

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 다함 농업회사법인 주식회사
소유물건(2025타경42289)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: 상림25-07047

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.

감 정 평 가 사 (인)
이 재 현

감정평가액	일십일억삼천오백사십오만이천원정(₩1,135,452,000.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	다함 농업회사법인 주식회사 (2025타경42289)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.24 ~ 2025.07.25 2025.07.28

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	5,029	토지	5,029	-	1,103,532,000
	건물	67.2	건물	67.2	-	31,920,000
	이	하	여	백		
합 계					₩1,135,452,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I . 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 평택시 현덕면 기산리 소재 “안중톨게이트” 북동측 원거리에 위치하는 토지 및 건물에 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 대상건물은 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 부대시설 등을 고려한 원가법으로 감가수정을 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점 등

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.25. 이며 실시조사기간은 2025.07.24.~2025.07.25. 입니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건은 현장조사를 통하여 대상물건의 공부와 현황 등 일치여부를 확인하였습니다.
- 2) 기호3의 지목은 제시목록 및 공부상 답이나, 안중출장소에 구두 탐문한 바에 의하면 도로보다 낮아 블록형 옹벽을 설치하고 성토매립 및 정지작업에 의해 우량농지로 2021.11월경 허가를 받았다고 합니다(별첨 사진 P9~p11참조)
다만, 업무참여 시 자세한 사항은 위 출장소 등에 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3) 2)항의 기호3은 우량농지라고 하나 현장조사 시 육안 관찰 등에 의하면 매립정도는 대략 2m내외로서 관개배수나 성토된 상태 등을 고려하여 보면 종전 용도로 사용하기가 어려워 보입니다.
- 4) 기호4는 일부가 기호2건물 및기호5토지, 기호3 토지의 진입로(철근콘크리트 구조)로 사용하고 그 잔여지는 방치된 상태로서, 계획도로시설에 저촉되어 그 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.
- 5) 제시목록상 기호2 건물의 소재지 및 지번은 경기도 평택시 현덕면 대안리 87 위치상이나 공부 및 현황은 동 소 368 위치상입니다.
- 6) 기호3지상에 제시외 수목 아카시아 소경목 1주가 소재하나 경제적 가치가 희박하여 토지에 포함 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ . 대상 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 산정

“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. 대상물건 개요

1) 토지이용계획사항

기호1:

농림지역,

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(현덕초(광덕분교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

기호3,4,5

농림지역. 중로3류(폭12m~15m)(접함)

가축사육제한구역(일부제한 300m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

기호6

농림지역,

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(현덕초(광덕분교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(현덕초(광덕분교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 제시목록

기호	소재지	지번	구조 및 지목	용도 및 면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	비고
1	경기도 평택시 현덕면 대안리	85-1	답	1,071	답	농림지역	
2	경기도 평택시 현덕면 대안리 [도로명주소] 경기도 평택시 현덕로 846-10	87 위 지상	일반철골구조 일반철골조 판넬지붕 1층	창고 67.2㎡	창고 (공실)		현황 소재지: 대안리 368 위지상(기호5) 사용승인일 2022. 10. 07
3	경기도 평택시 현덕면 대안리	368-2	답	1,906	잡종지		
4	경기도 평택시 현덕면 대안리	368-1	답	109	진입로 및 묵담		
5	경기도 평택시 현덕면 대안리	368	창고용지	659	창고용지		
6	경기도 평택시 현덕면 대안리	87	답	1,284	답		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교표준지 선정

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

(기준일:2025.01.01.)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	평택시 현덕면 대안리	274	답	2,005	답	농림지역	세로(가)	사다리 평지	86,600
B	동 소	112-1	대	650	단독주택	농림지역	소로한면	사다리 평지	174,700

다. 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 농림지역	2025.01.01 ~ 2025.07.25	0.788%	1.00788	

라. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교조건 및 항목 내용

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접면도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 지질의 양부 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	고저 등	고저(경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양의 오염	토양오염상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등	조장의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교(대상토지 / 비교표준지)

