

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 최재호
건명	길해용 소유물건(2023타경2747(2))
감정서번호	C25081401

(공장(기계포함))감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 병 훈

감정평가액	사십일억일천칠백팔십오만원정(₩4,117,850,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 최재호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	길해용 (2023타경2747(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.08	2025.08.18 ~ 2025.09.08	2025.09.12		
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
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(공장(기계포함))감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,108	토지	6,108	-	2,742,628,000
	건물	2,981.24	건물	2,981.24	-	1,209,686,000
	제시외건물	(746.8)	제시외건물	746.8	-	92,705,000
	제시외수목	1식	제시외수목	1식	-	3,000,000
	기계기구	52	기계기구	27	-	69,831,000
		이	하	여	백	
	합계					₩4,117,850,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 원곡면 성은리 소재 “산직마을회관” 북서측 근거리에 소재하는 공장(토지, 건물, 기계기구)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가일반이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 기타

1) 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항 규정에 따라 가격조사 완료일인 2025년09월08일로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 2025년08월18일 ~ 09월08일 현장을 답사하여 실지조사를 실시하였음.
- 3) 본건 기호4) 일부가 현황'도로'인 바 개략적인 실측면적을 기준으로 그 불리한 정도를 감안하였으며, 기호6)은 현황 '도로'로서 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.
- 4) 본건 (2)건물 비동의 등기사항전부증명서상 2층 면적은 167.40㎡, 일반건축물대장상 2층 면적은 251.42㎡로 상이하나, 이는 2층 일부 증축(2008.11.18)으로 인한 차이이며, (5)건물의 등기사항전부증명서상 1층 면적이 735.22㎡, 일반건축물대장상 1층 면적은 735.72㎡로 상이한바, 일반건축물대장을 기준을 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 본건 토지 지상에 제시외 건물(부합물 및 종물)이 소재하여 개략적인 실측면적을 기준으로 관찰감가법을 병용하여 감정평가 하였는바 업무에 참고하시기 바라며, 구조, 면적 및 경제적 가치 등으로 보아 별도 감정평가가 곤란한 경우에는 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 6) 본건 기계기구 중 소재불명 및 철거 보관중인 경우 평가에서 제외하였고, 조사일 현재 공장가동이 중단상태로 기계기구의 정상적인 작동여부는 확인하지 못하였는바 경매참여시 참고하시기 바랍니다.
- 7) 본건 기호(1) 토지 상에 식재된 소나무, 단풍나무, 주목 등 수목은 제시외 물건으로 별도로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 8) 본건은 2023.07.17.일자로 기 평가된 감정평가건으로 소유자 이의신청에 따른 목록 재정비(제외, 추가 등)와 시간의 경과 등에 따른 가격변동으로 현재 시점을 기준으로 재작성하였으며, 토지, 건물, 기계기구 및 수목 등 목록의 확인은 소유자측 관계자 입회 하에 2차례에 걸쳐 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

단위 : ㎡, 원/㎡

기호	소재지 지번	지목	이용상황	용도 지역	면적 (㎡)	개별공시지가 (2025.01.01.)
		용도	구조	규모		사용승인일
1	원곡면 성은리 264	공장 용지	공업용	계획 관리	3,708	264,000
						-
2	원곡면 성은리 264 에이동	공장	철근콘크리트조 및 일반철골조	1층 2층	741.10 280.30	- 1996.10.16. (2005.02.02. 증축)
	원곡면 성은리 264 비동	기숙사	철근콘크리트구조 및 경량철골구조	1층 2층	272.70 251.42	- 1996.10.16. (2008.11.18. 증축)
3	원곡면 성은리 264 씨동	창고 시설	일반철골구조	1층	170	- 1997.12.19
	원곡면 성은리 264 디동	공장	일반철골구조	1층	104	- 1997.12.19
4	원곡면 성은리 307	공장 용지	공업용	계획 관리	2,360	264,000
						-
5	원곡면 성은리 307	공장	철근콘크리트조 및 일반철골조	1층 2층	735.72 264.00	- 2005.04.25
		공장	일반철골구조	1층	162.0	- 2005.04.25
6	원곡면 성은리 267-4	전	도로	계획 관리	40	37,000
						-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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

2. 감정평가방법

▣ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
2. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
3. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
4. “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

1) 관련규정

▣ 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 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

