

감정평가서

건명	손영택 소유물건 (2024타경57195)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	0022501-2-003



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.

동인감정평가법인(주) 경기지사



지사장 조성민



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
박홍희

박홍희

동인감정평가법인(주) 경기지사 지사장 조성민

(서명또는인)



감정평가액 **사역일천팔백사십이만오천칠백원정 (₩418,425,700.-)**

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	손영택 (2024타경57195)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.05 ~ 2025.02.24	2025.02.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,667.0	토지	1,667.0	-	294,116,000
	건물	102.87	건물	102.87	-	114,185,700
	제시외물건	(7개)	제시외물건	7개	-	9,524,000
	제시외수목	(2주)	제시외수목	2주	-	600,000
	제시외물건	1식	제시외물건	-	-	평가 외
		이	하	여	백	
	합계					₩418,425,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 삼죽면 내장리 소재 '상장마을회관' 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라, 가격조사완료일인 2025년 02월 24일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 02월 05일 ~ 2024년 02월 24일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 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 등에 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

토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 비교·검토하였음.

2) 건물의 평가

건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자제, 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 결정의견

4. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조, 이용상황 및 소유자 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였음.
- ② 본건 토지 기호(1)은 2개의 용도지역(보전관리지역, 생산관리지역)에 속한 토지로서, 다른 용도 지역에 미치는 영향 등을 고려하여, 용도지역별 면적비율에 의한 평균가격으로 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 토지상의 '석축, 조경석, 수도시설(지하관정 매립추정-임차인 탐문결과 및 기 경매평가서 참조), 기타경계수목 등' 은 거래관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 토지상에 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외물건(㉠ ~ ㉡)과 제시외수목(㉢)이 소재하고 있는바, 이를 평가하되 면적사정은 개략적인 실측에 의하였고, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였으며, 경제적 가치가 미미하다고 판단되는 제시외물건(㉡)은 평가 외 하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건에 대한 기 경매평가서(기준시점 : 2013.09.03.)상 분묘 2기(불법묘지 경고문, 안성시장)가 소재하고 있다고 기재되어 있는바, 현장조사 시 분묘에 대해서 조사하였으나, 그 소재여부를 육안으로 확인이 어려움. 그리고 안성시청 사회복지과에 유선 문의한 결과, 해당 분묘에 대한 별도 행정처분이 없는 것으로 확인되었음. 따라서 이러한 상황을 종합적으로 고려하여 감정평가 시 이에 구매될 없이 평가하되, 분묘로 인하여 제한받는 상태의 해당 면적만큼의 토지가액 [2,808,000원(@156,000원 × 18㎡)]을 별도로 기재하오니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 토지 평가액

(1) 대상 토지의 현황

[공시기준일 : 2024년 01월 01일]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	'24년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	내장리 5-1	992.0	대	단독 주택	보전관리, 생산관리	세로(가)	부정형 완경사	93,600	-
2	내장리 5-2	675.0	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	35,700	-

※ 기호(1) 중 보전관리에 해당하는 부분은 약 648㎡이고, 생산관리에 해당하는 부분은 344㎡임.

(2) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1) 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.

[공시기준일 : 2025년 01월 01일]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	'25년 공시지가 (원/㎡)
가	내장리 178-2	479.0	대	단독 주택	보전관리	세로(가)	사다리 평지	109,000
나	내장리 166-9	497.0	대	단독 주택	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	96,000
다	내장리 6	1,329.0	전	전	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	44,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

(가) 지가변동률기준

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
보전관리지역	0.137	경기도 안성시 (25.01.01. ~ 25.02.24.) (보전관리) 2025.01.01. ~ 2025.01.31. : 0.077 $(1 + 0.00077) * (1 + 0.00077 * 24/31)$ ≒ 1.00137

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
생산관리지역	0.124	경기도 안성시 (25.01.01. ~ 25.02.24.) (생산관리) 2025.01.01. ~ 2025.01.31. : 0.070 $(1 + 0.00070) * (1 + 0.00070 * 24/31)$ ≒ 1.00124

(나) 생산자물가지수

(한국은행발표, 2020년=100)