비교-1

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
제시목록 기호	1,6	1.08	1.05	1.05	1.02	1.00	1.00	1.21
	3	0.95	1.00	1.00	1.38	1.00	1.00	1.31
	4	0.95	1.00	1.00	0.80	0.70	1.00	0.53
비교 표준지	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교내용		<p>기호1, 6 가로조건: 대상은 표준지보다 가로의 폭 등에서 우세함 접근조건: 대상은 교통시설, 학교 등 접근성에서 우세함 환경조건: 대상은 인근 토지이용상황 등에서 우세함. 획지조건: 대상은 형상 등에서우세함. 여타조건: 상호 대등함.</p> <p>기호3 가로조건: 대상은 표준지보다 가로의 폭 및 상태 등에서 열세함. 획지조건: 대상은 매립 성토 등 토지이용상황에서 우세함 여타조건: 상호 대등함</p> <p>기호4 가로조건: 대상은 표준지보다 가로의 폭 등에서 열세함 획지조건: 대상은 방치되거나 진입로 일부로 이용하여 열세함 행정적조건: 대상은 계획도로에 저촉되어 열세함 여타조건: 상호 대등함.</p>						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교-2

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
제시목록 기호	5	0.92	0.96	0.95	1.02	0.95	1.00	0.81
비교 표준지	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교내용	기호5 가로조건: 대상은 표준지보다 가로의 폭 등에서 열세함. 접근조건: 대상은 학교, 교통시설, 마을 등 접근성에서 열세함 환경조건: 대상은 인근 토지이용상황 등에서 열세함. 획지조건: 대상은 형상 등에서 우세함 행정적조건: 대상은 지목 등에서 열세함 여타조건: 상호 대등함							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 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	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	평택시 현덕면 대안리	344-6	답	2,003	농림 지역	답	182,000	2024.05.16	담보
㉡	평택시 현덕면 대안리	390	대	640	농림 지역	단독 주택	287,000	2023.07.25	담보

(4) 거래사례

< 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등 >

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					이용상황			
①	평택시 현덕면 대안리	459-1	답	1,550	농림지역 답	303,140,000	195,574	2022.12.27
②	평택시 현덕면 권관리	790	창고 용지	592	농림지역 물류창고	397,163,228	670,883	2023.07.05

※거래사례②는 토지만 거래되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 격차율 산정

■ 사례 선정

상기사례 중 대상물건과 용도지역, 지목 등이 동일, 유사한 인근지역내 평가사례 기호㉞, ㉟을 선정하였습니다.

- 적용대상 토지: 기호1,3,4,6

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	결정률
	공시지가 (원/㎡)							
기호㉞	182,000	1.00	1.02366	1.00	0.91	169,539	1.942	1.94
비교 표준지A	86,600	1.00	1.00788	1.00	1.00	87,282		

- 적용대상 토지: 기호5

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	결정률
	공시지가 (원/㎡)							
기호㉟	287,000	1.00	1.0470	1.00	1.19	357,582	2.031	2.0
비교 표준지B	174,700	1.00	1.00788	1.00	1.00	176,077		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 시점수정

대상지역/ 용도지역	사례	산정기간	시점수정치
	비교표준지		
평택시 농림지역	기호㉔	2024.05.16~ 2025.07.25	1.02366
	기호㉕	2023.07.25.~2025.07.25	1.0470
	비교 표준지A,B	2025.01.01 ~ 2025.07.25	1.00788

■ 개별요인 비교(비교 표준지 / 사례)

비교-1

표준지/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
A / ㉔	1.02	0.97	1.00	0.92	1.00	1.00	0.91
비고	가로조건: 표준지는 사례보다 가로 폭, 상태 등에서 우세함 접근조건: 표준지는 간선도로 등 접근성에서 열세함 획지조건: 표준지는 경사 등에서 열세함 여타조건: 상호 대등함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교-2

표준지/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
B / ㉠	1.08	1.05	1.03	1.02	1.00	1.00	1.19
비고	가로조건: 표준지는 사례보다 가로 폭 등에서 우세함 접근조건: 표준지는 교통시설, 학교 등 접근성에서 우세함. 환경조건: 표준지는 인근 토지이용상황 등에서 우세함 획지조건: 표준지는 형상 등에서 우세함, 여타조건: 상호 대등함.						

