

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤길순 소유물건(2025타경42144(2))

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조국희

감정평가서번호: HUB260116-03

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.

감정평가사사무소 키스톤

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤지현

(인)

감정평가액	삼억일백삼십오만팔천구백육십사원정 (₩301,358,964.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤길순 (2025타경42144(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항증명서, 대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.21	2026.01.20 ~ 2026.01.29	2026.01.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	555	토지	555	-	289,710,000
	건물	87.59	건물	87.59	-	5,376,464
	제시외건물	10개동	제시외건물	10개동	-	6,272,500
합계						₩301,358,964
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 안성시 도기동 소재 "안성소방서" 남동측 인근 소재하고 있는 토지 및 건물에 대한 평가로 수원지방법원 평택지원의 2025타경42144 사건의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 이 때 “시장가치”라 함은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에서 평가대상 토지 등 (이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액을 의미한다고 정의하고 있음.

### 3. 감정평가 방법

- (1) 본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본 건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 본 건 토지의 평가와 관련 “감정평가에 관한 규칙”에서는 실제 거래사례에 의한 거래사례 비교법으로 구한 가격과 공시지가 기준법에 의한 가격을 시산검토하여, 최종 감정평가액을 결정하도록 하고 있는바, 인근의 적정한 거래사례 비교법을 구하여 공시지가 기준법에 의한 가격과 시산가격 조정하여 최종 감정평가액을 산출하였음.
- (4) 본 건 건물의 평가에서는 본 건 건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 (건물의 감정평가) 규정에 의거 본건 건물은 원가법으로 평가하기로 하고, 감가수정은 정액법으로 하되, 필요시 관찰감가법을 병용하기로 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- (1) 본 건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및, 현장조사, 관련 공부 등에 의거 하였으며, 주변 주택이 인접되어 있어 필요시 측량을 필요로 함.
- (2) 본 건 기호 1 토지 지상에는 창고, 화장실, 보일러실 용도의 미등기상태의 제시외 건물이 다수 소재하며, 별도 명세서 상에 평가액을 표기하였으니 하였으니 참조바람.
- (3) 본 건 기호 2 건물은 공부상 면적과 실제 면적이 불일치 하여, 공부상 면적과의 차이를 제시외 건물 ㉘, ㉙ 로 별도 평가기재 하였으나, 실제 증축한 위치는 본 건 사용년수가 오래되어 증축에 대한 자료가 없는 관계로, 미상이니 업무 참조바람.
- (4) 본 건 기호 2 건물은 건축물 대장상 사용승인일이 1950년도로 등재되어 있어, 경제적 내용년수가 경과한 건축물이나, 그동안의 관리상태, 추가비용 투입등을 고려하여 관찰감가법에 의한 방법으로 평가하였으니 참조바람.

### 5. 가격 기준 시점

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 21일로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 대상부동산의 확정

토지	기호	소재지	지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	지형 지세
	1	경기도 안성시 도기동	350-8	555m <sup>2</sup>	대	단독	자연 녹지	세각 (가)	부정형 평지

### 2. 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액 산출과정

#### (1) 비교표준지 선정

##### ① 비교표준지 선정기준

인근지역내 고시된 공시지가 표준지 중 본건과 위치, 주위환경, 용도지역 및 이용상황 등이 동일하거나 유사한 표준지로서 비교가능성, 그 지역의 가격총화를 나타내는 대표성 등이 높은 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### ② 비교표준지 선정

【공시기준일 : 2025.01.01】

기호	대상 기호	소재지	지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	용도 지역	도로 교통	형상 지세
A	1	경기도 안성시 도기동	353-9	대	283	357,000	자연 녹지	세각 (가)	가장형 평지

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 안성시 (25.01.01~25.07.21)	
녹 지	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.727
	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.091
$( 1 + 0.00727 ) * ( 1 + 0.00091 * 51/31 ) \approx 1.00878$	

### (3) 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 비교표준지 공시지가와 본건과는 상호 인근지역에 소재하여 지역격차에 의한 별도 보정요인 없음. (1.00)

### (4) 개별요인의 비교

#### ① 비교항목

#### ■ 주택지대

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통성 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가 및 공공편익시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	토지의 형상, 고저, 각지 여부, 접면도로 상태 등
행정조건	일반적인 행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ② 개별요인 비교치 산정 (대상/표준지)

