

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 견기윤 소유물건(2025타경41819)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: HUB250514-01

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤지현

감정평가액	삼억육천삼백이십칠만삼천칠백원정(₩363,273,700.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	견기윤 (2025타경41819)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항증명서, 건축물대장, 토지대장	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.05.21	2025.05.14 ~ 2025.05.21 2025.05.22

감 정 평 가 내 용	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	532	토지	532	-	261,250,000
	건물	79.45	건물	79.45	-	37,023,700
제시외건물	1개동	제시외건물	1개동	-	65,000,000	
합 계					₩363,273,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 어연리 소재 "황곡마을" 동측 근거리에 소재하고 있는 토지 및 건물로써 수원지방법원 평택지원의 2025타경41819 경매사건을 위한 경매목적의 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 의거하였음.
- (2) 본 건 기호 1,2 토지는 용도상 불가분의 관계로 판단되어, 관련 규정에 의거 일단지로 보고 평가하였으니 업무 참조바람.
- (3) 본 건 기호 1,2 토지는 공부상 지목은 “전”이나 단독주택 건부지로 활용중이고, 기호 3 토지는 공부상 지목은 “전”이나 현실적 이용상황은 “도로”이니 업무 참조바람.
- (4) 본 건 토지의 지상에는 제시외 건물로, 기존 1층 건축물의 유사한 면적으로 2층을 증축한 건물이 소재하며, 건축재질, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법등에 의해 별도 평가하여, 명세서 상에 표기하였으니 참조바람.
- (5) 본 건 토지 지상의 수목 등은 일반 거래관행을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 철거가 용이한 컨테이너 1동과 동산등은 평가제외 하였으니, 경매진행시 참조바람.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 21일로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가대상 부동산의 확정

토 지	기 호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	지형 지세
	1	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1	187㎡	전	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	부정형 평지
	2	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-2	314㎡	답		계획 관리		
건 물	기 호	소재지	지번	연면적 (㎡)	층수	이용 상황	구조	사용승인일	
	3	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1,2 위지상	79.45㎡	1층	단독 주택	연와조 스라브지붕	1993.05.23	
토 지	기 호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	지형 지세
	4	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-7	31㎡	전	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지
제 시 외 건 물	기 호	소재지	지번	연면적 (㎡)	층수	이용 상황	구조	사용승인일	
	㉠	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1,2 위지상	(87.45) ㎡	2층	단독 주택	연와조 스라브지붕	미등기 제시외	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가 대상의 확정

토지	기호	소재지	지번	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	지형 지세
	1	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1	187m ²	전	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	부정형 평지
	2	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-2	314m ²	답		계획 관리		
	4	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-7	31m ²	전	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지

* 기호 1,2는 용도지역과 소유주가 동일하고, 용도상 불가분의 관계로 판단되어 일단지로 보고 평가 진행하였음.

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 가격충화를 나타내는 대표성 등이 높은 표준지를 비교표준지로 선정함.

② 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2025.01.01】

기호	대상 기호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	공시지가 (원/m ²)	용도 지역	도로 교통	형상 지세
A	1,2,3	경기도 평택시 청북읍 어연리	582-7	651m ²	대	255,000	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 평택시 (25.01.01~25.05.21)	
계획 관리	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.432
	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.148
$(1 + 0.00432) * (1 + 0.00148 * 51/31) \approx 1.00677$	

(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)

■ 기호 1,2 / 표준지 A

조건	격 차 율 (대상/표준지)	비교내역
가로조건	1.08	대상은 표준지에 비해 각지로 도로조건 우세함
접근조건	0.98	대상은 표준지에 비해 취락집중면에서 다소 불리함
환경조건	0.98	토지이용상황등에서 대상이 다소 불리함.
획지조건	0.98	대상은 표준지에 비해 획지조건 다소 불리함
행정조건	0.98	공부상 지목이 “전” 인점을 보정함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	0.996	

■ 기호 4 / 표준지 A

조건	격 차 율 (대상/표준지)	비교내역
가로조건	1.08	대상과 사례는 도로폭 등 가로조건 유사함
접근조건	0.98	대상은 표준지에 비해 취락집중면에서 다소 불리함
환경조건	0.98	토지이용상황등에서 대상이 다소 불리함.
획지조건	0.98	대상은 표준지에 비해 획지조건 다소 불리함
행정조건	0.98	상호 유사함
기타조건	0.33	현실적 이용상황이 도로인점 반영함
누 계	0.329	