▣ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 적용한 감정평가방법

- 가) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 나) 건물 및 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 감정평가액을 결정하였으며, 「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.
- 다) 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 구조, 규격, 형식 및 용량 등을 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 기계기구의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 위 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	성은리 307	2,360	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	264,000

2. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

- 대상지역 : 경기도 안성시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비고
2025.01.01. ~ 2025.09.08	1.167	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.993 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.137 (1 + 0.00993) * (1 + 0.00137 * 39/31) ≒ 1.01167

※ 조사 . 발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사 . 발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

4. 개별요인 비교

○ 본건 1 / 표준지 A

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비준율 계			1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○ 본건 4 / 표준지 A

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접 근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설 의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비준율 계			1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○ 본건 6 / 표준지 A

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	현황 '도로'로서 열세함.
		기타		
비준율 계			0.330	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 필요성 및 근거

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

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 당시의 비교표준지 가격}}$$

2) 인근지역 내 사례 및 비교사례의 선정

○ 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도 지역	이용상황	평가 목적	기준시점	사정단가 (원/㎡)	비고
①	성은리 3**	장	계획 관리	공업용	담보	2022.12.07	416,000	-
②	성은리 3**	장	계획 관리	공업용	담보	2024.04.09	458,000	-
③	성은리 3***	장	계획 관리	공업용	시가 참고	2025.03.27	560,000	-
④	성은리 3***	장	계획 관리	공업용	담보	2025.03.22	510,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○ 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가(원/㎡)		
	성은리 3**-**	공장 용지	계획 관리	공장	5,367	4,000,000,000	2024.03.08	
						521,500		
㉠	배분법에 의한 토지단가 산출 - 건물 : 일반철골구조 공장 2,858.94㎡ (사용승인일 2004.10.04.) - 토지단가 : (거래가액 - 건물가액) / 토지면적 $[4,000,000,000 - (2,858.94\text{㎡} \times 750,000 \times 21/40)] / 5,367 \approx 521,500$							토지건물 일체거래
	성은리 3**-**	공자 용지	계획 관리	2중 근생	2,038	1,285,000,000	2024.09.23	
						516,100		
㉡	배분법에 의한 토지단가 산출 - 건물 : 일반철골구조 2중근생 493.35㎡ (사용승인일 2011.02.24.) - 토지단가 : (거래가액 - 건물가액) / 토지면적 $[1,285,000,000 - (493.35\text{㎡} \times 700,000 \times 27/40)] / 2,038 \approx 516,100$							토지건물 일체거래

○ 비교사례의 선정

표준지와 용도지역, 이용상황 등 가격형성요인이 동일하거나 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례㉠을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

○ 표준지 A / 사례 ㉔

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	516,100	1.00	1.01515	1.000	0.864	452,666	1.69
가격시점 표준지가격	264,000	-	1.01167	-	-	267,081	
사례기준 산정내역	사정 보정	사례는 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)					
	시점 수정	경기도 안성시 계획관리 지가변동을 (2024.09.23. ~ 2025.09.08.) : 1.01515					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타
1.00		1.00	0.96	0.90	1.00	1.00	0.864
표준지는 사례대비 인근토지 이용상황, 형상 등에서 열세함.							

4) 실거래 분석 등을 통한 검증

본건과 용도지역 등 공법상 제한이 동일하고, 지목, 이용상황 등이 유사한 인근지역 내 토지의 거래사례를 검토한 결과, 선정된 비교사례를 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됨.

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례를 기준으로 한 그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 **1.69배**로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

(단위 : 원/㎡)

번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가	결정단가
	기호	공시지가						
1	A	264,000	1.01167	1.00	1.000	1.69	451,367	451,000
4	A	264,000	1.01167	1.00	1.000	1.69	451,367	451,000
6	A	264,000	1.01167	1.00	0.330	1.69	148,951	149,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교거래사례의 선정

거래사례 중 평가대상토지와 인접하여 있고 이용상황, 지목, 용도지역 등에서 비교성이 있는 사례②를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

구분	산정기간	변동률 (%)	계산식
안성시 계획관리	2024.03.08. ~ 2025.09.08	2.598	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.198 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.203 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.180 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.204 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.125 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.127 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.117 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.137 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.064 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.993 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.137 $(1 + 0.00198 * 24/31) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00993) * (1 + 0.00137 * 39/31)$ ≈ 1.02598