결 정		산출근거			
생산자물가 상승률 (%)	0.552	생산자 물가지수	공시시점 당시 지수	2024.12.	119.52
			기준시점 당시 지수	2025.01.	120.18
		산 식	$(120.18 - 119.52) / 119.52$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 국내에서 생산된 모든 재화 또는 일부 서비스의 가격수준 변동을 측정하는 통계로서, 당해 지역의 지가 변동 사항을 적절히 반영하지 못하는바, 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

용도지역	공시기준일	시점수정치(지가변동률)
보전관리지역	2025.01.01	1.00137(0.137%)
생산관리지역	2025.01.01	1.00124(0.124%)

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인접하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

(가) 비교항목

-주거지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사도
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교내역

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1 (보전관리)	1.00	0.95	0.95	0.95	0.90	1.00	0.772

기호(1)은 비교표준지(가) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 경사도 등), 행정조건(취락지구 여부 등)에서 열세함.

1 (생산관리)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
-------------	------	------	------	------	------	------	-------

기호(1)은 비교표준지(나) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
2	-	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873

기호(2)는 비교표준지(다) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하여야 함. 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067, 1998.07.10 92누16300, 1993.9.10) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 대상지 주변 평가사례 등을 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(다) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 평가사례 등 내역

가) 인근 평가사례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가(원/m ²)	기준시점	평가목적
A	삼죽면 내장리	171-0	대	보전관리	324,000	2024.11.14.	경매
B	삼죽면 내장리	206-20	대	보전관리	251,000	2024.03.19.	담보
C	삼죽면 용월리	80	대	생산관리	260,000	2024.08.20.	경매
D	삼죽면 용월리	214-0	대	생산관리	265,000	2022.08.26.	시가참고
E	삼죽면 내장리	0	전	생산관리	110,000	2023.09.21.	경매
F	삼죽면 내장리	360	답	생산관리	120,000	2024.08.22.	담보

※ 개인정보보호를 위하여 지번은 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
a	백암면 용천리 552-0외	보전관리 단독주택	296,000,000 원 (230,747원/m ²)	2024.12.05. 2017.08.09.	590.01m ² 123.92m ²	토지-건물 일괄거래
	의견	1) 건물가격(철근콘크리트조) : $(1,500,000 \times 43 / 50) \times 123.92\text{m}^2 \approx 159,856,800\text{원}$ 2) 토지가격 : $(296,000,000 - 159,856,800) / 590.01\text{m}^2 \approx 230,747\text{원/m}^2$				
b	삼죽면 울곡리 124-0외	생산관리 단독주택	280,000,000 원 (235,791원/m ²)	2023.10.31. 2017.01.20.	758.0m ² 76.72m ²	토지-건물 일괄거래
	의견	1) 건물가격(철근콘크리트조) : $(1,500,000 \times 44 / 50) \times 76.72\text{m}^2 \approx 101,270,400\text{원}$ 2) 토지가격 : $(280,000,000 - 101,270,400) / 758.0\text{m}^2 \approx 235,791\text{원/m}^2$				
c	삼죽면 울곡리 1010-0	생산관리 답	485,000,000 원 (120,827원/m ²)	2023.03.11. -	4,014.0m ² -	토지만 거래
	의견	토지가격 : $485,000,000 / 4,014.0\text{m}^2 \approx 120,827\text{원/m}^2$				
d	백암면 옥산리 1650	생산관리 답	286,660,000 원 (110,000원/m ²)	2023.04.25. -	2,606.0m ² -	토지만 거래
	의견	토지가격 : $286,660,000 / 2,606.0 \approx 110,000\text{원/m}^2$				

※ 개인정보보호를 위하여 지번은 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 결정을 위한 사례의 선정

비교표준지와 인근지역에 위치한 상기 평가사례, 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(A), (C), 거래사례(c)를 각각 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지(가) / 평가사례(A)

구 분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	324,000	109,000	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.00303	1.00137	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	0.880	-	-
산정가격(원/㎡)	285,984	109,149	-
격 차 율	$\frac{285,984}{109,149} \approx 2.620$		-

※ 1) 시점수정 : 경기도 안성시 보전관리지역(2024.11.14. ~ 2025.02.24.) : 1.00303

※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(1.000).

