및 이용상황 등은 건축물현황도를 참작하여 감정평가하였습니다.
- 4) 제시외건물 일부는 폐문으로 인해 접근이 불가하여 육안 등 외부관찰에 의해 파악하였으며, 건물일부의 용도도 확인할 수 없었고 면적도 개략적으로 사정하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 대상물건은 방진석 지분1/4만의 감정평가로서 지분위치와 소유물 범위가 불명하여 전체를 기준으로 대상물건과 제시외물건에 대한 해당지분을 감정평가하였습니다.
- 6) 대상건물의 외벽 창문틀 위에 부착.설치된 캐노픽스(차양시설)은 건물에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 7) 제시외물건의 규격 등은 개략적으로 실측하거나 조사한 것이니 추후 확정측량 등에 의해 상이할 수있으니 업무참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

1) 토지이용계획사항

기호1:

계획관리지역, 개발진흥기타, 지구단위계획구역(노와지구(2008. 10. 23.)), 소로2류(폭 8m~10m)(저축).

가축사육제한구역(일부제한300m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

2) 제시목록

기호	소재지	지번	구조 및 지목	용도 및 면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	비고
1	경기도 평택시 팽성읍 노와리	459-9	대	659.8			
2	경기도 평택시 팽성읍 노와리 [도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 대추안길 23	459-9 위 지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층	단독주택 및 창고	단독주택	계획관리	사용승인일 2009.12.01
			지층	20.16			
			1층	118.72			

※ 기호1는 매각지분 갑구3번 방진석 지분 4분의1 전부
기호2는 매각지분 갑구2번 방진석 지분 4분의1 전부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 제시외 건물

소재지	지번	기호	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	비고
경기도 평택시 팽성읍 노와리	459-9 위 지상	㉠	파이프조 차광막지붕 1층	창고	약27.7	
		㉡	각관철헤 선라이트지붕 1층	통로	약16.8	
		㉢	각관철헤 선라이트지붕 1층	통로	약3.9	
		㉣	하이샷시조 선라이트지붕1층	현관	약8.4	
		㉤	철근콘크리트조 스라브지붕1층	주택(방)	약5.7	
		㉥	철제구조스라브지붕1층	발코니	약9.6	
		㉦	철근콘크리트조 스라브지붕1층	주택(방)	약5.4	
		㉧	철근콘크리트조 스라브지붕1층	계단 및 창고	약7	
		㉨	철근콘크리트조 스라브지붕1층	주택(방)	약10.9	
		㉩	철제구조스라브지붕1층	발코니	약12	
		㉪	각관철헤 선라이트지붕 1층	통로	약5.8	
		㉫	각관철헤 태양광판넬 1층옥상 소재	구조물	약6.0	
		㉬	각관철헤 태양광판넬 1층옥상 소재	구조물	약12.1	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 제시외 수목 등

기호	수종	규격 (cmx m)	수량(주)	비고
①	자두나무	R15xH3	1	
②	감나무	R15xH3.5~H5	3	
		R8xH2	1	
③	소나무(조형)	R12~R20 xH1.5~H2.2	8	
④	향나무	R8~R10 xH1.5~H1.7	2	
⑤	눈향나무	R8xW1.7	1	
		R15xW3.3	1	
⑥	대추나무	R15xH3	1	
⑦	사과나무	R5xH2.5	1	
⑧	조형물	석축 및 시멘트 W3.5*L4.5*H5m	1식	

※ 제시외 건물 및 수목 등은 이해관계인의 입장활동 진행을 동의하지 않아 외부 관찰에 의하여 개략적으로 조사한 것이므로 내용이 변동될 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 대상 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하였습니다.

- 아 래 -

(기준일:2025.01.01.)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	평택시 팽성읍 노와리	461-14	660	대	단독 주택	계획 관리	소로 한면	세장형 평지	258,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
평택시 계획관리	2025.01.01 ~ 2025.05.04	0.595%	1.00595	

다. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교조건 및 항목 내용

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 대중교통의 유형과 노선
	공공및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설) 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 , 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교(대상토지 / 비교표준지)

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
대상 기호	1	1.02	1.00	1.00	1.02	0.99	1.00	1.03
비교 표준지	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교내용		기호1 가로조건: 대상은 표준지보다 가로계통 등에서 우세함 획지조건: 대상은 접면도로 상태 등에서 우세함. 행정적조건: 대상은 공법상 제한 등에서 열세함. 여타조건: 대상과 상호대등함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 이외에 지가변동에 미치는 사항을 반영하고 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가의 가격격차를 보정하여 감정가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위해 그 밖의 요인보정이 필요하며, 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10선고 98두6067, 1993.09.10선고 92누16300) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

(2) 산식

$$\begin{aligned} \square \text{ 그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교 표준지가액}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지가액}} \\ &= \frac{\text{사례(평가 또는 거래)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{(\text{비교표준지})\text{공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 평가사례

< 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 >

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
㉔	평택시 평성읍 노와리	172	962	대	계획 관리	단독 주택	389,000	2022.09.29	담보

(4) 인근 거래사례

< 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등 >

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					이용상황			
①	평택시 평성읍 노와리	460-4	대	659.2	계획 관리	330,000	382,695	2023.06.17.