4. 지역요인 비교

거래사례와 대상 토지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

○ 본건 1, 4 / 사례 ㉞

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	가로의 상태에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	0.97	인근토지 이용상황 등 열세함.
		공업용수		
	공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.90	형상에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비준율 계			0.847	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○ 본건 6 / 사례 ㉞

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	가로의 상태에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	0.97	인근토지 이용상황 등 열세함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.90	형상에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	도로로 열세함.
		기타		
비준율 계			0.279	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

(단위 : 원/㎡)

번호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	결정단가
	기호	단가						
1	㉠	521,500	1.00	1.02598	1.00	0.847	453,186	453,000
4	㉠	521,500	1.00	1.02598	1.00	0.847	453,186	453,000
6	㉠	521,500	1.00	1.02598	1.00	0.279	149,279	149,000

다. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 검토

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액, 사례 및 인근지가 등과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 고려할 때 적정한 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였음.

번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,708	451,000	1,672,308,000	-
4	2,360	451,000	1,064,360,000	-
6	40	149,000	5,960,000	-
합 계			2,742,628,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물의 산출근거

가. 재조달원가의 결정

1. 표준단가 참고자료

2024 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원)

분류	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕	4	1,088,000	45 (40~50)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치 패널/6.0M	4	734,000	35 (30~40)
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	4	1,121,000	50 (45~55)

2. 부대설비 내역

- 1) 부대설비 보정이란 상기 건물 표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통하여 대상물건의 적정 재조달원가를 산정함.
- 2) 본건 건물에는 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 수변전설비 등 되어 있음.

3. 재조달원가 결정

본건 건물의 재조달원가는 구조, 사용자재, 시공상태 등을 감안하고, 부대설비 내역 등을 기준으로 상기 예시된 표준단가와 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

단위 : 원/㎡

번호	구조	층별	표준단가가	부대설비 보정단가	재조달원가	비고
2	철근콘크리트조	1	900,000	-	900,000	에이동
	일반철골구조	2	800,000	-	800,000	에이동, 증축
	철근콘크리트조	1, 2	1,000,000	-	1,000,000	비동
	경량철골구조	2	700,000	-	700,000	비동, 증축
3	일반철골구조	1	600,000	-	600,000	씨동
	일반철골구조	1	600,000	-	600,000	디동
5	철근콘크리트조	1	900,000	-	900,000	-
	일반철골구조	2	600,000	-	600,000	-
	일반철골구조	1	600,000	-	600,000	-

※ 부대설비 보정단가는 표준단가에 포함하였음.

나. 감가수정 및 적용단가의 산정

단위 : 원 /㎡

번호	층별	재조달원가	잔존내용 년수	내용년수	적용단가	비고
2	1	900,000	22	50	396,000	-
	2	800,000	20	40	400,000	증축
	1, 2	1,000,000	22	50	440,000	-
	2	700,000	19	35	380,000	증축
3	1	600,000	13	40	195,000	-
	1	600,000	13	40	195,000	-
4	1	900,000	30	50	540,000	일부 증축
	2	600,000	20	40	300,000	-
	1	600,000	20	40	300,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 건물 감정평가액

번호	층별	면적(㎡)	감정평가액(원/㎡)		비고
			단 가	금 액	
2	1	741.1	396,000	293,475,600	A동
	2	280.3	400,000	112,120,000	A동
	1, 2	440.1	440,000	193,644,000	B동
	2	84.02	380,000	31,927,600	B동
3	1	170.0	195,000	33,150,000	C동
	1	104.0	195,000	20,280,000	D동
4	1	735.72	540,000	397,288,800	-
	2	264.0	300,000	79,200,000	-
	1	162.0	300,000	48,600,000	-
합 계		2,981.24	-	1,209,686,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 토지·건물 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정의견

상기 인근의 사례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 결정 감정평가액

토 지	건 물	제시외 건물	제시외 수목	감정평가액
2,742,628,000	1,209,686,000	92,705,000	3,000,000	4,048,019,000

※ 제시외 건물 면적 및 산출내역은 별첨 ‘토지건물 감정평가명세표’ 참조

토지건물감정평가명세표

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 안성시 원곡면 성은리 [도로명주소] 경기도 안성시 원곡면 산직길 114-16	264	공장용지	계획관리지역	3,708	3,708	451,000	1,672,308,000	
2	"	264 위지상 에이동	공장	철근콘크리트 및 일반철골조 판넬지붕 2층 1층 (공장) 2층 (탈의실, 창고, 보일러실, 물탱크실)	741.1	741.1	396,000	293,475,600	900,000 x 22/50
2-1		비동	기숙사	철근콘크리트 콘크리트 평슬래브지붕 2층 1층 2층	272.70	440.1	440,000	193,644,000	1,000,000 x 22/50
3	"	264 1호 씨동	창고	일반철골조 철판지붕 단층	170	170	195,000	33,150,000	700,000 x 19/35 600,000 x 13/40
3-1	"	디동	창고	일반철골조 철판지붕 단층	104	104	195,000	20,280,000	600,000 x 13/40

