# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

| | |
|---|---|
| 건 명 : | 김태진 소유물건<br>(2025타경40576) |
| 의 뢰 인 : | 수원지방법원 평택지원<br>사법보좌관 정석훈 |
| 감정서번호 : | GS250318001 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

**GS감정평가사사무소**

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

GS250318001

# (부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

최강섭 (인)

| 감정평가액 | **이억일백일십오만육천원정 (₩201,156,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 수원지방법원 평택지원<br>사법보좌관 정석훈 | 감정평가 목적 | 경매 | |
| 제 출 처 | 수원지방법원 평택지원 경매5계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김태진<br>(2025타경40576) | 감정평가조건 | - | |
| 물 건 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | | 2025. 04. 15 | 2025. 03. 18 ~<br>2025. 04. 15 | 2025. 04. 17 |

| 평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 별 | 면적 또는 수량(㎡) | 종 별 | 면적 또는 수량(㎡) | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 225 | 토지 | 225 | 520,000 | 117,000,000 |
| | 건물 | 50.8 | 건물 | 50.8 | 1,098,000 | 55,778,000 |
| | 제시외건물 | (61.4) | 제시외건물 | 61.4 | - | 28,378,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩201,156,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 원곡면 산하리 소재 경부고속도로 '안성휴게소' 북서측 직선거리 약 400m지점(평동마을)내에 위치하는 부동산(단독주택)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 일반 이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 1일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

**1.** 본건 토지 중 기호(3)은 공유지분(40/1035)으로 구분 점유하여(담장으로 경계 구분), 기호(2)토지와 일단의 주택지로 이용중인 바, 현황을 기준으로 평가하였으며, 구분점유 부분에 대하여 경매 참여시 별도 확인 요함. (별첨, 지적도 및 사진 등 참조)

**2.** 기호2 토지는 '지적도등본' 상 맹지이나 사유지에 개설된 도로(평동로)와 접하는바, 이를 감안하여 평가하였음. (별첨, 도로개설된 현황 지적도면 및 사진 등 참조)

**3.** 본건 건물 기호(1)은 공부상 "브럭조 기와지붕"이나, 2022년경 전면적인 리모델링공사 시행(거실 및 방 확장, 벽체, 지붕, 화장실, 난방, 급배수 등) 된 바, 공부상 구조와의 일부 불일치에 구애됨없이 현황을 기준으로 평가하였는바, 경매참여시 참고바람.
(별첨, 건물평면도 및 사진 등 참조)

**4.** 본건토지의 소재지번, 지목, 면적, 용도 등은 제시목록 및 토지대장, 지적도 및 토지이용계획확인원 등에 근거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

| 소재지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1, 459-2 | | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 토 지 | 용도지역 | 계획관리지역 | P5. 참고 |
| | 이용상황 | 단독주택 | |
| | 지 목 | 대 | |
| | 면 적 | 225 ㎡ | |
| 건 물 | 구 조 | 브럭 | P17. 참고 |
| | 주 용 도 | 주택 | |
| | 사용승인 | 1978.09.10 | |
| | 연 면 적 | 50.8 ㎡ | |

# 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 사정 보정, 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 **공시지가기준법**으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 **거래사례비교법**에 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 **원가법**으로 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 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 원곡면 산하리 458-1 | 185 | 185 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형 평지 | 208,600 |
| 3 | 원곡면 산하리 459-2 | 1,035 ×40/1,035 | 40 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세각(가) | 부정형 평지 | 216,900 |
| | **합 계** | **225** | **225** | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (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 |

### 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 | 0.594 | 경기도 안성시 (25.01.01~25.04.15 )<br>2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.342<br>2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.153<br><br>( 1 + 0.00342 ) * ( 1 + 0.00153 * 46/28 ) ≒ 1.00594 |

※ 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 [일련번호2, 3 / 표준지A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.05 | 본건은 비교표준지 대비 계통 및 연속성 우세함. |
| | | 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 대등시됨. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등시됨. |
| | 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 | 0.98 | 본건은 비교표준지 대비 면적, 형상 등 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 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.030 | - |

## 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 토지의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 지가수준(원/㎡) | 기타 |
|---|---|---|---|---|
| - | 순수 농촌지대 | 세로 | 500,000 ~ 600,000 선 내외 | 계획관리 |
| 본건 지역의 지가수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨. | | | | |

### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 평가사례는 포착되지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

**(라) 인근 평가사례**

| 일련번호 | 소재지 | 토지면적(㎡) | 용도지역 | 지목 이용상황 | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 원곡면 산하리 437-1 | 5,441 | 계획관리 | 대 공업기타 | 2025.02.21 | 법원경매 | 507,000 | - |
| (2) | 원곡면 산하리 458-3 | 364 | 계획관리 | 대 단독주택 | 2025.01.08 | 법원경매 | 400,000 | - |
| **(3)** | **원곡면 산하리 463** | **890** | **계획관리** | **대 상업용** | **2024.02.01** | **담보** | **605,000** | **-** |
| (4) | 원곡면 산하리 441-1 | 4,287 | 계획관리 | 공장용지 공업기타 | 2022.12.31 | 자산 재평가 | 597,000 | - |
| (5) | 원곡면 산하리 464-3 | 489 | 계획관리 | 대 단독주택 | 2022.08.03 | 담보 | 425,000 | - |

(출처: 한국감정평가사협회)

**(마) 인근 거래사례**

| 일련번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 원곡면 산하리 753-7 | 계획관리 공장용지/공업용 | 118,503,000원 (@ 513,000원/㎡) | 2024.07.22 - | 231㎡ - | - |
| | 의 견 | 1) 토지가격 : 118,503,000원 / 231㎡ ≒ 513,000원/㎡ | | | | |
| #2 | 원곡면 산하리 445-2 외 | 계획관리 공장용지/공업용 | 663,750,000원 (@ 1,130,000원/㎡) | 2024.06.05 - | 585㎡ - | - |
| | 의 견 | 1) 토지가격 : 663,750,000원 / 585㎡ ≒ 1,130,000원/㎡ | | | | |
| #3 | 원곡면 산하리 172-2 | 계획관리 대/단독주택 | 140,000,000원 (@ 230,000원/㎡) | 2023.05.25. 1950-01-01 | 600㎡ 88.58㎡ | - |
| | 의 견 | - 연와조 함석기와 단층, 단독주택, 창고<br>1) 건물가격 : 950,000 × 1/40 × 88.58㎡ = 2,103,000원<br>2) 토지가격 : (140,000,000 – 2,103,000) / 600㎡ ≒ 230,000원/㎡ | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련번호 | 소재지 | 용도지역<br>지목/이용상황 | 거래가액<br>(토지단가) | 거래시점<br>사용승인일 | 토지면적<br>건물연면적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **#4** | **원곡면 산하리 161-1** | **계획관리<br>대/주거기타** | **220,000,000원<br>(@ 427,000원/㎡)** | **2023.05.04<br>2021.10.08** | **357㎡<br>85.28㎡** | **-** |
| | **의 견** | **- 일반철골조 판넬지붕 단층, 사무소<br>1) 건물가격 : 850,000 × 28/30 × 85.28㎡ = 67,655,000원<br>2) 토지가격 : (220,000,000 – 67,655,000) / 357㎡ ≒ 427,000원/㎡** | | | | |

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

**(바) 경매 동향**

| 용도별 | 경기 안성시 2024년 04월 ~ 2025년 03월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 단독주택 | 8,712,594,125 | 4,627,236,440 | 53.1 | 32 | 14 | 43.8 |
| 토지 | 28,295,316,690 | 16,109,360,888 | 56.9 | 208 | 63 | 30.3 |
| 대지 | 1,889,811,000 | 1,493,186,000 | 79.0 | 17 | 7 | 41.2 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (사) 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 #3**

| 평가사례 기준 표준지가격 (3) | 사례단가[1] (원/㎡) | 시점[2] 수정 | 지역[3] 요인 | 개별[4] 요인 | 산출단가[5] (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 605,000 | 1.02261 | 1.00 | 0.847 | 524,021 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (A) | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가[5] (원/㎡) | 2.40 | 2.40 |
| | 217,100 | 1.00594 | - | - | 218,390 | | |

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

[2]시점수정(2024.02.01 ~ 2025.04.15, 안성시 계획관리지역 ) : 2..261% (1.02261)

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

[4]개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(3) 대비 열세함.(0.847)

| 개별요인 비교치 **(주택지대)** | | | | | | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 0.90 | 1.00 | 0.98 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.847 |

[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/㎡) | | | | | | | |
| 2 | A | 217,100 | 1.00594 | 1.000 | 0.990 | 2.40 | 518,894 | 520,000 | |
| 3 | A | 217,100 | 1.00594 | 1.000 | 0.990 | 2.40 | 518,894 | 520,000 | |

※ 시산가액 : 만원단위 미만 반올림.