* 기호 4의 개별요인 비교는 관련규정에 의거 도로자체가 아닌 인접한 기호 1,2 부지를 기준으로 비교하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(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 적절한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 평가사례 및 매매사례

기호	소재지	면적 (m ²)	용도지역	지목	평가 목적	평가단가 (원/m ²)	평가일
#1	어연리 244-60	619	계획 관리	단독	담보	589,000	2024.07.11
#2	어연리 256-1	500	계획 관리	단독	담보	578,000	2023.07.21
#3	어연리 116-3	592	계획 관리	단독	담보	513,000	2022.06.13
#4	어연리 256-1	500	계획 관리	단독	담보	578,000	2023.07.21

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, 인접지로 비교가능성이 가장 높은 것으로 판단되는 사례로, 기호 1을 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 평가선택 기준 단가

① 시점수정 (경기도 평택시)

■ 사례 #1

기호	용도지역	기 간	시점수정	비 고
#1	계획 관리	2024.07.11 ~ 2025.05.21	1.01836	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 ~ 2025.03.31 : 0.432 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.148 $(1 + 0.00269 * 21/31) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00432) * (1 + 0.00148 * 51/31) \approx 1.01836$

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

■ 표준지 A / 사례 #1

조건	격 차 율 (표준지/사례)	비교내역
가로조건	1.00	표준지와 사례의 도로조건은 상호 유사함
접근조건	0.90	표준지는 사례보다 취락지 접근성 불리함
환경조건	0.95	표준지는 사례보다 인근 토지이용 적합성에서 불리함.
획지조건	1.00	표준지와 사례의 형상,고저등은 유사함
행정조건	1.00	상호 유사함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	0.855	

④ 그 밖의 요인 보정을

■ 표준지 A

평가사례		시점수정①	지역요인②	개별요인③	산정단가 (원/m ²)
기호	단가(원/m ²)				
사례#1	589,000	1.01836	1.000	0.855	512,841
비교표준지		시점수정①	지역요인②	개별요인③	산정단가 (원/m ²)
기호	단가(원/m ²)				
A	255,000	1.00677	-	-	256,726
그 밖의 요인 보정을 산정 및 결정				그 밖의 요인 보정을	2.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 토지단가의 산출

기호	비교표준지	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출가격 (원/m ²)	토지단가 (원/m ²)
1	255,000	1.00677	1.000	0.996	2.00	511,399	511,000원/m ²
2	255,000	1.00677	1.000	0.996	2.00	511,399	511,000원/m ²
4	255,000	1.00677	1.000	0.329	2.00	168,926	169,000원/m ²

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지감정평가액 산출

(1) 거래사례의 산정

기호	소재지	면적 (m ²)	용도지역	현황	거래 유형	평가단가 (원/m ²)	계약일
#5	경기도 평택시 청북면 어연리 248-10	449	계획 관리	주거나지	실거래	701,559	2024.01.30

(2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 평택시 (24.01.30~ 25.05.21)	
계획 관리	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.311, 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.308
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.279, 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.263
	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 ~ 2025.03.31 : 0.432, 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.148
	$(1 + 0.00311 * 2/31) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00432) * (1 + 0.00148 * 51/31) \approx 1.03395$

(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)

■ 기호 1,2 / 사례 #5

조건	격 차 율 (대상/사례)	비교내역
가로조건	0.90	대상은 사례대비 도로 폭 및 연속선 등에서 불리함
접근조건	0.90	대상은 사례보다 상업시설, 취락지구 접근성이 불리함
환경조건	0.95	인근토지 이용상황으로 볼 때 대상이 다소 불리함
획지조건	0.95	대상의 토지형상이 사례에 비해 다소 불리함
행정조건	0.98	공부상 지목이 “전”인점 반영함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	0.716	

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 기호 4 / 사례 #5

조건	격 차 율 (대상/사례)	비교내역
가로조건	0.90	대상은 사례대비 도로 폭 및 연속선 등에서 불리함
접근조건	0.90	대상은 사례보다 상업시설, 취락지구 접근성이 불리함
환경조건	0.95	인근토지 이용상황으로 볼 때 대상이 다소 불리함
획지조건	0.95	대상의 토지형상이 사례에 비해 다소 불리함
행정조건	0.98	공부상 지목이 “전”인점 반영함
기타조건	0.33	현실적 이용상황이 도로인점 반영함
누 계	0.236	

* 기호 4의 개별요인 비교는 관련규정에 의거 도로자체가 아닌 인접한 기호 1,2 부지를 기준으로 비교하였음.