토지건물감정평가명세표

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	" [도로명주소] 경기도 안성시 원곡면 산직길 114-16	307	공장용지	계획관리지역	2,360	2,360	451,000	1,064,360,000	
5	"	307 위지상	공장	철근콘크리트조 및 일반철골조 판넬지붕 2층					
				1층	735.72	735.72	540,000	397,288,800	관찰감가 900,000 x 30/50
				2층	264	264	300,000	79,200,000	600,000 x 20/40
5-1	"	"	부속건물 공장	일반철골조 철판지붕 단층	162	162	300,000	48,600,000	600,000 x 20/40
6	경기도 안성시 원곡면 성은리	267-4	전	계획관리지역	40	40	149,000	5,960,000	현황 '도로'
소 계								₩3,952,314,000	
ㄱ	<제시외 건물> 경기도 안성시 원곡면 성은리	264 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(24)	24	140,000	3,360,000	관찰감가
ㄴ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(12)	12	120,000	1,440,000	관찰감가
ㄷ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(48)	48	130,000	6,480,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
ㄹ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕	(8.7)	8.7	120,000	1,044,000	관찰감가
ㄴ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕	(12)	12	120,000	1,440,000	관찰감가
ㄷ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(23.4)	23.4	100,000	2,340,000	관찰감가
ㄸ	"	264 307 479 지상	차양	판넬조	(153)	153	120,000	18,360,000	관찰감가
ㄹ	"	264 지상	폐수처리 시설창고	판넬조 판넬지붕	(72)	72	180,000	12,960,000	관찰감가
ㄺ	"	"	창고	파이프조 판넬지붕	(18)	18	130,000	2,340,000	관찰감가
ㄻ	"	307 위지상	공장 사무실	판넬조 판넬지붕	(99)	99	195,000	19,305,000	관찰감가
ㄼ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(20)	20	100,000	2,000,000	관찰감가
ㄽ	"	"	"	판넬조 판넬지붕	(22.5)	22.5	100,000	2,700,000	관찰감가
ㄾ	"	"	차양	파이프조 랙산기타지붕	(229.2)	229.2	80,000	18,336,000	관찰감가
ㄿ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(5)	5	130,000	600,000	관찰감가
소 계								₩92,705,000	
(가)	<제시외 수목> 경기도 안성시 원곡면	264	수목	소나무 단풍나무 주목	5주 4주 1주	1식	일괄	3,000,000	

토지건물감정평가명세표

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	
	성은리			앵두나무	1주				
				느티나무	1주				
				목련	1주				
				구상나무	1주				
				자귀나무	1주				
				댕강나무	1주				
				회양목	1식				
				연산홍	1식				
				장미	1식				
				기타	1식				
	소 계							₩3,000,000	
	합 계							₩4,048,019,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	다이스-1	미상	1EA	-	-	소재불명
2	슈퍼밀-1	한성분체기계	1EA	2,340,000	2,340,000	20,000,000 x 0.117(1/15)
3	스피드밀	미상	1EA	1,750,000	1,750,000	15,000,000 x 0.117(1/15)
4	슬라이스-1	삼진	1EA	1,750,000	1,750,000	15,000,000 x 0.117(1/15)
5	탈수기-1	미상	1EA	585,000	585,000	5,000,000 x 0.117(1/15)
6	탈수기-2	미상	1EA	-	-	소재불명
7	혼합기	미상	1EA	3,510,000	3,510,000	30,000,000 x 0.117(1/15)
8	초파기	미상	1EA	585,000	585,000	5,000,000 x 0.117(1/15)
9	3단세척기	미상	1EA	1,580,000	1,580,000	10,000,000 x 0.158(3/15)
10	슬라이스-2	미상	1EA	-	-	소재불명
11	박스세척기	미상	1EA	1,170,000	1,170,000	10,000,000 x 0.117(1/15)
12	클로로이드밀	미상	1EA	-	-	소재불명
13	증숙기-1	미상	1EA	1,170,000	1,170,000	10,000,000 x 0.117(1/15)
14	건조기	미상	10EA	200,000	2,000,000	소재불명
			10EA	-	-	