(6) 그밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 공시지가의 현실적인 지가수준을 반영하기 위해 인근평가사례, 거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지A는 1.94, 표준지B는 2.0으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 시산

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
목록상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,6	86,600	1.00788	1.00	1.21	1.94	204,887	205,000
3	86,600	1.00788	1.00	1.31	1.94	221,820	222,000
4	86,600	1.00788	1.00	0.53	1.94	89,744	90,000
5	174,700	1.00788	1.00	0.81	2.00	285,244	285,000

※ 결정단가는 천원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 대상 토지

목록상 기 호	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,071	1,071	205,000	219,555,000	
3	1,906	1,906	222,000	423,132,000	
4	109	109	90,000	9,810,000	
5	659	659	285,000	187,815,000	
6	1,284	1,284	205,000	263,220,000	
	합계			1,103,532,000	

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 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					이용상황			
①	평택시 현덕면 대안리	459-1	답	1,550	농림지역 답	303,140,000	195,574	2022.12.27
②	평택시 현덕면 권관리	790	창고 용지	592	농림지역 물류창고	397,163,228	670,883	2023.07.05

(2) 거래사례의 선정

인근지역내 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 사례 기호①과 기호②를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 사정보정

인근 지가수준으로 보아 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

(5) 시점수정

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

대상지역	용도 지역	사례	산정기간	시점수정치
경기도 평택시	농림 지역	①	2022.12.27.~2025.07.25	1.05039
		②	2023.07.05 ~ 2025.07.25	1.04759

(6) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 개별요인 비교(대상/ 사례)

■ 비교-1

대상토지/거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호 1,기호6	1.00	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	1.04
기호 3	0.92	0.96	0.96	1.37	1.00	1.00	1.16
기호 4	0.92	0.96	0.96	0.80	0.70	1.00	0.47
비 고	<p>기호1,6 접근조건: 대상은 사례보다 교통시설, 학교 등 접근성에서 우세. 환경조건: 대상은 인근 토지이용상황 등에서 우세. 여타조건: 상호 대등함.</p> <p>기호3 가로조건: 대상은 사례보다 가로의 폭 등에서 열세. 접근조건: 대상은 교통시설, 학교 등 접근성에서 열세. 환경조건: 대상은 인근 토지이용상황 등에서 열세. 획지조건: 대상은 매립성토 등 토지이용상황 등에서 우세, 여타조건: 상호 대등함</p> <p>기호4 가로조건: 대상은 사례보다 가로의 폭 등에서 열세. 접근조건: 대상은 교통시설, 학교 등 접근성에서 우세. 환경조건: 대상은 인근 토지이용상황 등에서 열세. 획지조건: 대상은 형상, 진입로 등으로 토지이용상태 등에서 열세, 행정적조건: 대상은 계획도로에 저촉 등 공법상 제한으로 열세 기타조건: 상호 대등함</p>						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 비교-2

대상토지/거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호 5	0.80	0.80	0.70	1.05	1.02	0.90	0.43
비 고	기호5 가로조건: 대상은 사례보다 가로의 폭 등에서 열세. 접근조건: 대상은 편익시설, 교통시설 등 접근성에서 열세. 환경조건: 대상은 인근 토지이용상황 등에서 열세. 획지조건: 대상은 형상 등에서 우세, 행정적조건: 대상은 접도구역 저촉된 사례보다 공법상제한 등에서 우세 기타조건: 대상은 인근지역 개발계획 등에서 열세.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(8) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
대상목록 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1,6	195,574	1.00	1.05039	1.00	1.04	213,646	210,000
3	195,574	1.00	1.05039	1.00	1.16	238,298	240,000
4	195,574	1.00	1.05039	1.00	0.47	96,552	100,000
5	670,883	1.00	1.04759	1.00	0.43	302,208	302,000