(5) 토지단가의 산출

기호	거래사례	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/m ²)	토지단가 (원/m ²)
1	701,559	1.03395	1.000	0.716	519,370	519,000원/m ²
2	701,559	1.03395	1.000	0.716	519,370	519,000원/m ²
4	701,559	1.03395	1.000	0.239	173,365	173,000원/m ²

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시산가격 조정에 의한 토지 감정평가액 결정

(1) 감정평가액 단가 결정

기호	공시지가 기준법에 의한 감정평가액	거래사례 비교법에 의한 감정평가액	감정평가액 단가결정 (원/m ²)
1	511,000원/m ²	519,000원/m ²	511,000원/m ²
2	511,000원/m ²	519,000원/m ²	511,000원/m ²
4	169,000원/m ²	173,000원/m ²	169,000원/m ²

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

(2) 토지 감정평가액의 결정 (최종)

의뢰 번호	감정평가 단가 (원/m ²)	면 적(m ²)	감정평가액(원)
1	511,000원/m ²	187m ²	95,557,000 원
2	511,000원/m ²	314m ²	160,454,000 원
4	169,000원/m ²	31m ²	5,239,000 원
소 계		532m ²	261,250,000 원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가 대상의 확정

건물	기호	소재지	지번	연면적 (㎡)	층수	이용상황	구조	사용승인일
	3	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1,2 위지상	79.45㎡	지상 1층	주택	연와조 스라브지붕	1993.05.23
	㉠	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1,2 위지상	(87.45) ㎡	지상 2층	주택, 계단	연와조 스라브지붕	미등기 제시외

2. 재조달원가

재조달원가는 표준건축비 + 부대비용으로 이루어짐

(1) 표준건축비 (2024년 한국감정평가사협회 자료 원용)

기준년도	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
2024	일반주택	벽돌조 평지붕	2	1,792,000	45(40~50)
2024	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,501,000	45(40~50)
2024	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45(40~50)

본건의 구조와 유사한 구조 및 유사한 이용상황 등을 고려하고, 건물의 준공시기, 용도, 관리상태, 재질 등을 고려하여 표준건축비를 다음과 같이 정하고, 내용년수는 그 동안의 보수 및 관리 등을 감안하여 경제적 내용년수를 각기 45년으로 보고 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	용 도	표준건축비	내용년수
기호 3	단독주택	1,500,000	45년

(2) 부대설비

부대설비 보정은 표준단가 외에 추가로 투입되는 공사원가를 의미하며, 포함되는 항목은 위생설비, 방재설비, 급배수설비 등등이며, 본건의 경우 표준건축비에 포함하여 평가함.

(3) 재조달원가의 산정

분류	표준단가	부대설비보정	재조달원가
기호 3 단독주택	1,500,000 원/m ²	-	1,200,000 원/m ²

3. 건물 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감액하여야 할 물리적, 기능적, 경제적 감가요인이 있는 경우 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하는 것으로, 감가수정 방법으로는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법 등이 있으나, 본건의 경우 정액법을 기본으로 하여 원가법에 의한 감가수정을 실시하되, 필요시 관찰감가법을 병용하기로 하였음.

분 류	재조달원가	(총)내용년수	잔존년수	감가수정	건물단가
기호 3 단독주택	1,500,000 원/m ²	45년	14년	14/45	466,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물 감정평가액 결정

구분	건물단가 (원/m ²)	연면적 (m ²)	건물감정평가액 (원)
기호 3 단독주택	466,000 원/m ²	79.45m ²	37,023,700 원

5. 제시외건물 감정평가액 결정

구분	건물단가 (원/m ²)	연면적 (m ²)	건물감정평가액 (원)
기호 ㉠ 단독주택	-	(87.45)m ²	65,000,000 원

V. (최종) 감정평가액 결정

유형	의뢰번호	감정평가 단가 (원/m ²)	면 적(m ²)	감정평가액(원)
토지	1	511,000원/m ²	187m ²	95,557,000 원
토지	2	511,000원/m ²	314m ²	160,454,000 원
건물	3	-	79.45m ²	37,023,700 원
토지	4	169,000원/m ²	31m ²	5,239,000 원
제시외건물	㉠	-	(87.45)m ²	65,000,000 원
합 계			-	363,273,700 원