## (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교거래사례 선정

| 거래사례 선정에 관한 의견 | 비교 거래사례 |
|---|---|
| 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함. | #4 |

| 일련번호 | 소재지 | 용도지역<br>지목/이용상황 | 거래가액<br>(토지단가) | 거래시점<br>사용승인일 | 토지면적<br>건물연면적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **#4** | **원곡면 산하리 161-1** | **계획관리<br>대/주거기타** | **220,000,000원<br>(@ 427,000원/㎡)** | **2023.05.04<br>2021.10.08** | **357㎡<br>85.28㎡** | - |
| | **의 견** | **- 일반철골조 판넬지붕 단층, 사무소<br>1) 건물가격 : 850,000 × 28/30 × 85.28㎡ = 67,655,000원<br>2) 토지가격 : (220,000,000 – 67,655,000) / 357㎡ ≒ 427,000원/㎡** | | | | |

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 사정보정

| 사정보정에 관한 의견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 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<br>용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| #4<br>계획관리 | 3.236 | 경기도 안성시 (23.05.04~25.04.15 ) (계획관리)<br><br>2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.066<br>2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.046<br>2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.081<br>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.093<br>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.141<br>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.173<br>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.118<br>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.070<br>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.828<br>2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.342<br>2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.153<br><br>( 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 + 0.00342 ) * ( 1 + 0.00153 * 46/28 ) ≒ 1.03236 |

## 라. 지역요인 비교

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

## 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2, 3 거래사례#4]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.05 | 본건은 비교표준지 대비 계통 및 연속성 우세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.04 | 본건은 비교표준지 대비 공공시설, 접근성 우세함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편익시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.05 | 본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 우세함. |
| | 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 | 1.05 | 본건은 비교표준지 대비 형상 등 우세함. |
| | | 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 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.204 | - |

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련번호 | 거래사례 | | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가(원/㎡) | 시산가액(단가)(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 일련번호 | 토지단가(원/㎡) | | | | | | |
| 2 | #4 | 427,000 | 1.000 | 1.03236 | 1.000 | 1.204 | 530,745 | 530,000 |
| 3 | #4 | 427,000 | 1.000 | 1.03236 | 1.000 | 1.204 | 530,745 | 530,000 |

※ 시산가액 : 만원단위 미만 반올림.

## (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

| 일련번호 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 1 | 520,000 | 530,000 | - |
| 2 | 520,000 | 530,000 | - |

### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되므로, 「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

### (5) 토지 감정평가금액

| 일련번호 | 등기부등본 면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 단가 (원/㎡) | 평가금액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 185 | 185 | 520,000 | 96,200,000 | |
| 3 | 1,035 중 40 | 40 | 520,000 | 20,800,000 | |
| **합 계** | **225** | **225** | | **117,000,000** | |

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

본건 건물은 2022년경 전면적인 리모델링 공사 ( 거실 및 방 확장, 벽체, 지붕, W.C, 난방, 급배수 등) 등)된 바, 현황을 기준으로 평가하였음.

| 일련번호 | 규모 | 구조 | | 용도 | 연면적(㎡) | 사용승인일 | 건물 관리상태 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 공 부 | 현 황 | | | | |
| 1<br>(가) | 1층 | 브럭조<br>기와지붕 | 브럭 및 연와조<br>샌드위치판넬지붕 | 주택 | 50.8 | 1978.09.10.<br>(2022년경<br>리모델링공사) | 양 |

| 부대설비 내역 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 일련번호 | 난방 | 냉방 | 위생 | 급배수 | 기타 |
| 가 | ○ | — | ○ | ○ | — |

### (2) 대상건물의 재조달원가 자료

가. 공사비

| 분류번호 | 용 도 | 구 조 | 급 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용년수 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-1-2-3 | 일반주택 | 조적조(시멘벽돌)<br>시멘트기와 | 3 | 1,635,000 | 45<br>(40 ~ 50) |
| | | | 4 | 1,390,000 | |
| 1-1-4-5 | 일반주택 | 조적조(시멘트블록)<br>슬래브지붕 | 5 | 1,185,000 | 40<br>(35 ~ 45) |
| 1-1-8-9 | 조립식주택 | 샌드위치판넬<br>조립식판넬 | 3 | 756,000 | 35<br>(30 ~ 40) |

