

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 차효복 소유물건(2024타경5125)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈

감정서번호 : dg5-241224-301



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 대교 경기중앙지사

TEL. 031-679-0037

FAX. 0502-224-0037

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

손 봉 국

(인)

감정평가액	일십삼억팔천팔백오십일만육천칠백원정(₩1,388,516,700.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	차효복 (2024타경5125)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.03	2025.01.03	2025.01.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	11,346 $\frac{2}{9}$	토지	2,521.33	-	1,359,901,420
	건물	242.71 $\frac{2}{9}$	건물	53.94	-	27,955,280
	(제시외 물건)	(1식 $\frac{2}{9}$)	제시외 물건	0.22식	-	660,000
합 계					₩1,388,516,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

기호1,2,3는 경기도 평택시 지제동 소재 “평택지제역” 남서측 인근, 기호4,5는 경기도 평택시 지제동 소재 “지제교차로” 남동측 인근, 기호6,7은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕면행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 수원지방법원 평택지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령과 감정평가 실무기준 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

II. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상·이용상황 및 공법상제한 등

(1) 토지

	기호	지 번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 및 지 세	비고
토 지	1	경기도 평택시 지제동 97-1	336 중 74.67	답	답	농림지역	사다리형 평지	차효복 지분 전부
	2	경기도 평택시 지제동 491	630 중 140	전	전	농림지역	세장형 평지	차효복 지분 전부
	3	경기도 평택시 지제동 491-1	248 중 55.11	전	전	농림지역	세장형 평지	차효복 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	지 번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 및 지 세	비고	
토 지	4	경기도 평택시 지제동 876-5	812 중 180.44	대	대지 및 전	계획관리 지역	부정형 평지	차효복 지분 전부
	5	경기도 평택시 지제동 902-5	45 중 10	도로	도로	계획관리 지역	부정형 평지	차효복 지분 전부
	6	경기도 평택시 고덕면 동청리 623-11	5,338.1 중 1,186.24	답	답	농림지역	세강형 평지	차효복 지분 전부
	7	경기도 평택시 고덕면 해창리 1225-6	3,936.9 중 874.87	답	답	농림지역	세강형 평지	차효복 지분 전부

(2) 건물

대지위치	경기도 평택시 지제동 815-1		
대지면적(㎡)	711	연면적(㎡)	242.71
건축면적(㎡)	152.36	사용승인일자	2000.10.16
비 고			
-			

※ 일반건축물대장 기준함.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 01월 03일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2025년 01월 03일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 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 가액(價額)을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항은 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

◇ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◇ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 감정평가에 관한 규칙 제15조 (건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거 대상물건마다 개별로 평가하되 거래사례·평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역 또는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 등을 참작하고 표준지와 대상토지의 위치·교통·지형·환경·공법상제한 등 객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인의 우열 비교·분석 및 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였고, 다른 감정평가방법으로는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 거래사례비교법을 적용하였음.
- (3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리 상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가함.
- (4) 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기타 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- (2) 본건의 정확한 위치 및 경계확인 등은 측량을 요하는 사항이니, 귀 경매 업무 진행 시 재확인 바람.
- (3) 본건은 공유 지분인 토지 및 건물로서 매각지분의 위치를 특정 할 수 없어 전체 면적을 기준으로 '차효복' 지분만을 평가하였음.
- (4) 기호(가)의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 통상적인 관리·이용상태를 전제로 일반 건축물대장상 현황도, 현장에서 외부관찰 된 사항 등을 종합하여 입찰자의 편의를 위하여 도시하였는바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 입찰시 확인하시기 바람.
- (5) 기호4 토지 지상에 제시 외 물건 ㉠이 소재하며, 제시 외 물건은 구조 · 사용자재 · 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으니 귀 경매 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- (6) 기호4 토지 중 일부는 현황 도로로서, 지적도 등에 의거 개략적으로 그 면적을 산정하였으며 이를 고려하여 평가하였으므로, 귀 경매 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- (7) 기호4 토지에 식재한 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 공시지가기준법의 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 지 번	지목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	지제동 106-3	답	4,014	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	341,100
B	지제동 881-15 (일단지)	대	342	주상용	계획관리 지역	세각(가)	사다리형 평지	1,360,000
C	고덕면 동청리 624-3	답	8,727.4	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	84,800
D	고덕면 해창리 1226-2	답	3,896.1	답	농림지역	세각(가)	세장형 평지	115,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

구분	지가변동률 (%)
경기도 평택시 (24.01.01~25.01.03) (농림)	
A,C,D	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.586
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.177
	$(1 + 0.02586) * (1 + 0.00177 * 34/30)$ ≈ 1.02792
경기도 평택시 (24.01.01~25.01.03) (계획관리)	
B	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.865
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.142
	$(1 + 0.02865) * (1 + 0.00142 * 34/30)$ ≈ 1.03031

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시인 경우 마지막으로 발표된 지가변동률을 기준으로 연장적용함.

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

◇ 개별요인 비교표

〈농경지대〉

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
	관개, 배수	관개의 양부 등
		배수의 양부 등
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등	
획지 조건	면적, 경사	면적, 경사도, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 등
		행정상의 조장 및 규제의 정도 등
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

〈주거지대〉

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 교통시설 및 상가, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등
환경 조건	일조, 통풍 경사 등	일조, 통풍, 경사 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리 등
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정 조건	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 등
기타 조건	기타	행정상의 조장 및 규제의 정도 등
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1 (농림)	A	-	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 표준지 대비 획지조건(형상 등 열세하나 면적 등에서 우세)에서 우세함.								
2,3 (농림)	A	-	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 표준지 대비 획지조건(면적 등)에서 우세함.								
4 (계획관리)	B	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.96	0.941
본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설, 편의시설과의 접근성 등), 기타조건(본건 일부 도로)에서 열세함.								
5 (계획관리)	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
본건은 표준지 대비 기타조건(본건 현황 도로)에서 열세함.								
6 (농림)	C	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대체로 유사함.								
7 (농림)	D	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대체로 유사함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부의 공식적인 유권해석, 대법원 판례 [96누16001, 96누17711, 96다22594, 2000두10106, 2001두3808, 2002두 5054, 2003다 38207 판결 등 다수] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 사례선정