다. 거래사례에 의한 시산가액

목록상 기호	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1,071	1,071	210,000	224,910,000	
3	1,906	1,906	240,000	457,440,000	
4	109	109	100,000	10,900,000	
5	659	659	302,000	199,018,000	
6	1,284	1,284	210,000	269,640,000	
합계				1,161,908,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지의 감정평가액 결정의견

가. 시산가액

시산가액	감정평가액
공시지가기준법에 의한 가액	1,103,532,000
거래사례비교법에 의한 가액	1,161,908,000

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

Ⅲ. 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

가. 대상건물

제시목록 기호	구조	층수	면적(㎡)	용도 (제시목록상기준)	사용승인일
2	일반철골구조 일반철골조 판별지붕	1층	67.2	창고	2022.10.07

3. 재조달원가

가. 표준단가의 검토

1) 제시건물: 기호 2

< 출처 : 2024.01 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집 >

분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
05-04-06-10	일반창고	철골조/샌드위치판넬	4	633,000	35 (30-40)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 보정설비: 없음

다. 건설공사비지수(주거용 건물)

구분	기준일	공사비 지수	비고
건축물 재조달원가 기준일	2024.01	129.52	
감정평가 기준시점	2025.07.25	130.52	2025.05 적용
	적용지수	1.008	≙ 130.52/129.52

※ 건설공사비지수는 2025.06 후 미고시됨

라. 공사비지수 보정후 재조달원가

1) 제시 건물: 기호2

자료집 표준단가	적용 표준단가	공사비지수	산출단가 (원/㎡)	보정후 재조달원가
633,000	500,000	1.008	504,000	504,000

※ 적용표준단가는 공중에 따른 시공상태 및 자재 등을 감안하였음

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 표준단가를 기준으로 구조, 사용자재, 시공정도, 현상 등을 종합참작하고 부대설비 등을 보정하여 아래와 같이 재조달원가 및 경제적 내용년수를 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수 (년)	비고
2	504,000	35	

사. 감가수정 및 적용단가의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수 (년)	경과년수 (년)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	504,000	35	2	33/35	475,000	사용승인일 2022.10.07

※경과년수는 만년기준으로 감가수정합니다.

아. 건물 감정평가액

기호	용도	층수	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	일반창고	1층	67.2	67.2	475,000	31,920,000	
합계						31,920,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 대상물건 감정평가액

구분	감정평가액(원)	합계(원)
토지(기호1,3-6)	1,103,532,000	1,135,452,000
건물(기호2)	31,920,000	

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 현덕면 대안리	85-1	답	농림지역	1,071	1,071	205,000	219,555,000	
2	경기도 평택시 현덕면 대안리 [도로명주소] 경기도 평택시 현덕로 846-10	87	창고	일반철골구조 일반철골조 판넬지붕 1층	67.2	67.2	475,000	31,920,000	504,000 x 33/35 현황: 동 소 368 위 지상 (기호5)
3	경기도 평택시 현덕면 대안리	368-2	답	농림지역	1,906	1,906	222,000	423,132,000	
4	경기도 평택시 현덕면 대안리	368-1	답	농림지역	109	109	90,000	9,810,000	
5	경기도 평택시 현덕면 대안리	368	창고용지	농림지역	659	659	285,000	187,815,000	
6	경기도 평택시 현덕면 대안리	87	답	농림지역	1,284	1,284	205,000	263,220,000	
합 계								₩1,135,452,000.-	
				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

대상물건은 경기도 평택시 현덕면 기산리 소재 "안중톨게이트" 북동측 원거리에 위치하며 주위는 경지정리 답, 전및 야산, 농가주택및 축사 등 지방도로주변 농촌지대로서 환경은 무난시됨

(2) 교통상황

마을버스 정류소가 인근에 소재하나 교통상황은 보통이하임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,6은 세장형으로 답으로 이용 중이며 기호3은 인접한 경지정리된 답보다 높이 2m내외 정도 옹벽축대를 설치하고 자갈 등이 혼합된 성토매립된 상태인 잡종지이며, 기호4는 기호3및 기호5토지의 진입로이거나 방치된 상태이며, 기호5는 매립된 창고용지임.

