감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	조성용 소유물건(2025타경41823)
의 뢰 인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정평가서번호:	C25050246-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 해 영

감정평가액	일억육천오백일십일만팔천삼백원정(₩165,118,300.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조성용 (2025타경41823)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.15	2025.05.02 ~ 2025.05.15	2025.05.15

감정평가내용	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	364	토지	364	420,000	152,880,000
	건물	50.73	건물	50.73	210,000	10,653,300
	제시외건물	(18.50)	제시외건물	18.50	-	1,585,000
	합 계					₩165,118,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 안성시 원곡면 산하리	458-3	대	계획관리지역	364	364	420,000	152,880,000	일부 현황 도로
가	상동 [도로명주소] 경기도 안성시 원곡면 평동길 21-5	위지상	단층주택	시멘트 블록조 시멘트 기와지붕 1층					
			주택	1층	50.73	50.73	210,000	10,653,300	관찰감가 1,200,000 x7/40
	소 계							**₩163,533,300**	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	458-3	보일러실	시멘트 블록조 슬레이트지붕	(3㎡)	3㎡	120,000	360,000	관찰감가
㉡	동 소	458-3	현관	시멘트 블록조 슬래브지붕	(3㎡)	3㎡	200,000	600,000	관찰감가
㉢	동 소	458-3	차양	경량철골조 판넬지붕	(12.5㎡)	12.5㎡	50,000	625,000	관찰감가
	소 계							**₩1,585,000**	
	합 계							**₩165,118,300.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 원곡면 산하리 소재 ''평동마을회관'' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 15일임.

3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2025년 5월 2일 ~ 2025년 5월 15일임.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였습니다.

- 본건 토지 기호(1)에 대한 지적경계 및 면적 등에 대한 판단은 관련공부 및 목측 등을 통하여 판단하였으며, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바 경매진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.

- 본건 토지 기호(1) 지상에는 컨테이너 1동이 소재하나 이동의 용이성 등을 고려하여 이에 구애없이 평가하였고, 기호(1) 남측 일부는 현황 도로로 이용중인 것으로 판단되는바 이를 감안하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 기호(1) 지상에 제시외물건(㉠~㉢)이 소재하며, 구조·사용자재·시공정도 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였고, 개략적인 실측에 의한 면적사정을 기준으로 별도 평가하여 명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 기호(2) 건물은 현장조사시 폐문부재 상태로 내부확인을 하지 못하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	364 ㎡
건 물	구 조	시멘트 블록조
	주 용 도	주택
	사용승인	1978.
	연 면 적	50.73 ㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	원곡면 산하리 458-3	364	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	212,500

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	원곡면 산하리 465-8	310	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	217,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.756	경기도 안성시 (25.01.01~25.05.15) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.511 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.168 (1 + 0.00511) * (1 + 0.00168 * 45/31) ≒ 1.00756

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 구조, 계통성 등에서 우세임.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.87	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	현황 도로부분 감안
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.868	-

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
(1)	원곡면 산하리 464-**	489	계획관리	대 단독주택	2022.08.03	담보	425,000	-
(2)	원곡면 산하리 459-**	40	계획관리	대 단독주택	2025.04.15	법원경매	520,000	-
(3)	진위면 은산리 127-**	1,327	계획관리	대 공업기타	2024.01.18	담보	493,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원곡면 산하리 161-**	계획관리 대/주거기타	220,000,000원 (@ 419,000원/㎡)	2023.05.04 2021.10.08	357㎡ 85.28㎡	-
	의 견	1) 접도구역토지임. 일반철골구조 판넬지붕지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 850,000원/㎡ X 34년/35년 ≒ 825,714원/㎡ 건물가격 : 825,714원/㎡ X 85.28㎡ ≒ 70,356,000원 2) 토지가격 : (220,000,000원 - 70,356,000원) / 357㎡ ≒ 419,000원/㎡				
#2	원곡면 산하리 753-**	계획관리 공장용지/공업용	118,503,000원 (@ 513,000원/㎡)	2024.07.22 -	231㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 118,503,000원 / 231㎡ ≒ 513,000원/㎡				
#3	원곡면 산하리 464-**	계획관리 대/단독주택	300,000,000원 (@ 613,000원/㎡)	2022.07.29 -	489㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 489㎡ ≒ 613,000원/㎡				
#4	원곡면 산하리 760-**	계획관리 대/단독주택	19,195,000원 (@ 349,000원/㎡)	2022.07.15 -	55㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 19,195,000원 / 55㎡ ≒ 349,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 등)

