

# 감정평가서

건명	김태우 소유물건(2025타경42281)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	DS250725-1006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

대성감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
성미영

성미영



감정평가액	오역사천일백칠십삼만오천사백원정 (₩541,735,400.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김태우 (2025타경42281)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.08.01	2025.07.25 ~ 2025.08.01
		작성일	2025.08.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	315	토지	403	-	312,735,000
	1 528 × (-) 6					
건물	154.73	건물	154.73	1,480,000	229,000,400	
합계					₩541,735,400	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
문주완

문주완



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 오성면 길음리 소재 "길음1리마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 토지 및 건물에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

#### 1)토지

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가 ('25, 원/㎡)	비고
1	경기도 평택시 오성면 길음리	351-13	315.0	임야	단독주택	계획관리	정방형 평지	282,700	-
3	동소	351-33	528 × (1/6)	임야	도로등	계획관리	부정형 평지	66,200	매각지분 갑구10번 김태우지분 6분의1전부

#### 2)건물

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	연면적 (㎡)	공부상용도	현황
2	경기도 평택시 오성면 길음리	315-13 위지상 제1단지호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층	99.65	단독주택	단독주택
				2층	55.08	단독주택	단독주택

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 01일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2025년 07월 25일 부터 2025년 08월 01일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근지가수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로 하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 기타 참고사항 및 유의사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록 및 관련공부등에 의하였음.

2) 본건 토지 기호1은 공부상 지목이 임야이나 현황 단독주택 건부지로, 기호3은 공부상 지목이 임야이나 현황 도로등으로 이용중인바 본건 평가시에는 현황을 기준하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

3) 토지상의 펜스, 보강토블럭, 바닥포장등은 토지의 부합물로서 토지와 함께 일괄거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4)본건 토지 기호3은 토지에 대한 매각지분 갑구10번 김태우 지분 6분의1 전부에 대한 감정평가로서 지분위치의 특정 및 확인이 곤란하므로 토지에 대한 평가액에 김태우 지분비율(1/6)을 고려하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

5)건물에 부착된 테라스, 철재난간, 데크 등은 건물의 부합물로 보아 주된 건물에 포함하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바랍니다.

6)현장조사시 거주인의 폐문부재로 내부조사를 행하지 못하여 일반건축물대장상의 현황도면, 외부적관찰, 탐문조사내용등을 참고하여 통상적인 상태를 기준하여 감정평가하였는바 건물의 내부구조 및 상태등은 재확인이 요구되오니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

7)본건 토지 및 건물의 위치, 지적경계등은 토지이용계획확인서등의 공부, 위성도 등을 참고하여 개략적인 목적에 의하여 확인하였으니 정확한 위치,지적경계등의 확인은 필요시 지적측량등 별도의 실사가 요구되오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거하였음.

### 2. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 토지감정평가방법

### (1) 토지 감정평가방법

①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

④수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### (2) 본건 토지평가시 적용평가 방법

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법을 적용하되 동 규칙 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 그 합리성을 검토하여 가격결정하였음.

## 다. 건물감정평가방법

### (1) 건물의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

### (2) 본건 건물평가시 적용평가 방법

① 본건 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 가한 원가법으로 감정평가하였으며 감가수정은 정액법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 라. 기타

본건 평가시에는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 감정평가대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

## Ⅲ. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

##### 가) 선정 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 근접성 등에서 가장 비교성이 있다고 인정되는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### 나) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	길음리 314	대	550	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	256,900

#### 2) 시점수정 (지가변동률)

「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 공시기준일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
평택시 계획관리	2025.01.01 ~ 2025.06.30	0.757	2025년 06월 누계	1.00857
	2025.06.01 ~ 2025.06.30	0.093	2025년 06월	
누계	2025.01.01 ~ 2025.08.01	0.857	$(1+0.00757) \times (1+0.00093 \times 32/30)$	

### 3) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

### 4) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

나) 개별요인 비교치

본건	표준지	비 교 내 역						비 교 치	비 고
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330	-

※기호1 토지는 비교표준지A 대비 제반요인 대등함.