대상	비교 표준지 기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건		
1	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960	획지조건이 대상토지가 비교표준지에 비해 불리함

### (5) 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 의의

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하고, 동일수급권내 유사지역을 포함한 인근지역의 매매사례 및 인근시세 등과 형평성이 있는 적정한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 평가사례 및 매매사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	현황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	평가일
#1	도기동 25	526	자연녹지	단독	담보	580,000	2023.07.17
#2	도기동 436-3	162.91	자연녹지	단독	조세	625,000	2023.08.31
#3	도기동 350-8	555	자연녹지	단독	경매	488,000	2023.01.16
#4	도기동 354-3	281	자연녹지	단독	담보	455,000	2023.07.17

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치를 위한 사례 선정

위 사례 중 용도지역 등 공법상제한, 지리적 근접성, 인근지역 토지이용 상황 등을 고려하고, 가능한 최근의 사례 등을 고려하여, 인근지로 가장 최근의 사례로 비교가능성이 가장 높은 것으로 판단되는 사례인 사례#1을 선정함.

### 4) 평가사례 기준 단가

#### ① 시점수정 (경기도 안성시)

기호	용도지역	기 간	시점수정	비 고
#1	녹 지	2023.07.17 ~ 2025.07.21	1.04453	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.089
				2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.179
				2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.156
				2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.253
				2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.198
				2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.291
				2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.392
				2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.727
				2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.091

#### ② 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 본건의 경우 인근 지역 내 사례로써 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ③ 개별요인 비교

조건	격 차 율 (표준지/사례)	비교내역
가로조건	1.05	표준지는 각지로 사례에 비해 도로조건 우세함
접근조건	0.90	표준지는 사례에 비해 마을중심지 접근성이 불리함
환경조건	0.95	표준지는 사례에 비해 인근토지이용상황 불리함
획지조건	1.00	표준지는 사례에 비해 경사,형상 등 유사함
행정조건	1.00	상호 유사함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	0.898	

### ④ 그 밖의 요인 보정율

#### (a) 평가전례 기준 가격 시점 단가

평가전례		시점수정①	지역요인 ②	개별요인 ③	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
기호	단가(원/m <sup>2</sup> )				
사례#1	580,000	1.04453	1.000	0.898	544,033

#### (b) 표준지 가격 시점 단가

비교표준지		시점수정 ①	지역요인 ②	개별요인 ③	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
기호	단가(원/m <sup>2</sup> )				
A	357,000	1.00878	1.000	1.000	360,134

#### (c) 그 밖의 요인 보정율 산정

비 교 표준지	평가전례	평가전례 기준가격	공시지가 기준가격	격차율	그 밖의 요인 보정율(결정)
A	사례#1	544,033	360,134	1.511	1.51

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (6) 토지단가의 산출

기호	비교표준지	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	357,000	1.00878	1.00	0.960	1.51	522,051	522,000원/㎡

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지감정평가액 산출

#### (1) 거래사례의 산정

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	현황	거래 유형	거래단가 (원/㎡)	거래일
#5	도기동 563-12	279	자연녹지	단독	실거래	438,000	2024.12.27

#### (2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 안성시 (24.12.27 ~ 25.07.21)	
녹 지	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.201
	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.727
	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.091
	$( 1 + 0.00201 * 5/31 ) * ( 1 + 0.00727 ) * ( 1 + 0.00091 * 51/31 ) \approx 1.00911$

#### (3) 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 비교표준지 공시지가와 본건과는 상호 인근지역에 소재하여 지역격차에 의한 별도 보정요인 없음. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 개별요인의 비교

#### ① 비교항목

##### ■ 주택지대

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통성 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가 및 공공편익시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	토지의 형상, 고저, 각지 여부, 접면도로 상태 등
행정조건	일반적인 행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

#### ② 개별요인 비교치 산정 (대상/사례)

대상	사례 기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건		
1	#5	1.05	1.02	1.00	1.10	1.00	1.00	1.178	대상은 사례보다 도로 조건과 취락접근성 유리하고, 토지형상면에서 선형인 사례보다 우세함

### (5) 토지단가의 산출

기호	거래사례	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	438,000	1.00911	1.00	1.178	520,664	521,000원/m <sup>2</sup>