본 감정평가는 관련규정에 의거 성실하게 수행하였음. 이하여백

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	평택시 청북읍 어연리	571-1	전	계획관리지역	187	187	511,000	95,557,000	현황 "대"
2	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-2	답	계획관리지역	314	314	511,000	160,454,000	현황 "대"
3	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1 위 지상	주택	연와조 슬래브지붕 단층	79.45	79.45	466,000	37,023,700	1,500,000 x 14/45
	[도로명주소] 경기도 평택시 청북읍 어연길 96								
4	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-7	전	계획관리지역	31	31	169,000	5,239,000	현황 "도로"
소 계								₩298,273,700	
㉠	경기도 평택시 청북읍 어연리	571-1 위 지상	주택 계단, 난간	연와조 슬래브지붕	(87.45)	(87.45)	-	65,000,000	제시외건물 관찰감가
소 계								₩65,000,000	
합 계								₩363,273,700.-	
				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 평택시 청북읍 어연리 소재 "황곡마을" 동측 인근에 위치하는 부동산으로, 주위는 농경지내 자연취락지구로 형성된 주거지대임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장도 소재하나, 전반적인 대중교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 1,2는 용도상 불가분의 일단지로 등고평탄한 부정형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중이고, 기호 3은 현황 "도로"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북측으로 노폭 약6m의 포장 도로와 접하고 있으며, 북측으로 폭 약4m의 포장도로와 접하고 있음

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-기호 1

계획관리지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(2020-05-18)(접합) , 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

-기호 2

계획관리지역 , 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<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) | |

-기호 3

계획관리지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(2020-05-18) , 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 기호 1,2,3 공히 "전"이나 현실 이용상황은 기호 1,2는 "대", 기호 3은 "도로"로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

연와조 슬래브지붕 단층건 (2000.06.12)으로 건축물대장에 등재되어 있으나, 현 2층을 미등기상태로 증축한 상태임.

외벽 : 벽돌 마감, 모르타르 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감등
창호 : 하이셋시 이중창호 구조임

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

축열 보일러에 의한 난방시설, 전기시설, 기본적인 위생시설, 급수시설 등이 구비되어 있음

(4) 부합물 및 종물

본 건물 1층 상에 유사한 면적으로 증축하였으며 (증축시기 불상), 이는 본 건물의 효용에 이바지 하는 부합물로 판단됨

(5) 공부와의 차이

-본건 외에 제시외 건물이 1동이 존재함. (증축부분)