※ 3) 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인비교치
1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880

비교표준지(가)는 평가사례(A) 대비 획지조건(형상 및 경사도 우세, 이용상황 등 열세)에서 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지(나) / 평가사례(C)

구 분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	260,000	96,000	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.00690	1.00124	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	0.893	-	-
산정가격(원/㎡)	233,782	96,119	-
격 차 율	$\frac{233,782}{96,119}$	= 2.432	-

※ 1) 시점수정 : 경기도 안성시 생산관리지역(2024.08.20. ~ 2025.02.24.) : 1.00690

※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(1.000).

※ 3) 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인비교치
1.00	0.95	0.95	0.99	1.00	1.00	0.893

비교표준지(나)는 평가사례(C) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교표준지(다) / 거래사례(c)

구 분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	120,827	44,400	-
사 정 보 정 ¹⁾	1.00	-	
시 점 수 정 ²⁾	1.02938	1.00124	-
지 역 요 인 ³⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ⁴⁾	1.000	-	-
산정가격(원/㎡)	124,377	44,455	-
격 차 율	$\frac{124,377}{44,455}$	≒ 2.798	-

※ 1) 사정보정 : 별도의 사정개입은 없다고 판단됨.

※ 2) 시점수정 : 경기도 안성시 생산관리지역(2023.03.11. ~ 2025.02.24.) : 1.02938

※ 3) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(1.000).

※ 4) 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지(다)는 거래사례(c) 대비 가격형성요인에서 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근지역의 평가사례 및 거래사례를 기준으로 한 표준지공시지가와의 격차 수준 및 지가수준 등을 종합적으로 분석 및 검토하고, 인근지가와의 가격균형 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 보정함.

표준지 기호	소재지	용도지역	지목	공시지가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	결정
가	삼죽면 내장리 178-2	보전관리지역	대	109,000	2.620	2.62
나	삼죽면 내장리 166-9	생산관리지역	대	96,000	2.432	2.43
다	삼죽면 내장리 6	생산관리지역	전	44,400	2.798	2.79

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	원/㎡						
1 (보전관리)	가	109,000	1.00137	1.000	0.772	2.62	220,770	221,000
1 (생산관리)	나	96,000	1.00124	1.000	0.970	2.43	226,562	227,000
2	다	44,400	1.00124	1.000	0.873	2.79	108,278	108,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 거래사례 비교법에 의한 토지가격 산정

1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 본건과 용도지역, 이용상황 및 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례(a), (b), (d)를 각각 선정함.

2) 사정보정

거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 매도자와 매수자 사이 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음(1.00).

3) 시점수정

- 경기도 용인시 처인구 보전관리지역

거래사례 기호	기 간	시점수정치(지가변동률)
a	2024.12.05. ~ 2025.02.24.	1.02011(2.011%)

- 경기도 안성시 생산관리지역

거래사례 기호	기 간	시점수정치(지가변동률)
b	2023.10.31. ~ 2025.02.24.	1.02351(2.351%)

- 경기도 용인시 처인구 생산관리지역

거래사례 기호	기 간	시점수정치(지가변동률)
d	2023.04.25. ~ 2025.02.24.	1.14112(14.112%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 지리적으로 근접하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

5) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1 (보전관리)	1.00	1.00	0.95	1.02	1.00	1.00	0.969

본건 기호(1)은 거래사례(a) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 사례 일부 도로 등에서 우세하여 전반적으로 우세 등)에서 우세하나, 환경조건(인근환경 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

1 (생산관리)	1.00	1.00	0.95	1.02	1.00	1.00	0.969
-------------	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(1)은 거래사례(b) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 사례 일부 도로 등에서 우세하여 전반적으로 우세 등)에서 우세하나, 환경조건(인근환경 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
2	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

본건 기호(2)는 거래사례(d) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1 (보전관리)	230,747	1.00	1.02011	1.000	0.969	228,090	228,000
1 (생산관리)	235,791	1.00	1.02351	1.000	0.969	233,853	234,000
2	110,000	1.00	1.14112	1.000	0.903	113,347	113,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1 (보전관리)	221,000	228,000	-
1 (생산관리)	227,000	234,000	-
2	108,000	113,000	-

2) 토지 단가의 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (보전관리)	삼죽면 내장리 5-1	221,000	223,000
1 (생산관리)	삼죽면 내장리 5-1	227,000	
2	삼죽면 내장리 5-2	108,000	108,000