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
15	추출농축기	미상	1EA	2,210,000	2,210,000	14,000,000 x 0.158(3/15)
16	리본흡합기	미상	1EA	2,370,000	2,370,000	15,000,000 x 0.158(3/15)
17	다이스-2	미상	1EA	-	-	소재불명
18	볶음솥-2	미상	1EA	351,000	351,000	3,000,000 x 0.117(1/15)
19	전자식충진기	미상	1EA	-	-	소재불명
20	실링기	미상	1EA	-	-	소재불명
21	박스포장기	미상	1EA	'-	감정평가외	철거보관
22	양파탈피기	미상	1EA	'-	-	소재불명
23	양파즙포장기	미상	2EA	-	-	소재불명
24	지계차	미상	2EA	-	-	소재불명
25	폐수처리시설	미상	1EA	5,850,000	5,850,000	50,000,000 x 0.117(1/15)
26	핸드랙	미상	1EA	-	100,000	비준가격
27	진공포장기	미상	1EA	1,110,000	1,110,000	9,500,000 x 0.117(1/15)
28	보일러	미우라	1EA	17,000,000	17,000,000	50,000,000 x 0.341(8/15)

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
29	무탈피기	미상	1EA	-	-	확인불가
30	생강탈피기	미상	1EA	-	-	소재불명
31	수변전설비 550KVA 22,900V/380V-220V	미상	1EA	-	24,400,000	
합 계					₩69,831,000.-	
	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

본건 공장은 경기도 안성시 원곡면 성은리 소재 "신작마을회관" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 소규모 공장, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 소규모 공장지대로 제반 주위 환경무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유로우며, 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 평지로서 '공업용 건부지'로 이용 중임.
 기호(4): 부정형의 평지로서 '공업용 건부지'로 이용 중임.
 기호(6): 부정형의 평지로서 '도로'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 서측이 기호(6) 및 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.
 기호(4): 본건 서측 및 남측이 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.
 기호(6): 현황 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

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

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

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

기호(2) 에이동 철근콘크리트조 및 일반철골구조 판넬지붕 2층으로서,
 외벽 : 몰탈 위 페인트 및 복합판넬 마감 등
 내벽 : 몰탈 위 페인트 및 복합판넬 마감 등
 창호 : 샷시 창호

기호(2) 비동 철근콘크리트조 콘크리트평슬래브지붕 2층으로서,
 외벽 : 벽돌 쌓기 마감 및 복합판넬 마감 등
 내벽 : 몰탈 위 페인트 및 벽지 마감 등
 창호 : 샷시 창호

기호(3) 씨동 일반철골조 철판지붕 단층으로서,
 외벽 : 복합판넬 마감 등
 내벽 : 복합판넬 마감 등
 창호 : 샷시 창호

기호(3) 디동 일반철골조 철판지붕 단층으로서,
 외벽 : 복합판넬 마감 등
 내벽 : 복합판넬 마감 등
 창호 : 샷시 창호

기호(5) 철근콘크리트조 및 일반철골조 판넬지붕 2층으로서,
 외벽 : 벽돌 쌓기 마감 및 복합판넬 마감 등
 내벽 : 몰탈 위 페인트 및 벽지 마감 등
 창호 : 샷시 창호

기호(5) 부속건물 일반철골조 철판지붕 단층으로서,
 외벽 : 복합판넬 마감 등
 내벽 : 복합판넬 마감 등
 창호 : 샷시 창호

건물 감정평가요항표

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

(2) 이용상태

기호(2): 공장, 사무실 및 기숙사 등

기호(3): 창고 등

기호(5): 공장, 식당, 기숙사 등

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고바라며, 구조, 규모 및 이용상황 등을 고려하여, 개략적인 실측면적을 기준으로 감정평가하였음.

(5) 공부와의 차이

기호(2)건물 비동의 등기사항전부증명서상 2층 면적은 167.40㎡, 집합건축물대장상 2층 면적은 251.42㎡로 상이하나, 이는 2층 일부 증축(2008.11.18)으로 인한 차이이며, (5)건물의 등기사항전부증명서상 1층 면적이 735.22㎡, 일반건축물대장상 1층 면적은 735.72㎡로 상이한바, 일반건축물대장을 기준을 감정평가 하였음.