건물감정평가요항표

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

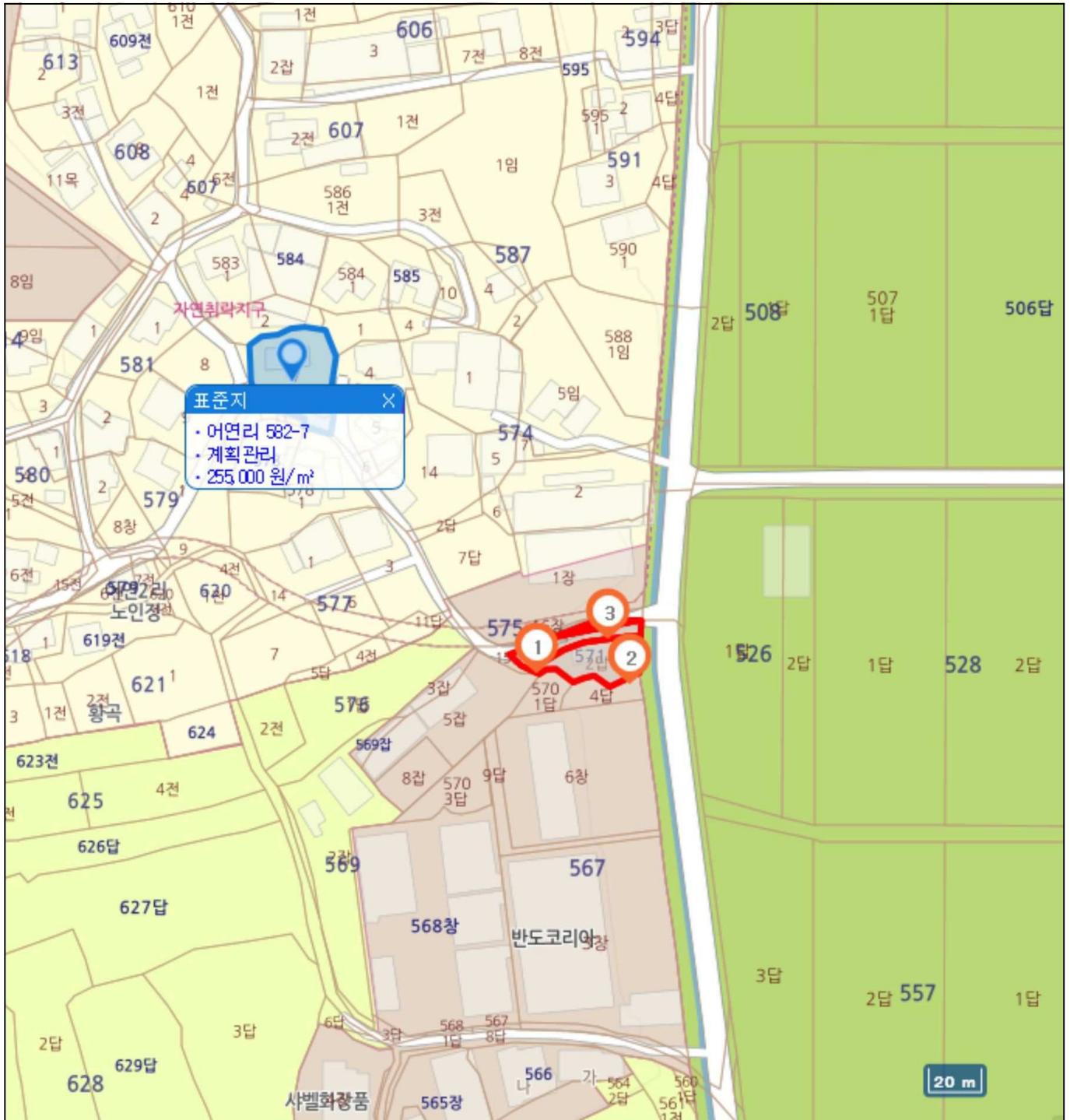
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역위치도