※ 기호(1)의 결정단가는 (@221,000 × 648 ÷ 992) + (@227,000 × 344 ÷ 992)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

(가) 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격이 유사하여 본건 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

(나) 대상토지의 감정평가액

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	삼죽면 내장리 5-1	992.0	992.0	223,000	221,216,000	-
2	삼죽면 내장리 5-2	675.0	675.0	108,000	72,900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 평가액

(1) 평가개요

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하며, 건물의 시산가액을 구함에 있어서 건축물 신축 단가표에 의한 건물표준단가에서 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 선정하고 부대설비를 반영하여 재조달원가를 결정하는 간접법으로 최종 건물가격을 산정함. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

(2) 대상 건물의 현황

기호	구조	용도	연면적(m ²)	규모	사용승인일	건물관리상태		
가	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕	단독주택	102.87	2층	2012.01.31.	상	중	하

(3) 재조달원가 결정

1) 건물신축단가표(2024년 한국부동산원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형글	2	2,057,000	50 (45~55)
			3	1,885,000	
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형글	3	1,561,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가 결정

본건의 재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	해당층	표준단가※ (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조	1층 ~ 2층	1,500,000	1,500,000	50	단독주택

※ 상기 표준단가는 부대비용을 포함하였음.

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

본건의 감가수정 방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법 및 관찰감가법 등이 있는바, 대상물건의 특성 및 평가목적 등을 고려하여 정액법으로 감가수정하여 적용단가를 결정하였음.

기호	해당층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1층 ~ 2층	단독주택	1,500,000	50	13	13	37	37/50	1,110,000

(5) 건물 감정평가액

기호	해당층	이용상황	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층 ~ 2층	단독주택	1,110,000	102.87	102.87	114,185,700	-
합 계			-	102.87	102.87	114,185,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정의견

본건의 평가목적 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가선례, 인근지역 가격수준 및 부동산으로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 평가액 및 원가법에 의한 건물 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	294,116,000
건물	114,185,700
제시외물건	9,524,000
제시외수목	600,000
합계	418,425,700

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 삼죽면 내장리	5-1	대	보전관리지역, 생산관리지역	992.0	992.0	223,000	221,216,000	
가	동 소 [도로명주소] 경기도 안성시 삼죽면 상삼로 232-30	5-1 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 평스라브지붕 2층 1층 2층	79.07	102.87	1,110,000	114,185,700	1,500,000 × 37/50
2	동 소 [제시외 물건]	5-2	전	생산관리지역	675.0	675.0	108,000	72,900,000	
㉠	동 소	5-1 위 지상	테라스	목조데크	(9.9)	9.9	-	150,000	
㉡	동 소	5-1 위 지상	창고	조립식판별 단층	(6.9)	6.9	-	414,000	
㉢	동 소	5-1 위 지상	창고	흙벽돌조 단층	(17.5)	17.5	-	7,350,000	
㉣	동 소	5-1 위 지상	정자	목구조	(8)	8	-	960,000	
㉤	동 소	5-1 위 지상	부뚜막	부뚜막	(1식)	1식	-	100,000	
㉥	동 소	5-1 위 지상	소각장	소각장	(1식)	1식	-	100,000	
㉦	동 소	5-1 위 지상	차고	파이프조	(15)	15	-	450,000	

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	
㉔	동 소 [제시외 수목]	5-1 위 지상	비닐하우스	비닐하우스	(식)	-	-	평가 외	
㉕	동 소	5-1 위 지상	(제시외 수목)	동근소나무	(2주)	2주	-	600,000	
	합 계			이	하	여	백	₩418,425,700.-	

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 삼죽면 내장리 소재 '상장마을회관' 북동측에 위치하며 주위는 단독주택, 중소규모의 공장, 전, 답, 임야 등이 소재하는 농경지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나, 배차 간격 등을 고려시 제반 교통상황은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접도로 대비 완경사지대를 자체지반 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 단독주택 건부지 등으로 이용중임.

기호(2) : 인접도로 대비 완경사 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 토지 북측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접하며, 기호(2) 토지는 기호(1)토지를 경유하여 진·출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 임.