① 인근 평가사례

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
#가	지제동 8*-*	답	3,297	농림지역	788,0000 (평균가격)	협의보상 2024.03.07
#나	지제동 5*-*	답	377	농림지역	1,000,000	담보 2023.08.08
#다	지제동 83*-*	대	407	계획관리	4,050,000	법원경매 2023.08.21
#라	지제동 84*-*	대	1,200	계획관리	3,380,000	담보 2024.06.03
#마	해창리 121*-*	답	2,530.6	농림지역	266,000	법원경매 2024.02.19
#바	해창리 11**	답	2,453	농림지역	280,000	담보 2023.10.18

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#사	지제동 1**	답	1,513	농림지역	660,939	2021.01.25
#아	지제동 3*	답	575	농림지역	1,173,913	2021.03.03
#자	지제동 4**외	답	765	농림지역	751,634	2021.04.20
#차	방축리 11*--	대	330	계획관리	3,202,592 a) 건물배분내역참고	2022.05.17
#카	방축리 4**	대	302	계획관리	2,559,603 ※ 건물별실	2023.03.17
#타	해창리 121*--	답	1,770.9	농림지역	266,192	2020.11.23
#파	해창리 122*--	답	2,621.1	농림지역	257,525	2021.11.04

a) 건물배분내역

구분	소재지	지번	용도지역	사용승인일	건물 연면적	건물적용단가	건물가격(원) (B)
	방축리	11*--	계획관리	2020.08.21	324.11	아래참조	393,144,640
#차	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)	
	330	대	2022.05.17	1,450,000,000	1,056,855,360	3,202,592	

건물적용단가 산출 내역

구분	건물구조	층별	용도	면적	재조달원가 (1)	건물적용단가	건물가격
건물	철근 콘크리트 구조	1층	계단실 등	15.5	700,000	686,000	10,633,000
		1층	근린생활 시설	36.25	1,000,000	980,000	35,525,000
		2~4층	다가구	272.36	1,300,000	1,274,000	346,986,640
합계				324.11	-	-	393,144,640

건물적용단가 = ①*(④/②)

② 내용년수 : 50 / ③경과연수 : 01 / ④잔존년수 : 49

[출처: 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 사례인 기호<#사,#다,#마>를 선정함.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉕ 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 표준지가격 (공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

㉖ 그 밖의 요인 보정치 산정

◇ 비교표준지(기호A) : 사례(기호#사)

ㄱ) 사례기준 표준지가격

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ^{*a}	지역요인 ^{*b}	개별요인 ^{*c}	산출단가 (원/㎡)
660,939	1.12988	1.00	0.989	738,567

*a) 시점수정

지가변동률
경기도 평택시 (21.01.25~25.01.03) (농림)
$(1 + 0.00426 * 7/31) * (1 + 0.00391) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.00438) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00472) * (1 + 0.00372) * (1 + 0.00409) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00296) * (1 + 0.00365) * (1 + 0.04191) * (1 + 0.01341) * (1 + 0.02586) * (1 + 0.00177 * 34/30)$
≒ 1.12988

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시인 경우 마지막으로 발표된 지가변동률을 기준으로 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

***b) 지역요인**

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함. (1.00)

***c) 개별요인**

사례	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
	A	0.96	1.00	1.02	1.01	1.00	0.989

#사 표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(사례 일부 하천구역 저축)에서 우세하나 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

ㄴ) 기준시점 표준지가격

공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
341,100	1.02792	350,624

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

[사례기준 표준지가격] / [기준시점 표준지가격]

사례기준 표준지가격	기준시점 표준지가격	그 밖의 요인 보정치
738,567	350,624	2.106

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 비교표준지(기호B) : 사례(기호#다)

ㄱ) 사례기준 표준지가격

사례단가 (원/㎡)	시점수정* ^a	지역요인* ^b	개별요인* ^c	산출단가 (원/㎡)
4,050,000	1.03998	1.00	0.810	3,411,654

*a) 시점수정

지가변동률
경기도 평택시 (23.08.21~25.01.03) (계획관리)
$(1 + 0.00234 * 11/31) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.02865) * (1 + 0.00142 * 34/30)$
≒ 1.03998

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시인 경우 마지막으로 발표된 지가변동률을 기준으로 연장적용함.

*b) 지역요인

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함. (1.00)

*c) 개별요인

사례	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
	B	0.82	0.95	1.00	1.04	1.00	1.00	0.810

#다 표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하나 가로조건(가로의 폭 구조, 연속성 등), 접근조건(교통시설 및 편익시설과의 접근성 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

***b) 지역요인**

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함. (1.00)

***c) 개별요인**

사례	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
	C	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

#마

표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

ㄴ) 기준시점 표준지가격

공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
84,800	1.02792	87,168

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

[사례기준 표준지가격] / [기준시점 표준지가격]

사례기준 표준지가격	기준시점 표준지가격	그 밖의 요인 보정치
266,801	87,168	3.061

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 비교표준지(기호D) : 사례(기호#마)

ㄱ) 사례기준 표준지가격

사례단가 (원/㎡)	시점수정* ^a	지역요인* ^b	개별요인* ^c	산출단가 (원/㎡)
266,000	1.02348	1.00	1.061	288,853

*a) 시점수정

지가변동률
경기도 평택시 (24.02.19~25.01.03) (농림)
$(1 + 0.00244 * 11/29) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00177 * 34/30)$
≒ 1.02348

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시인 경우 마지막으로 발표된 지가변동률을 기준으로 연장적용함.