(4) 인접 도로상태

세로(가) 포장 도로와 접하며 상태는 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 개요 참조바람.

(6) 제시목록 외의 물건

없음

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) | |

(7) 공부와의 차이

기호3, 기호4는 제시목록 공부는 답이나, 기호3 현황은 잡종지이며, 기호4 현황은 진입로 및
목답임

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 인해 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 철골지붕틀 판넬지붕1층으로서 외벽:100mm 판넬, 바닥 :콘크리트 포장, 창호:하이샷시 유리이며 층고:약4m 정도임

(2) 이용상태

창고로서 공실임

(3) 설비내역

없음

(4) 부합물 및 종물

없음

(5) 공부와의 차이

없음

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 인해 임대관계는 미상임.

광역위치도



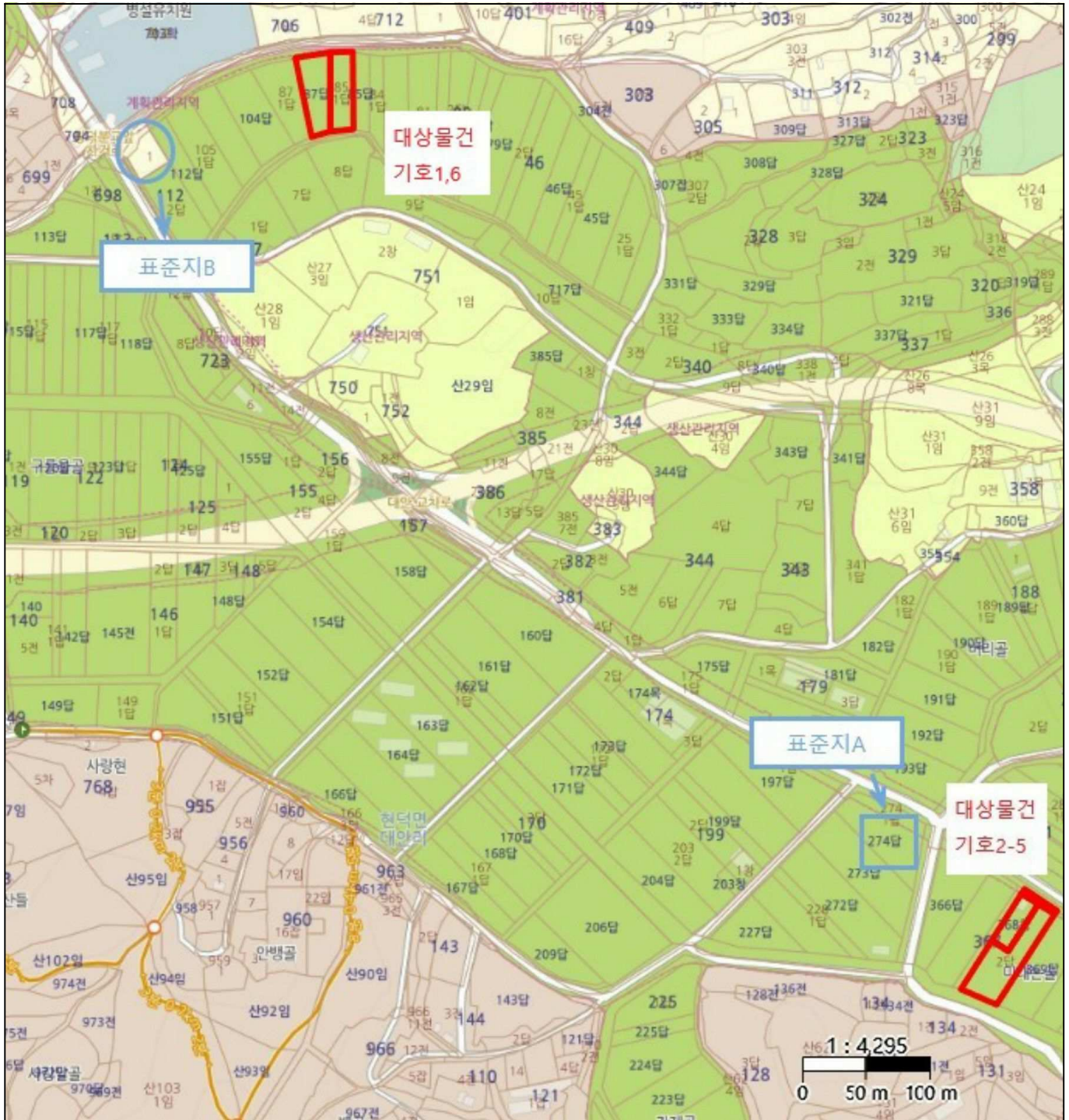
소재지 경기도 평택시 현덕면 대안리 85-1외



위치도

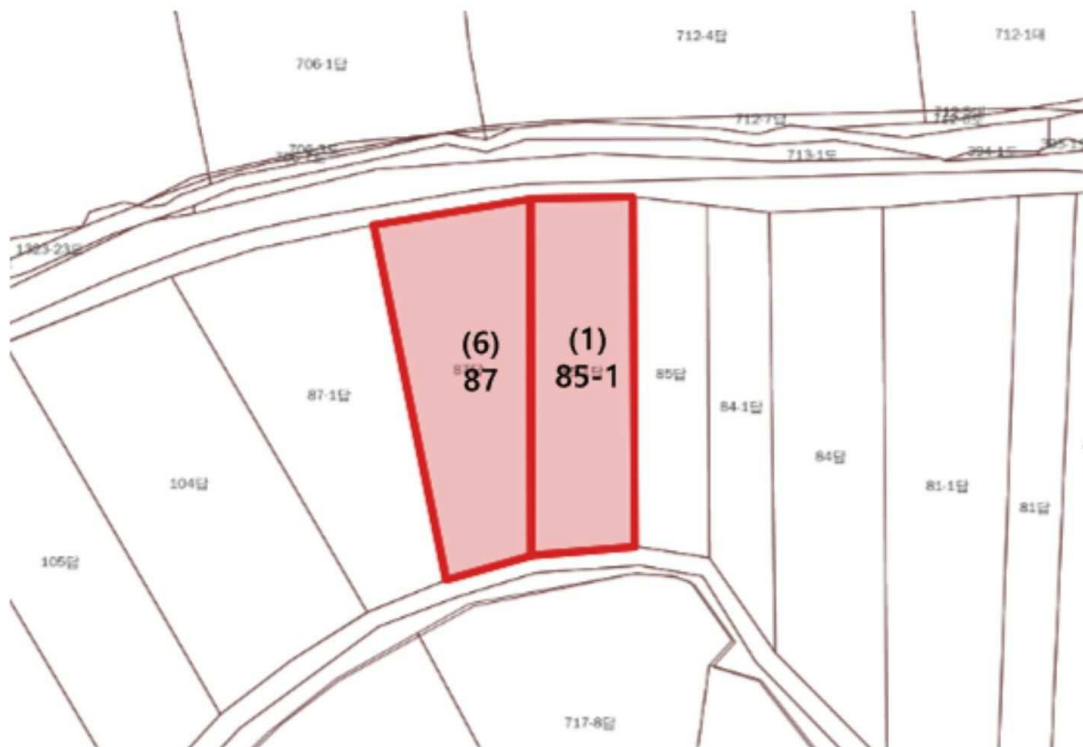


소재지 경기도 평택시 현덕면 대안리 85-1외(기호1-6)