(라) 경매 동향

용도별	경기 안성시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	4,651,849,880	2,997,701,999	64.4	57	17	29.8
대지	1,889,811,000	1,493,186,000	79.0	16	7	43.8
임야	22,083,217,960	11,575,000,890	52.4	79	22	27.8
전	11,238,902,940	4,321,287,999	38.4	52	17	32.7
구거	16,037,000	9,000,000	56.1	3	1	33.3
도로	106,982,000	76,338,000	71.4	8	3	37.5
철도용지	1,185,493,760	418,600,000	35.3	3	1	33.3
하천	23,306,000	18,500,000	79.4	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	520,000	1.00168	1.000	0.931	484,933		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.216	2.21
	217,100	1.00756	-	-	218,741		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

[2]시점수정(2025.04.15 ~ 2025.05.15, 안성시 계획관리지역) : 0.168**%** (1.00168)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 구조 및 계통성 등) 열세, 획지조건(접면너 등) 열세임.

개별요인 비교치 **(주택지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	시산가액(단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가(원/㎡)							
1	A	217,100	1.00756	1.000	0.868	2.21	419,607	420,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가격대표성이 있으며 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원곡면 산하리 161-**	계획관리 대/주거기타	220,000,000원 (@ 419,000원/㎡)	2023.05.04 2021.10.08	357㎡ 85.28㎡	-
	의 견	1) 접도구역토지임. 일반철골구조 판넬지붕지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 850,000원/㎡ X 34년/35년 ≒ 825,714원/㎡ 건물가격 : 825,714원/㎡ X 85.28㎡ ≒ 70,356,000원 2) 토지가격 : (220,000,000원 - 70,356,000원) / 357㎡ ≒ 419,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
제3자의 판단에는 한계가 있으나 인근 유사부동산의 가격수준을 검토할 때 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	3.403	경기도 안성시 (23.05.04~25.05.15) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.066 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.046 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.081 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.093 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.141 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.173 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.118 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.070 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.828 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.511 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.168 (1 + 0.00066 * 28/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.01828) * (1 + 0.00511) * (1 + 0.00168 * 45/31) ≒ 1.03403

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.04	본건은 사례대비 가로의 구조 및 계통성 등에서 우세임.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.03	본건은 사례 대비 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세임.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.88	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.07	본건이 사례대비 행정상의 규제 정도(사례 일부 접도구역 등임)에서 우세임.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건 도로부분 감안
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.006	-

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	시산가액(단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가(원/㎡)						
1	#1	419,000	1.000	1.03403	1.000	1.006	435,858	436,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	420,000	436,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 개요

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하고, 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

(2) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일
2	1층	시멘트 블록조 시멘트 기와지붕	주택	50.73	1978.

※ 본건 기호(2) 건물은 현황 공가상태로 탐문조사되었음.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	시멘트 블록조 시멘트 기와지붕	1,200,000	표준단가포함	1,200,000	40	1층

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,088,000	40 (35~45)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,179,000	40 (35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	1,013,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 기준으로 하되, 본건의 현황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		감가수정	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층(주택)	1,200,000	40	47	33	33/40	7/40	210,000	관찰감가병용

(5) 건물 감정평가액 결정

재조달원가 자료, 건물신축비, 감가수정사항, 현황 등을 바탕으로 할 때 원가법에 의한 시산가액은 합리적이라고 판단되고, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 합리성 검토를 생략하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