*b) 지역요인

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함. (1.00)

*c) 개별요인

사례	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
	D	1.02	1.00	1.04	1.00	1.00	1.061

#마
표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ) 기준시점 표준지가격

공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
115,900	1.02792	119,136

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

[사례기준 표준지가격] / [기준시점 표준지가격]

사례기준 표준지가격	기준시점 표준지가격	그 밖의 요인 보정치
288,853	119,136	2.425

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위와 같이 산정된 그 밖의 요인 보정치와 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

표준지	사례	그 밖의 요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
기호A	#사	2.106	2.10
기호B	#다	2.435	2.43
기호C	#마	3.061	3.06
기호D	#마	2.425	2.42

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

공시지가, 지가변동률, 상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 아래와 같이 토지단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	기타요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	341,100	1.02792	1.00	1.020	2.10	751,036	751,000
4	1,360,000	1.03031	1.00	0.941	2.43	3,204,075	3,200,000
5	1,360,000	1.03031	1.00	0.330	2.43	1,123,640	1,120,000
6	84,800	1.02792	1.00	1.000	3.06	266,733	267,000
7	115,900	1.02792	1.00	1.000	2.42	288,309	288,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

대상토지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하며 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

① 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#아	지제동 3*	답	575	농림지역	1,173,913	2021.03.03
#차	방축리 11*~*	대	330	계획관리	3,202,592 a) 건물배분내역참고	2022.05.17
#타	해창리 121*~*	답	1,771.9	농림지역	266,192	2020.11.23

a) 건물배분내역

구분	소재지	지번	용도지역	사용승인일	건물 연면적	건물적용단가	건물가격(원) (B)
#차	방축리	11*~*	계획관리	2020.08.21	324.11	아래참조	393,144,640
	토지면적 (㎡)		지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	330		대	2022.05.17	1,450,000,000	1,056,855,360	3,202,592
건물적용단가 산출 내역							
구분	건물구조	층별	용도	면적	재조달원가 (1)	건물적용단가	건물가격
건물	철근 콘크리트 구조	1층	계단실 등	15.5	700,000	686,000	10,633,000
		1층	근린생활 시설	36.25	1,000,000	980,000	35,525,000
		2~4층	다가구	272.36	1,300,000	1,274,000	346,986,640
합계				324.11	-	-	393,144,640
				건물적용단가 = ①*④/②			

② 내용년수 : 50 / ③ 경과연수 : 01 / ④ 잔존년수 : 49

[출처: 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교 거래사례 선정 및 그 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높은 사례인 기호<#아,#차,#타>를 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

5) 개별요인 비교

◇ 개별요인 비교표

〈농경지대〉

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
	관개, 배수	관개의 양부 등
		배수의 양부 등
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등	
획지 조건	면적, 경사	면적, 경사도, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 등
		행정상의 조장 및 규제의 정도 등
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

〈주거지대〉

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 교통시설 및 상가, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등
환경 조건	일조, 통풍 경사 등	일조, 통풍, 경사 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 고압선 등과의 거리 등
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정 조건	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 등
기타 조건	기타	행정상의 조장 및 규제의 정도 등
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 개별요인 비교치

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1~3 (농림)	아	-	0.58	1.00	1.00	1.00	1.00	0.580
	본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 등에서 열세함.							
4 (계획관리)	차	0.90	1.07	1.00	0.98	1.05	0.96	0.951
	본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정조건(행정상의 조장 및 규제정도(본건:자연 취락지구) 등)에서 우세하나 가로조건(가로의 폭, 구조, 연속성 등), 획지조건(형상 등), 기타조건(본건 일부 도로)에서 열세하여 종합적으로 열세함.							
5 (계획관리)	차	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 사례 대비 기타조건(본건 도로)에서 열세함.							
6 (농림)	타	-	0.98	1.00	0.96	1.00	1.00	0.941
	본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
7 (농림)	타	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 표준지와 대체로 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

상기 제요인비교 등을 종합 참작하여 아래와 같이 토지단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	1,173,913	1.00	1.12415	1.00	0.580	765,399	765,000
4	3,202,592	1.00	1.06867	1.00	0.951	3,254,811	3,250,000
5	3,202,592	1.00	1.06867	1.00	0.330	1,129,430	1,130,000
6	266,192	1.00	1.13979	1.00	0.941	285,502	286,000
7	266,192	1.00	1.13979	1.00	1.000	303,403	303,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額) 토지단가(원/㎡)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호1~3	751,000	765,000	
기호4	3,200,000	3,250,000	
기호5	1,120,000	1,130,000	
기호6	267,000	286,000	
기호7	288,000	303,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는바 대상물건의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단 가(원)	감정평가액(원)	비 고
1	336	74.67	751,000	56,077,170	차효복 지분 전부
2	630	140	751,000	105,140,000	차효복 지분 전부
3	248	55.11	751,000	41,387,610	차효복 지분 전부
4	812	180.44	3,200,000	577,408,000	차효복 지분 전부
5	45	10	1,120,000	11,200,000	차효복 지분 전부
6	5,338.1	1,186.24	267,000	316,726,080	차효복 지분 전부
7	3,936.9	874.87	288,000	251,962,560	차효복 지분 전부
합 계	11,346	2,521.33	-	1,359,901,420	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 감정평가액 산출근거

1. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 건물신축단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

[출처: 한국부동산연구원 발행 2023 건축물 재조달원가 자료집]

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작하되 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	기호(가)			
	1층(창고)	1층(창고)	2층(주택)	1층(화장실)
재조달원가(원/㎡)	700,000	1,100,000	1,300,000	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 단가의 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	전내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
	1층 (창고)	700,000	45	24	24	21	21/45	327,000
기호 (가)	1층 (창고)	1,100,000	45	24	24	21	21/45	513,000
	2층 (주택)	1,300,000	45	24	24	21	21/45	607,000
	1층 (화장실)	600,000	45	24	24	21	21/45	280,000

0※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / 전내용년수임.

4. 건물가액의 결정

기호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	비 고
	1층 (창고)	35.98	8	327,000	2,616,000	-
기호 (가)	1층 (창고)	105.93	23.540	513,000	12,076,020	-
	2층 (주택)	96.21	21.380	607,000	12,977,660	-
	1층 (화장실)	4.59	1.020	280,000	285,600	
합 계		242.71	53.94	-	27,955,280	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정

위와 같이 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법에 의한 토지가액과 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지	1,359,901,420	-
건물	27,955,280	-
제시 외 물건	660,000	-
합계	1,388,516,700	

