감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김도희 소유물건(2025타경141)
의 뢰	인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정평가서번호:		CA2502-002

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.

청암감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 현 철

감정평가액	일십오억팔천육십육만구천칠백원정(₩1,580,669,700.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김도희 (2025타경141)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.17 ~ 2025.02.19	2025.02.24

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	6,269	토지	6,269	-	1,284,555,000
	건물	327.81	건물	327.81	-	296,114,700
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,580,669,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

CA2502-002-11465400-004.hwp

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 원곡면 지문리 소재 “동막전원마을” 내에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원 평택지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 토지는「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 대상물건별로 정한 감정평가방법(“주된 방법”)을 적용하되, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로 본건 평가에서는 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.02.19.를 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건 중 기호(1),(3)토지 지상에 정원수로 식재된 소나무 등 수목과 정원석 및 기호(4)토지 지상에 자생하는 자연림 등 수목은 거래관행 등을 참착하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매시 유의하시기 바랍니다.

2) 본건 중 기호(2)건물의 내부이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 외부관찰, 평가전례 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바랍니다.

3) 본건 중 기호(2)건물은 건물등기사항전부증명서상 지하1층은 건조창고, 1층은 한의원으로 등재되어 있으나 현황 '주택'으로 이용중이며,

4) 등기사항전부증명서상 등재된 부속건물1(목구조 나무지붕 단층 제1종근린생활시설 6.96㎡ 파고라), 부속건물2(경량철골구조 폴리카보네이트지붕 단층 제1종근린생활시설 40.2㎡ 건조창고), 부속건물3(목구조 나무지붕 단층 제1종근린생활시설 8.75㎡ 파고라)는 일반건축물대장상 2022년 10월 25일 해체공사 완료신고로 대장일부말소 및 현황 멸실상태임.

5) 본건 중 기호(5)토지는 공부상 지목이 '임야'이나 현황 도로로 이용중임.

6) 본건 중 기호(8)토지는 공동소유 부동산으로서 김도희 지분의 위치특정이 불가하여 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적은 지분비율에 의거하여 사정하였음.

7) 본건 중 기호(8)토지는 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 속하고 있으며, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하되 개별요인중 행정적조건에서 이를 감안하여 평가하였음.

Ⅱ. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 지역요인·개별요인의 비교 및 그 밖의 사항 등을 종합적으로 참작하여 대상토지의 가액을 산정하도록 함.

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	지 번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	원곡면 지문리	305-13	750	대	단독주택	계획관리	세로(가	사다리 완경사	194,700
B	원곡면 성은리	250-5	4,626	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	34,300

3. 시점수정

가. 시점수정 기준

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

나. 시점수정 내용

(대상지역 : 경기도 안성시 계획관리지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률	계산식
계획관리	0.103	경기도 안성시 (25.01.01~25.02.19) (계획관리) 2024.12.01~2024.12.31:0.064 (1+0.00064*50/31) ≒ 1.00103

4. 지역요인 비교

본건 토지는 각각 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 비교항목

■ 주택지대

조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

1) 본건 기호(1) (비교표준지 : A)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 기호(3) (비교표준지 : A)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	0.80	본건은 비교표준지와 비교하여 형상, 지세, 면적, 이용상황 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.800		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 기호(4) (비교표준지 : B)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
접근조건	교통의 편부 등	1.00	0.60	본건은 비교표준지와 비교하여 인근취락과의 접근성, 대중교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	1.00	0.80	본건은 비교표준지와 비교하여 지세 등에서 열세함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.480		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건 기호(5)~(7),(9) (비교표준지 : A)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	0.33	본건은 현황 도로로서 비교표준지에 비하여 열세함.
누 계		0.330		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 본건 기호(8) (비교표준지 : A)

조 건	항 목	격차율		비 고
		표준지	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.78	본건은 비교표준지와 비교하여 행정상의 규제정도에서 열세함.
기타 조건	기타	1.00	0.33	본건은 현황 도로로서 비교표준지에 비하여 열세함.
누 계		0.257		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 의의 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

나. 인근 매매사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지번	지목	토지	건물	용도지역	이용상황	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
				면적(㎡)	연면적(㎡)					
1	지문리	3xx-3	대	768	118.7	계관	단독주택	350,000,000	340,330	23.04.17
2	지문리	3xx-4x 외	임야	571	-	계관	전	90,000,000	157,620	22.08.18
3	지문리	3xx-4x 외	대, 도로	306.6	204.31	계관	단독주택	530,000,000	529,170	23.07.27
4	지문리	3xx-5 외	대	786.5	145.43	계관	단독주택, 소매점	298,000,000	312,330	22.11.09