■ 거래사례① 토지단가 산출

거래금액: 330,000,000원

건물가격: 77,727,600원 (@810,000원/㎡ 적용)

(@810,000원 *95.96㎡)

-통나무 구조 연약 95.96㎡, 단독주택, 사용승인일 2010.04.07

토지가격: 252,272,400원

(거래금액 330,000,000 - 건물가액 77,727,600)

토지단가: **382,695** /㎡ (≒252,272,400원/ 659.2㎡)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 격차율 산정

■ 사례 선정

상기사례 중 대상물건과 가격형성요인이 유사한 사례㉠을 선정하였습니다.

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	결정률
	공시지가 (원/㎡)							
사례㉠	389,000	1.00	1.05639	1.00	1.14	468,467	1.802	1.80
비교 표준지	258,400	1.00	1.00595	1.00	1.00	259,937		

■ 사정보정

사례는 인근 지가수준으로 보아 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

■ 시점수정

대상지역/ 용도지역	사례	산정기간	시점수정치
	비교표준지		
평택시 계획관리	기호㉠	2022.09.29 ~ 2025.05.04	1.05639
	비교 표준지	2025.01.01 ~ 2024.05.04	1.00595

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 개별요인 (비교 표준지 / 사례)

표준지/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
A / ②	1.05	1.00	1.03	1.04	1.01	1.00	1.14
비고	가로조건: 표준지는 사례보다 가로의 폭 및 계통 등에서 우세함 환경조건: 표준지는 인근토지이용상황 등에서 우세함. 획지조건: 표준지는 형상, 접면도로상태 등에서 우세함 . 행정적조건: 표준지는 공법상 제한 등에서 우세함 여타조건: 상호 대등함.						

(5) 그밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 공시지가의 현실적인 지가수준을 반영하기 위해 인근평가사례, 거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 1.80으로 결정함.

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 시산

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	258,400	1.00595	1.00	1.03	1.80	481,924	482,000

※ 결정단가는 천단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 대상 토지

대상 기 호	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	659.8 x 1/4	164.95	482,000	79,505,900	
	합계			79,505,900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

“거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 근거 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항

나. 거래사례비교법에 의한 산정

(1) 인근 거래사례

<출처 :KAIS, 등기사항전부증명서 등 >

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					이용상황			
①	평택시 팽성읍 노와리	460-4	대	659.2	계획 관리	330,000	382,695	2023.06.17.

※거래사례① 토지단가 산출: P12 참조바랍니다

(2) 거래사례의 선정

인근지역내 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 사례 기호①를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 사정보정

인근 지가수준으로 보아 낮게 거래된 것으로 보이므로 보정합니다.(1.15)

(5) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

대상지역	용도지역	산정기간	시점수정치
평택시	계획관리	2023.06.17 ~ 2025.05.04	1.04872

(6) 지역요인

본건과 거래사례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 개별요인(대상토지/거래사례)

대상 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.02	1.00	1.00	1.02	1.01	1.00	1.05
비 고	가로조건: 대상은 사례보다 가로의 계통 등에서 우세함. 획지조건: 대상은 사례보다 접면도로상태 등에서 우세함 행정적조건: 대상은 공법상 제한 등에서 우세함. 여타조건: 상호 대등함						

(8) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
대상 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	382,695	1.15	1.04872	1.00	1.05	484,618	485,000

※ 토지단가는 천단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례에 의한 시산가액

대상 기 호	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	659.8 x 1/4	164.95	485,000	80,000,750	
	합계			80,000,750	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지의 감정평가액 결정의견

가. 시산가액

구 분	시산가액	결정 감정평가액
공시지가기준법에 의한 가액	79,505,900	79,505,900
거래사례비교법에 의한 가액	80,000,750	

나. 토지 시산가액의 합리성 검토

- 상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 대체로 유사한 가액 수준을 유지하고 사례의 선정이나 가액의 산정 절차 등도 관련법규 등에 의거하였으므로 객관적이고 합리적입니다.
- 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 의거하여 표준지공시지가 기준방식에 의해 산정하도록 규정되어 대상토지의 가격은 공시지가기준법에 의해 시산된 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 대상건물 및 제시외 물건 개요