기호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 상에 제시외 물건(㉠ ~ ㉡) 및 제시외 수목(㉢)이 소재함.
(후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조)

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕 2층 단독주택으로서,
 (사용승인일 : 2012.01.31.)
 외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등,
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
 창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비 등이 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

-

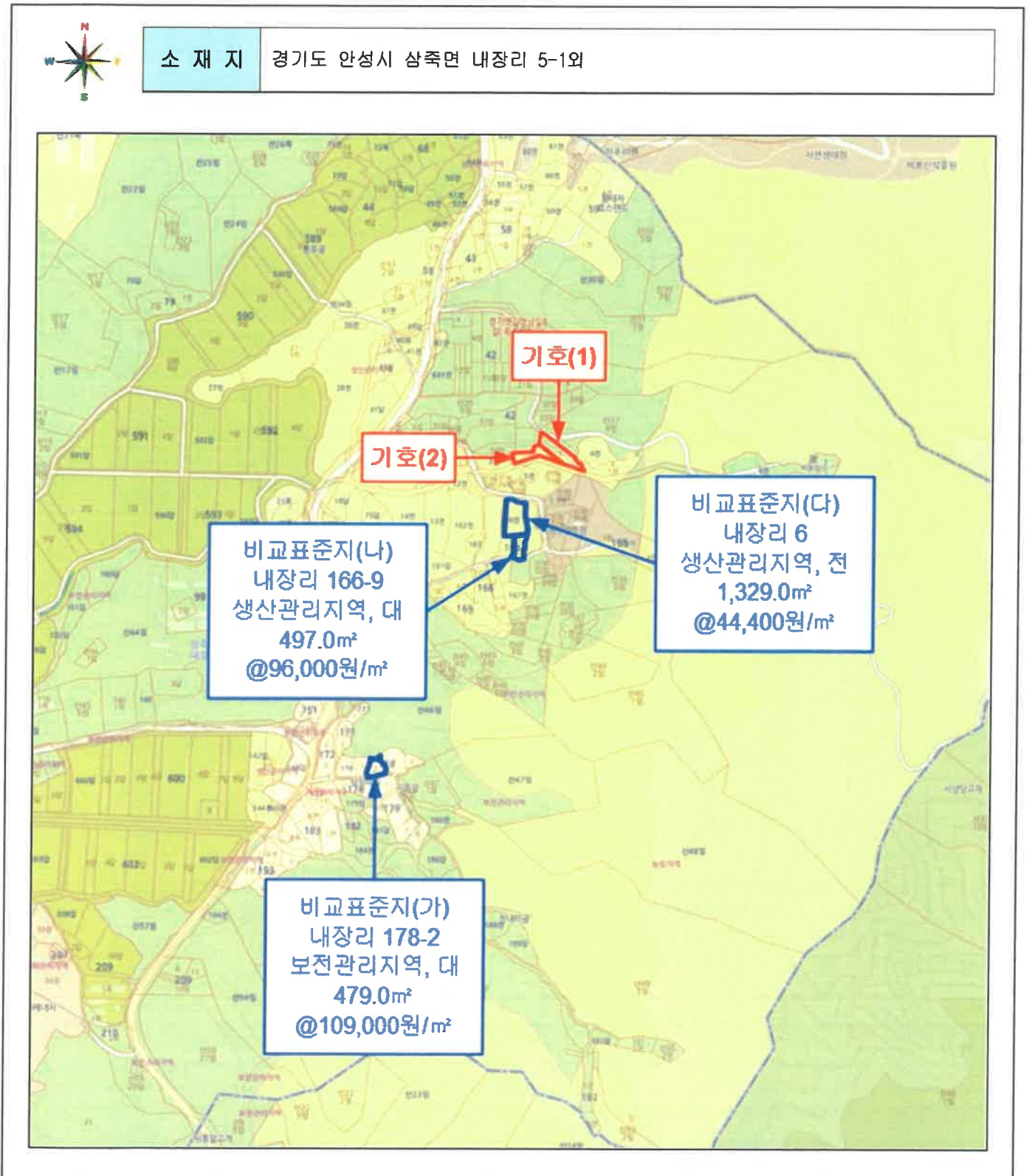
(5) 공부와의 차이

-

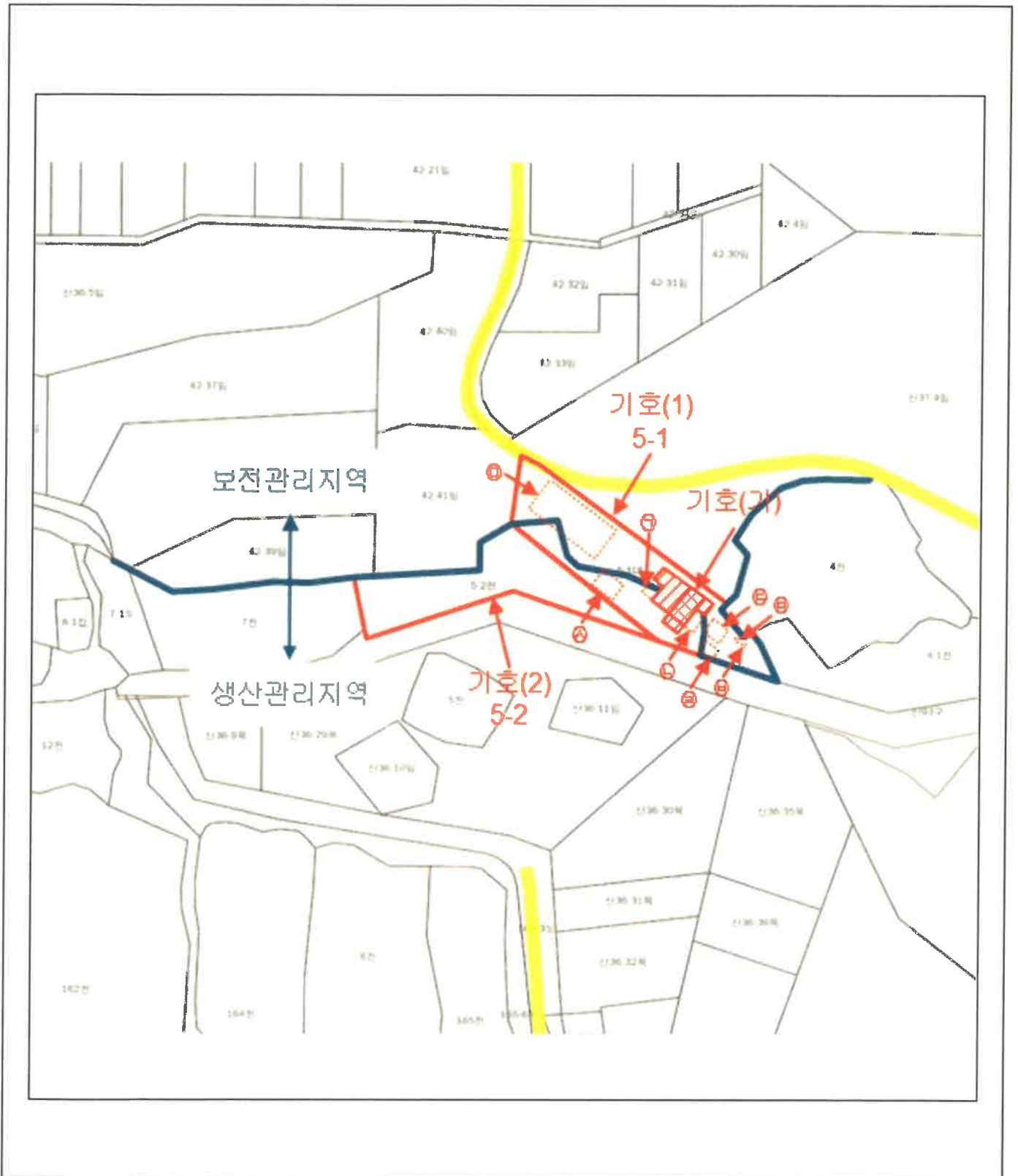
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위치도