※기호3 토지는 현황 도로등 으로서 기타조건 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 가격수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

나) 산식

평가사례(또는 거래사례)기준 비교표준지가격/기준시점 당시 비교표준지가격

다) 인근 감정평가사례 선정

### ①인근 감정평가사례

기호	목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비고
a	시가참고	길음리 351-1*	계획관리	대	24.05.22	887,000	선정
b	경매	길음리 291-1*	계획관리	대	23.04.21	818,000	-
c	담보	당거리 361-*	계획관리	대	24.05.24	902,000	-

### ② 인근 실거래사례

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	토지거래 단가(원/㎡)	비고
B	매매	길음리 32*	계획관리	대	23.04.27	929,578	-
C	매매	길음리 334-3*	계획관리	임야	24.06.19	846,833	-
D	매매	길음리 374-*	계획관리	대	22.08.02	779,569	-

### ③ 사례선정 및 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성등 비교성이 있다고 판단되는 평가사례a를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 표준지A

구분	평가사례(a)기준 표준지가격	표준지가격 (표준지공시지가×시점수정)	비고
가격(원/㎡)	887,000	256,900	
시점수정	1.02490	1.00857	
지역요인	1.00	-	
개별요인	1.000	-	
산정가격 (원/㎡)	909,086	259,102	
격차율	3.509		

□ 시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
평택시 계획관리	2024.05.22 ~ 2025.08.01	2.490	지가변동률	1.02490

경기도 평택시 (24.05.22~25.08.01 ) (계획관리)

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.281 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.284 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.269  
 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.263 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203  
 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.142 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.129 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.757  
 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.093

$$(1 + 0.00281 * 10/31) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00757) * (1 + 0.00093 * 32/30) \approx 1.02490$$

□ 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

□ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※표준지A는 평가사례a 대비 제반요인 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 평가선례 등을 고려하여 산정된 그 밖의 요인 보정률을 참작하고, 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	산정요인치	결정요인치
A	3.509	3.51

## 6) 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정 (지가변동률)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	256,900	1.00857	1.00	1.000	3.51	909,447	<b>909,000</b>	-
3	256,900	1.00857	1.00	0.330	3.51	300,117	<b>300,000</b>	-

## 2. 거래사례비교법

### 1) 사례 선정

가) 최근거래사례

(한국부동산원 실거래정보)

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	토지거래 단가(원/㎡)	비고
B	매매	길음리 32*	계획관리	대	23.04.27	929,578	선정
C	매매	길음리 334-3*	계획관리	임야	24.06.19	846,833	-
D	매매	길음리 374-*	계획관리	대	22.08.02	779,569	-

나) 사례선정 및 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성등에서 비교성이 있다고 판단되는 거래사례B를 비교 사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적당가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 선정 비교거래사례는 거래사례의 분포, 인근토지 가격수준, 거래시점 등을 종합고려시 정상적 거래사례로 판단되어 사정보정치는 1.00을 적용함.

## 3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 거래일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

### ① 거래사례B

대상지역	기간	변동률(%)	비고	시점수정치
평택시 계획관리	2023.04.27 ~ 2025.08.01	5.349	지가변동률	1.05349

경기도 평택시 (23.04.27~25.08.01) (계획관리) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.096 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.134 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.088 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.083 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.234 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.219 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.187 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.210 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.237 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.998 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.757 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.093

$(1 + 0.00096 * 4/30) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.02998) * (1 + 0.00757) * (1 + 0.00093 * 32/30) \approx 1.05349$

## 4) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

### 가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등, 방위,고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

### 나) 개별요인 비교치

본건	거래사례	비 교 내 역						비 교 치	비 고
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	B	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.930</b>	-
3	B	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	0.33	<b>0.307</b>	-

※기호1 토지는 거래사례B 대비 접근조건(인근교통시설과의 접근성등) 열세함.

※기호3 토지는 현황이 도로등 으로서 기타조건 열세함.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	929,578	1.00	1.05349	1.00	0.930	910,750	<b>911,000</b>	-
3	929,578	1.00	1.05349	1.00	0.307	300,645	<b>301,000</b>	-

## 3. 시산가액의 조정 및 토지 감정평가액 결정

### 1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	909,000	911,000	-
3	300,000	301,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시산가액 조정의견

본건 토지는 비교표준지공시지가를 기준으로 산정된 가액이 거래사례비교법을 적용하여 산정된 가액으로 그 합리성이 인정된다고 판단되는바 공시지가를 기준으로 평가한 감정평가액을 본건 토지감정평가시 최종 감정평가액으로 결정함.