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 자료 중 토지·건물 실거래가인 경우 토지단가는 건물을 공부 등을 검토하여 배분법을 적용하여 산정된 토지잔여가격을 토지면적으로 나눈 가격임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

배분법 적용 산식	
기호(1):	(350,000,000 - 1,200,000 x 28/45 x 118.7) / 768 ≒ 340,330원/㎡
기호(3):	(530,000,000 - 1,800,000 x 50/50 x 204.31) / 306.6 ≒ 529,170원/㎡
기호(4):	(298,000,000 - 600,000 x 21/35 x 145.43) / 786.5 ≒ 312,330원/㎡

다. 인근 평가사례

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	총평가액(원)	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
5	지문리	3xx-1 외	대	659	계관	단독주택	302,481,000	459,000	경매	24.11.06
6	성은리	2xx-1	임야	5,960	계관	자연림	649,640,000	109,000	시가참고	24.06.10
7	지문리	3xx-2x	임야	73	계관	토지임야	10,731,000	147,000	경매	24.11.06
8	지문리	3xx-5	임야	972	계관	건축허가득	316,872,000	326,000	담보	24.05.14
9	지문리	3xx-9	임야	868	계관	자연림	139,748,000	161,000	담보	24.04.29

(출처 : 협회 감정평가정보)

라. 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기비교사례 중 기호(5)와 (6)을 선정하였음.

마. 사정보정

특별한 보정요인이 없으므로 1.00을 적용하였음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 시점수정

(대상지역 : 경기도 안성시 계획관리지지역)

기호	용도지역	지가변동률	계산식
5	계획관리	0.282	경기도 안성시 (24.11.06~25.02.19) (계획관리) 2024.11.01~2024.11.30:0.137 2024.12.01~2024.12.31:0.064 (1+0.00137*25/30)*(1+0.00064)*(1+0.00064*50/31) ≒ 1.00282

(대상지역 : 경기도 안성시 계획관리지역)

기호	용도지역	지가변동률	계산식
6	계획관리	0.915	경기도 안성시 (24.06.10~25.02.19) (계획관리) 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 (1+0.00204*21/30)*(1+0.00125)*(1+0.00127)*(1+0.00095)*(1+0.00117)*(1+0.00137)*(1+0.00064)*(1+0.00064*50/31) ≒ 1.00915

사. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 개별요인 비교

1) 비교표준지 (A) (평가사례 : 5)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	0.95	비교표준지는 평가사례와 비교하여 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	0.95	비교표준지는 평가사례와 비교하여 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.903		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 (B) (평가사례 : 6)

조 건	항 목	격차율		비 고
		선례	표준지	
접근 조건	교통의 편부 등	1.00	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	1.00	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

차. 격차율 산정

1) 비교표준지(A) / 사례(5)

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지단가	459,000	1.00282	1.00	0.903	415,646	2.13
기준시점 표준지단가	194,700	1.00103	-	-	194,901	

2) 비교표준지(B) / 사례(6)

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지단가	109,000	1.00915	1.00	1.000	109,997	3.20
기준시점 표준지단가	34,300	1.00103	-	-	34,335	

차. 그밖의 요인 보정치 결정

인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치로서 아래와 같이 결정함.

비교표준지(A) : 2.13

비교표준지(B) : 3.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

본건 기호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	평가액(원/㎡)	
	기호	공시지가 (원/㎡)					산출단가	적용단가
1	A	194,700	1.00103	1.00	1.000	2.13	415,138	415,000
3	A	194,700	1.00103	1.00	0.800	2.13	332,111	332,000
4	B	34,300	1.00103	1.00	0.480	3.20	52,739	53,000
5	A	194,700	1.00103	1.00	0.330	2.13	136,996	137,000
6	A	194,700	1.00103	1.00	0.330	2.13	136,996	137,000
7	A	194,700	1.00103	1.00	0.330	2.13	136,996	137,000
8	A	194,700	1.00103	1.00	0.257	2.13	106,691	107,000
9	A	194,700	1.00103	1.00	0.330	2.13	136,996	137,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 거래사례의 선정

본건 토지와 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기의 사례 중에서 사례(1),(2)를 선정하였음.