일련번호	규모	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
2	1층	50.73	50.73	210,000	10,653,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

감정평가액	토 지	152,880,000
	건 물	10,653,300
	제시외물건	1,585,000
	합 계	165,118,300

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

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

경기도 안성시 원곡면 산하리 소재 '평동마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 임야, 소규모 공장 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 운행빈도 등을 고려할 때 대중교통은 불편할 것으로 보임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평지의 부정형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중이여, 일부 현황 도로임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 3 ~ 4미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

지상에 컨테이너 1동이 소재하나 이동의 용이성 등을 고려하여 평가 제외하였음.

(7) 공부와의 차이

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)**	

공부상 지목 '대'이나 일부 현황 '도로'로 판단됨.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

시멘트 블록조 시멘트 기와지붕 단층 건물로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창호 : PVC 슬라이딩 창호 등임.

(2) 이용상태

공부상 주택이고 현황 공가로 조사됨.

※폐문부재로 내부확인을 하지 못하였으며 공부상 이용상황을 기준하여 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

(3) 설비내역

건축물현황도상 내부구조가 나오지 않으나 주택인 점을 고려할 때 기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있을 것으로 판단되나 내부확인을 하지 못하였는바 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도'와 같이 제시외 건물(부합물) 기호 ㉠ ~ ㉢ 이 소재함.

(5) 공부와의 차이

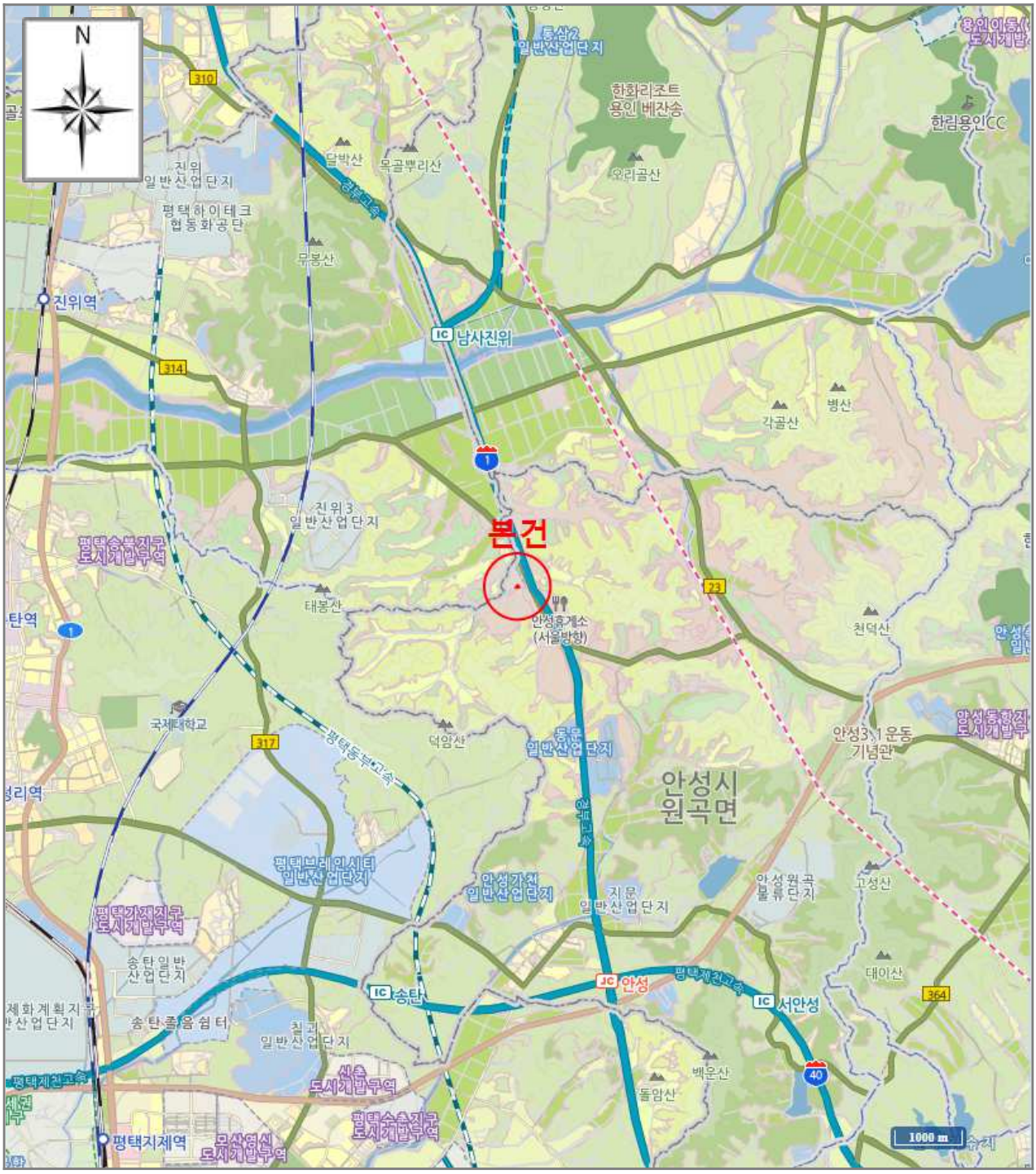
공부상 지붕은 시멘트 기와지붕이나 현황은 칼라강판 지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