가. 대상건물

기호	소재지	지번	구조 및 지목	용도 및 면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	비고
2	경기도 평택시 평성읍 노와리 [도로명주소] 경기도 평택시 평성읍 대추안길 23	459-9 위 지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층	단독주택 및 창고	단독주택	계획관리	사용승인일 2009.12.01
			지층	20.16			
			1층	118.72			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 제시외 건물

소재지	지번	기호	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	비고
경기도 평택시 평성을 노와리	459-9 위 지상	㉠	파이프조 차광막지붕 1층	창고	약27.7	
		㉡	각관철제 선라이트지붕 1층	통로	약16.8	
		㉢	각관철제 선라이트지붕 1층	통로	약3.9	
		㉣	하이샷시조 선라이트지붕1층	현관	약8.4	
		㉤	철근콘크리트조 스라브지붕1층	주택(방)	약5.7	
		㉥	철제구조스라브지붕1층	발코니	약9.6	
		㉦	철근콘크리트조 스라브지붕1층	주택(방)	약5.4	
		㉧	철근콘크리트조 스라브지붕1층	계단 및 창고	약7	
		㉨	철근콘크리트조 스라브지붕1층	주택(방)	약10.9	
		㉩	철제구조스라브지붕1층	발코니	약12	
		㉪	각관철제 선라이트지붕 1층	통로	약5.8	
		㉫	각관철제 태양광판빌 1층옥상 소재	구조물	약6.0	
		㉬	각관철제 태양광판빌 1층옥상 소재	구조물	약12.1	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 재조달원가

가. 표준단가의 검토

< 출처 : 2024.01 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집 >

분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수 (년)
01-01-05-09	단독 주택	철근콘크리트조/평지붕	4	@1,515,000	50 (45-55)

■ 제시외건물은 대부분 정상적인 신축건물이 아니므로 표준단가 적용치 않고 별도 기준에 의거하여 적용하였음

나. 부대설비 단가

용도	위생설비	개별난방설비	합계 (원/㎡)
주택	80,000	40,000	120,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 건설공사비지수(주거용 건물)

<출처: 국가통계포털/ 국내통계>

구분	기준일	공사비 지수	비고
건축물 재조달원가 기준일	2024.01	128.93	
감정평가 기준시점	2025.04.09	129.87	2025.02월 적용
	적용지수	1.0073	≒ 129.87/128.93

※ 건설공사비지수는 2025.03이후 미고시임.

라. 공사비지수 보정후 재조달원가

1)제시 건물

층수/용도	적용 표준단가	부대설비 단가	공사비지수	산출단가 (원/㎡)	보정후 재조달원가
지층/창고	1,061,000	-	1.0073	1,068,745	1,069,000
1층/ 주택	1,364,000	120,000	1.0073	1,494,833	1,495,000

※ 적용표준단가 지층: 1,515,000*0.70(보정율)=1,061,000

1층 : 1,515,000*0.9(보정율)=1,364,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 제시외 건물

기호	적용 표준단가	부대설비 단가	공사비지수	산출단가 (원/㎡)	보정후 재조달원가
㉑	1,500,000	-	1.0073	1,510,950	1,510,000
㉒	2,500,000	-	1.0073	2,518,250	2,520,000
㉓	800,000	-	1.0073	805,840	806,000
㉔	5,000,000	-	1.0073	5,036,500	5,037,000
㉕	1,364,000	120,000	1.0073	1,494,833	1,495,000
㉖	500,000	-	1.0073	503,650	504,000
㉗	1,364,000	120,000	1.0073	1,494,833	1,495,000
㉘	700,000	-	1.0073	705,110	710,000
㉙	1,364,000	120,000	1.0073	1,494,833	1,495,000
㉚	500,000	-	1.0073	503,650	504,000
㉛	1,200,000	-	1.0073	1,208,760	1,209,000
㉜	800,000	-	1.0073	805,840	806,000
㉝	4,000,000	-	1.0073	4,029,200	4,029,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 재조달원가 및 내용년수 결정: 이면 별지 참조

상기 표준단가를 기준으로 구조, 사용자재, 시공정도, 현상 등을 종합참작하고 부대설비 등을 보정하여 위 기재한 건축물재조달원가 자료 내용을 고려하여 재조달원가와 경제적 내용년수를 결정하였습니다..