부동산 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 평택시 지제동	97-1	답	농림지역	2 336x- 9	74.67	751,000	56,077,170	차효복 지분 전부
2	동 소	491	전	농림지역	2 630x- 9	140	751,000	105,140,000	차효복 지분 전부
3	동 소	491-1	전	농림지역	2 248x- 9	55.11	751,000	41,387,610	차효복 지분 전부
4	동 소	876-5	대	계획관리지역	2 812x- 9	180.44	3,200,000	577,408,000	차효복 지분 전부 일부 도로
가	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 지제1길 45	876-5	주택 및 창고	목조 기와지붕 단층창고 1층 철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 2층 1층 (창고) 2층 (주택)	2 35.98x- 9 2 105.93x- 9 2 96.21x- 9	8 23.54 21.38	327,000 513,000 607,000	2,616,000 12,076,020 12,977,660	차효복 지분 전부 700,000 x 21/45 차효복 지분 전부 1,100,000 x 21/45 차효복 지분 전부 1,300,000 x 21/45

부동산 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
㉠	(제시 외 물건) 경기도 평택시 지제동	876-5	태양광 설비	조적조 슬래브 지붕 단층 화장실 1층	2	1.02	280,000	285,600	차효복 지분 전부 600,000 x 21/45
				태양광패널 및 관련설비 일체	2 (1식x-- 9)	0.22식	-	660,000	
5	경기도 평택시 지제동	902-5	도로	계획관리지역	2 45x-- 9	10	1,120,000	11,200,000	차효복 지분 전부
6	경기도 평택시 고덕면 동청리	623-11	답	농림지역	2 5,338.1x-- 9	1,186.24	267,000	316,726,080	차효복 지분 전부
7	경기도 평택시 고덕면 해창리	1225-6	답	농림지역	2 3,936.9x-- 9	874.87	288,000	251,962,560	차효복 지분 전부
합 계								₩1,388,516,700.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

기호1,2,3는 경기도 평택시 지제동 소재 "평택지제역" 남서측 인근, 기호4,5는 경기도 평택시 지제동 소재 "지제교차로" 남동측 인근, 기호6,7은 경기도 평택시 고덕동 소재 "고덕면행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며 주위는 전, 답 단독주택 등이 소재하며 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

기호1~7은 공히 제반 차량 접근 가능하며 인근 노선버스정류장까지의 거리 등 교통여건 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 사다리형 토지로서 인접지 대비 등고평탄하며 답으로 이용중임.

기호2,3 : 세장형 토지로서 인접지 대비 등고평탄하며 전으로 이용중임.

기호4 : 부정형 토지로서 인접지 대비 대체로 평탄하며 대지 및 전으로 이용중임.

기호5 : 부정형 토지로서 인접지 대비 대체로 평탄하며 도로로 이용중임.

기호6,7 : 세장형 토지로서 인접지 대비 등고평탄하며 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접함.

기호 2 : 본건 서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접함.

기호 3 : 본건 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접함.

기호 4 : 본건 남서측으로 노폭 약 3.5m 내외, 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 각각 접함.

기호 5 : 본건 도로임.

기호 6 : 본건 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접함.

기호 7 : 본건 북측으로 노폭 약 4m 내외, 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 농림지역 , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률) , 공공주택지구(공공주택 특별법) , 농업진흥구역(농지법), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.)

기호 2,3 : 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률) , 공공주택지구(공공주택 특별법) , 농업진흥구역(농지법) , 철도보호지구(철도보호지구)(철도안전법), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.)

기호 4,5 : 계획관리지역 , 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률) , 공공주택지구(공공주택 특별법), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.)

기호 6,7 : 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 2000m 이내 - 일부 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률) , 농업진흥구역(농지법)임.

(6) 제시목록 외의 물건

지적 및 건물개황도 참조.

(7) 공부와의 차이

--.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

선첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 의 "Ⅳ. 감정평가방법의 적용, 3. 기타사항" 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조, 조적조, 목조, 스라브, 기와지붕 지상 2층 건물로

외벽 : 벽돌 마감 등

창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

1층 : 창고, 화장실 등으로 이용중임.

2층 : 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 중물

지적 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

--.

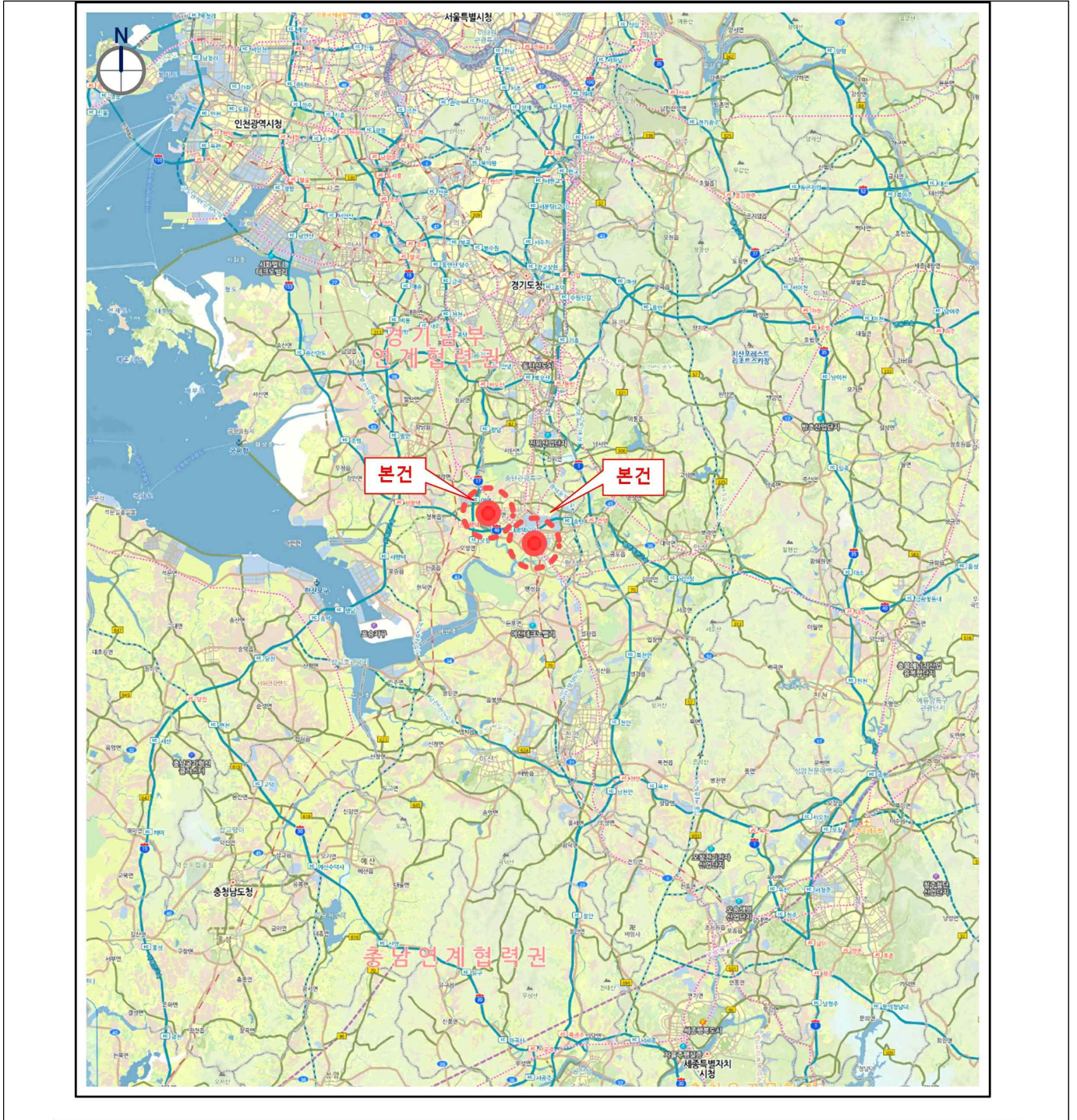
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 평택시 지제동 97-1 외