## 3) 토지 감정평가액결정

구분		공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호1	315	315	909,000	286,335,000	-
	기호3	528 × (1/6)	88	300,000	26,400,000	김태우 지분
토지감정평가액결정		315, 528 × (1/6)	403	-	₩312,735,000	-

## IV. 건물가격 산출근거

### 1. 건물가격 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산출하였음.

### 2. 건물 개요

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	연면적(㎡)	공부상용도	현황
2	경기도 평택시 오성면 길음리	315-13 위지상 제1단지호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층	99.65	단독주택	단독주택
				2층	55.08	단독주택	단독주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 재조달원가

가. 표준단가

(출처: 2024 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원)

용도	구조	내용연수	급수	표준단가(원/㎡)
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	50 (45~55)	3	1,749,000
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	50 (45~55)	4	1,515,000

나. 재조달원가 결정 (부대설비포함)

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용한 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일
2	2층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	1,850,000	2014. 12. 18

## 4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 건물은 정액법을 적용하였음.

기호	층수	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
2	2층	50	10	10	40	-

## 5. 건물단가결정

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
2	2층	1,850,000	40	50	1,480,000	1,480,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 건물평가액결정

기호	층수	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	2층	154.73	154.73	1,480,000	229,000,400	-
건물감정평가액 결정		154.73	154.73	1,480,000	₩229,000,400	-

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

종별	기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,3	315, 528×(1/6)	403	-	312,735,000	-
건물	2	154.73	154.73	1,480,000	229,000,400	-
감정평가액 결정					₩541,735,400	-

### 2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 오성면 길음리	351-13	임야	계획관리지역	315	315	909,000	286,335,000	현황) "대" (단독주택 건부지)
2	동소  [도로명주소] 경기도 평택시 오성면 길음2길 20-4	351-13 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕  2층  1층 2층	99.65 55.08	154.73	1,480,000	229,000,400	1,850,000 × (40/50)
3	동소	351-33	임야	계획관리지역	528 × (1/6)	88	300,000	26,400,000	현황) 도로등  매각지분 갑구10번 김태우지분 6분의1전부
<b>합 계</b>								<b>₩541,735,400.-</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

본건은 경기도 평택시 오성면 길음리 소재 "길음1리마을회관" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택(전원주택)단지, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1:정방형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중임.  
기호3:부정형의 평지로서 현황 도로등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호1:남동측으로 세로의 포장도로(기호3포함)가 개설되어 있음.  
기호3:본건이 현황 세로의 포장도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)임.  
기호3:계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 사진용지 참조.

# 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

본건 토지 기호1,3의 공부상 지목은 임야이나 현황은 위(3)과 같음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,  
외벽:치장벽돌쌓기마감등.  
내벽:벽지도배, 타일붙임마감등.  
창호:샷시창호마감등임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

※내부구조 및 상태등은 재확인이 요구됨.

## (3) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 난방설비등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 사진용지 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