기호	소재지	지번	지목	토지	건물	용도지역	이용상황	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
				면적(㎡)	연면적(㎡)					
1	지문리	3xx-3	대	768	118.7	계관	단독주택	350,000,000	340,330	23.04.17
2	지문리	3xx-4x 외	임야	571	-	계관	전	90,000,000	157,620	22.08.18

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되며 별도의 사정보정은 필요 없음.(1.00)

3. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	용도지역	지가변동률	계산식
1	계획관리	2.766	경기도 안성시 (23.04.17~25.02.19) (계획관리) 2023.04.01~2023.04.30:0.056 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 2024.12.01~2024.12.31:0.064 (1+0.00056*14/30)*(1+0.00066)*(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+0.00064*50/31) ≒ 1.02766

기호	용도지역	지가변동률	계산식
2	계획관리	3.749	경기도 안성시 (22.08.18~25.02.19) (계획관리) 2022.08.01~2022.08.31:0.288 2022.09.01~2022.09.30:0.297 2022.10.01~2022.10.31:0.180 2022.11.01~2022.11.30:0.129 2022.12.01~2022.12.31:0.079 2023.01.01~2023.12.31:0.956 2024.01.01~2024.12.31:1.828 2024.12.01~2024.12.31:0.064 (1+0.00288*14/31)*(1+0.00297)*(1+0.00180)*(1+0.00129)*(1+0.00079)*(1+0.00956)*(1+0.01828)*(1+0.00064*50/31) ≒ 1.03749

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

5. 개별요인 비교

1) 본건 기호(1) (거래사례 : 1)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 가로의 폭, 구조, 연계성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 형상 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.125		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 기호(3) (거래사례 : 1)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 가로의 폭, 구조, 연계성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	0.85	본건은 거래사례와 비교하여 형상, 지세, 면적 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.910		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 기호(4) (거래사례 : 2)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
접근조건	교통의 편부 등	1.00	0.50	본건은 거래사례와 비교하여 취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	1.00	0.65	본건은 거래사례와 비교하여 지세, 형상 등에서 열세함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.325		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건 기호(5)~(7),(9) (거래사례 : 1)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 가로의 폭, 구조, 연계성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 형상 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타	1.00	0.33	본건은 현황 도로로서 거래사례에 비하여 열세함.
누 계		0.371		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 본건 기호(8) (거래사례 : 1)

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 가로의 폭, 구조, 연계성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 형상 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.78	본건은 거래사례와 비교하여 행정상의 규제정도에서 열세함.
기타 조건	기타	1.00	0.33	본건은 현황 도로로서 거래사례에 비하여 열세함.
누 계		0.289		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

본건 기호	비교사례		시점수정	지역 요인	개별 요인	평가액(원/㎡)	
	기호	사례단가 (원/㎡)				산출단가	적용단가
1	1	340,330	1.02766	1.00	1.125	393,461	393,000
3	1	340,330	1.02766	1.00	0.910	318,267	318,000
4	2	157,620	1.03749	1.00	0.325	53,147	53,000
5	1	340,330	1.02766	1.00	0.371	129,755	130,000
6	1	340,330	1.02766	1.00	0.371	129,755	130,000
7	1	340,330	1.02766	1.00	0.371	129,755	130,000
8	1	340,330	1.02766	1.00	0.289	101,076	101,000
9	1	340,330	1.02766	1.00	0.371	129,755	130,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 시산가액의 조정 및 토지 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 조정

공시지가기준법에 의하여 산정한 토지단가를 거래사례비교법에 의하여 산정된 토지단가와 비교하여 볼 때 공시지가기준법에 의하여 산전된 단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 토지 감정평가액의 결정

기호	소재지	지번	면적(㎡)	김도희 지분	단가(원/㎡)	토지가격(원)
1	원곡면 지문리	304-10	628	1/1	415,000	260,620,000
3	원곡면 지문리	304-23	2,394	1/1	332,000	794,808,000
4	원곡면 지문리	304-15	2,343	1/1	53,000	124,179,000
5	원곡면 지문리	304-16	191	1/1	137,000	26,167,000
6	원곡면 지문리	304-19	29	1/1	137,000	3,973,000
7	원곡면 지문리	304-21	12	1/1	137,000	1,644,000
8	원곡면 지문리	304-11	1,235	630/1235	107,000	67,410,000
9	원곡면 지문리	304-20	42	1/1	137,000	5,754,000
합계						1,284,555,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물의 개요

기호	구분	구조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
2	전체	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕 지하2층 및 지상1층	327.81	단독주택	2011.11.22

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조			내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕			50(45~55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	-	1,640,000	1,434,000	1,230,000

나. 재조달원가의 결정

본건 건물의 재조달원가는 건물의 제상황과 구조·이용상황 및 시공정도, 유지보수의

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상태 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 결정함.

