



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	G202603082
평가금액	449,529,600 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 동행 경기지사 / 백흠영
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 동행 경기지사 / 백 흠영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-07 14:16:00.0
대표	감정평가법인 동행 본사 / 이종욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-07 14:15:00.0
심사자	감정평가법인 동행 경기지사 / 윤 상운	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-07 14:15:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

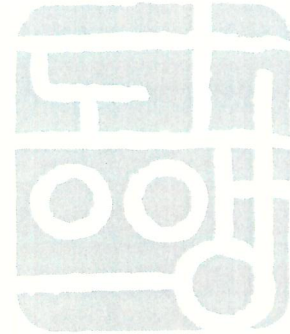
한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT



의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
건명	주식회사다우건축개발 소유물건 [건물]
감정평가서No.	G202603082

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)감정평가법인 동행
Donghaeng Appraisal Co., Ltd.



본사 서울특별시 강남구 삼성로 560, 5F (삼성동 150-1, 화성빌딩)
지사 경기도 평택시 비전2로 245, 3F (죽백동 754-2, 정현빌딩)

Tel. 02 - 569 - 0601
Ttl. 031 - 658 - 9537

Fax. 02 - 569 - 0602
Fax. 031 - 658 - 9538

[건물] 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인 합니다.

(주)감정평가법인 동행
대표이사 이종욱



감정평가사
백흥영

백흥영 (인)

감정평가액

사역사천구백오십이만구천육백원정(₩449,529,600.-)

의뢰인

한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가목적

구매

채무자

-

제출처

한국자산관리공사 경기지역본부

소유자
(대상업체명)

주식회사다우건축개발

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록
표시근거

등기사항전부증명서,
일반건축물대장,
귀 제시목록(2025-07759-A02)

기준시점

조사기간

작성일자

2026.04.03

2026.04.03

2026.04.06

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종별

면적 또는 수량(m²)

종별

면적 또는 수량(m²)

단가

금액

건물

253.2

건물

253.2

1,728,000

437,529,600

(제시외건물)

(12.5)

(제시외건물)

12.5

식

12,000,000

이

하

여

백

합계

₩449,529,600.-

심사의견

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

尹相圭 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 평택시 팽성읍 두정리 소재 “두정3리마을회관” 북측 인근에 위치하는 건물로서, 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치

기준가치란 감정평가액의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우만 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음. 본건의 감정평가조건은 해당사항 없음.

5. 기준시점 및 실지조사일

가. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 03일로 하였음.

나. 실지조사일

감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 함. 본건의 물적 현황 파악 및 시장조사 등을 위한 실지조사는 2026년 04월 03일에 수행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

감정평가기준	내용
제5조 시장가치기준	대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.
제6조 현황기준	감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용 상황은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 예외적으로 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음.
제7조 개별물건기준	감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하나, 예외적으로 일괄, 구분 및 부분 감정평가를 할 수 있음.

나. 감정평가방법

감정평가방법	내용
제11조 감정평가방식	감정평가법인등은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식에 따라 감정평가를 함.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항에 따라 원가법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 본문 단서에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

8. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였음.

나. 본건은 귀 제시목록에 의거하여 토지를 수반하지 아니하는 건물만을 평가하였으며 등기사항전부증명서상 토지 소유자와 건물소유자가 상이하니 공매 업무시 참고하시기 바랍니다.

다. 현장조사시 폐문·부재로 내부구조도는 일반건축물대장상 도면, 평가전례 및 외부에서의 관찰 등에 의거하였음.

라. 본건 건물 옥탑에 제시외건물㉠(옥탑, 계단실)이 소재하여 구조, 이용상황, 사용자재, 현상, 관리상태 등을 감안하여 감정평가하였으며, 면적은 일반건축물대장상 도면 등에 의거하여 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 감정평가 대상물건

기 호	소재지	건물구조 및 지붕	주용도	연면적 (㎡)	층 수	사용승일인	비 고
가	경기도 평택시 팽성읍 두정리 163-243	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	253.2	지상 2층	2023.04.10	일 반 건축물 대 장 기 준

2. 건물 감정평가요항표

건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 2층건으로서, 외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등, 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등, 창 호 : pvc 샷시 창호 마감 등임.
이용상황	기호(가) : 단독주택으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비	기본적인 위생 및 급배수설비 및 난방설비가 구비되어 있음.
기타설비	-
부합물 및 종물관계	후첨 “건물개황도 및 사진용지”와 같이 제시외건물㉠이 소재함.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 개요