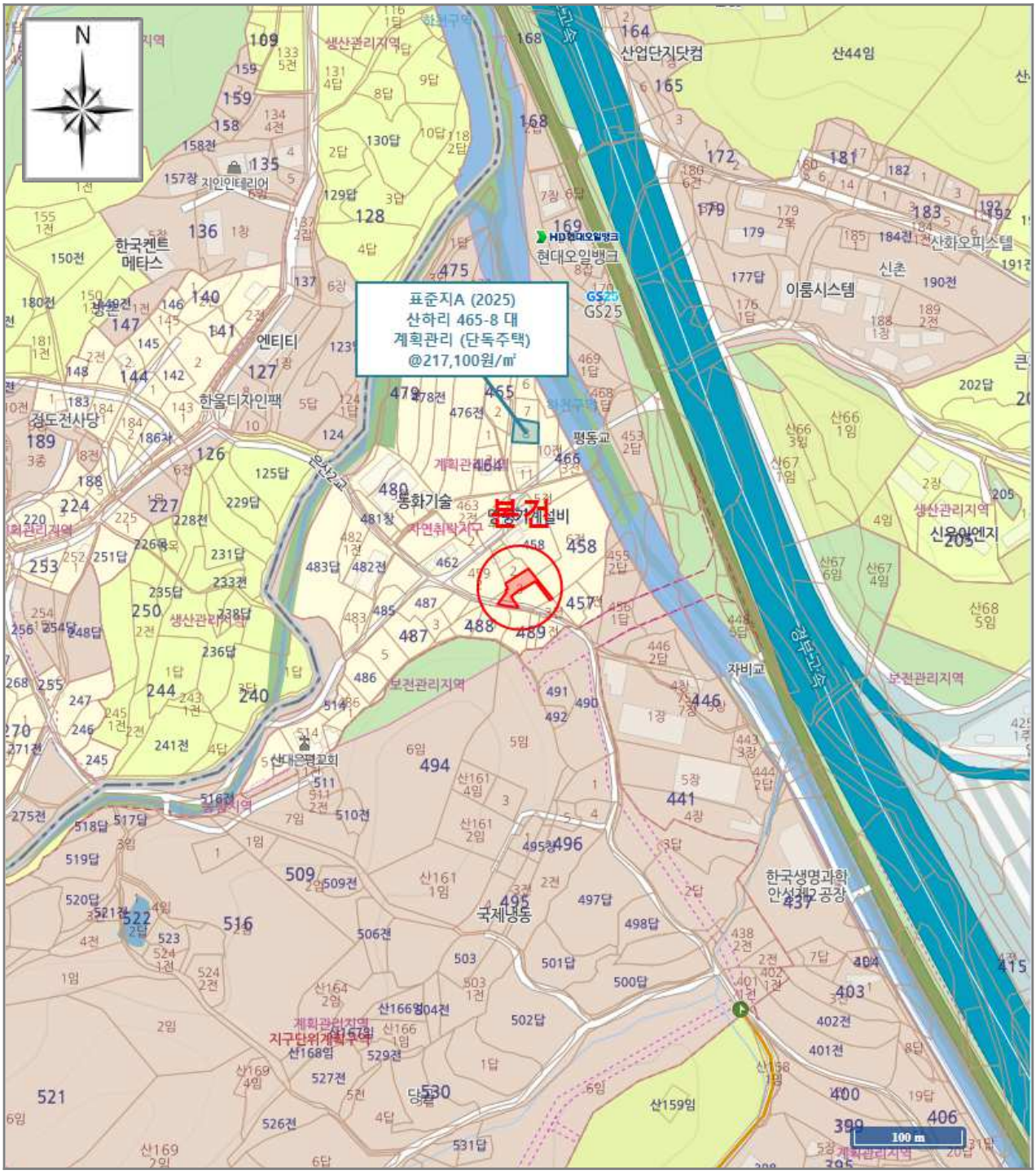
소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