재조달원가	기호(2) 지하2층 : 700,000원/㎡ 기호(2) 지하1층 : 1,300,000원/㎡ 기호(2) 1층 : 1,500,000원/㎡

4. 감가수정 및 적용단가

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 대상물건의 현상과 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용(경과)년수			잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
			전체	실제	유효		
2	지하2층	700,000	50	13	-	37/50	518,000
	지하1층	1,300,000	50	13	-	37/50	962,000
	1층	1,500,000	50	13	-	37/50	1,110,000

5. 건물가격의 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가격
2	지하2층	96.75	518,000	50,116,500
	지하1층	70.8	962,000	68,109,600
	1층	160.26	1,110,000	177,888,600
합계		**327.81**		**296,114,700**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	6,269	-	1,284,555,000
건물	327.81	-	296,114,7000
합계			**1,580,669,700**

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 안성시 원곡면 지문리	304-10	대	계획관리지역	628	628	415,000	260,620,000	
2	경기도 안성시 원곡면 지문리	304-10 위 지상	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 철근콘크리트평슬브지붕 지하2층 및 지상1층					
	[도로명주소] 경기도 안성시 원곡면 지문북길 119			지하2층 (주차장)	96.75	96.75	518,000	50,116,500	700,000 x 37/50
				지하1층 (건조창고)	70.8	70.8	962,000	68,109,600	현황 주택 1,300,000 x 37/50
				1층 (한의원)	160.26	160.26	1,110,000	177,888,600	현황 주택 1,500,000 x 37/50
			제1종근린 생활시설	부속건물1 목구조 나무지붕 단층 (파고라)	6.96	-	-	평가외	현황 멸실
			제1종근린 생활시설	부속건물2 경량철골구조 폴리카보네이트 지붕 단층 (건조창고)	40.2	-	-	평가외	현황 멸실
			제1종근린 생활시설	부속건물3 목구조 나무지붕 단층 (파고라)	8.75	-	-	평가외	현황 멸실

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
3	경기도 안성시 원곡면 지문리	304-23	대	계획관리지역	2,394	2,394	332,000	794,808,000	
4	동 소	304-15	임야	계획관리지역	2,343	2,343	53,000	124,179,000	
5	동 소	304-16	임야	계획관리지역	191	191	137,000	26,167,000	현황 도로
6	동 소	304-19	도로	계획관리지역	29	29	137,000	3,973,000	
7	동 소	304-21	도로	계획관리지역	12	12	137,000	1,644,000	
8	동 소	304-11	도로	계획관리지역, 보전관리지역	630 1,235x---- 1,235	630	107,000	67,410,000	매각지분 갑구 7번 김도희 지분 1,235분의 630 전부
9	동 소	304-20	도로	계획관리지역	42	42	137,000	5,754,000	
	합 계							**₩1,580,669,700.-**	
				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

본건은 경기도 안성시 원곡면 지문리 소재 "동막전원마을" 내에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근의 노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등 제반 대중교통 이용편의도는 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

공히 남측하향의 완경사지세에 위치하며 기호(1)토지는 사다리형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중이며, 기호(3)토지는 부정형의 토지로서 주거나지 상태임.
기호(4)토지는 부정형의 토지로서 자연림상태이며, 기호(5)~(9)토지는 부정형, 삼각형, 사다리형의 토지로서 현황 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(3)토지는 본건 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하고 있으며,
기호(4)토지는 맹지, 기호(5)~(9)토지는 현황 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(3)~(5),(7),(9) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(원곡12, 주거형),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(원곡12, 주거형),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

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)

성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(8) : 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(원곡12, 주거형),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

본건 중 기호(6)토지는 공부상 지목이 '임야'이나 현황 '도로'로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 지하2층 및 지상1층 건물로서,
외벽 : 석재타일 및 벽돌붙임 등 마감.
내벽 : 몰탈위페인팅, 벽지도배 및 타일붙임 등 마감
창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

지하2층은 주차장, 지하1층 및 1층은 단독주택으로 이용중임.
(후첨 '건물개황도' 참조)

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비 갖추었으며, 주택부분은 LPG가스에 의한 난방시설 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

1) 본건은 건물등기사항전부증명서상 지하1층은 건조창고, 1층은 한의원으로 등재되어 있으나 현황 '주택'으로 이용중이며,

2) 등기사항전부증명서상 등재된 부속건물1(목구조 나무지붕 단층 제1종근린생활시설 6.96㎡ 파고라), 부속건물2(경량철골구조 폴리카보네이트지붕 단층 제1종근린생활시설 40.2㎡ 건조창고), 부속건물3(목구조 나무지붕 단층 제1종근린생활시설 8.75㎡ 파고라)는 현황

