

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장미정 소유물건
(2025타경41801)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 류재왕

감정평가서번호: WM 2025-4-029

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.

원민감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 원 민

감정평가액	일억일백팔십사만원정(₩101,840,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장미정 (2025타경41801)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025.05.07	
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	86	토지	86	-	83,678,000
	건물	34.54	건물	34.54	-	10,362,000
	제시외건물	(26)	제시외건물	26	-	7,800,000
합 계					₩101,840,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 평택시 서정동 소재 "서정동 16통 마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역	개별공시지가(원/m ²)
1	경기도 평택시 서정동	1042	대	86	제1종일반주거지역	705,700

※ 개별공시지가 기준일은 2024.01.01.임.

나. 건물

기호	소재지	용도	구조(공부상)	전체면적(m ²)	사용승인일
2	경기도 평택시 서정동 1042	주택	세멘트블록조 스레트지붕 단층	34.54	미상

※ 건물전부증명서상 소유권보존등기일은 2003년 12월 18일이나, 일반건축물대장상 사용승인일은 미상임.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 2일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건의 사전조사 및 실지조사기간은 2025년 5월 1일 ~ 2025년 5월 2일으로서, 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등 입니다..

5. 기타 참고사항

가. 본 건 부동산의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

나. 본 건 건물의 내부구조는 현장조사시 폐문부재로서 확인하지 못하였으며, 본 건 지상에 제시외건물(기호(ㄱ))이 소재하여 개략적인 실측 또는 목측에 의하여 평가하였는 바, 경매 진행시 이 점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

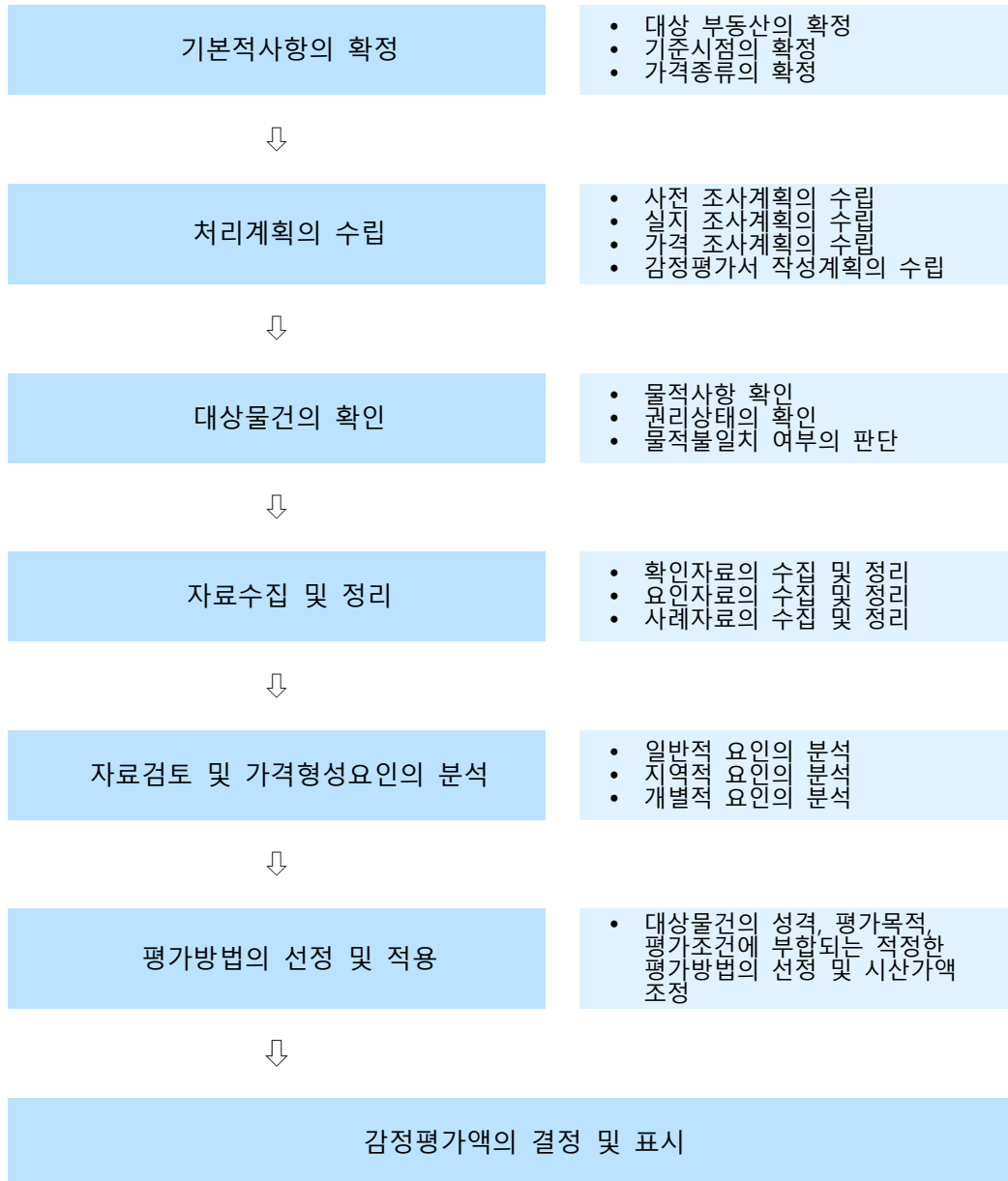
본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표 준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