위 치 도



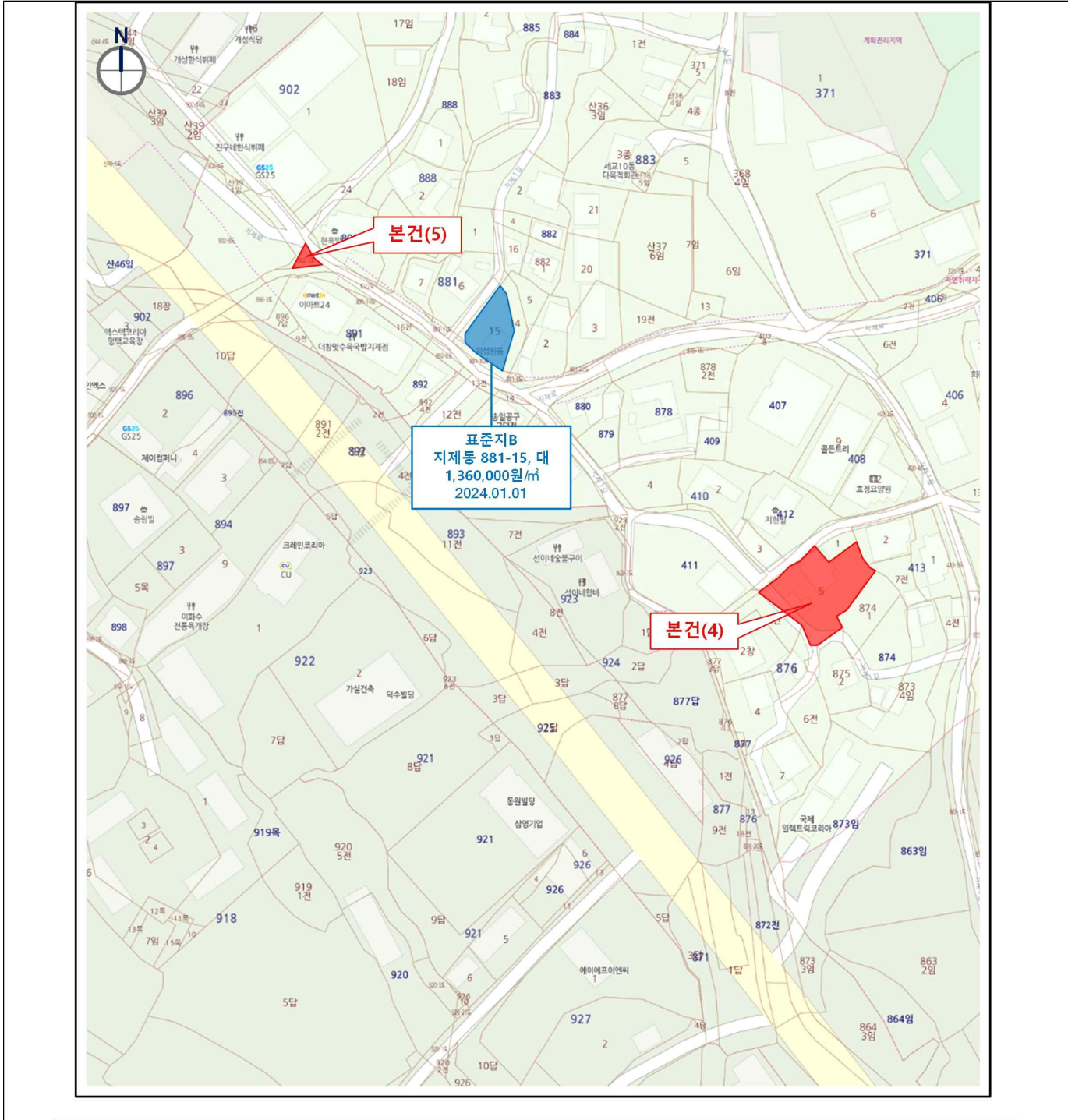
소재지 경기도 평택시 지제동 97-1 외



위 치 도



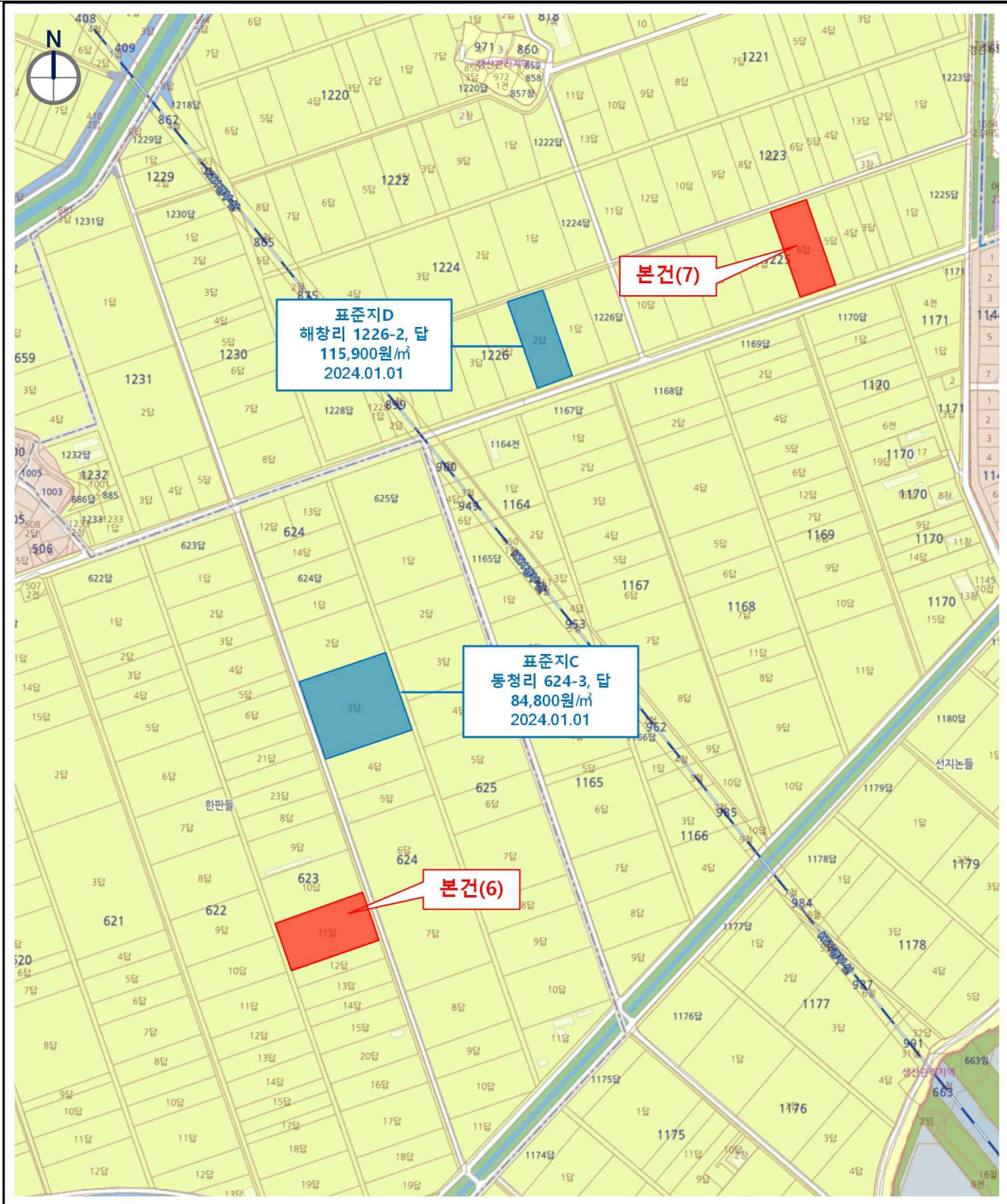
소 재 지	경기도 평택시 지제동 97-1 외
-------	--------------------