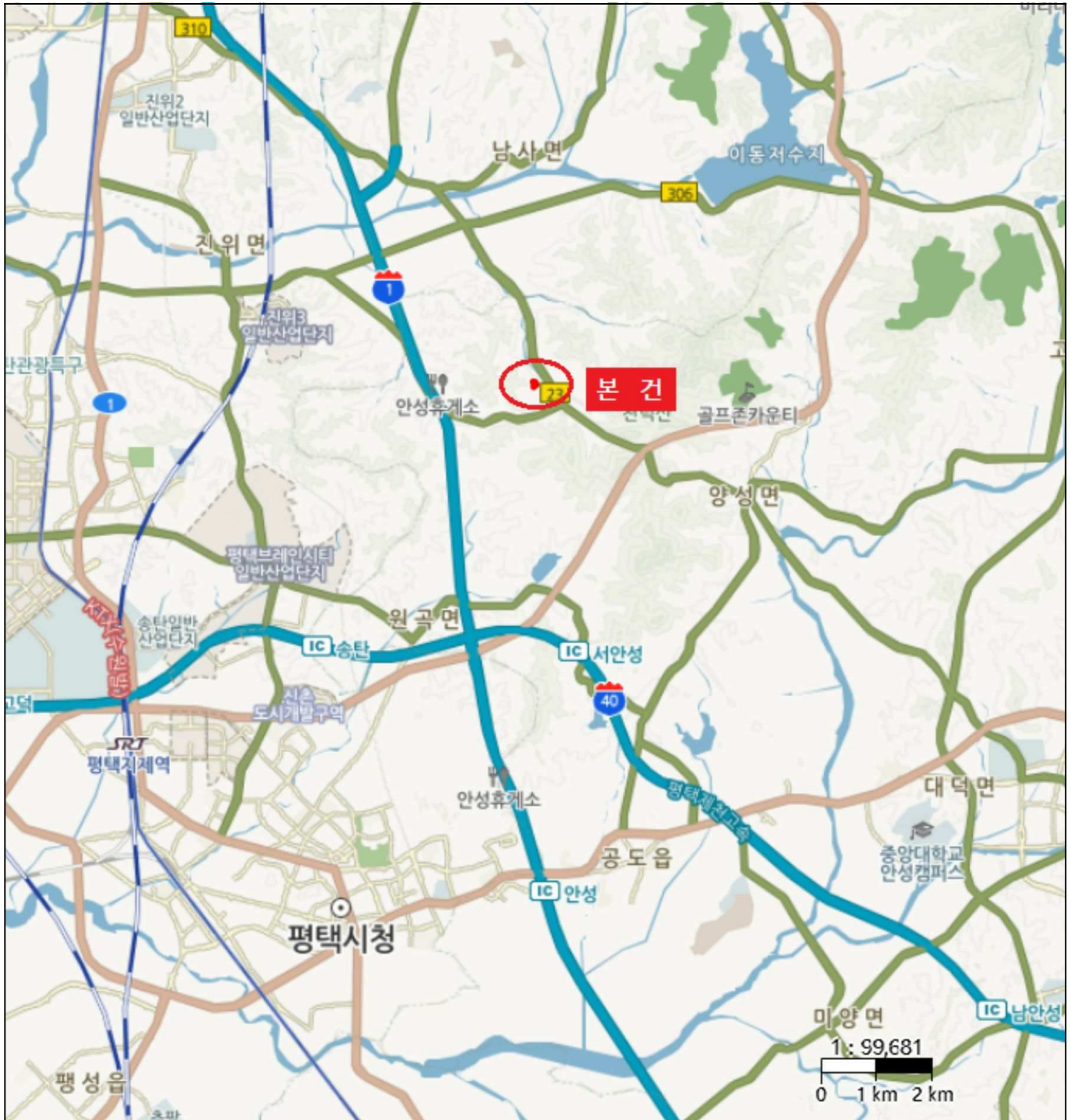
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