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 시산가격 조정에 의한 최종 토지감정평가액 결정

#### (1) 감정평가액 단가 결정

기호	공시지가 기준법에 의한 감정평가액	거래사례 비교법에 의한 감정평가액	감정평가액 단가결정 (원/m <sup>2</sup> )
1	522,000원/m <sup>2</sup>	521,000 원/m <sup>2</sup>	522,000원/m <sup>2</sup>

공시지가기준법에 의한 가격이 거래사례 비교법에 의한 가격으로 지지되고 있고, 인근 지가 수준을 반영하고 있다고 판단되어, 관련 규정에 의거 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 시산가격 조정하였음.

#### (2) 감정평가액의 결정 (최종)

의뢰번호	감정평가 단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	522,000원/m <sup>2</sup>	555	289,710,000 원

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 대상 건물부동산의 확정

기호	소재지	지번	층수	연면적 (㎡)	구조	용도	사용승인일
2-1	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	54.87㎡	목조 함석지붕	주택	1950
2-2	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	32.72㎡	목조 시멘트 기와지붕	주택	1950
㉠	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(7.5)㎡	블럭조 슬레이트지붕	보일러실 화장실	제시외 미등기
㉡	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(10)㎡	목조/판넬조 슬레이트지붕	창고	제시외 미등기
㉢	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(6)㎡	블럭조 슬레이트지붕	화장실	제시외 미등기
㉣	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(1)㎡	블럭조 슬레이트지붕	보일러실	제시외 미등기
㉤	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(7.5)㎡	블럭조 슬레이트지붕	창고	제시외 미등기
㉥	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(10)㎡	파이프조 천막지붕	창고	제시외 미등기
㉦	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(24.5)㎡	슬레이트지붕	가추 (대문)	제시외 미등기
㉧	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(8)㎡	파이프조 슬레이트지붕	창고	제시외 미등기
㉨	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	-	소형 (작동불능)	관정	제시외 미등기
㉩	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(45)㎡	목조 함석지붕	주택	제시외 미등기
㉪	경기도 안성시 도기동	350-8	지상1층	(25)㎡	목조 시멘트 기와지붕	주택	제시외 미등기

\* 기호 ㉨과 ㉪은 각기 의뢰번호 2-1 및 2-2 건물에 증축 포함되었음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 제조달원가

제조달원가는 표준건축비 + 부대비용으로 이루어지며, 본 건물은 크게 철근 콘크리트조와 철골조로 이루어져 있음.

(1) 표준건축비 (2024년 한국감정평가사협회 자료 원용)

기준년도	용도	구 조	급수	표준단가	내용년수
2024	단독주택	목조 목조지붕틀 시멘트기와	5	949,000	40(35~45)
2024	단독주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	860,000	40(35~45)

본건의 구조와 유사한 구조 및 유사한 이용상황 등을 고려하고, 건물의 준공시기, 용도, 관리상태, 재질, 연면적, 층고 등을 고려하여 표준건축비를 다음과 같이 정하였으며, 경제적 내용년수는 40년으로 동일하게 적용하였음.

구 분	용 도	표준건축비	내용년수
기호 2-1	단독주택	800,000 원/m <sup>2</sup>	40년
기호 2-2	단독주택	850,000 원/m <sup>2</sup>	40년

(2) 부대설비

부대설비 보정은 표준단가 외에 추가로 투입되는 공사원가를 의미하며, 표준단가에 포함하여 산정하였으며, 단, 교회의 경우 연면적 포함안된 계단, 창고, 침탑 부분을 부대설비에 반영함.

(3) 제조달원가의 산정

분류	표준단가	부대설비보정	제조달원가
기호 2-1	800,000 원/m <sup>2</sup>	-	800,000 원/m <sup>2</sup>
기호 2-2	850,000 원/m <sup>2</sup>	-	850,000 원/m <sup>2</sup>

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 건물 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건의 제조달원가에 감액하여야 할 물리적, 기능적, 경제적 감가요인이 있는 경우 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하는 것으로, 감가수정 방법으로는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법 등이 있으나, 본건의 경우 경제적 내용년수를 초과한 점을 감안하여 관찰감가법에 의한 감가수정을 실시하였음.