- 2) 본 건 건물은 평가대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 감가수정은 건물의 사용승인일을 파악할 수 없어 현상 및 관리상태 등을 참작 관찰감가를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로 조건	가격 수준 (원/m ²)	비고
제1종일반 주거지역	주거용 대지	세로 (가)	900,000원/m ² ~ 1,200,000원/m ² 내외	접면도로 상태, 면적, 형상, 지세 등에 따라 가격격차 있음.

2. 인근 거래사례

(출처 : KAIS 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	개별공시지가 (원/m ²)
					건물면적(m ²)				
가	서정동 99*	대	1종일주 단독주택	세로 (가)	140	137,000,000	911,000	2022.01.07	843,800
					94.8				
나	서정동 103*	대	1종일주 단독주택	세각 (불)	89	84,000,000	944,000	2022.09.19	737,700
					10.45				
다	서정동 105*	대	1종일주 단독주택	세로 (불)	83	76,500,000	922,000	2024.05.20	708,000
					34.54				

의견

- 기호(가)는 토지, 건물 거래사례로서 토지단가는 건물가격 차감후 토지에 배분되는 가격임.
- 기호(나),(다)는 토지, 건물 일괄 거래사례이나 지상 건물은 신축후 오래된 노후건물로서 토지에 포함되어 거래된 것으로 조사됨.
- 거래사례의 거래시점 및 거래가격은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가시점	개별공시지 가(원/㎡)	평가 목적
ㄱ	서정동 104*	대	1종일주 단독주택	세각 (불)	83	982,000	2022.03.14	699,800	법원 경매
ㄴ	서정동 104*	대	1종일주 단독주택	세로 (불)	86	968,000	2023.07.23	692,500	법원 경매
ㄷ	서정동 96*	대	1종일주 단독주택	세로 (불)	146	875,000	2025.01.03	651,200	법원 경매
ㄹ	서정동 102*	대	1종일주 단독주택	세로 (가)	34.85	1,010,000	2025.02.06	737,500	법원 경매

※ 개별공시지가의 기준년도는 평가 당시년도의 공시지가임.

4. 유사 부동산 경매낙찰가율 통계 분석

- 지역 : 경기도 평택시

(출처 : 지지옥션, 최근 1년간)

용도	진행건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
단독주택	118	34	28.81	50.29
근린주택	28	7	25.00	63.45
대지	93	21	22.58	61.78
전	157	35	22.29	66.17
답	239	70	29.29	63.42

※ 매각가율(%)은 매각총건수의 감정평가총금액 대비 매각가총액의 비율임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상
 황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	서정동 1049	대	86	단독 주택	1종 일주	세로 (불)	세장형 평지	705,700



비 교
표준지
위치도

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	계 산 식
1	A	경기도 평택시 (2025.01.01. ~2025.05.02.)	주거 지역	0.621% 상승 (1.00621)	경기도 평택시 (25.01.01~25.05.02) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.166 $(1 + 0.00449) * (1 + 0.00166 * 32/31) \approx 1.00621$

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

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 동일지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			비교 표준지	평가대상 토지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등 가로조건 대등함.
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 편의성, 공공 및 편의시설과의 접근조건 대등함.
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 인근 토지의 이용상황 등 환경조건 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 획지조건 대등시됨.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	동일 용도지역, 동일 지구 단위계획구역으로 행정적 조건 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등시됨.