건물감정평가요항표

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

멸실상태임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

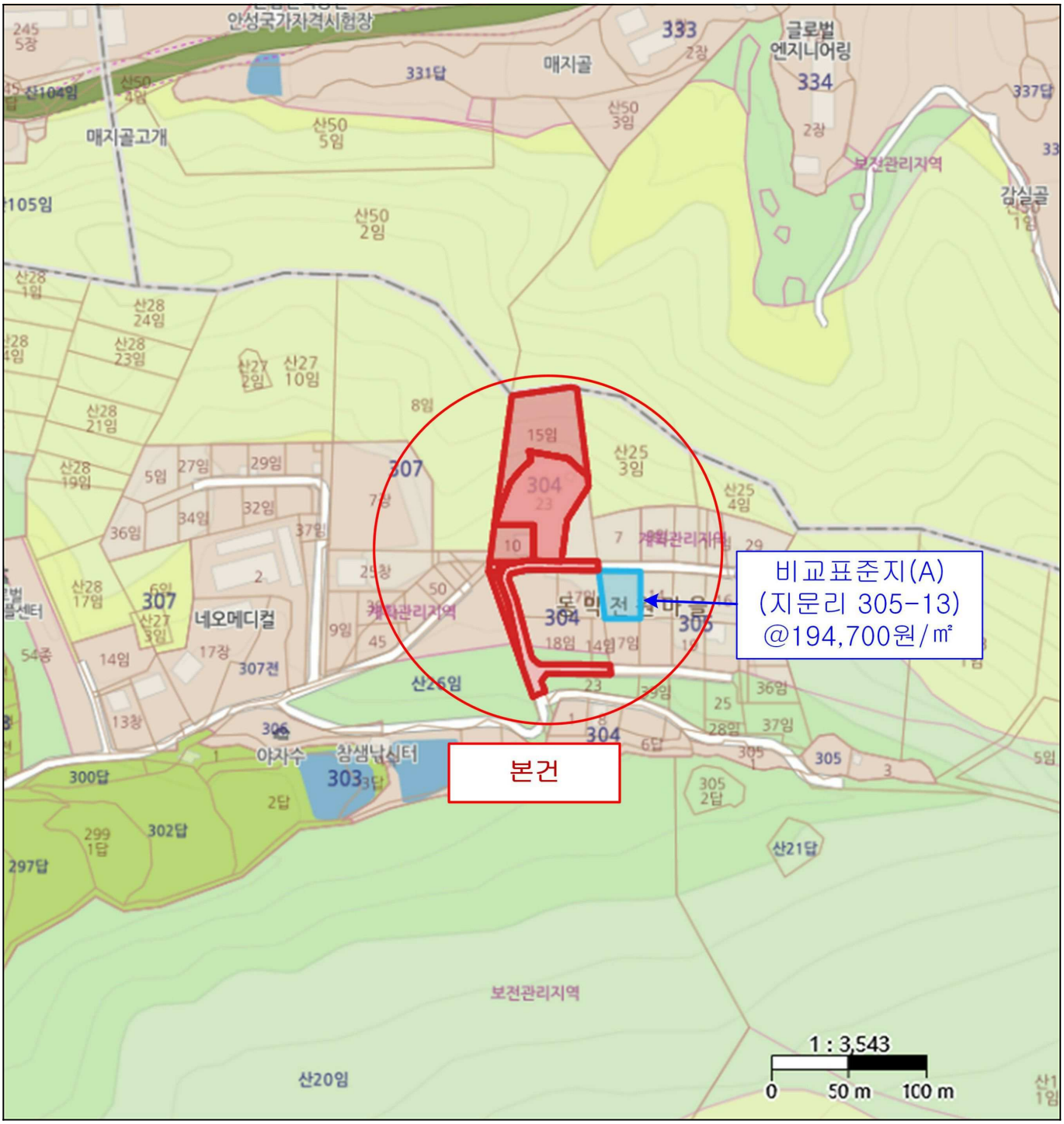
임대관계 등 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 지문리 304-10외