사. 감가수정 및 적용단가: 이면 별지 참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 재조달원가 및 감가수정 내역

기호	용도(층수)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수 (관찰감가)	잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	지하	1,069,000	50	20	30	641,000	제시건물
	1층	1,495,000	50	20	30	897,000	
㉠	창고	1,010,000	10	5	5	505,000 (일괄)	제시외건물 ※ 감가수정은 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가하였음
㉡	통로	2,520,000	20	10	10	1,260,000 (일괄)	
㉢	통로	806,000	20	10	10	403,000 (일괄)	
㉣	현관	5,037,000	30	15	15	2,519,000 (일괄)	
㉤	주택(방)	1,495,000	50	20	30	897,000	
㉥	발코니	504,000	50	20	30	302,000	
㉦	주택(방)	1,495,000	50	20	30	897,000	
㉧	계단 및 창고	710,000	50	20	30	426,000	
㉨	주택(방)	1,495,000	50	20	30	897,000	
㉩	발코니	504,000	50	20	30	302,000	
㉪	통로	1,209,000	20	10	10	605,000 (일괄)	
㉫	구조물	806,000	10	8	2	161,000 (일괄)	
㉬	구조물	4,029,000	10	6	4	1,612,000 (일괄)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 건물 감정평가액

기호	용도/ 층수	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
1	지하	20.18*1/4	5.04	641,000	3,230,640	제시건물	
	1층	118.72*1/4	29.68	897,000	26,622,960		
		면적 소계	34.72	소계	29,853,600		
㉠	창고	약27.7*1/4		일괄	188,750	제시외건물	
㉡	통로	약16.8*1/4		일괄	315,000		
㉢	통로	약3.9*1/4		일괄	100,750		
㉣	현관	약8.4*1/4		일괄	629,750		
㉤	주택(방)	약5.7*1/4	1.425	897,000	1,278,225		
㉥	발코니	약9.6*1/4	2.4	302,000	724,800		
㉦	주택(방)	약5.4*1/4	1.35	897,000	1,210,950		
㉧	계단 및 창고	약7*1/4	1.75	426,000	745,500		
㉨	주택(방)	약10.9*1/4	2.725	897,000	2,444,325		
㉩	발코니	약12*1/4	3	302,000	906,000		
㉪	통로	약5.8*1/4		일괄	151,250		
㉫	구조물	약6.0*1/4		일괄	40,250		
㉬	구조물	약12.1*1/4		일괄	403,000		
소계					9,138,550		
합계					38,992,150		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

자.제시외 수목등

기호	수종	규격 (cmx m)	수량 (주)	단가	지분	감정평가액
①	자두나무	r15xh3	1	150,000	1/4	37,500
②	감나무	r15xh3.5~5	3	150,000	1/4	112,500
		r8xh2	1	50,000	1/4	12,500
③	소나무 (조형)	r12~r20 xh1.5~h2.2	8	1,000,000	1/4	2,000,000
④	향나무	r8~h10 xh1.5~h1.8	2	30,000	1/4	15,000
⑤	눈향나무	r8xw1.7	1	100,000	1/4	25,000
		r15xw3.3	1	250,000	1/4	62,500
⑥	대추나무	r15xh3	1	150,000	1/4	37,500
⑦	사과나무	r5xh2.5	1	30,000	1/4	7,500
⑧	조형물	석축 및 시멘트 W3.5*L4.5*H5m	1식	4,000,000	1/4	1,000,000
소계						3,310,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 대상물건 감정평가액

구분	감정평가액(원)	합계(원)
토지	79,505,900	121,808,050
건물	29,853,600	
제시외 물건	9,138,550	
제시외 수목	3,310,000	

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 노와리	459-9	대	계획관리	659.8 x1/4	164.95	482,000	79,505,900	
		매각 지분	갑구3번	방진석 지분 4분의 1전부					
2	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 대추안길23	459 위 지상	주택및 창고	철근 콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 단층 지층 1층	20.16 x1/4	5.04	641,000	3,230,640	1,069,000 x30/50
		매각 지분	갑구3번	방진석 지분 4분의 1전부	118.72 x1/4	29.68	897,000	26,622,960	1,495,000 x30/50
소 계								₩109,359,500	
㉠	(제시외 건물) 경기도 평택시 팽성읍 노와리	459-9 위지상	창고	파이프조차광막 지붕1층	(27.7) *1/4	27.7 *1/4	일괄	188,750	
㉡	동 소	459-9 위지상	통로	각관철제선라이 트지붕1층	(16.8) *1/4	16.8 *1/4	일괄	315,000	
㉢	동 소	459-9 위지상	툇로	각관철제선라이 트지붕1층	(3.9) *1/4	3.9 *1/4	일괄	100,750	