격차율 산정 : 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	ㄹ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 평가사례를 비교사례로 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가시점	개별공시지가(원/㎡)	평가 목적
ㄹ	서정동 102*	대	1종일주 단독주택	세로 (가)	34.85	1,010,000	2025.02.06	737,500	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1) 토지

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
ㄹ	① 비교사례 기준가액	1,010,000	1.00479	1.00	0.960	974,244.	1.372
A	② 공시지가 기준가액	705,700	1.00621	1.00	1.000	710,082	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.					
	시점수정	경기도 평택시 주거지역 지가변동률 적용함. (2025.02.06. ~ 2025. 05.02)					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 가로계통 등 가로조건 열세함.					
가로 조건		접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.37

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
、	A	705,700	1.00621	1.000	1.000	1.37	972,812	973,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	거래사례 (다)

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m ²)	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	개별공 시지가 (원/m ²)
					건물면적(m ²)				
다	서정동 105*	대	1종일주 단독주택	세로 (불)	83	76,500,000	922,000	2024.05.20	708,000
					34.54				
의견	- 거래사례는 토지, 건물 일괄 거래사례이나 지상 건물은 신축후 오래된 노후건물로서 토지에 포함 되어 거래된 것으로 조사됨.								

나. 사정보정

- 사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

- 사정보정치 결정

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

본 건 기 호	비교 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지 역	시점 수정치	계 산 식
1	다	경기도 평택시 (2024. 5.20. ~ 2025. 5. 2.)	주거 지 역	1.995% 상승 (1.01995)	경기도 평택시 (24.05.20~25.05.02) (주거) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.246 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.238 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.221 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.253 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.171 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.143 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.123 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.113 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.166 $(1 + 0.00246 * 12/31) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00449) * (1 + 0.00166 * 32/31)$ ≈ 1.01995

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			비교 사례	평가대상 토지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭, 계통성 등 가로조건 대등함.
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대상토지는 비교사례 대비 인근 교통시설과의 편의성, 공공 및 편의시설과의 접근조건 대등함.
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대상토지는 비교사례 대비 인근 토지의 이용상황 등 환경조건 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	1.04	대상토지는 비교사례 대비 접면도로, 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 획지 조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	동일 용도지역으로서 행정적 조건 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등시됨.

격차율 산정 : 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.04 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.040

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례 가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	다	922,000	1.01995	1.000	1.040	1.000	978,010	978,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국감정평가사협회 발행 2024년 건축물재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-04-01	일반주택	블록조 목조지붕틀 시멘트기와지붕	5	1,002,000	40 (35~45)
01-01-04-02	일반주택	블록조 목조지붕틀 소골슬레이트지붕	5	937,000	40 (35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조 목조지붕틀 대골슬레이트지붕	4	1,013,000	40 (35~45)

나. 부대설비 보정단가

설비 종류	설비 내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생, 급배수설비	위생, 급배수, 급탕설비 등	
난방설비	기본적인 난방배관 설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 건물의 구조, 용재, 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수(년)
2	주택	900,000	표준단가에 포함평가	900,000	45

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 기준하되, 현상 및 관리상태등을 참작 관찰감가에 의하였음.

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	주택	900,000	45	미상	30	0.333 (15/45)	300,000	300,000

4. 제시외건물의 가액 산정

제시외건물의 구조, 용재, 시공정도 등을 고려 원가법으로 산정하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작 관찰감가에 의하였음.