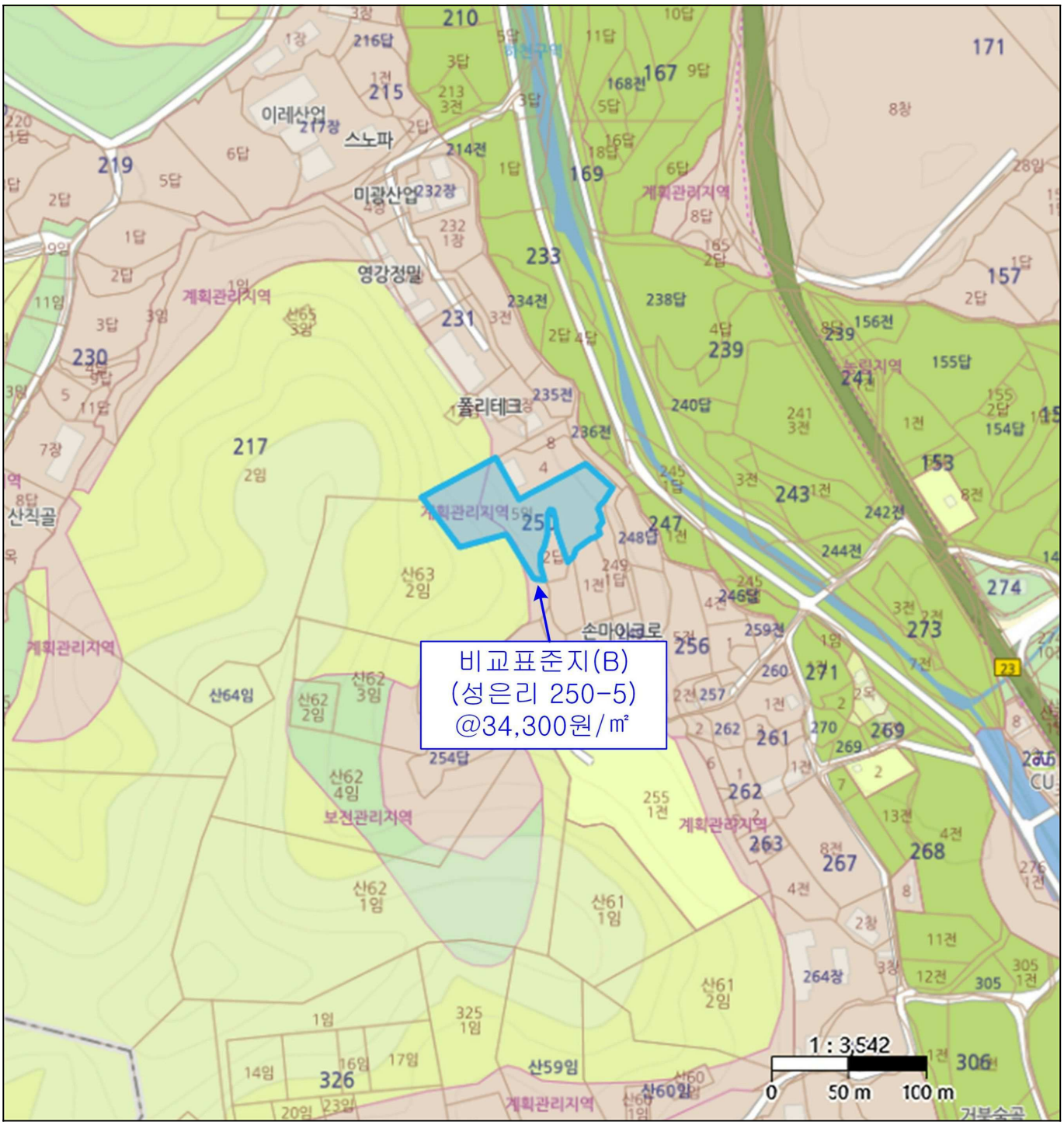
위 치 도

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 지문리 304-10외

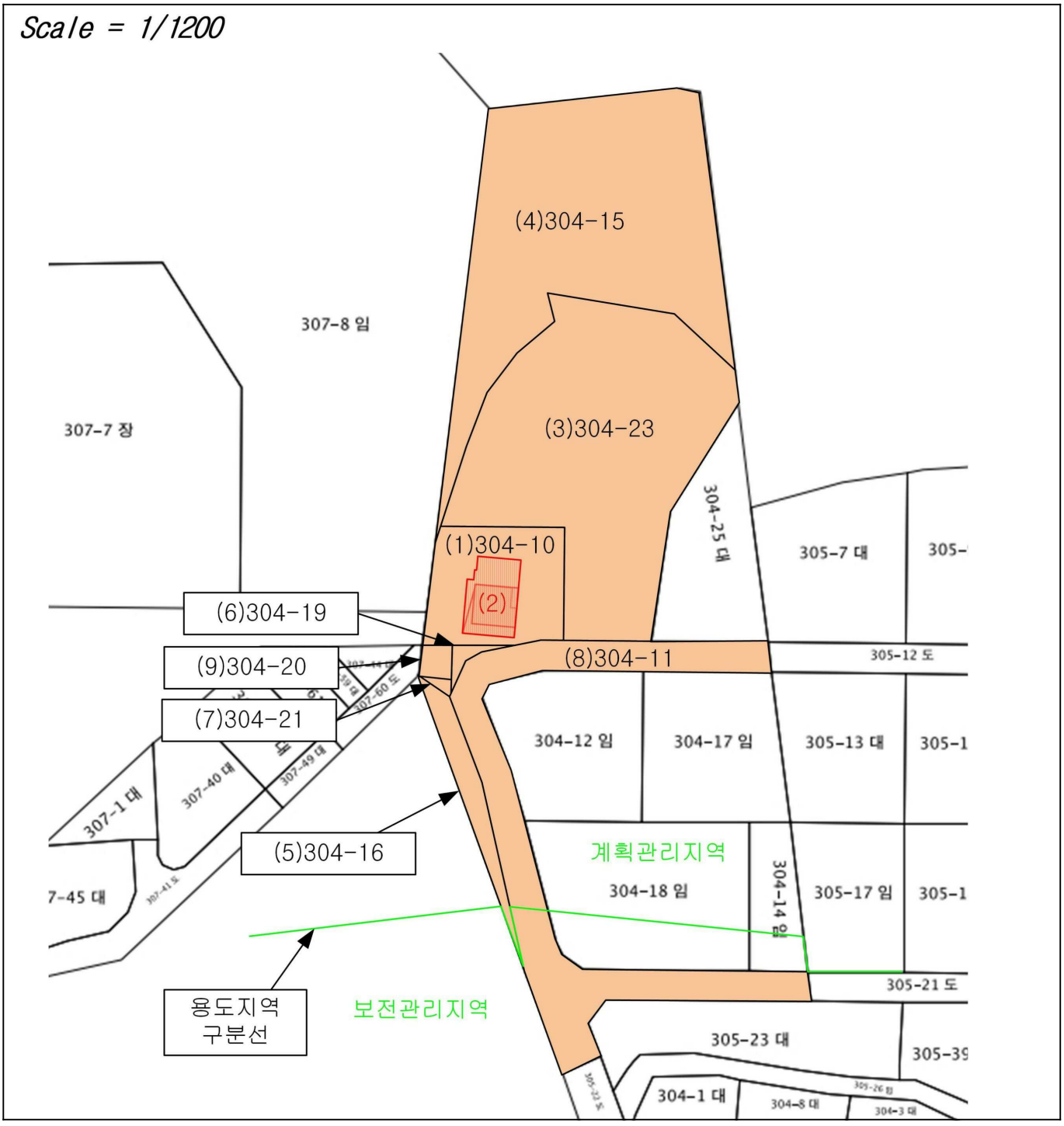


위 치 도

소 재 지	경기도 안성시 원곡면 지문리 304-10외

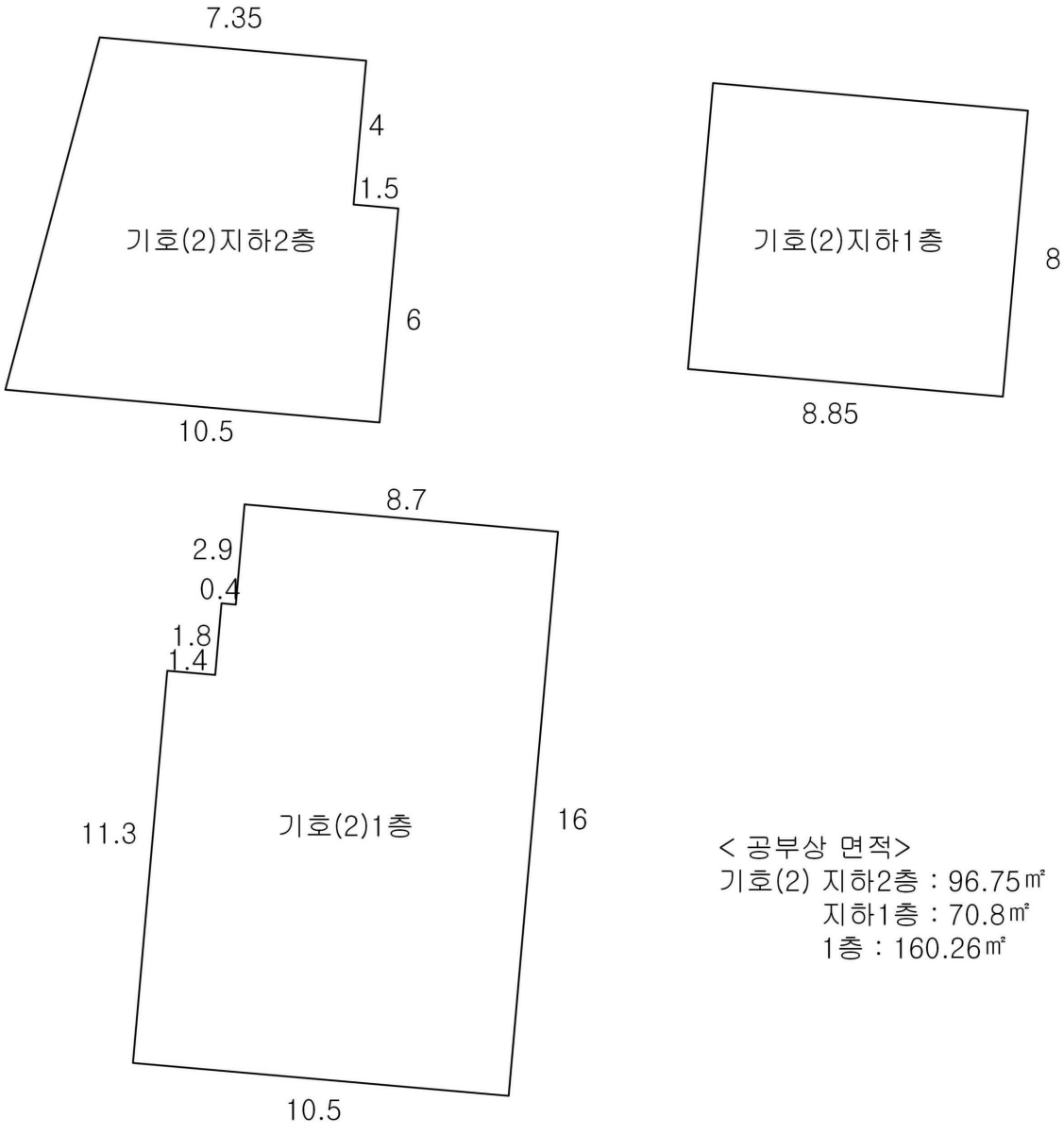


지 적 도


Scale = 1/1200
(4)304-15
307-8 임
307-7 장