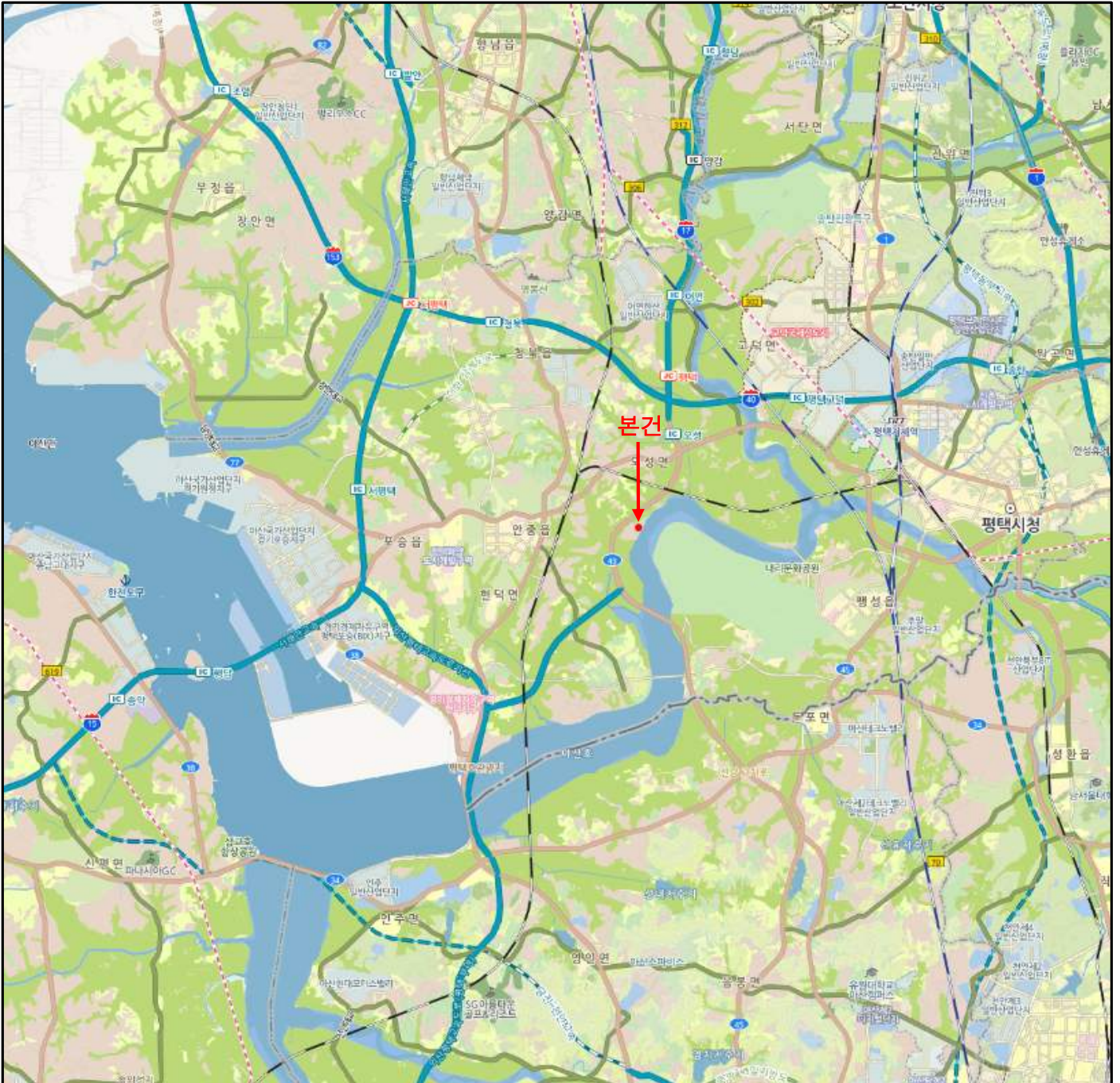
2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 광역 위치도