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	적용경 과년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
ㄱ	주택등	세멘트벽조 스레트지붕 및 조적조 슬래브지붕 단층	900,000	45	30	0.333 (15/45)	300,000	300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가액의 결정

기호	용도	구조	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
2	주택	세멘브룩조	34.54	300,000	10,362,000	
ㄱ	주택등	세멘브룩조 및 조적조	26	300,000	7,800,000	제시외건물
합 계			60.54		18,162,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액, 인근 지가수준, 평가사례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (m ²)	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정 단가 (원/m ²)	결정된 토지가액 (원)
1	86	973,000	978,000	973,000	83,678,000

나. 건물

대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하였음.

기호	용도	구조	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물가액 (원)	비 고
2	주택	세멘브록조	34.54	300,000	10,362,000	
ㄱ	주택등	세멘브록조 및 조적조	26	300,000	7,800,000	제시외건물
합 계			60.54		18,162,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	86	973,000	83,678,000	
건 물	34.54	300,000	10,362,000	
제시외건물	(26)	300,000	7,800,000	
합 계			101,840,000	

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 서정동	1042	대	제1종일반 주거지역	86	86	973,000	83,678,000		
2	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 원적봉로 26번길 12	1042 위지상	주택	세멘트복조 스레트지붕 단층	34.54	34.54	300,000	10,362,000	900,000 x 15/45 관찰감가	
소 계								₩94,040,000		
ㄱ	<제시외건물> 경기도 평택시 서정동	1042 위지상	주택등	세멘트복조 스레트지붕 및 조적조 슬래브지붕 단층	(26)	26	300,000	7,800,000	관찰감가 (계단등포함)	
소 계 합 계								₩7,800,000	₩101,840,000.-	
				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

본 건은 경기도 평택시 서정동 소재 " 서정동 16통 마을회관 " 북서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 간선도로변 후면의 완경사지에 위치한 기존 단독주택 지역임.

(2) 교통상황

본 건까지 소형승용차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 일대는 동측 하향의 완경사지를 자체지반 평탄하게 조성한 사각형의 토지로서 주거용 건물부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본 건은 지적도상 동측으로 폭 약2미터 정도의 포장도로와 접하여 소형승용차량 진입은 가능하나 폭이 협소하여 차량의 교차 통행은 불가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

세멘브록조 스투트지붕 단층 구조로서
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등
내벽 : 벽지도배
창호 : 알루미늄 샷시 등 마감.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

본 건 건물과 연접한 세멘브록조 스투트지붕 및 조적조 슬래브지붕 단층 주택 약 26㎡가 소재함(후첨 건물개황도 참조).

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 서정동 1042
-----	------------------