지 적 도



건물개황도

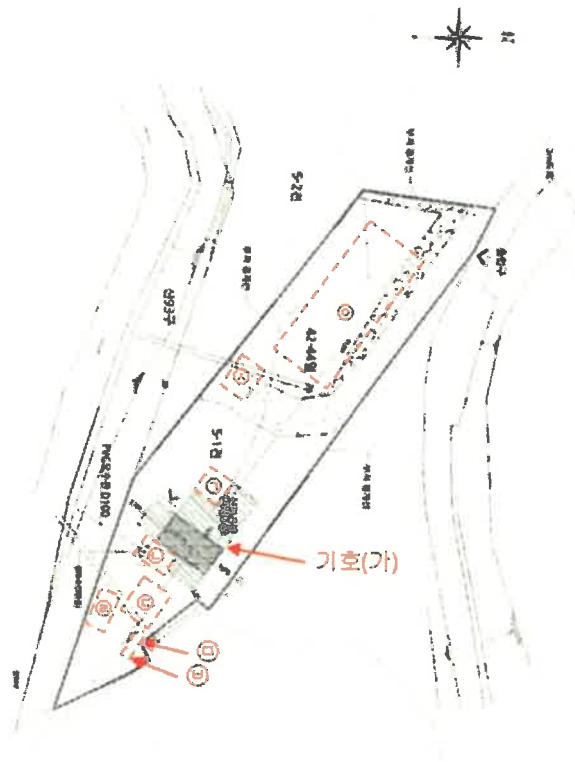


[기호(가) 1층, 공부면적 : 79.07 ㎡]



[기호(가) 2층, 공부면적 : 23.80 ㎡]

건물개황도



[제시외 건물 및 물건]

- ㉠ (테라스) 목조데크 약 9.9㎡
- ㉡ (창고) 조립식판넬 약 6.9㎡
- ㉢ (창고) 흙벽돌조 약 17.5㎡
- ㉣ (정자) 목구조 약 8㎡
- ㉤ (부뚜막) 1식
- ㉥ (소각장) 1식
- ㉦ (차고) 약 15㎡
- ㉧ (비닐하우스) 1식

사 진 용 지

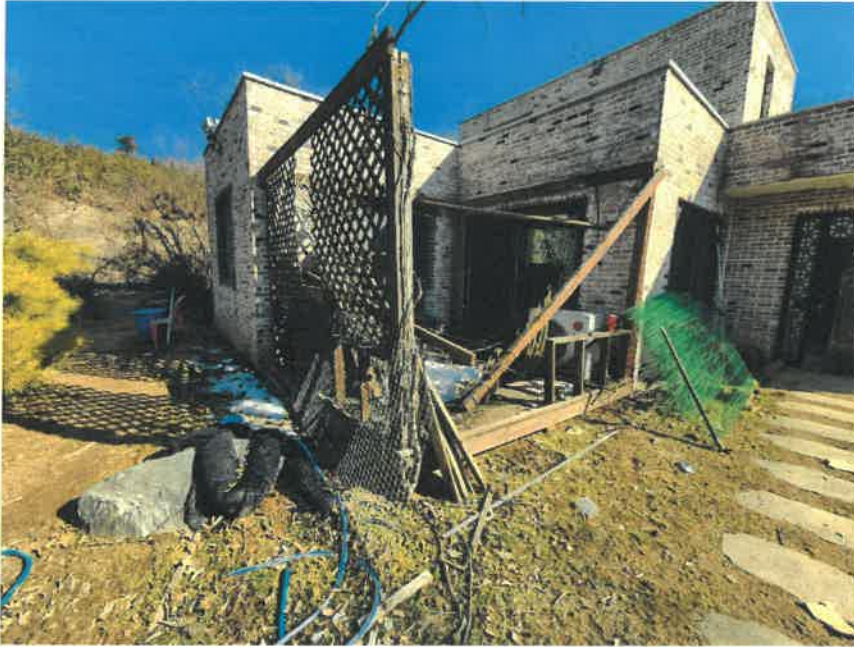


[본 건 전 경]



[본 건 전 경]

사 진 용 지



[제 시 외 건 물 ㉠ 전 경]



[제 시 외 건 물 ㉡ 전 경]

사 진 용 지



[제 시 외 건 물 © 전 경]



[제 시 외 건 물 © 전 경]

사 진 용 지



[제 시 외 물 건 ⊕ 전 경]



[제 시 외 물 건 ⊕ 전 경]

사진용지



[제시 외 물건 ⊕ 전경]



[제시 외 물건 ⊙ 전경]

사 진 용 지



[제 시 외 수 목 ⊕ 전 경]



[주 위 환 경]