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	
㉔	경기도 평택시 팽성읍 노와리	459-9 위지상	현관	하이샷시조 선 라이트지붕1층	(8.4) *1/4	8.4 *1/4	일괄	629,750	
㉕	동 소	459-9 위지상	주택(방)	철근콘크리트조 스라브지붕1층	(5.7) *1/4	1.425	897,000	1,278,225	
㉖	동 소	459-9 위지상	발코니	철제구조스라브 지붕1층	(9.6) *1/4	2.4	302,000	724,800	
㉗	동 소	459-9 위지상	주택(방)	철근콘크리트조 스라브지붕1층	(5.4) *1/4	1.35	897,000	1,210,950	
㉘	동 소	459-9 위지상	계단및 창고	철근콘크리트조 스라브지붕1층	(7) *1/4	1.75	426,000	745,500	
㉙	동 소	459-9 위지상	주택(방)	철근콘크리트조 스라브지붕1층	(10.9) *1/4	2.725	897,000	2,444,325	
㉚	동 소	459-9 위지상	발코니	철근콘크리트조 스라브지붕1층	(12) *1/4	3	302,000	906,000	
㉛	동 소	459-9 위지상	통로	각관철제선라이 트지붕1층	(5.8) *1/4	5.8 *1/4	일괄	151,250	
㉜	동 소	459-9 위지상	구조물	각관철제 태양 광판넬1층	(6.0) *1/4	6.0 *1/4	일괄	40,250	
㉝	동 소	459-9 위지상	구조물	옥상 소재 각관철제 태양 광판넬1층 옥상 소재	(12.1) *1/4	12.1 *1/4	일괄	403,000	
소 계								₩9,138,550	
①	(제시외수목등) 동 소	459-9 위지상	자두나무	(CM*M) R15*H3	주수 (!) *1/4	주수 1 *1/4	-	37,500	
②	동 소	459-9 위지상	감나무	R15*H3~H5 R8*H2	(3) (1) *1/4	3 1 *1/4	-	112,500 12,500	
③	동 소	459-9 위지상	소나무 (조형)	R12~R20 *H1.5~H2.2	(8) *1/4	8 *1/4	-	2,000,000	

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	
④	경기도 평택시 팽성읍 노와리	459-9 위지상	향나무	R8~R10 *H1.5~H1.8	(2) *1/4	2 *1/4	-	15,000	
⑤		459-9 위지상	눈향나무	R15*W1.7 R15*W3.3	(1) (1) *1/4	1 1 *1/4	-	25,000 62,500	
⑥	동 소	459-9 위지상	대추나무	R15*H3	(1) *1/4	1 *1/4	-	37,500	
⑦	동 소	459-9 위지상	사과나무	R5*H2.5	(1) *1/4	1 *1/4	-	7,500	
⑧	동 소	459-9 위지상	조형물	석축및 시멘트 W3.5*L4.5H5M	1식 *1/4	1식 *1/4	-	1,000,000	
소 계 합 계								₩3,310,000 ₩121,808,050.-	
				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

대상물건은 경기도 평택시 팽성읍 노와리 소재 "대추리역사관" 서측 인근에 위치하고 천안시 경계와 인접하고 주위는 정비된 소규모 농가주택단지, 농경지, 공단 등으로 혼재하고 환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량진출입은 용이하나 버스정류장이 원거리에 소재하여 교통사정은 보통이하임.

(3) 형태 및 이용상태

방형으로서 인접도로와 평탄하고 단독주택부지로 이용함.

(4) 인접 도로상태

소로와 전면및 후변으로 포장도로와 접하고 도로상태는 보통임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 개요 참조바람.

(6) 제시목록 외의 물건

대상물건의 개요 등을 참조바라며 토지에는 별 영향이 없어 보입니다.

(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) | |

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가 요항표 참조바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 단층이며
외벽: 적벽돌 노출쌓기
창호: 하이샷시 유리

(2) 이용상태

건축물 현황도상 주택및 창고이며 소유자 이해관계인의 미동의 및 거부로 인해 외부관찰에 의해 개략적으로 이용상태를 추정하였음.

(3) 설비내역

위생설비및 개별가스난방임.

(4) 부합물 및 종물

대상물건의 개요(제시외 건물및 수목 등)및 지적개황도 등을 참고바랍니다

(5) 공부와의 차이

없음.