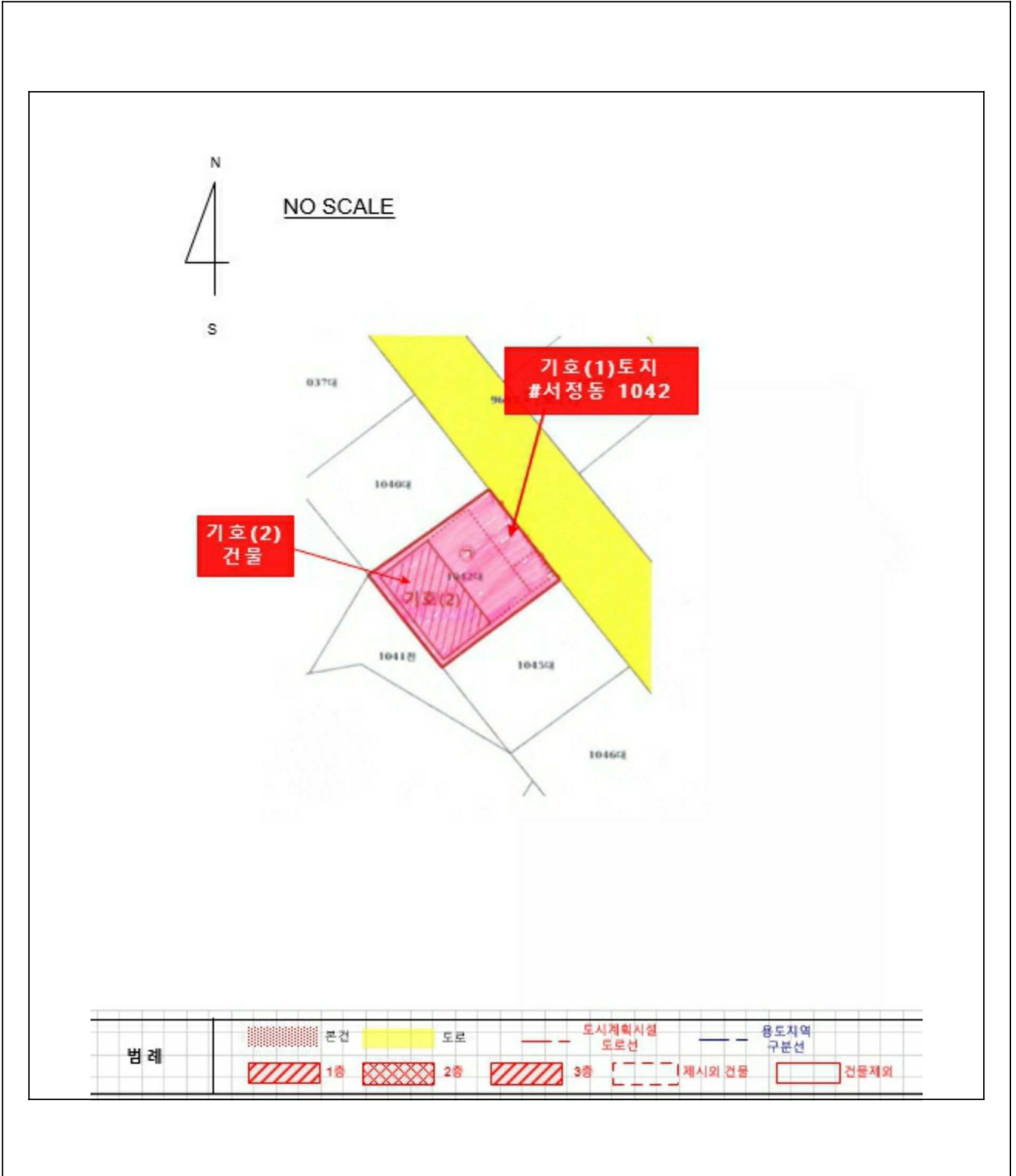
위 치 도



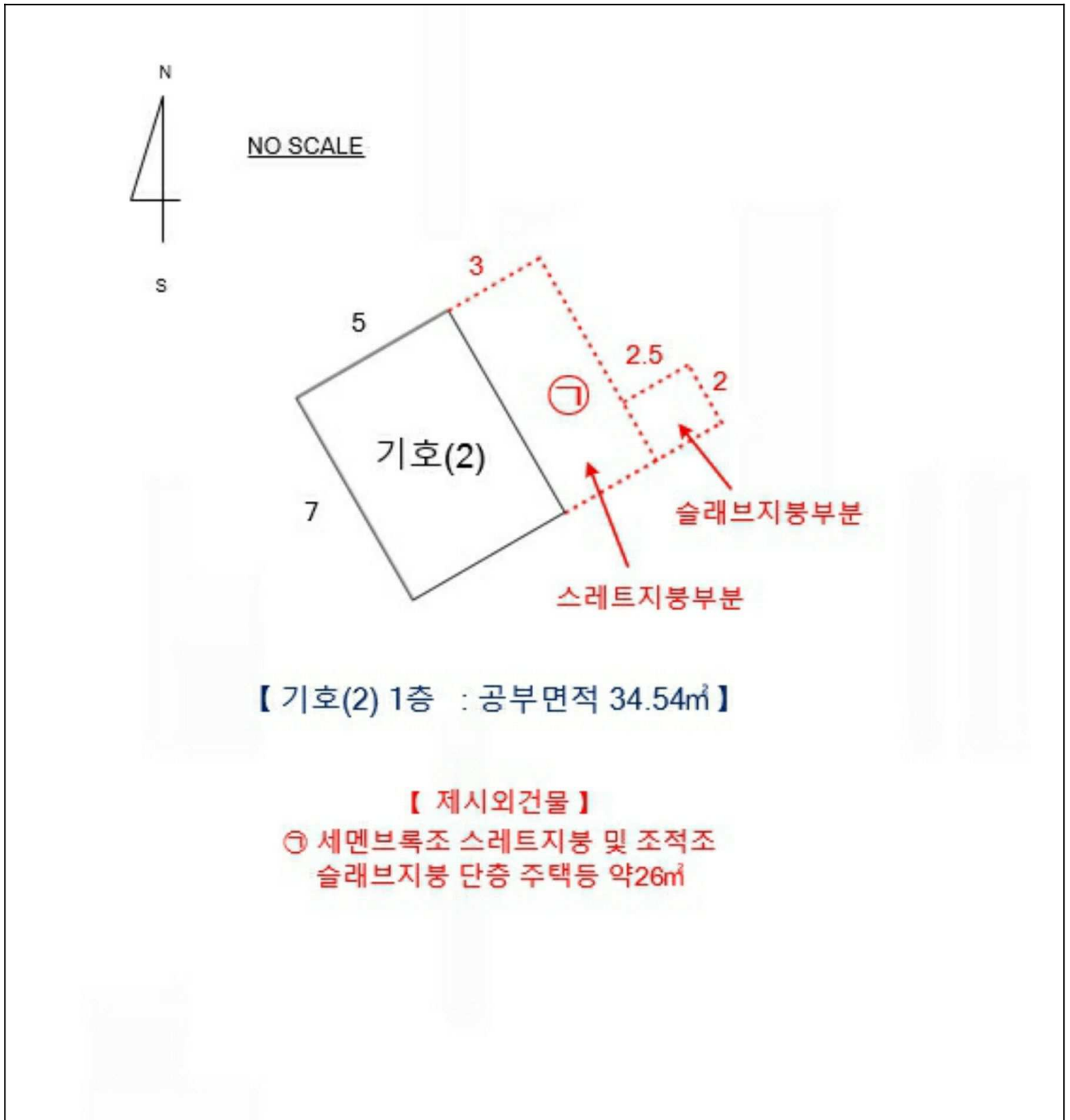
소재지 경기도 평택시 서정동 1042



지 적 도