경기도 평택시 오성면 길음리 351-13외

S = None Scale

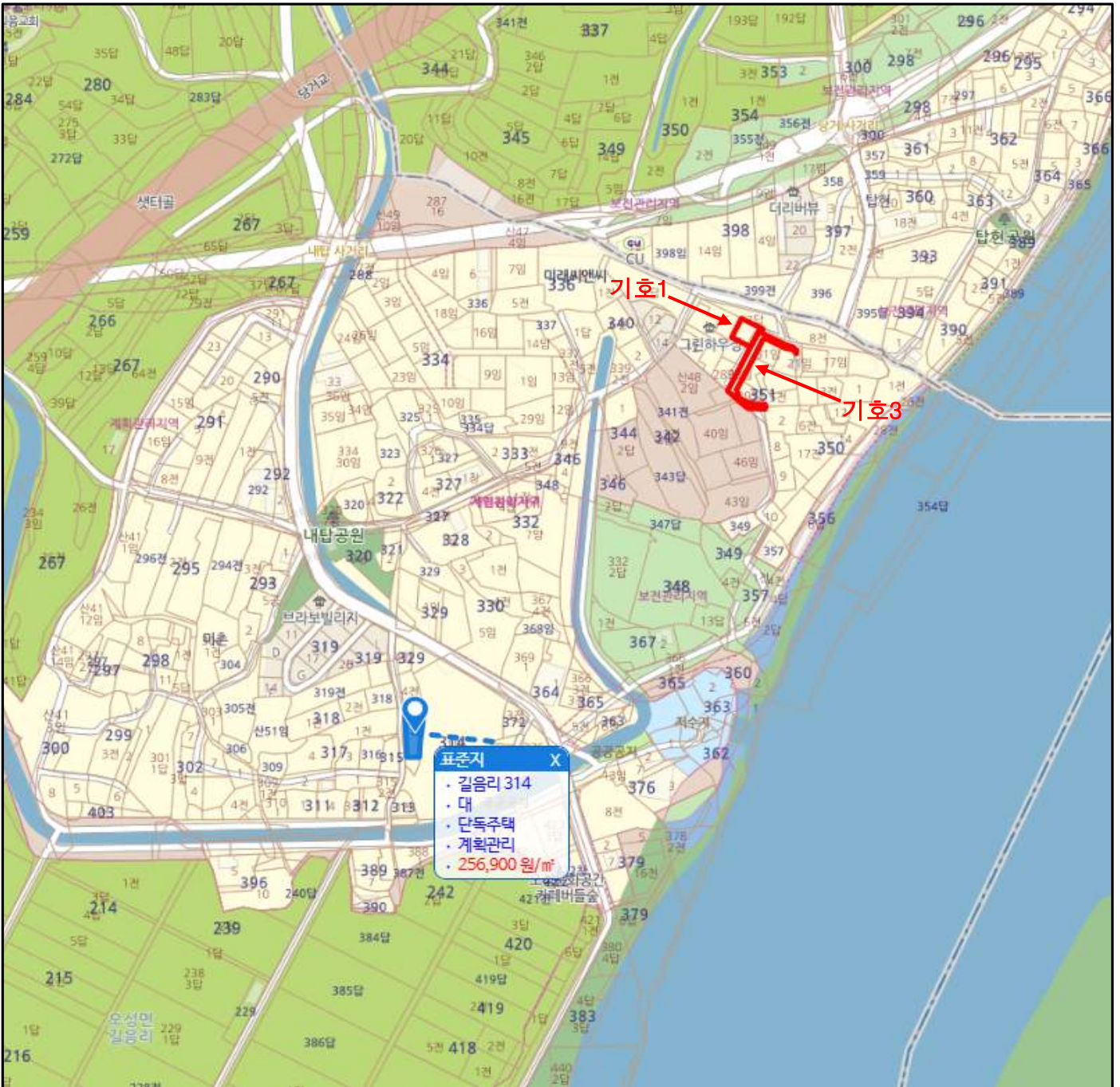


# 상세위치도



경기도 평택시 오성면 길음리 351-13외

S = None Scale



# 위 성 도



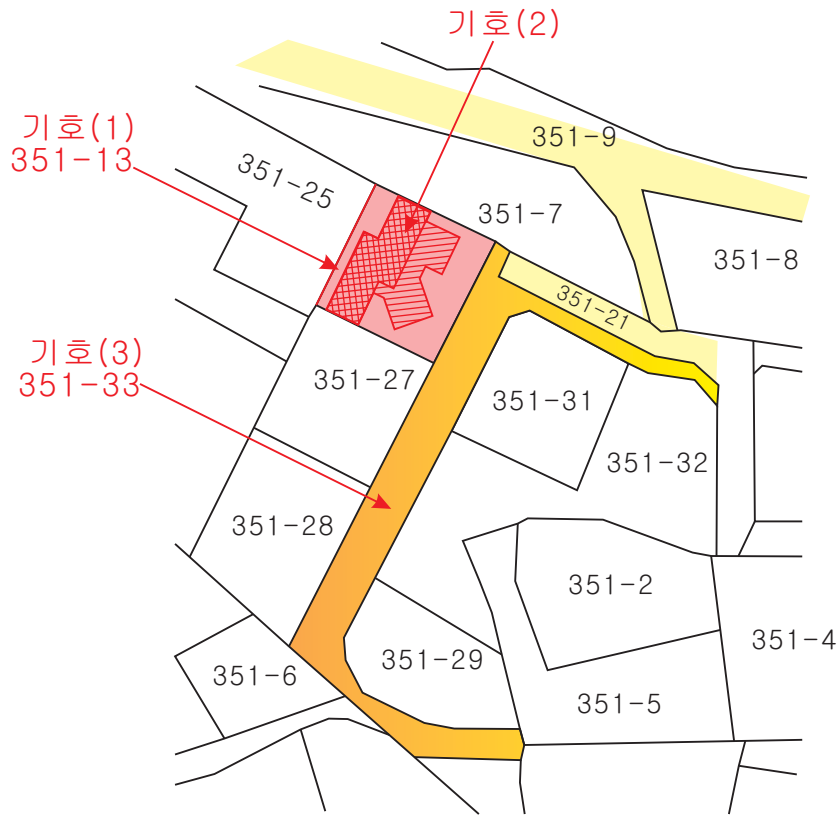
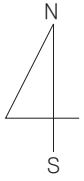
경기도 평택시 오성면 길음리 351-13외