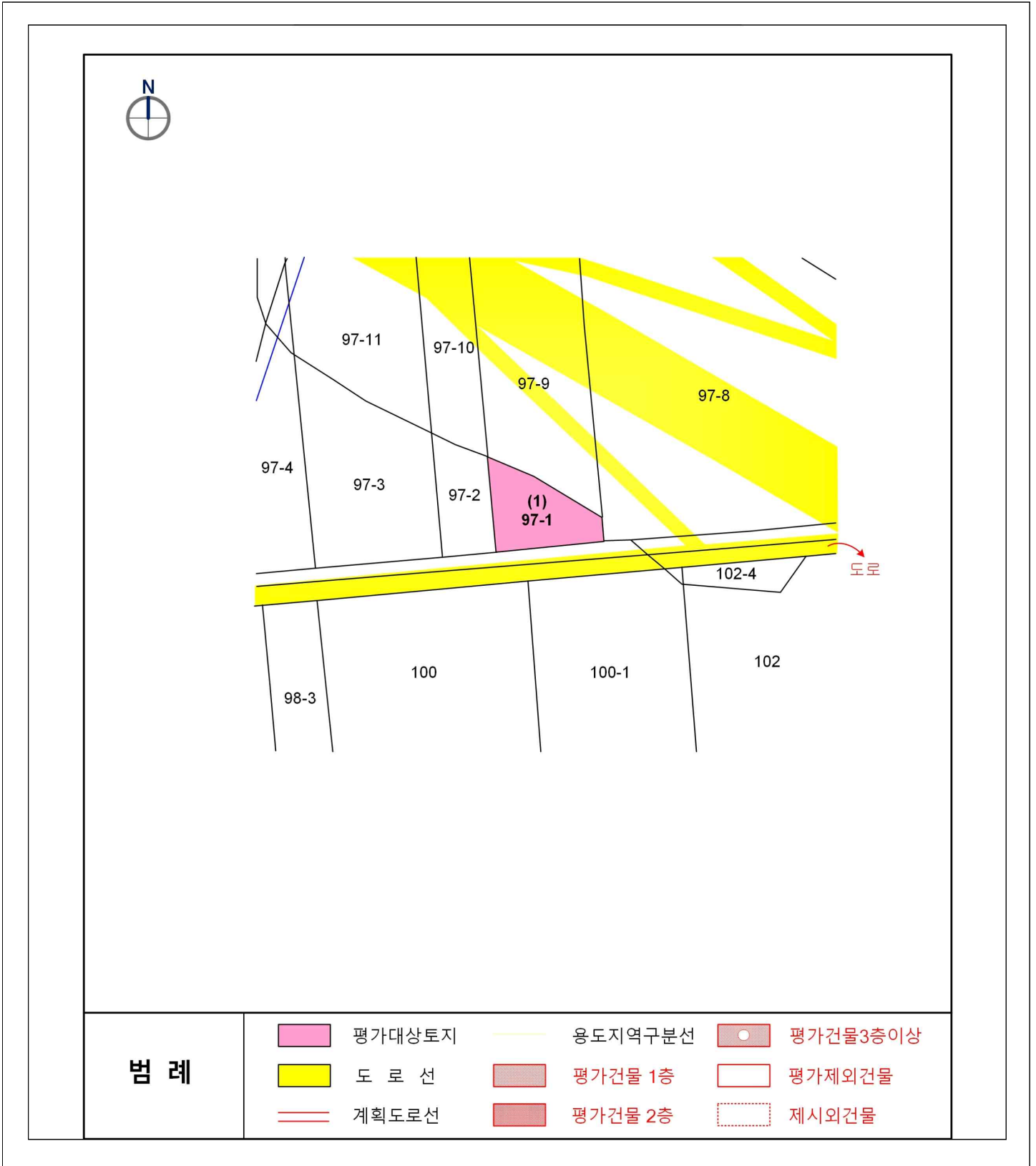
위 치 도



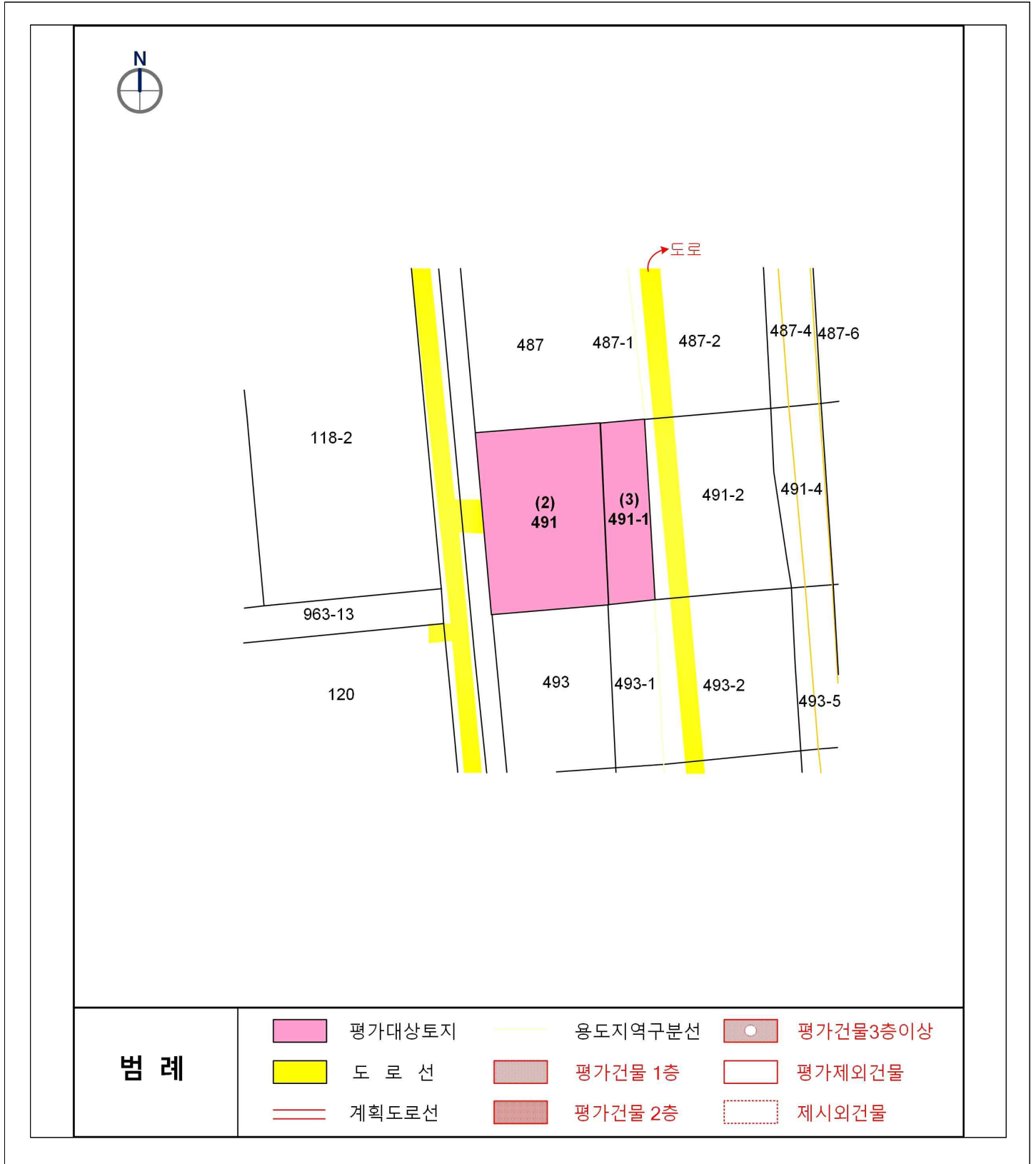