분 류	제조달원가	(총)내용년수	잔존년수	감가수정	건물단가
기호 2-1	800,000 원/m <sup>2</sup>	40년	3년	3/40	60,000원/m <sup>2</sup>
기호 2-2	850,000 원/m <sup>2</sup>	40년	3년	3/40	63,700원/m <sup>2</sup>

### 4. 건물 감정평가액 결정

구분	건물단가 (원/m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건물감정평가액 (원)
기호 2-1	60,000원/m <sup>2</sup>	54.87m <sup>2</sup>	3,292,200원
기호 2-2	63,700원/m <sup>2</sup>	32.72m <sup>2</sup>	2,084,264원
소 계		87.59m <sup>2</sup>	5,376,464원

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 제시외 건물 감정평가액 결정

구분	용도	구조/규격	수량	감정평가액 (원)	구분
기호 ㉠	보일러실 화장실	블럭조 슬레이트지붕	(7.5)m <sup>2</sup>	450,000원	제시외건물
기호 ㉡	창고	목조/판넬조 슬레이트지붕	(10)m <sup>2</sup>	200,000원	제시외건물
기호 ㉢	화장실	블럭조 슬레이트지붕	(6)m <sup>2</sup>	300,000원	제시외건물
기호 ㉣	보일러실	블럭조 슬레이트지붕	(1)m <sup>2</sup>	50,000원	제시외건물
기호 ㉤	창고	블럭조 슬레이트지붕	(7.5)m <sup>2</sup>	300,000원	제시외건물
기호 ㉥	창고	파이프조 천막지붕	(7.5)m <sup>2</sup>	100,000원	제시외건물
기호 ㉦	가추,대문	슬레이트지붕	(24.5)m <sup>2</sup>	200,000원	제시외건물
기호 ㉧	창고	파이프조 슬레이트지붕	(8)m <sup>2</sup>	80,000원	제시외건물
기호 ㉨	관정	소공 (작동불능)	-	300,000원	제시외건물
기호 ㉩	주택	목조 함석지붕	(45)m <sup>2</sup>	2,700,000원	제시외건물
기호 ㉪	주택	목조 시멘트 기와지붕	(25)m <sup>2</sup>	1,592,500원	제시외건물
소 계				6,272,500원	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. (최종) 감정평가액 결정

구 분	감 정 평 가 액
토 지	289,710,000 원
건 물	5,376,464 원
제시외 건물	6,272,500 원
합 계	301,358,964 원

본 감정평가는 관련규정에 의거 성실하게 수행하였음. 이하여백



CFA Charterholder  
Awarded: 2023

# 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 안성시 도기동	350-8	대	자연녹지지역	555	555	522,000	289,710,000	
2-1	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	단층주택	목조 함석지붕	54.87	54.87	60,000	3,292,200	800,000 x 3/4 관찰감가
2-2	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	단층주택	목조 시멘트기와지붕	32.72	32.72	63,700	2,084,264	850,000 x 3/4 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩295,086,464</b>	
(ㄱ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	보일러실 화장실	블럭조 슬레이트지붕		(7.5)	-	450,000	관찰감가
(ㄴ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	창고	목조/판넬조 슬레이트지붕		(10)	-	200,000	관찰감가
(ㄷ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	화장실	블럭조 슬레이트지붕		(7.5)	-	300,000	관찰감가
(ㄹ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	보일러실	목조/판넬조 슬레이트지붕		(1)	-	50,000	관찰감가
(ㄴ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	창고	블럭조 슬레이트지붕		(7.5)	-	300,000	관찰감가
(ㄷ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	창고	파이프조 천막지붕		(10)	-	100,000	관찰감가

# 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	
(ㄱ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	가추 대문	슬레이트지붕		(24.5)	-	200,000	관찰감가
(ㅇ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	창고	파이프조 슬레이트지붕		(8)	-	80,000	관찰감가
(ㄷ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	관정	소공		-	-	300,000	관찰감가 작동불능
(ㄹ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	단층주택	목조 함석지붕		(45)	60,000	2,700,000	관찰감가 2-1 부합물
(ㄺ)	경기도 안성시 도기동	350-8 위지상	단층주택	목조 시멘트기와지붕		(25)	63,700	1,592,500	관찰감가 2-2 부합물
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩6,272,500</b> <b>₩301,358,964.-</b>	
				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 토지는 경기도 안성시 도기동 소재 '안성소방서' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 임야 등이 혼재하고 있는 지역으로 주거환경은 다소 불편한 지역임.