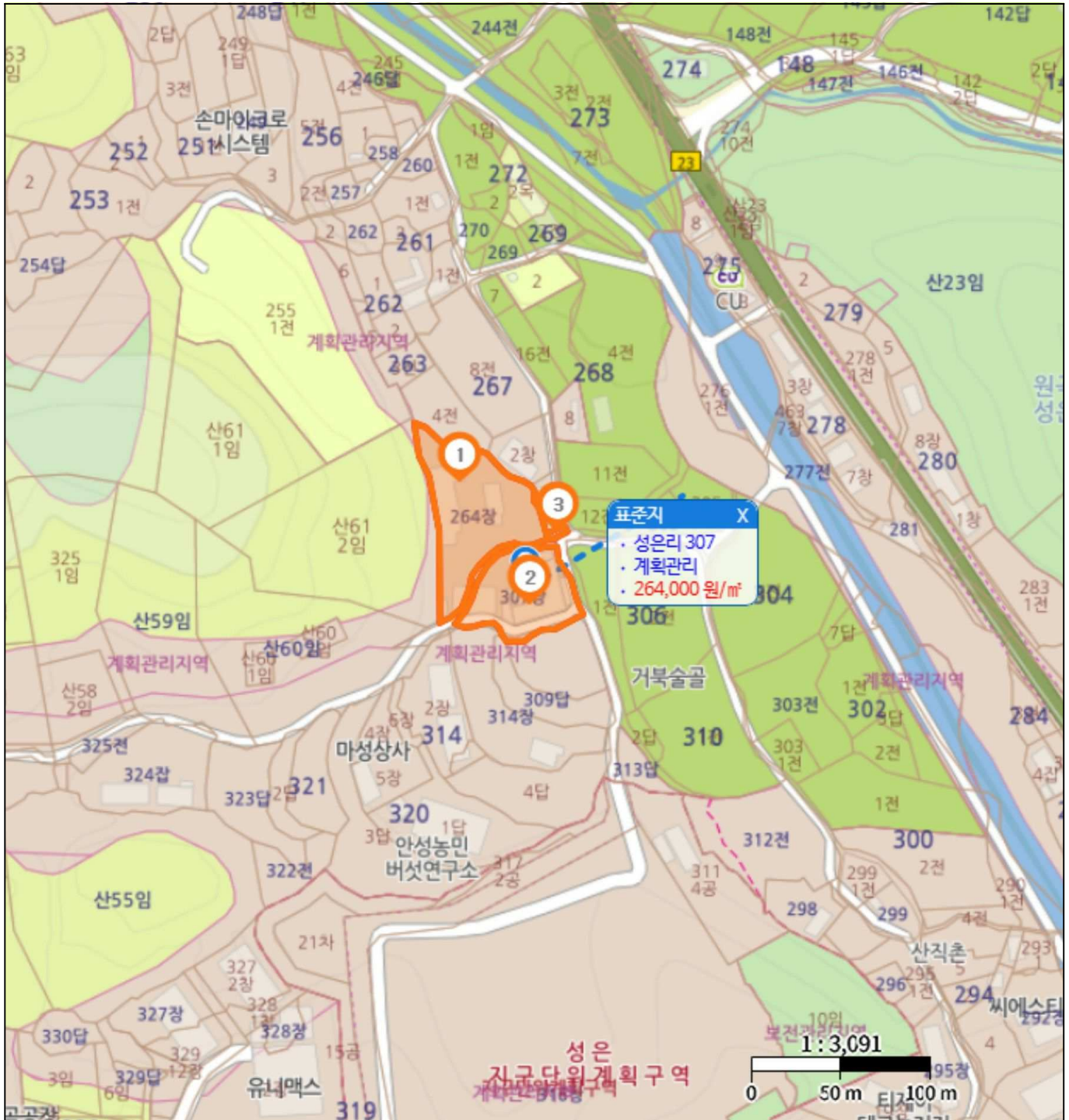
소재지	경기도 안성시 원곡면 성은리 264
-----	---------------------