원가법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

재조달원가 ×

잔존내용연수

경제적내용연수

= 대상건물 적용단가

재조달원가, 대상건물 적용단가 단위 : (원/㎡)

2. 재조달원가 산정

가. 표준단가 검토[2025년 한국부동산연구원 재조달원가 자료집]

용 도	구 조	분류번호	급수 및 표준단가 (원/㎡)					내용연수
			1	2	3	4	5	
일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	01-01-05-09	-	-	1,836,000	1,590,000	1,352,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
냉, 난방설비	난방설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 표준단가 산출기준 예시 (출처 : 2025년 한국부동산연구원 재조달원가자료집)

1) 건물개요

공사명	구조	공사규모	건물높이(m)	연면적(㎡)
00 단독주택 신축공사	철근콘크리트조	지상 2층	6.1	160

2) 주요설계

가) 구조

콘크리트(㎡)		거푸집(㎡)		철근(t)		벽돌(매)	
1.025	㎡/㎡	5.056	㎡/㎡	0.109	t/㎡	30	매/㎡

나) 외부마감

부위	자재	수량
외장	화강석	1.46㎡
ROOF	액체방수	1.62㎡
외부창호	PW	0.16㎡

다) 내부마감

부위	자재	수량
바닥	합판마루	0.80㎡
	자기질타일	0.10㎡
천정	도배지/실크	0.73㎡
벽	비닐페인트	0.43㎡
	도배지/실크	1.43㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 직접비(원/㎡)

공 종	주요내역	공사비	재	노	경	구성비(%)
1. 가설공사	공통가설, 직접가설	23,931	9	75	16	1.30
2. 토 및 지정공사	터파기, 지정공사	16,061	18	68	14	0.87
3. 철근콘크리트공사	철근, 레미콘, 거푸집	275,152	48	51	1	14.99
4. 조적공사	0.5B, 1.0B조적	103,236	49	51		5.62
5. 타일 및 석공사	자기질타일, 도기질타일, 화강석	154,340	36	64		8.41
6. 방수공사	액체방수, 코킹	35,764	22	78		1.95
7. 지붕 및 흙통공사	선흙통, 드레인	2,302	41	59		0.13
8. 금속공사	난간	21,546	27	72	1	1.17
9. 미장공사	시멘물탈, 판넬히팅	69,667	8	92		3.79
10. 창호 및 유리공사	PW, 16, 24mm복층유리, 하드웨어	138,342	82	18		7.53
11. 도장공사	조합, 녹막이, 비닐페인트	90,567	14	86		4.93
12. 목 및 수장공사	합판마루, 목재반자틀, 도배지, 단열재	221,025	72	28		12.04
13. 기타공사	가구	20,530	100			1.12
14. 골재비 및 운반비	시멘트, 모래, 잡석	29,928	89		11	1.63
소 계	-	1,202,391	-	-	-	65.48

4) 간접비(원/㎡)

간접노무비, 산재보험, 안전관리비, 기타경비, 일반관리, 이윤	공사비	재	노	경	구성비(%)
	457,869	-	-	-	24.94

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 건축공사합계(원/㎡)

건축공사합계	공사비	재	노	경	구성비(%)
	1,660,260	-	-	-	-

6) 설계감리비, 전기기본공사비(원/㎡)

구분	공사비	재	노	경	구성비(%)
설계감리비	77,000	-	-	-	4.19
전기기본공사비	99,000	-	-	-	5.39

7) 합 계(원/㎡)

건축+제경비+설계감리+전기기본공사비	공사비	재	노	경	구성비(%)
	1,836,000	-	-	-	100

라. 재조달원가의 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가를 말함. 대상건물과 용도·구조 등이 유사한 건물의 표준단가를 참작하되, 시공상태, 마감수준, 사용자재, 관리상태, 장래효용성, 유지·보수의 정도 등 제반 경제적 특성을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

기 호	층	재조달원가	구 조	용 도	비 고
가	1~2층	1,800,000	철근콘크리트구조	단독주택	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감가수정 및 적용단가의 결정

기 호	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	잔존 내용연수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	1~2층	1,800,000	50	48	48/50	1,728,000	1,728,000

3. 건물 감정평가액

기 호	층	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1~2층	1,728,000	253.2	437,529,600	-
합 계				437,529,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[단위 : 원]

건 물	437,529,600
제시외건물	12,000,000
감정평가액	449,529,600

2. 결정 의견

상기의 가격자료 등을 종합적으로 검토한 결과, 원가법을 적용하여 산정된 건물가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