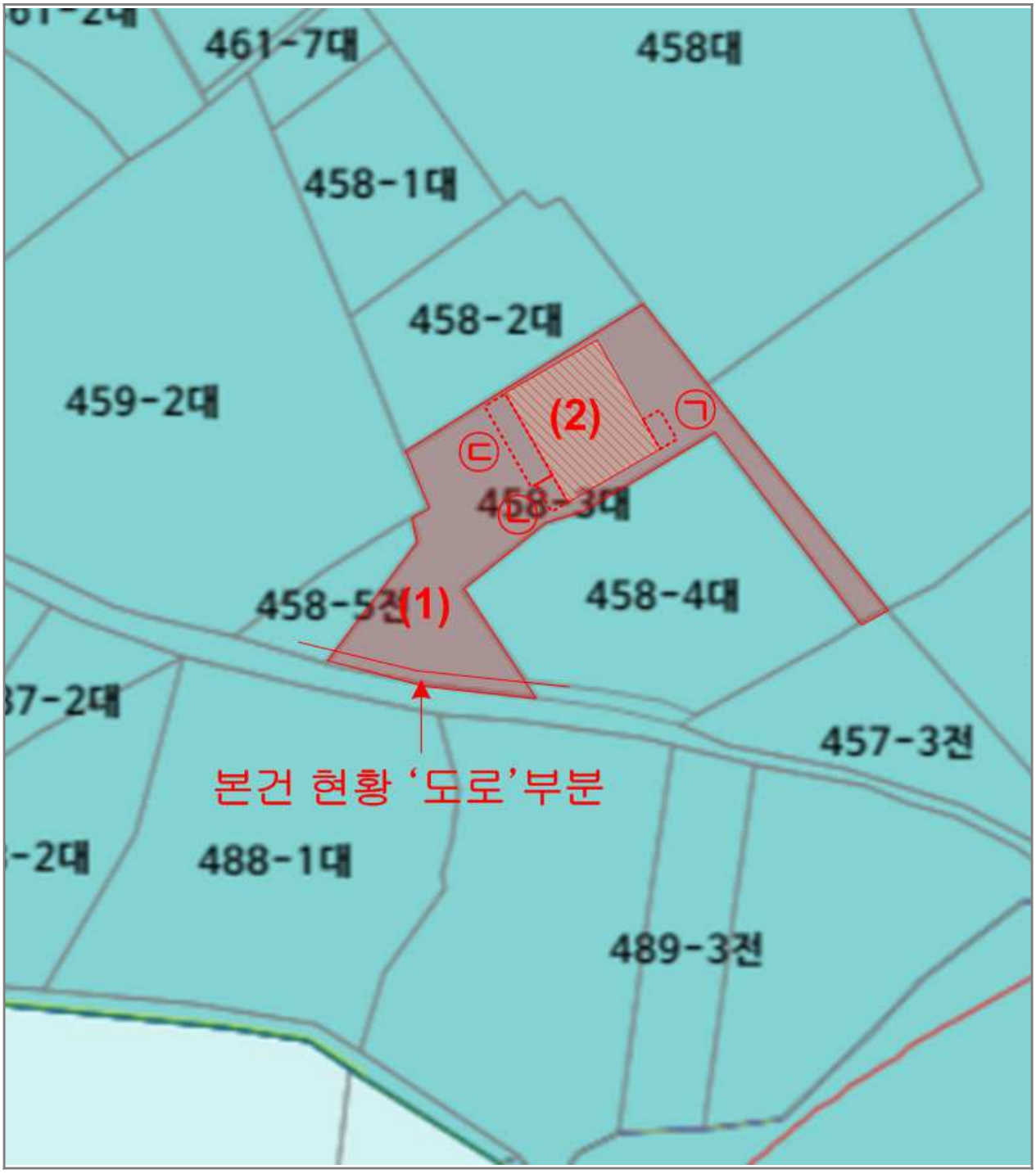
소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지적 및 건물배치도