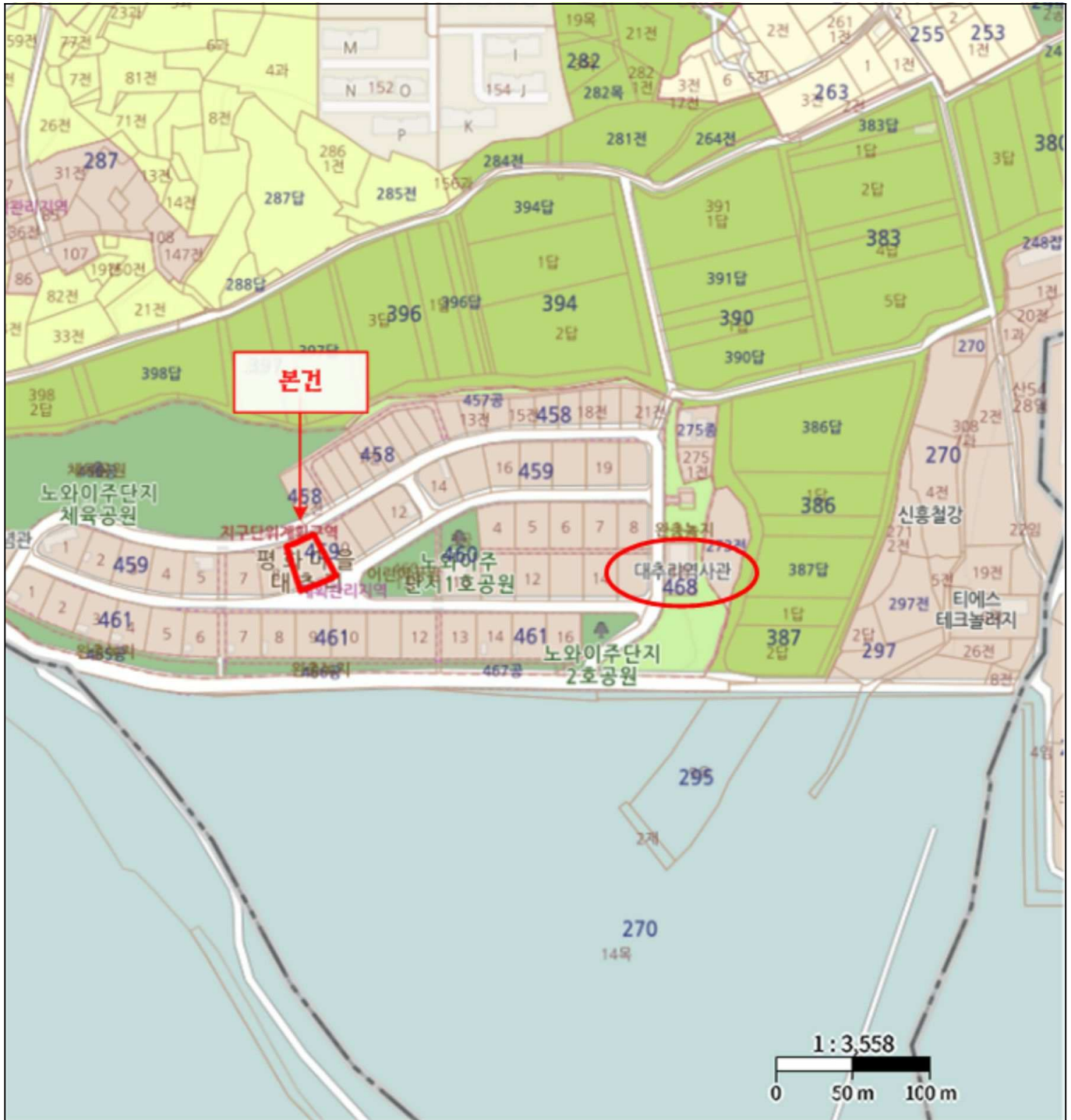
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 함구로 인해 임대관계는 미상임.