소재지 경기도 평택시 지제동 97-1 외



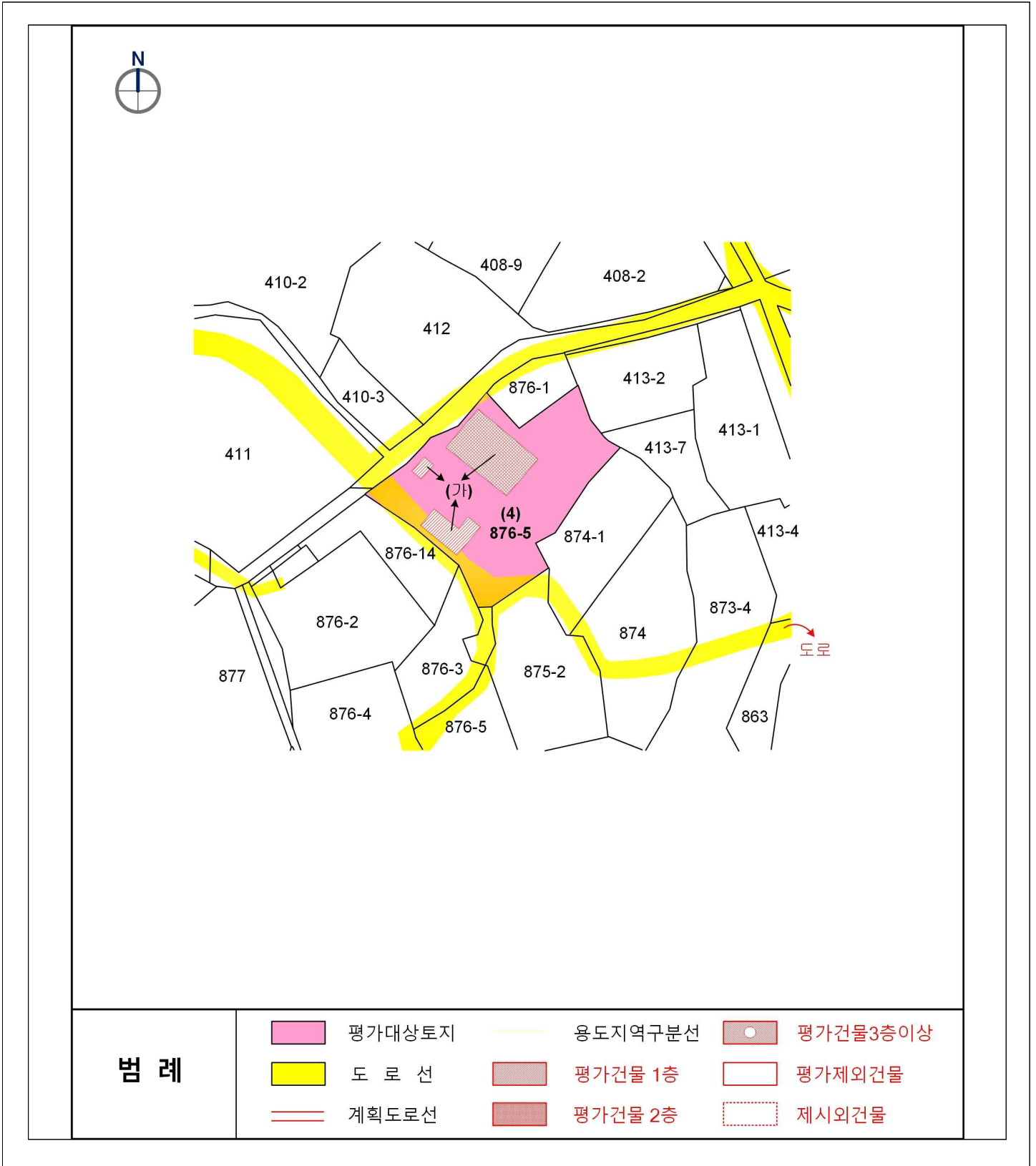