(3)304-23
304-25 대
305-7 대
(1)304-10
(2)
(6)304-19
(9)304-20
(8)304-11
305-12 도
(7)304-21
304-12 임
304-17 임
305-13 대
307-1 대
307-40 대
307-49 대
(5)304-16
계획관리지역
304-18 임
304-14 임
305-17 임
305-21 도
용도지역
구분선
보전관리지역
305-23 대
304-1 대
304-8 대

지 적 도

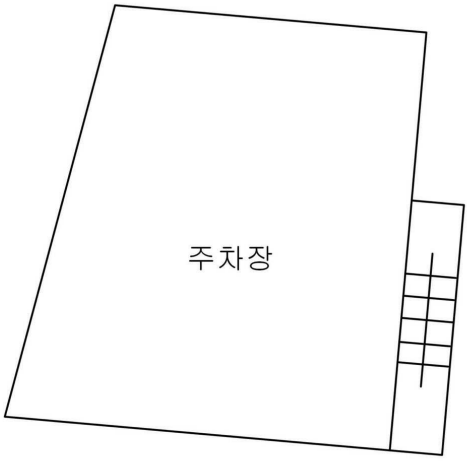
Scale = 1/200



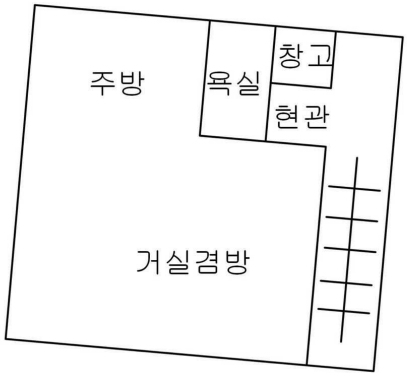
< 공부상 면적>
기호(2) 지하2층 : 96.75㎡
지하1층 : 70.8㎡
1층 : 160.26㎡

건 물 개 황 도

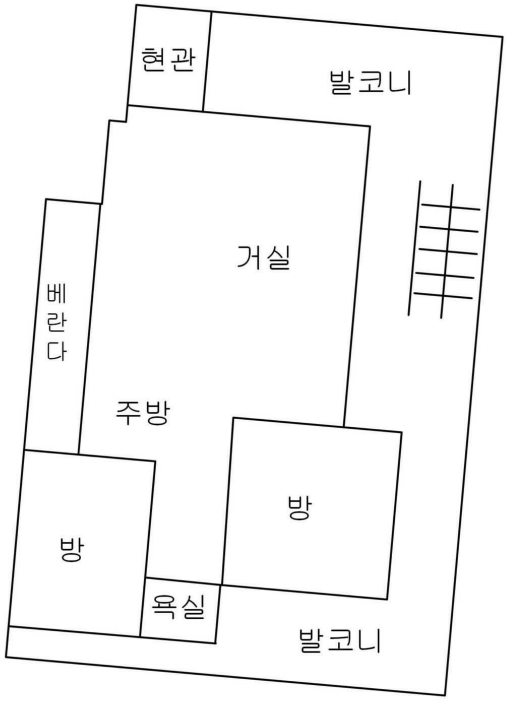
NONE SCALE



기호(2) 지하2층



기호(2) 지하1층



기호(2) 1층

(1)

(1) (2)

(2)

(2) 1

(3)

(3)

(4)

(5) (8)

(6), (7), (9)

(8)