## (2) 교통상황

본건 토지는 차량 출입이 가능하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 대중교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 등고평탄한 부정형의 평지로서, 단독주택으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 북서측으로 폭 약 2~3미터 및 남서측으로 폭 약 5~6미터의 포장된 도로에 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 역사문화환경보존지역(도기동산성, 국가지정문화재 보호구역 경계로부터 500m 이내), 역사문화환경보존지역(안성도기동3층석탑, 도지정문화재 보호구역 경계로부터 300m 이내), 성장관리권역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

기호2-1 : 목조 함석지붕 단층으로서  
외 벽: 시멘물탈위 페인팅 마감 및 일부 벽돌쌓기  
창 호: 알루미늄 샷시 창호임.

기호2-2 : 목조시멘트 기와지붕 단층으로서  
외 벽: 샌드위치판넬 및 시멘물탈위 페인팅 마감  
창 호: 샷시 창호임

## (2) 이용상태

기호 2-1,2-2 공히 단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 지상에는 주택(공부면적과 실제면적 차이), 화장실, 보일러실, 창고 등 용도의 제시외 건물 10동이 소재하며, 이는 주물인 본건 건물에 대한 종물내지 부합물로 판단되어짐.

## (5) 공부와의 차이

공부상 기호2-1은 목조 함석지붕이나 현황은 목조 슬레이트지붕이며, 기호2-2는 목조 시멘트기와지붕이나 현황은 목조 함석지붕이며, 공부상 면적대비 실제 면적은 증축으로 인한 차이가 존재하며, 미등기상태의 제시외 건물이 증축부분을 포함하여 10동이 존재함.

## 건물 감정평가요항표

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

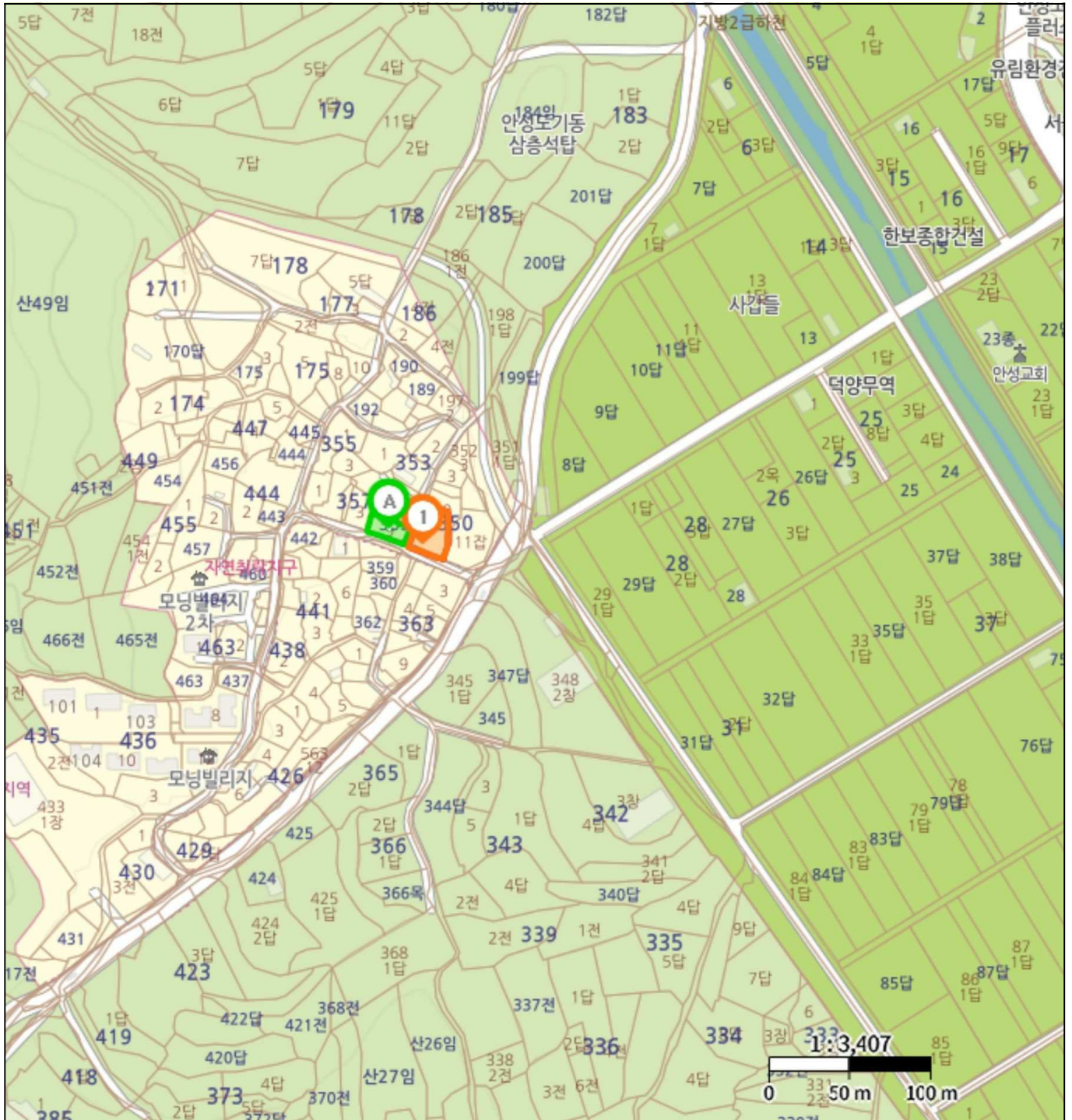
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 광역위치도