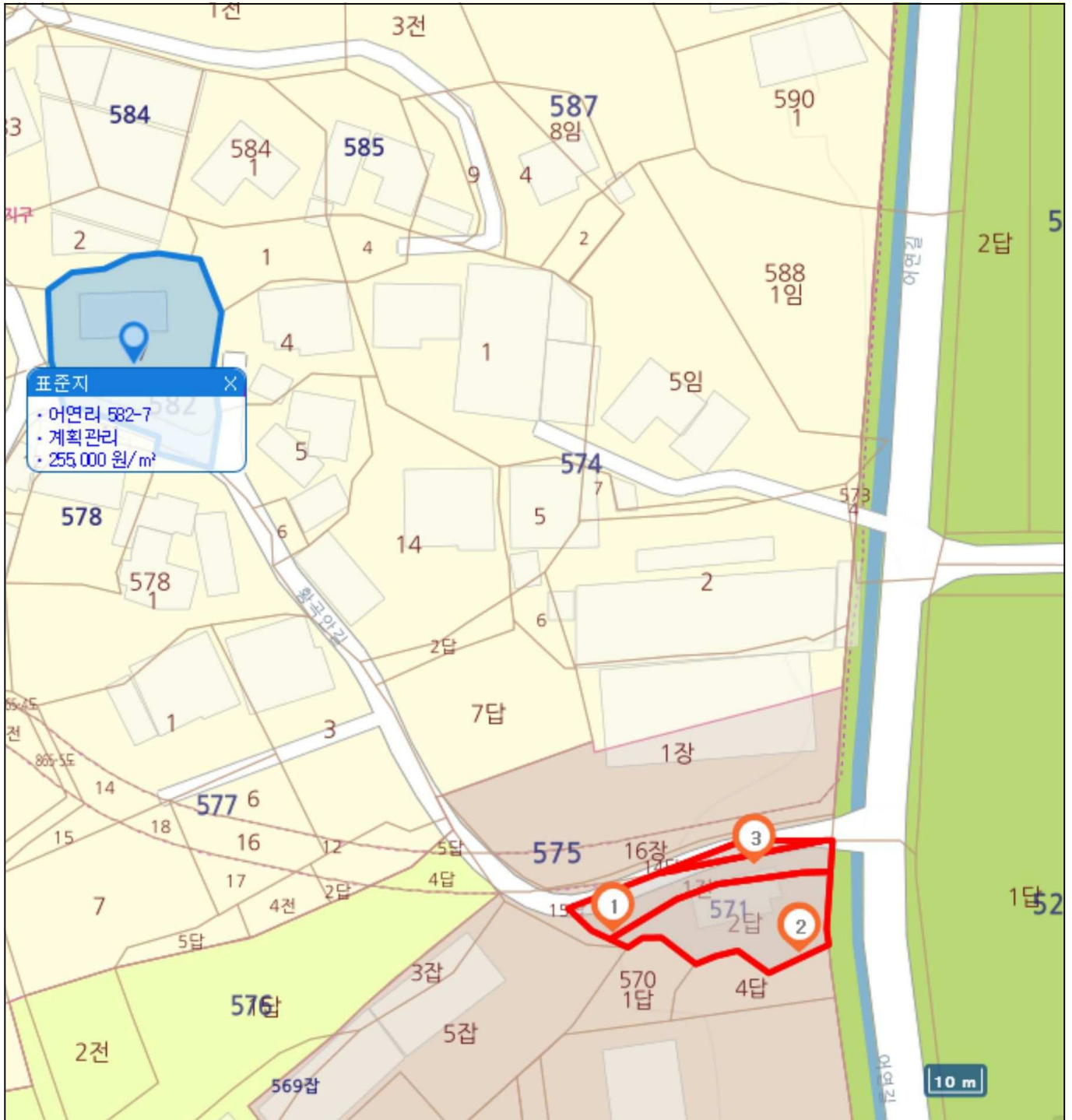
소재지 경기도 평택시 청북읍 어연리 571-1



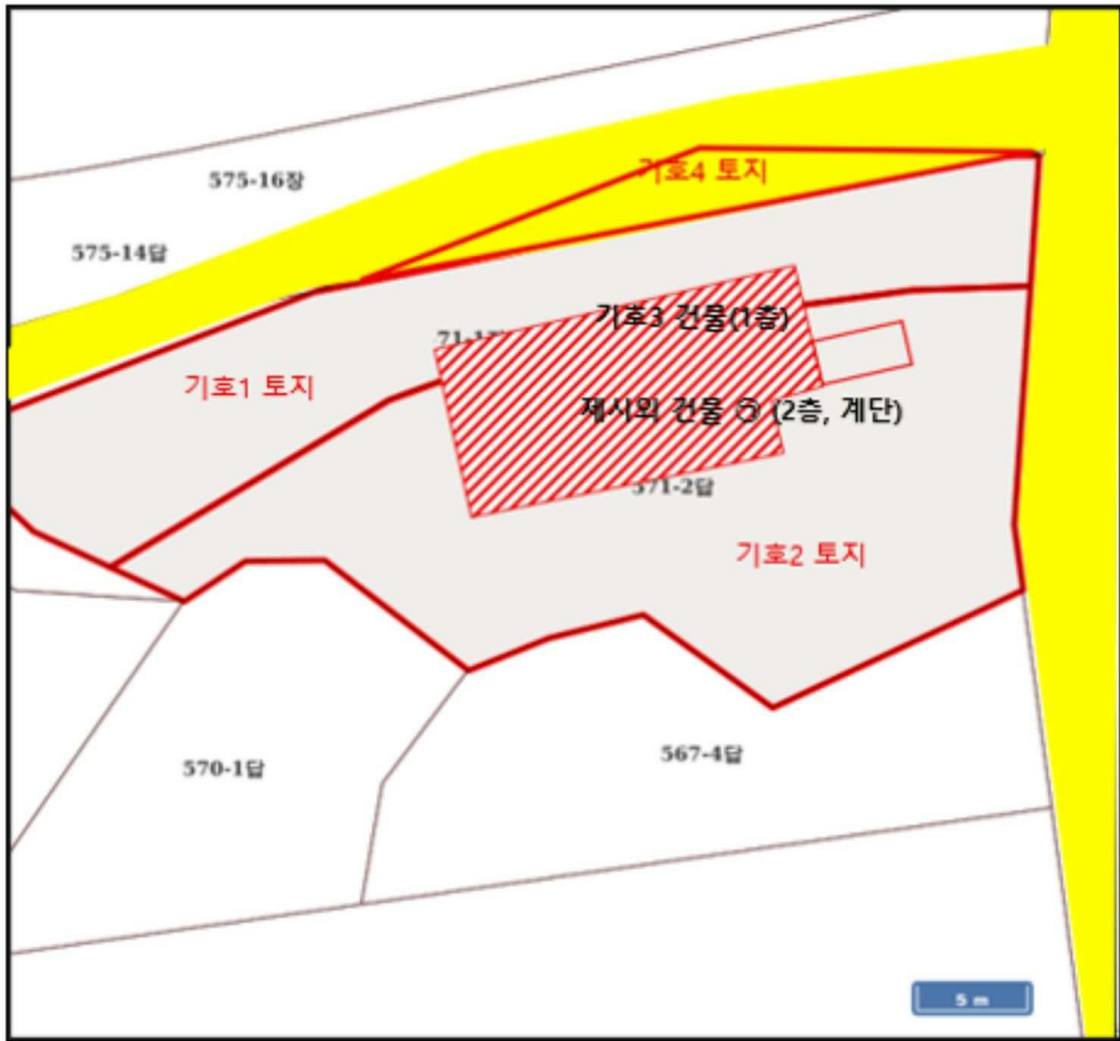
위치도



소재지 경기도 평택시 청북읍 어연리 571-1

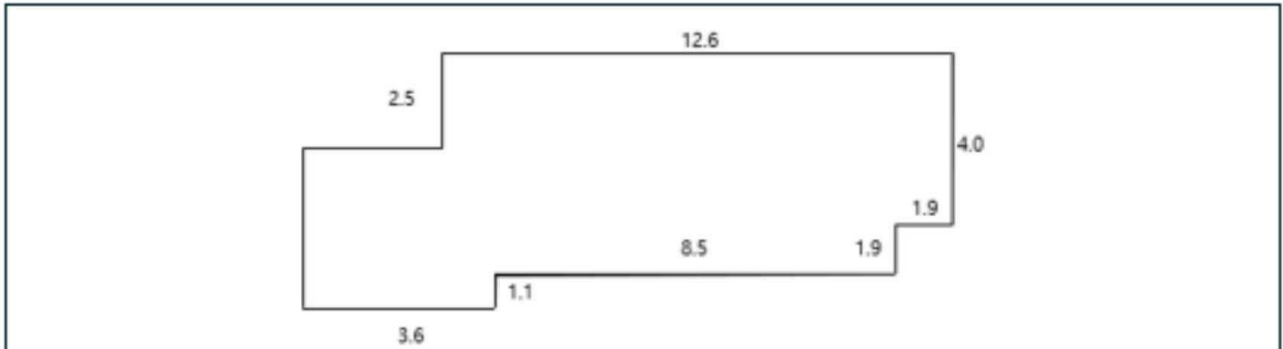


지 적 도



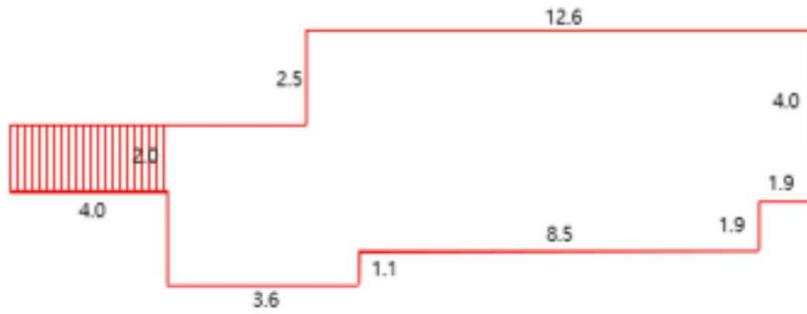
법 레					
	인가대상 토지		인가건물 1층		인가제외
	도로선		인가건물 2층		제사외건물
	계척도포선		인가건물 3층이상		토지역선

건물개황도



【 본건 기호 2 건물(1층)】

$$(12.6 \times 2.5) + (14 \times 1.5) + (12.1 \times 1.9) + (3.6 \times 1.1) \approx 79.45\text{m}^2$$



【 본건 기호 ㉠ 제시외 건물(2층)】

$$(12.6 \times 2.5) + (14 \times 1.5) + (12.1 \times 1.9) + (3.6 \times 1.1) + (4.0 \times 2.0) \approx 87.45\text{m}^2$$