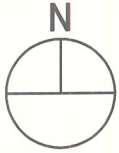
3. 기타 참고사항

-

[건물] 감정평가명세표

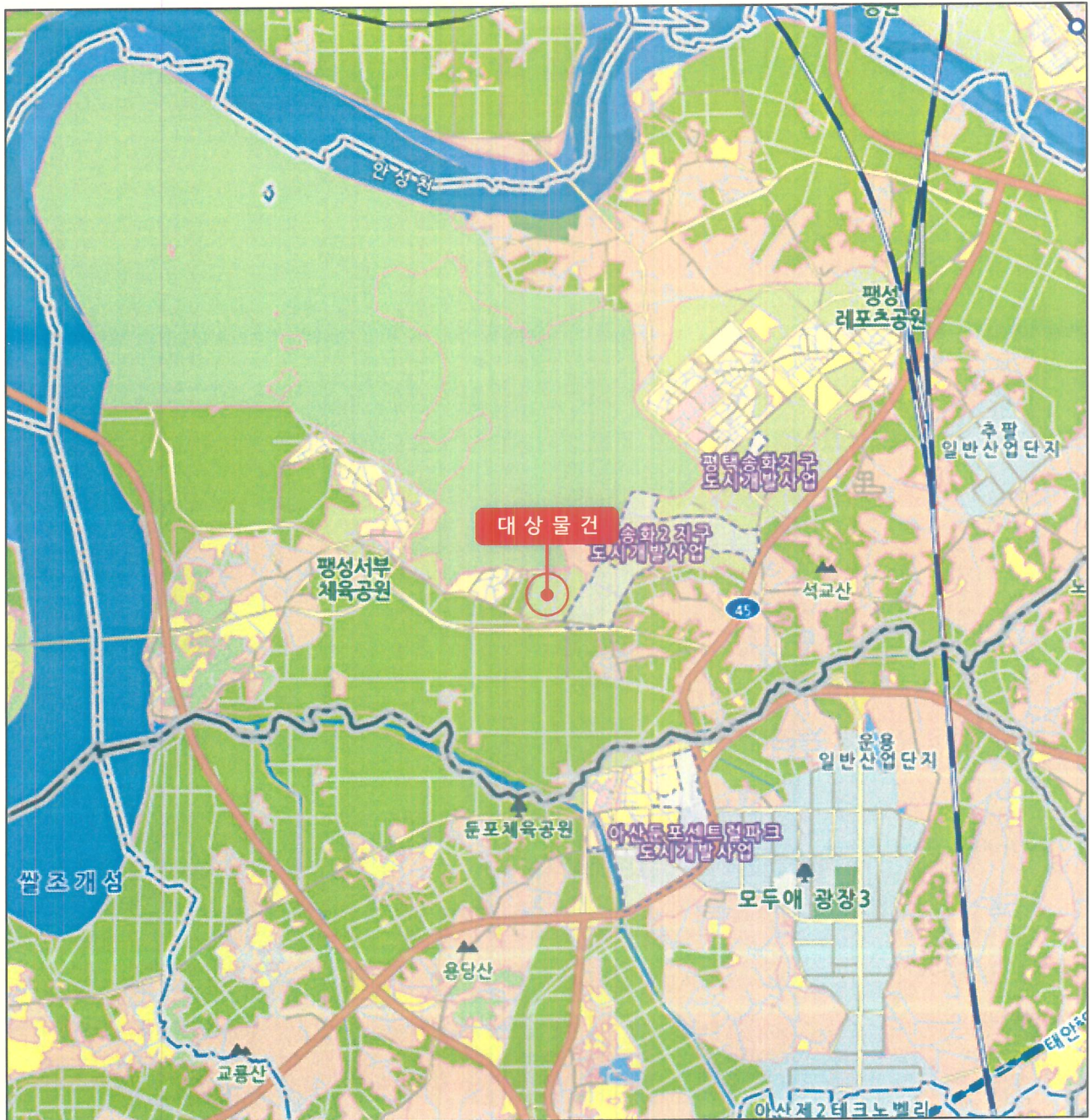
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	경기도 평택시 팽성읍 두정리	163-243	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
	1층			131.66	131.66	1,728,000	227,508,480	1,800,000 × 48/50	
	2층			121.54	121.54	1,728,000	210,021,120	1,800,000 × 48/50	
	[도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 계양로 174-40								
소 계								437,529,600	
㉠	(제시외건물) 경기도 평택시 팽성읍 두정리	163-243	계단실 (옥탑)	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	(12.5)	12.5	식	12,000,000	옥상 소재
	소 계								12,000,000
		합 계						449,529,600	
				이	하	여	백		

광역위치도



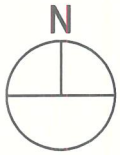
소재지

경기도 평택시 팽성읍 두정리 163-243



(주)감정평가법인 동행

상세위치도



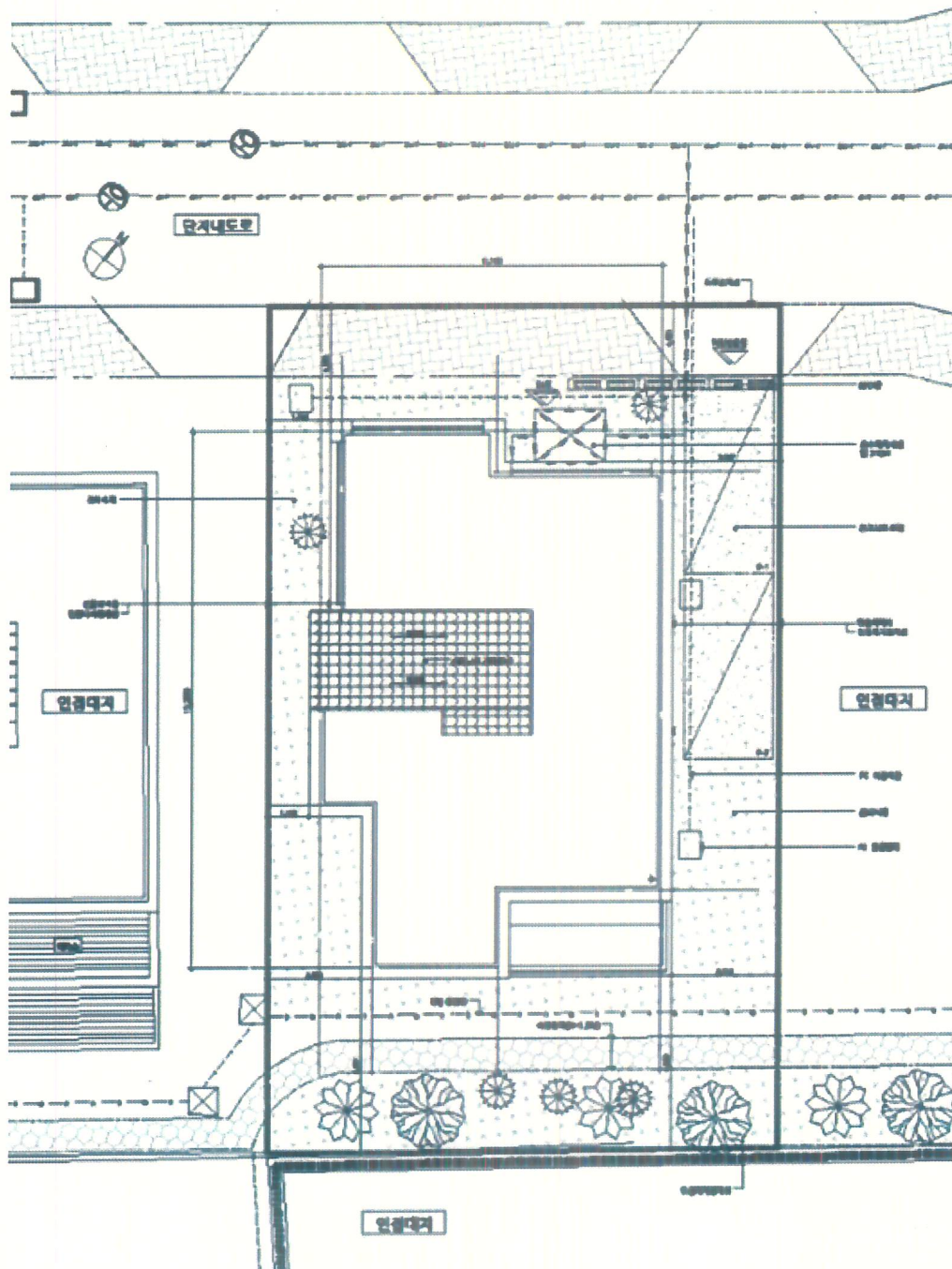
소재지

경기도 평택시 팽성읍 두정리 163-243



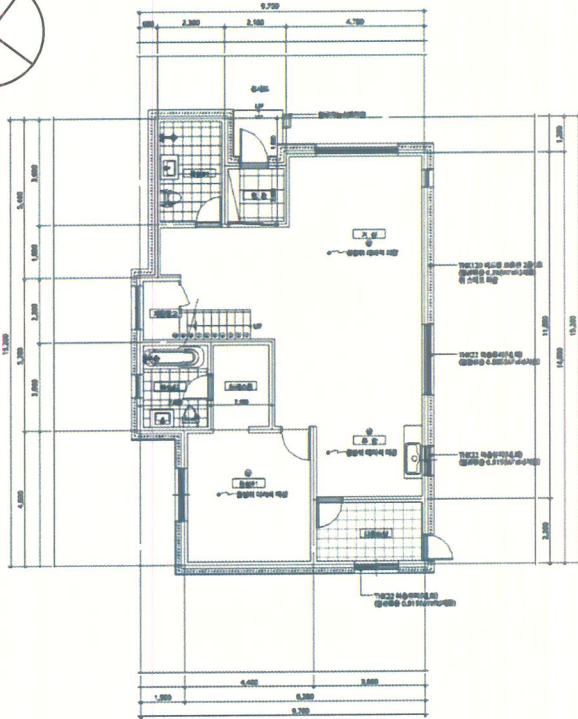
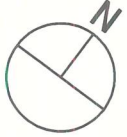
(주)감정평가법인 동행

건물 배치도

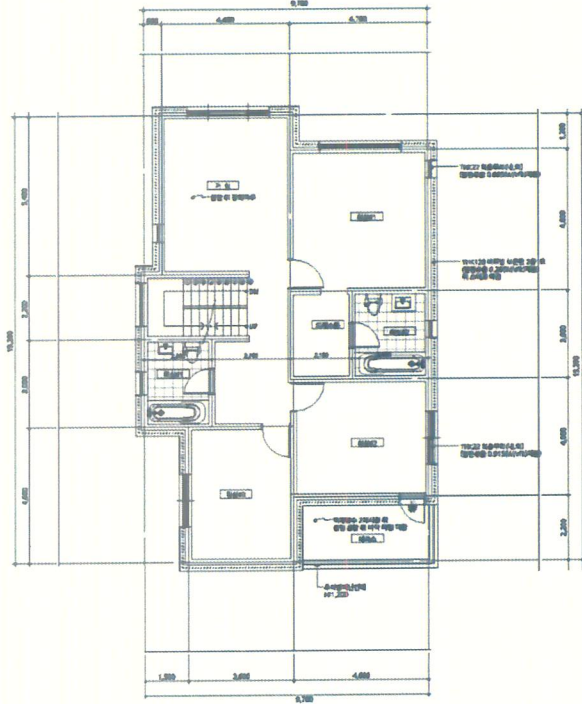


건물이용도

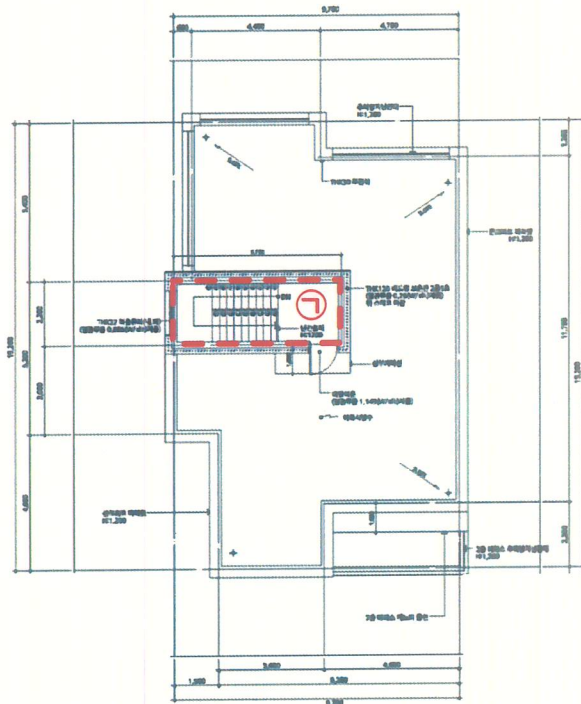
No Scale



기호(가) 1층
[공부면적 : 131.66㎡]



기호(가) 2층
[공부면적 : 121.54㎡]



제시외건물

㉠ 철근콘크리트구조

콘크리트지붕 옥상소재 (계단실) : 12.5㎡

사 진 용 지



[본건전경 ①]



[본건전경 ②]

사 진 용 지



[본건전경 ③]



[주위환경]