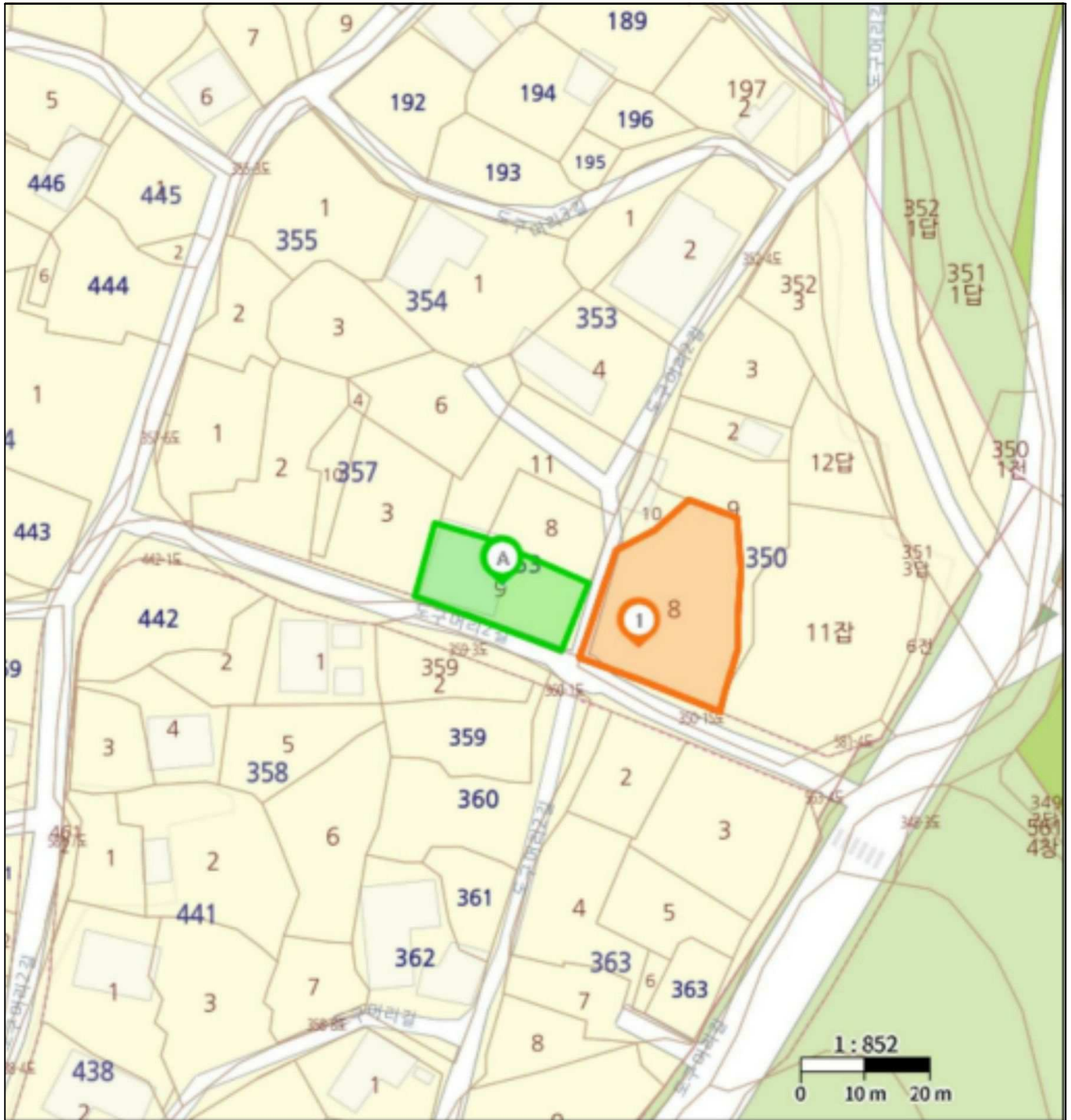
소재지 경기도 안성시 도기동 350-8



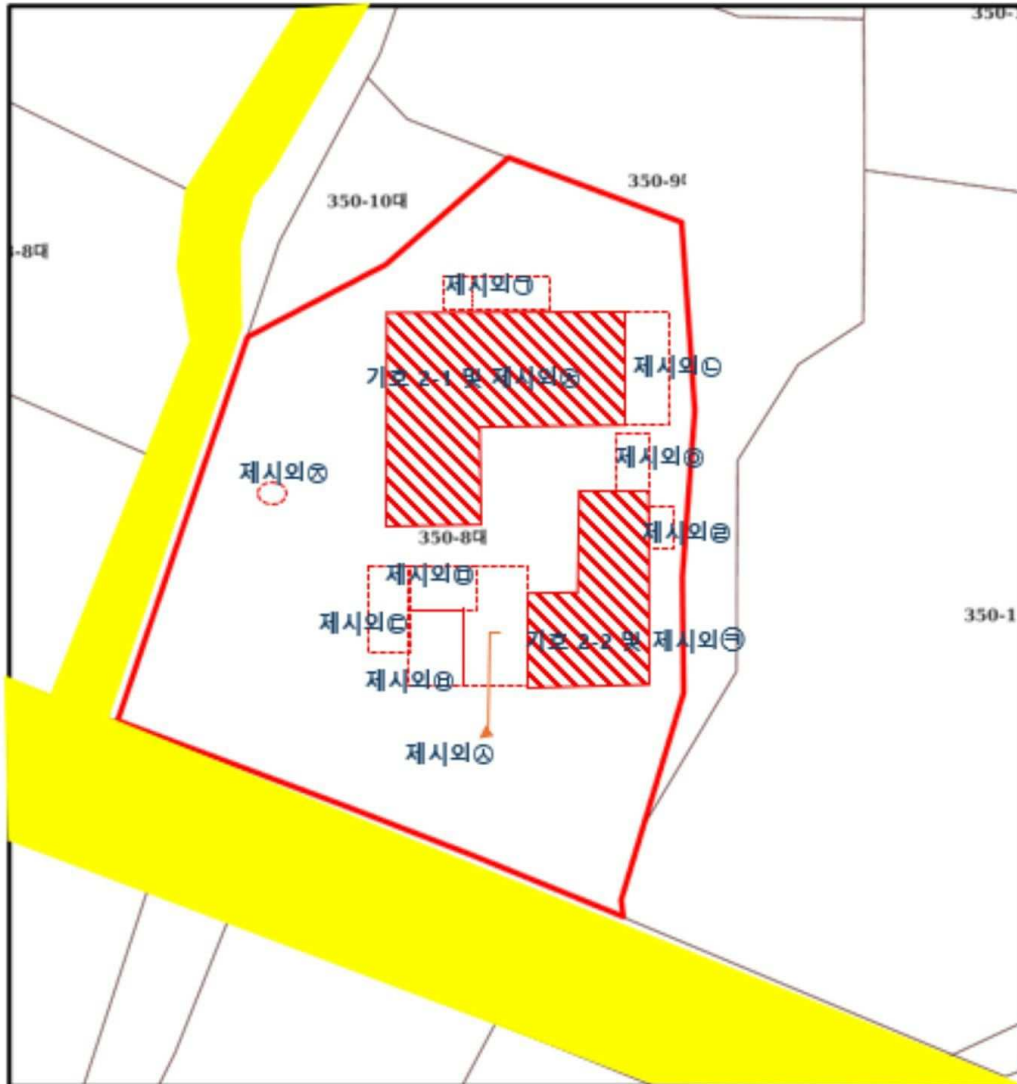
# 위치도



소재지 경기도 안성시 도기동 350-8

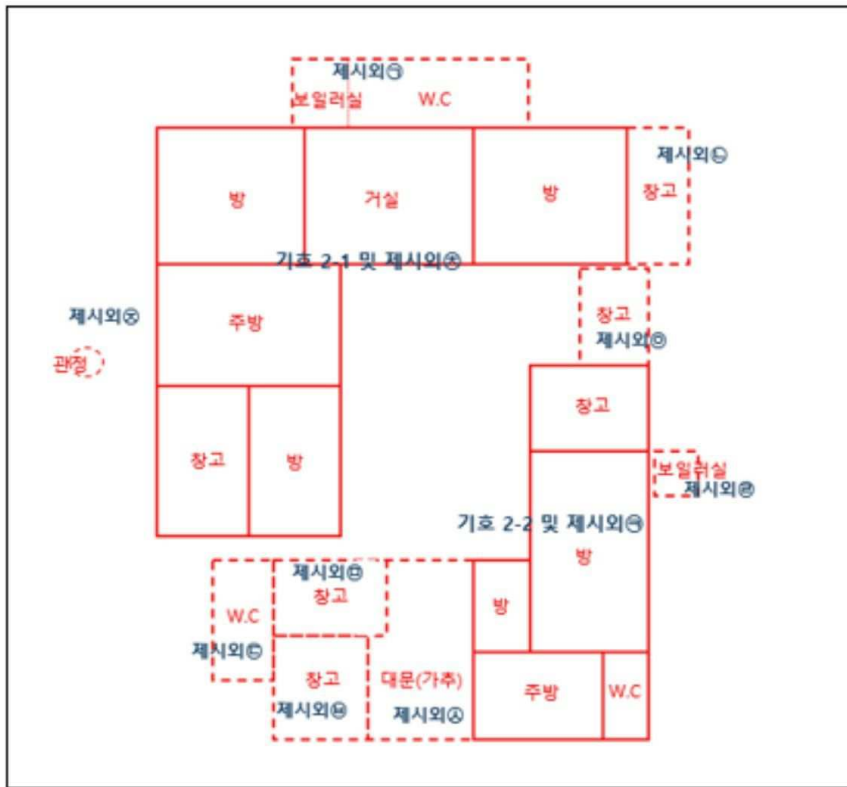


# 지 적 도



범 례		평가대상 토지		평가건물 1층		평가제외
		도로선		평가건물 2층		제시외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역선

# 건 물 개 황 도



기호 2-1 및 제시외 ⊕ : 54.87㎡(기호2-1) + 약 45㎡(제시외⊕) ≒ 약 99.8㎡

기호 2-2 및 제시외 ⊙ : 32.72㎡(기호2-2) + 약 25㎡(제시외⊙) ≒ 약 57.2㎡

제시외⊙ 블록조 슬레이트지붕 (보일러실,화장실) : 약 7.5㎡

제시외⊙ 목조 슬레이트지붕 (창고) : 약 10㎡

제시외⊙ 블록조 슬레이트지붕 (화장실) : 약 6㎡

제시외⊙ 블록조 슬레이트지붕 (보일러실) : 약 1㎡

제시외⊙ 블록조 슬레이트지붕 (창고) : 약 7.5㎡

제시외⊙ 파이프조 천막지붕(창고) : 약 9㎡

제시외⊙ 슬레이트지붕(대문,가추) : 약 24.5㎡

제시외⊙ 파이프조 슬레이트지붕(창고) : 약 8㎡

제시외⊙ 관정 : 소공 (작동불능)



1



2-1

( )



2-2

( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )