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표(2024))

나. 부대설비 보정단가

| 설비시설 종류 | 보정단가(원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|
| 전기설비 | 20,000 | |
| 위생, 급배수설비 | 100,000 | |
| 난방설비 | 100,000 | |
| 오수처리시설 | 50,000 | |
| **합 계** | **270,000** | |

### (3) 재조달원가 결정

| 일련번호 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 내용년수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 (가) | 브럭조 및 연와조 샌드위치판넬지붕 | 950,000 | 270,000 | 1,220,000 | 30 | 1층 (주택) |

※ 상기 기준단가는 표준적인 공사비를 참조하되 본건물의 신축년도, 리모델링 공사 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

본건 건물은 2022년경 전면적인 리모델링공사로 건물의 내.외부 관리상태 양호한점을 감안하여 잔존년수를 조정하여 결정함.

| 일련번호 | 이용상황 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용년수 | 잔존년수 | 잔가율 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 (가) | 1층 (주택) | 1,220,000 | 30 | 27 | 27/30 | 1,098,000 | - |

* 관찰감가를 병용함.

### (5) 건물 감정평가액

| 일련번호 | 이용상황 | 사정면적 (㎡) | 감정평가액(원) | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 단가 (원/㎡) | 금 액 | |
| 1 (가) | 단독주택 | 50.8 | 1,098,000 | 55,778,000 | |
| **합 계** | | | | **55,778,000** | |

(산출금액 : 천원미만 반올림)

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| | | |
|---|---|---|
| 감정평가액 | 토 지 | 117,000,000 |
| | 건 물 | 55,778,000 |
| | 제시외건물(ㄱ~ㄹ) | 28,378,000 |
| | **합 계** | **201,156,000** |

| | |
|---|---|
| 결정의견 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함. |

# (토지 · 건물) 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1<br>(가) | 경기도<br>안성시<br>원곡면<br>산하리<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>안성시<br>원곡면<br>평동길17 | 458-1<br>위지상 | 주택 | 브럭조<br>기와지붕<br>단층<br><br>1층 | 50.8 | 50.8 | 1,098,000 | 55,778,000 | 리모델링<br>감안<br>1,220,000<br>x 27/30 |
| 2 | 상동 | 458-1 | 대 | 계획관리지역 | 185 | 185 | 520,000 | 96,200,000 | |
| 3 | 상동 | 459-2 | 대 | 계획관리지역 | 40<br>1,035x----<br>1,035 | 40 | 520,000 | 20,800,000 | 공유물<br>구분점유 |
| | 매각지분 갑구 8번 | 김태진 | 지분 | 1035분의 40 전부 | | | | | |
| | **소 계** | | | | | | | **₩172,778,000** | |
| | <제시외건물 > | | | | | | | | |
| ㄱ | 상동 | 458-1 | 광 | 샌드위치<br>판넬조 | (8.3) | 8.3 | 128,000 | 1,062,000 | |
| ㄴ | " | 458-1 | 거실.방 | 샌드위치<br>판넬조 | (27.2) | 27.2 | 952,000 | 25,894,000 | |
| ㄷ | " | 458-1 | 보일러실 | 샌드위치<br>판넬조 | (2.2) | 2.2 | 43,000 | 95,000 | |
| ㄹ | " | 458-1 | 차광막 | 경량파이프 | (23.7) | 23.7 | 56,000 | 1,327,000 | |

# (토지 · 건물) 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 금액 | |
| | **소 계** | | | | | | | **₩28,378,000** | |
| | **합 계** | | | | | | | **₩201,156,000.-** | |
| | | | | 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 안성시 원곡면 산하리 소재 경부고속도로 '안성휴게소' 북서측 직선거리 약400m지점 내에 위치하며, 주변은 농가형 단독주택, 전, 답 등 농경지대, 임야, 중.소규모공장, 창고 등이 산재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건은 소형차량의 접근이 용이하나, 대중교통 이용은 거리상 불편시되며, 경부고속도로 '안성IC'와는 약5Km정도 거리임.

**(3) 형태 및 이용상태**

기호(2), (3) : 일단의 부정형 평지로 단독주택부지로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

본건 기호(2), (3) : 서측으로 약3m 정도의 세로(포장도로)와 접함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호(2) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

기호(3) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

# 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)** | |

**(6) 제시목록 외의 물건**

건물감정평가요항표(부합물 및 종물) 참조

**(7) 공부와의 차이**

기호(3) 공유토지(1,035㎡ x 40/1,035㎡ = 40㎡)는 구분 점유중임.
(의견란 P2 및 지적도 참조)

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

기호(3) 구분 점유중인 40㎡중 일부 '도로'에 편입 이용중으로 보이는바, 측량에 의한 별도 확인이 필요시됨.

# 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**

브럭조 기와지붕(현황, 브럭조.연와조 샌드위치판넬지붕) 단층 건물로서,
(사용승인일 1999.01.01 , 2022년경 전면적인 리모델링공사)

외벽 : 샌드위치판넬 등 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창호 : 칼라샷시창호 등.

**(2) 이용상태**

단독주택(방3, W.C2, 거실, 주방 등)으로 이용중임.

※ 건물 내부 이용상황은 개략적인 조사에 의한 것으로 경매참여시 별도 확인요함.

**(3) 설비내역**

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 오수처리시설

**(4) 부합물 및 종물**

(ㄱ) 샌드위치 판넬조(광) ≒ 8.3㎡

(ㄴ) 샌드위치 판넬조(거실,방) ≒ 27.2㎡

(ㄷ) 샌드위치 판넬조(보일러실) ≒ 2.2㎡

(ㄹ) 경량파이프(차광막) ≒ 23.7㎡

# 건물 감정평가요항표



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

**(5) 공부와의 차이**

공부구조 '브럭조 기와지붕'이나, 리모델링공사로 '브럭조 및 연와조 샌드위치 판넬지붕'임.

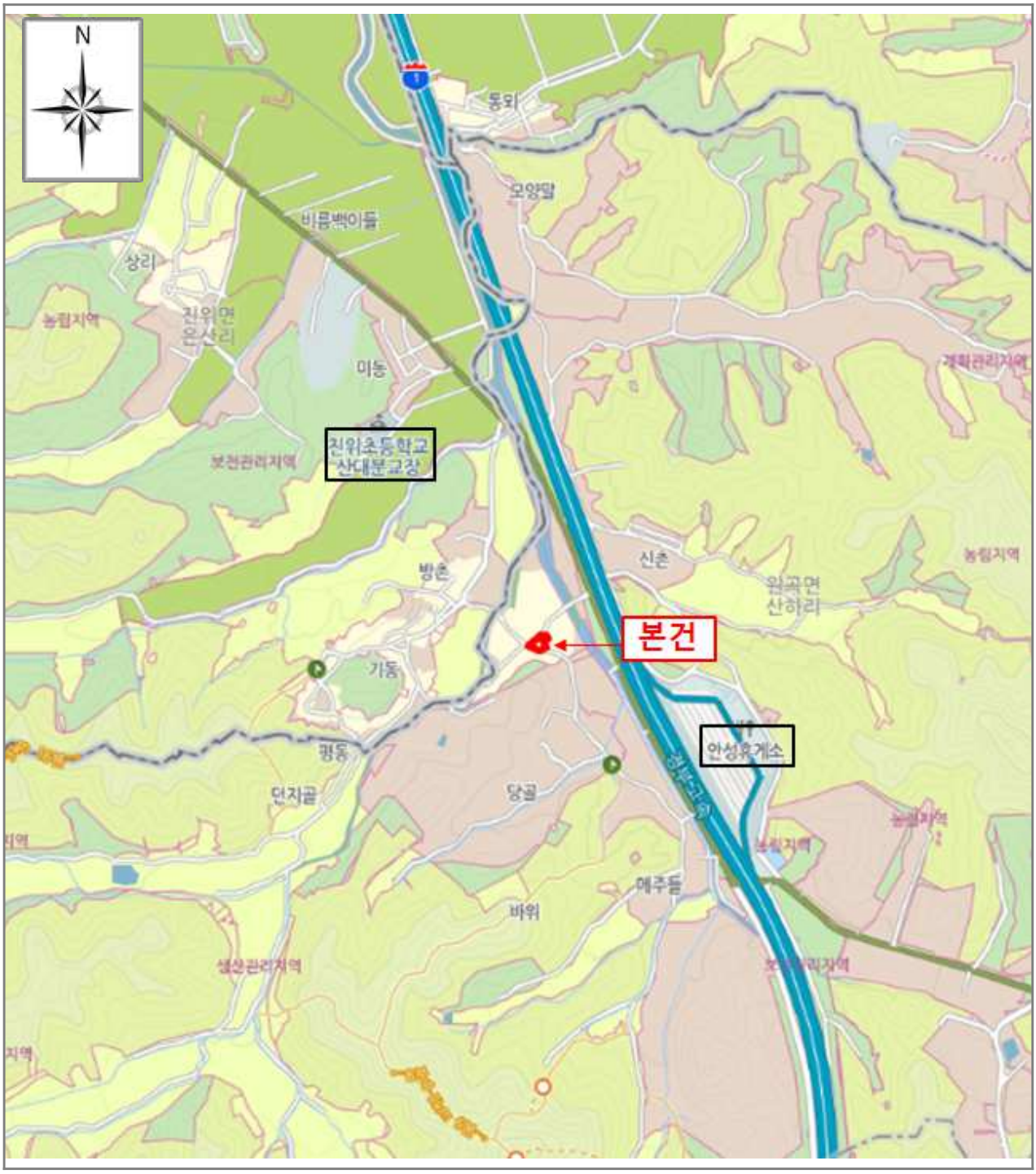
**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

자가 사용중임.

GS250318001

# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

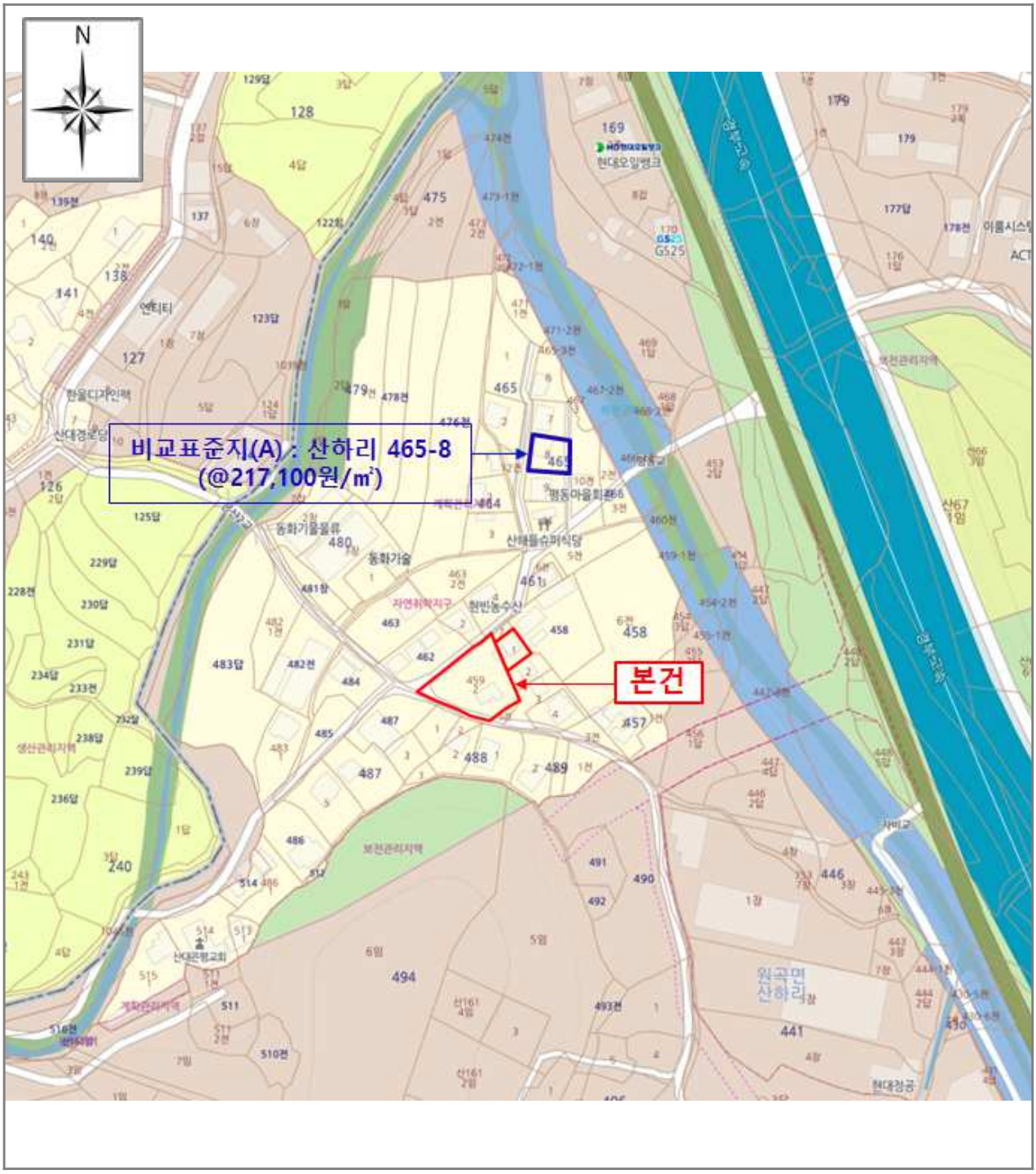



[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

GS250318001

# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|




[ 범 례 ] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

# 현황 지적도면

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

(자료출처 : 한국감정평가사협회 HUB 도면)

GS250318001

# 현황 지적도(GPS)

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

# 지 적 도(현황이용도)

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

NO SCALE

(ㄱ) 샌드위치 판넬조(광) ≒ 8.3㎡
(ㄴ) 샌드위치 판넬조(거실, 방) ≒ 27.2㎡
(ㄷ) 샌드위치 판넬조(보일러실) ≒ 2.2㎡
(ㄹ) 경량파이프(차광막) ≒ 23.7㎡

GS250318001

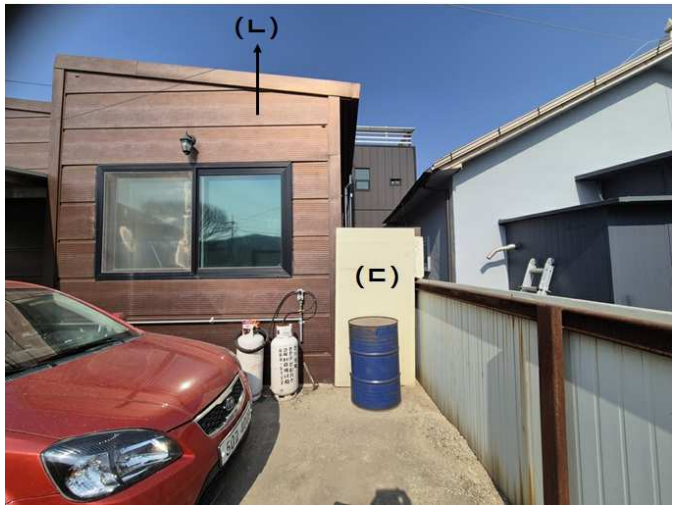
# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

본건 전경

본건 전경(근경)

본건 근경




제시외 건물(ㄴ,ㄷ)

GS250318001

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

본건 측면(도로변)

본건물 후면

제시외 건물(ㄱ)

제시외 건물(ㄱ)

GS250318001

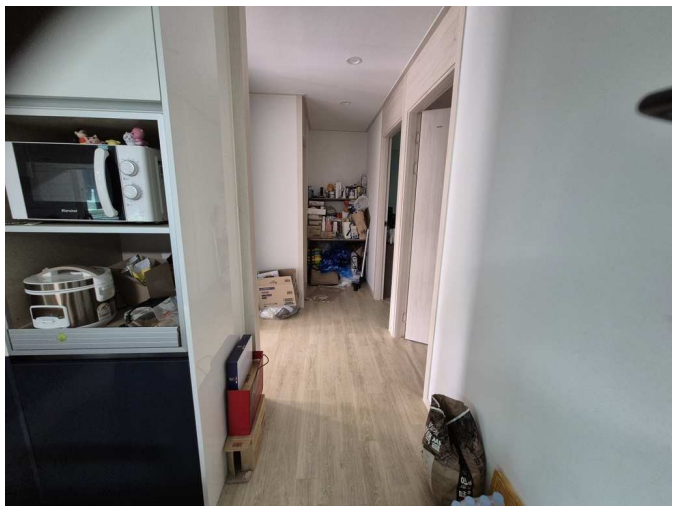
# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 안성시 원곡면 산하리 458-1 외 |
|---|---|

본건 주변상황

본건 주변상황

건물 내부



건물 내부