위치도



소재지 경기도 안성시 원곡면 성은리 264



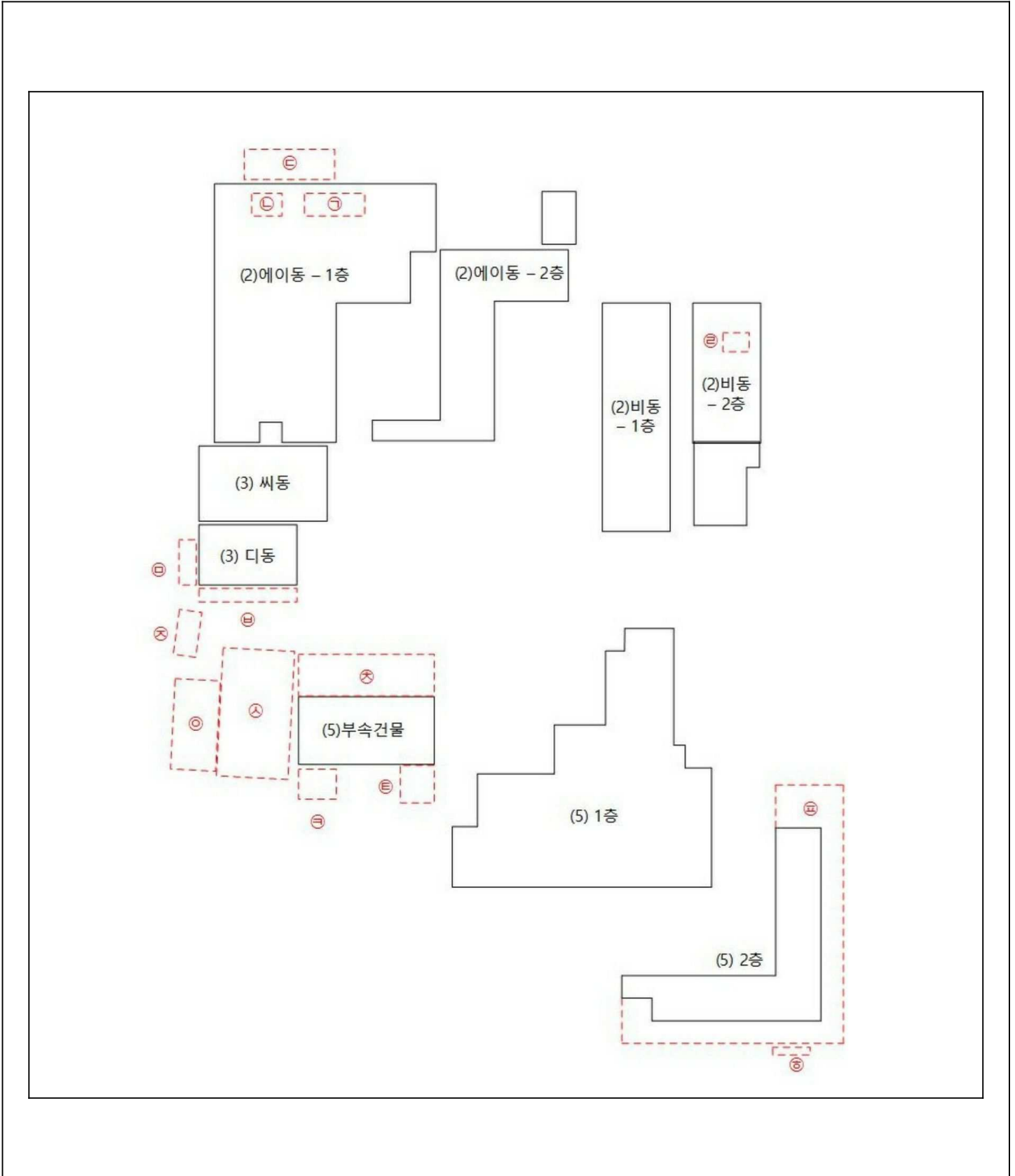
지 적 도

NO SCALE



※ 본 건물배치도 및 현황 도로의 표시는 이해를 돕기위하여 현장조사 및 위성사진을 기초로 작성한 것으로 실제 상황과 일치하지 않을 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

건물개황도



건 물 개 황 도

부합물 및 증물

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 참고 약 24㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 참고 약 12㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 참고 약 48㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 보일러실 약 8.7㎡
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 보일러실 약 12㎡
- ㉥ 판넬조 판넬지붕 참고 약 23.4㎡
- ㉦ 판넬조 차양 약 153㎡
- ㉧ 판넬조 판넬지붕 폐수처리시설 참고 약 72㎡
- ㉨ 파이프조 판넬지붕 참고 약 18㎡
- ㉩ 판넬조 판넬지붕 사무실 및 참고 약 99㎡
- ㉪ 판넬조 판넬지붕 참고 약 20㎡
- ㉫ 판넬조 판넬지붕 참고 약 22.5㎡
- ㉬ 파이프조 액산 기타 지붕 차양 약 229.2㎡
- ㉭ 판넬조 판넬지붕 참고 약 5㎡





(5)



(5)







1









2



3



4



5



7.



8



9. 3



11.



13



15

()



15

()



16



18.



25.



26.



27.



28.



29.