S = None Scale



# 지적 및 건물개황도(1)

S : None Scale

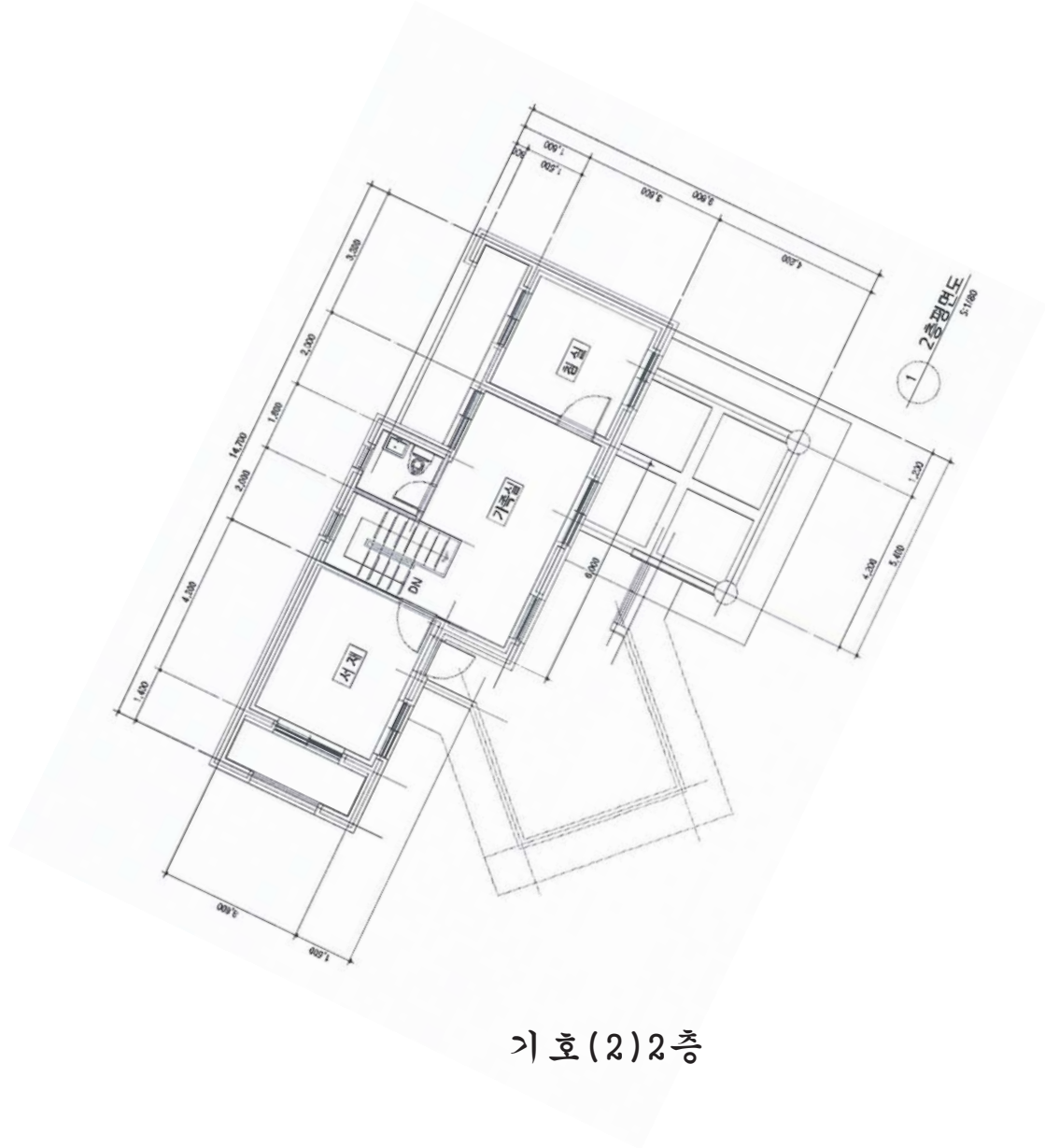
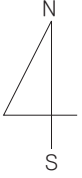