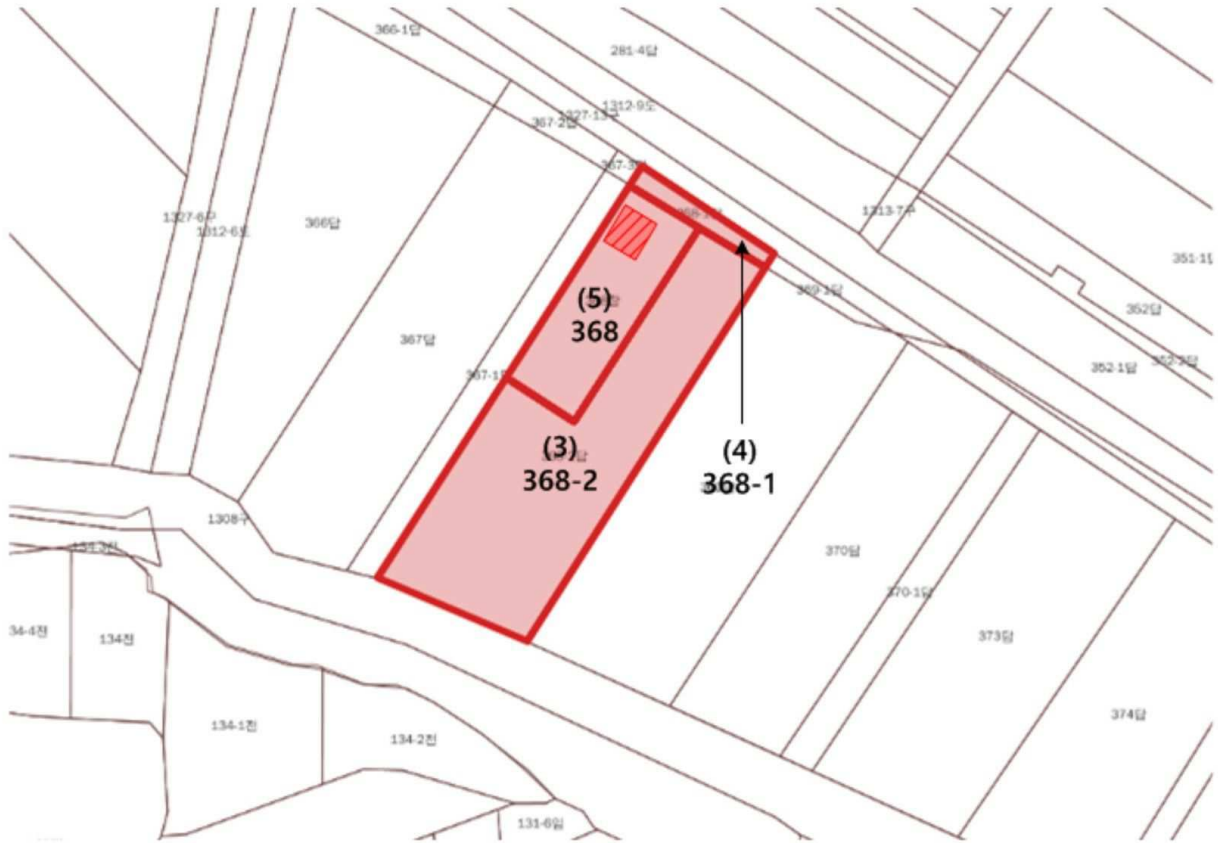
지 적 도

S : 1/1,200



지 적 도

S : 1/1,200



건 물 개 황 도

S : 1/600



< 면적산출 (공부면적 기준) >

기호(2) : $8.2 \times 8.2 \approx 67.2\text{m}^2$



1,6



1,6



1,6



1,6



1(6)



6(1)



2- 5



2- 5



2- 5



2- 5



2



2



2



2



2



2



2 , 3, 5



2 , 3, 5



3



3



3



5



5



5



5



4 (



4 : 3



4