광역위치도



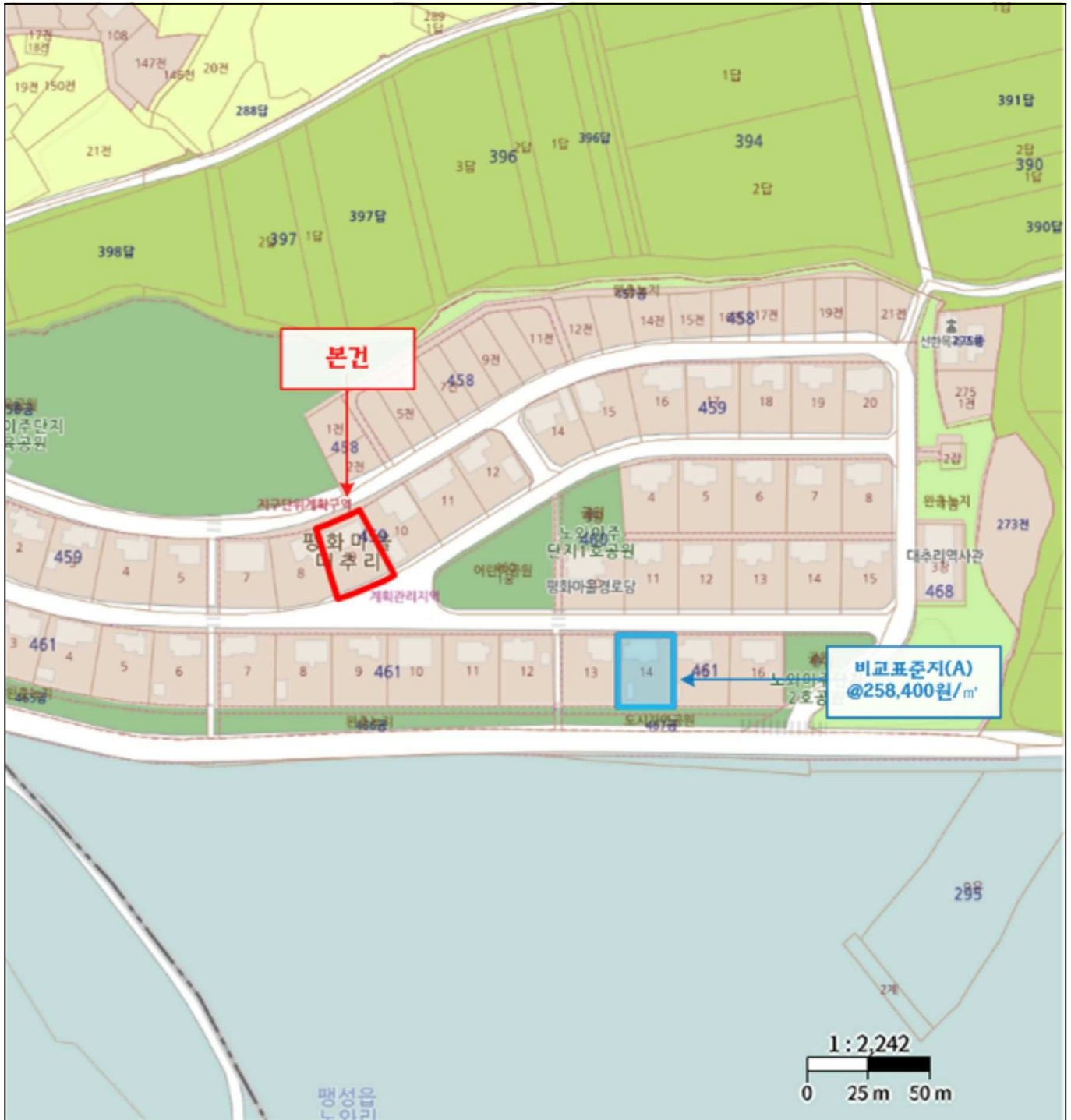
소재지 경기도 평택시 팽성읍 노와리 459-9



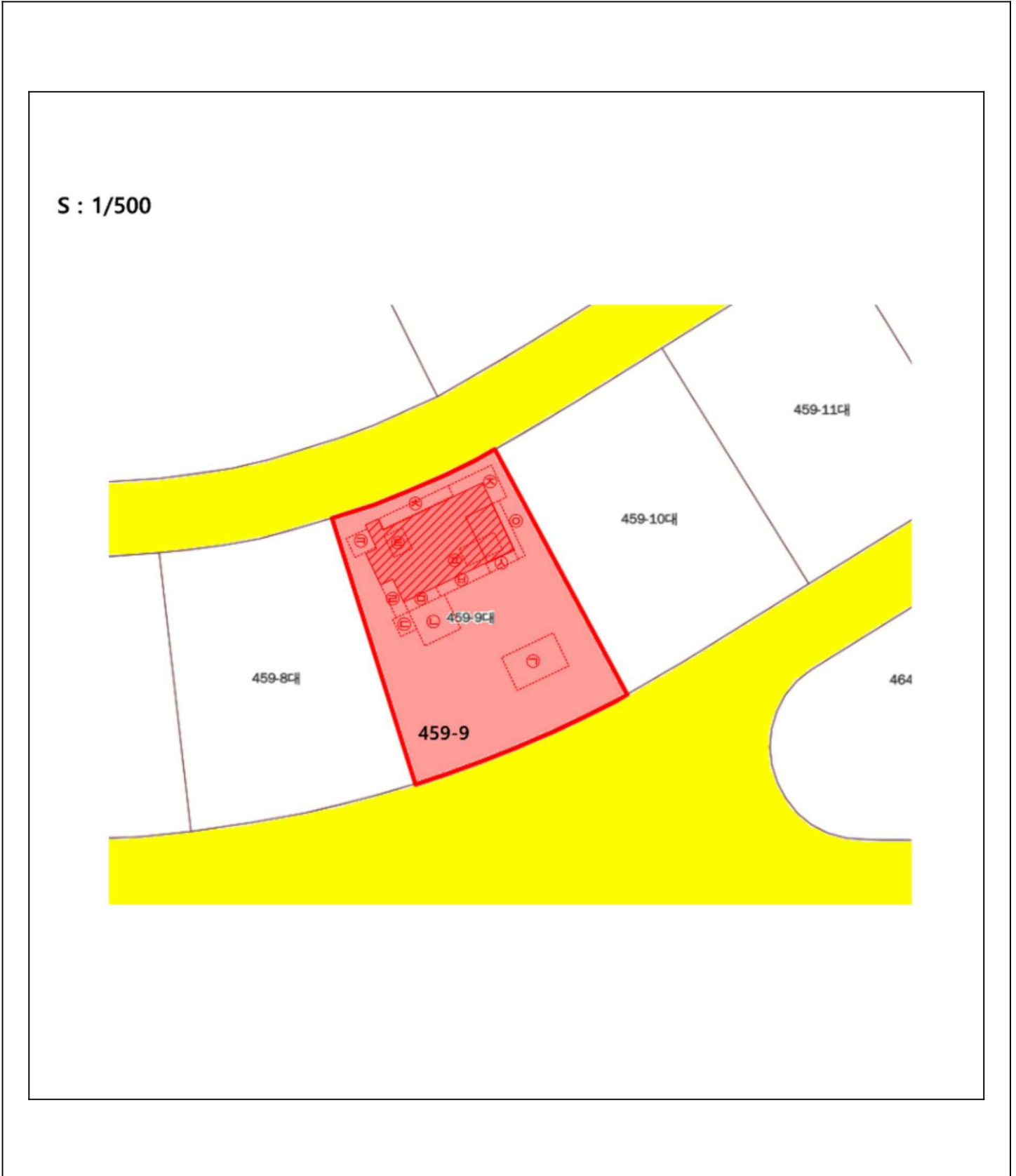
위치도



소재지 경기도 평택시 팽성읍 노와리 459-9

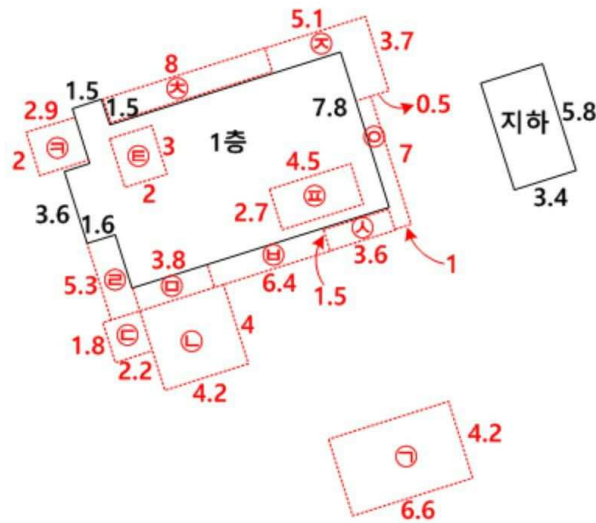


지 적 도



건 물 개 황 도

S : 1/300



< 면적산출(㎡) : 공부면적 기준 >

1층 : $7.8 \times (3.8+6.4+3.6) + 1.6 \times 3.6 + 1.5 \times 1.5 = 116.4\text{㎡}$
 지하 : $5.8 \times 3.4 = 19.7\text{㎡}$

< 제시외건물 >

- ㉠ 파이프조 차광막지붕 1층 창고 약27.7㎡
- ㉡ 각관철제 선라이트지붕 1층 통로 약16.8㎡
- ㉢ 각관철제 선라이트지붕 1층 통로 약3.9㎡
- ㉣ 하이샷시조 선라이트지붕 1층 현관 약8.4㎡
- ㉤ 철근콘크리트조 스라브지붕 1층 주택(방) 약5.7㎡
- ㉥ 철제구조 스라브지붕 1층 발코니 약9.6㎡
- ㉦ 철근콘크리트조 스라브지붕 1층 주택(방) 약5.4㎡
- ㉧ 철근콘크리트조 스라브지붕 1층 계단및창고 약7㎡
- ㉨ 철근콘크리트조 스라브지붕 1층 주택(방) 약10.9㎡
- ㉩ 철제구조 스라브지붕 1층 발코니 약12㎡
- ㉪ 각관철제 선라이트지붕 1층 통로 약5.8㎡
- ㉫ 각관철제 태양광판넬 1층 옥상소재 약6㎡
- ㉬ 각관철제 태양광판넬 1층 옥상소재 약12.1㎡





(459-9)

















()





/



~



()



()