범례	: 평가대상토지	: 평가건물1층	: 평가제외건물(등기)
	: 도로선	: 평가건물2층	: 평가제외건물(미등기)
	: 계획도로선	: 평가건물3층이상	



# 지적 및 건물개황도(3)

S : None Scale



기호(2)2층

<건물면적산출근거>

기호(2): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층(단독주택)

1층 [공부상면적:99.65㎡]

2층 [공부상면적:55.08㎡]

# 사 진 용 지

---



본건 기호1,2 전경 (동측에서 촬영)



건물 기호2 전경 (남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지

---



건물 기호2 전경 (북동측에서 촬영)



건물 기호2 전경 (북측에서 촬영)

# 사 진 용 지

---



토지 기호3 전경 (북동측에서 촬영)



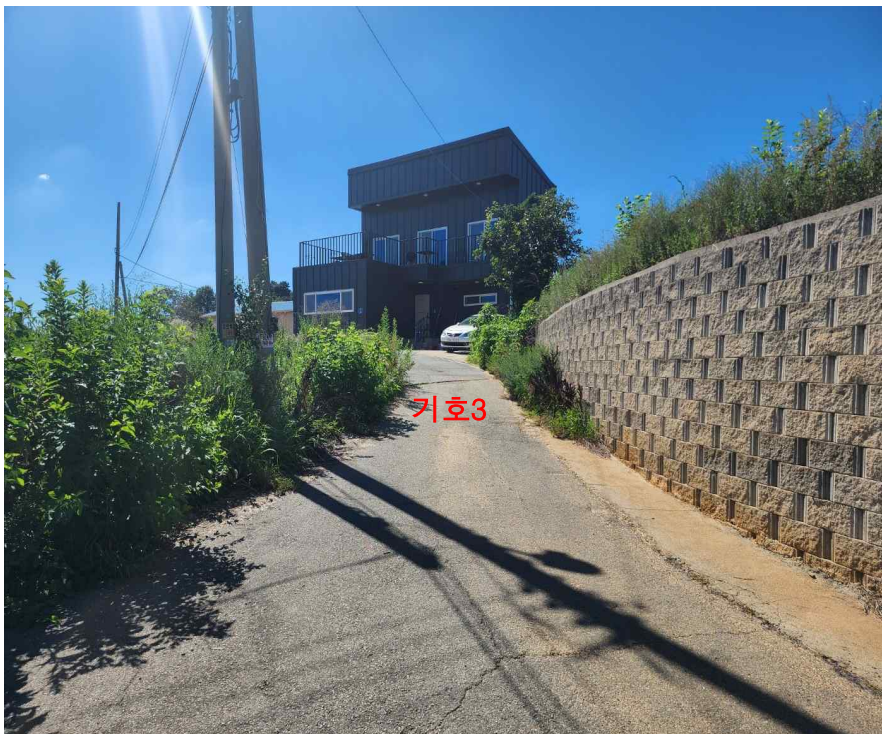
토지 기호3 전경 (북측에서 촬영)

# 사 진 용 지

---



토지 기호3 전경 (남측에서 촬영)



토지 기호3 전경 (남동측에서 촬영)