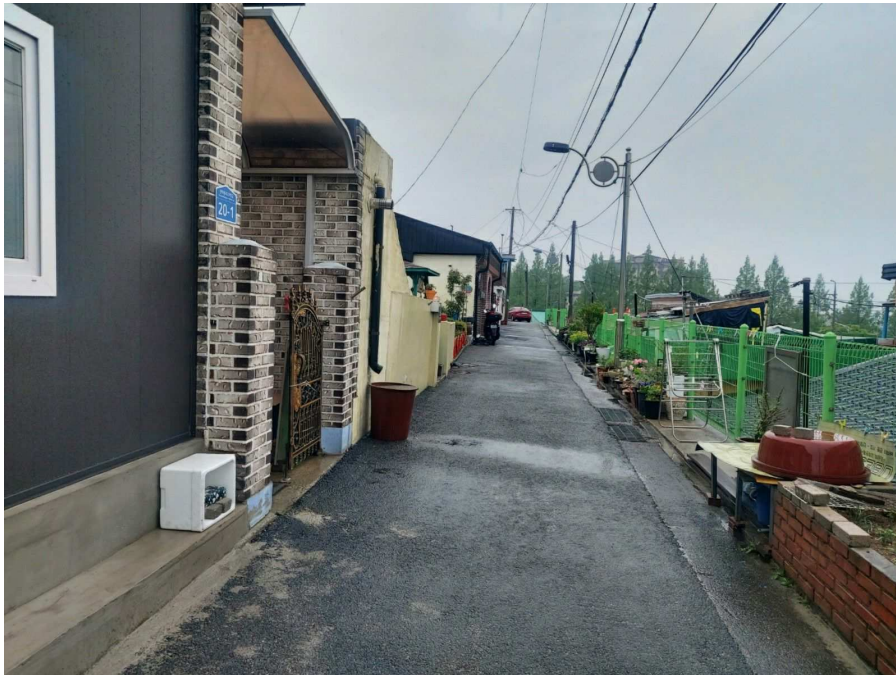
건물개황도



사 진 용 지



< 본 건 주택 전경 >



< 부근의 상황 >

사 진 용 지



< 기호(2) 주택 >



< 제시외건물 기호(ㄱ) >

사 진 용 지



< 제시외건물 중 슬래브지붕부분 >