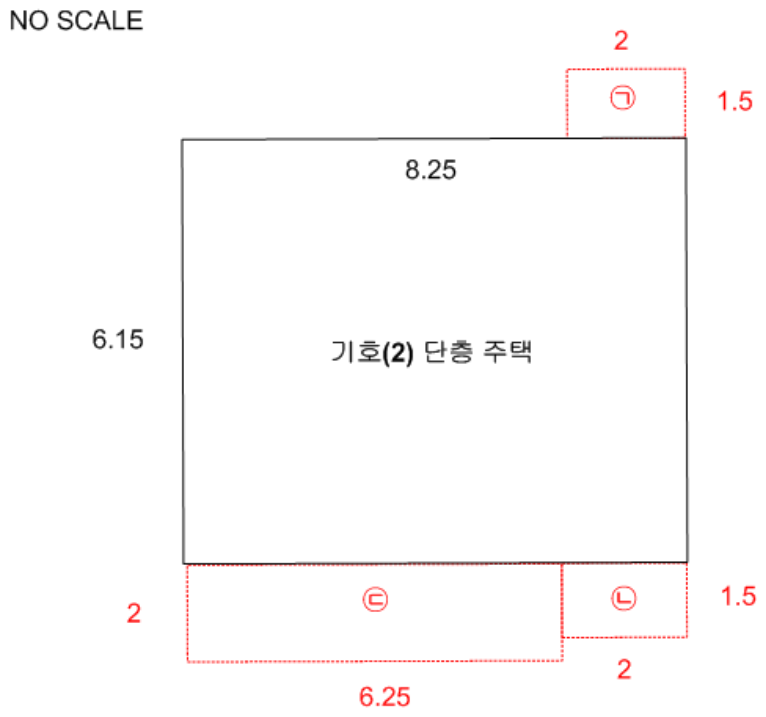
소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3



C25050246-301

건 물 개 황 도

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3



[면적산출근거]
공부상 면적 : 50.73㎡

[제시외 건물]
㉠ : 시멘트 블록조 슬레이트지붕(보일러실) 약 3.0㎡
㉡ : 시멘트 블록조 슬래브지붕(현관) 약 3.0㎡
㉢ : 경량철골조 판넬지붕(차양) 약12.5㎡

C25050246-301

위 성 지 도

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3

C25050246-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3

본건 전경_남서측에서 촬영

본건 전경_남동측에서 촬영

C25050246-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3

본건 전경

본건 전경

C25050246-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3

본건 전경_남동측에서 촬영

본건 전경_남동측에서 촬영

C25050246-301

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 산하리 458-3

주위 환경

주위 환경