지 적 도



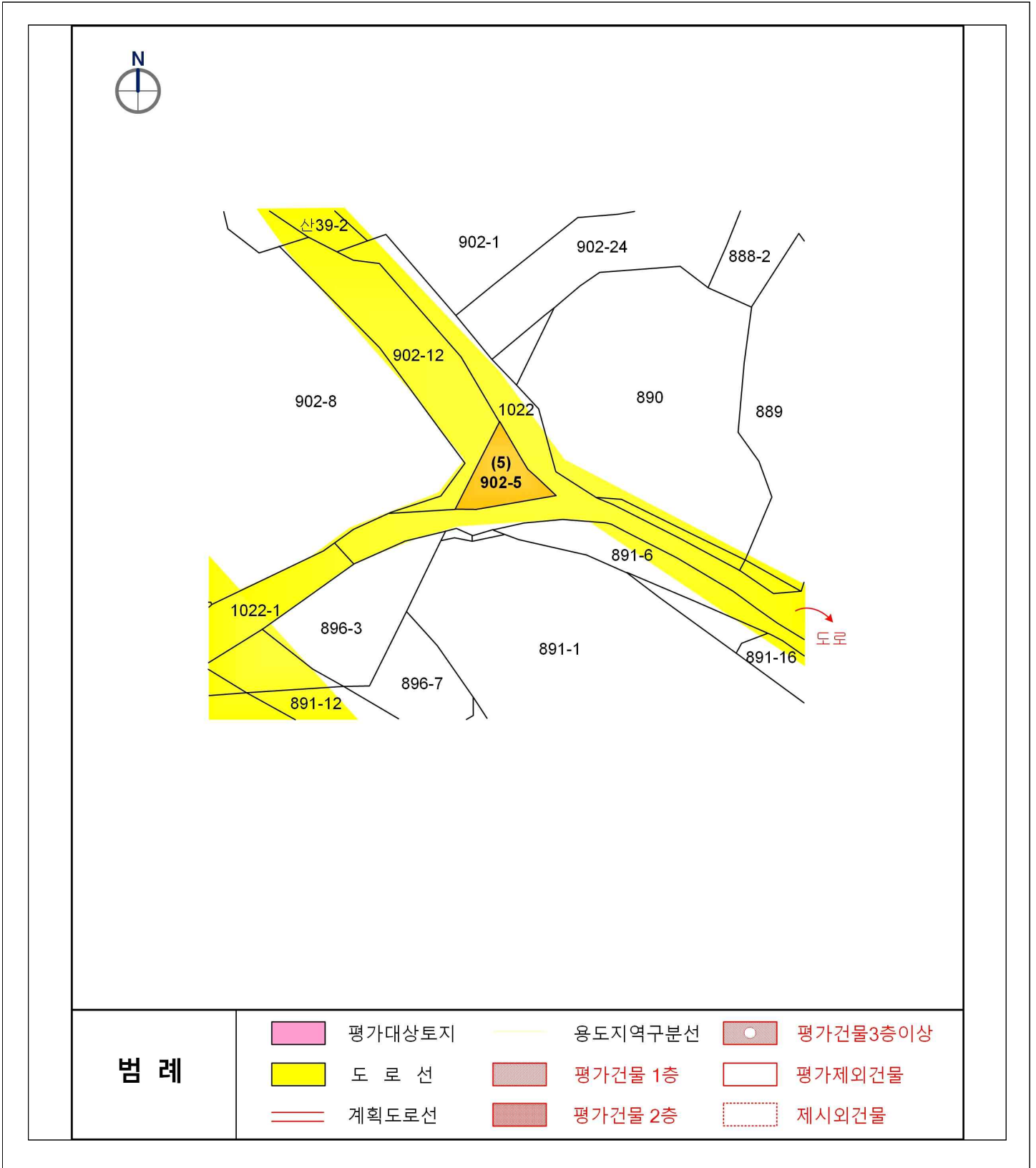
지 적 도



지 적 도



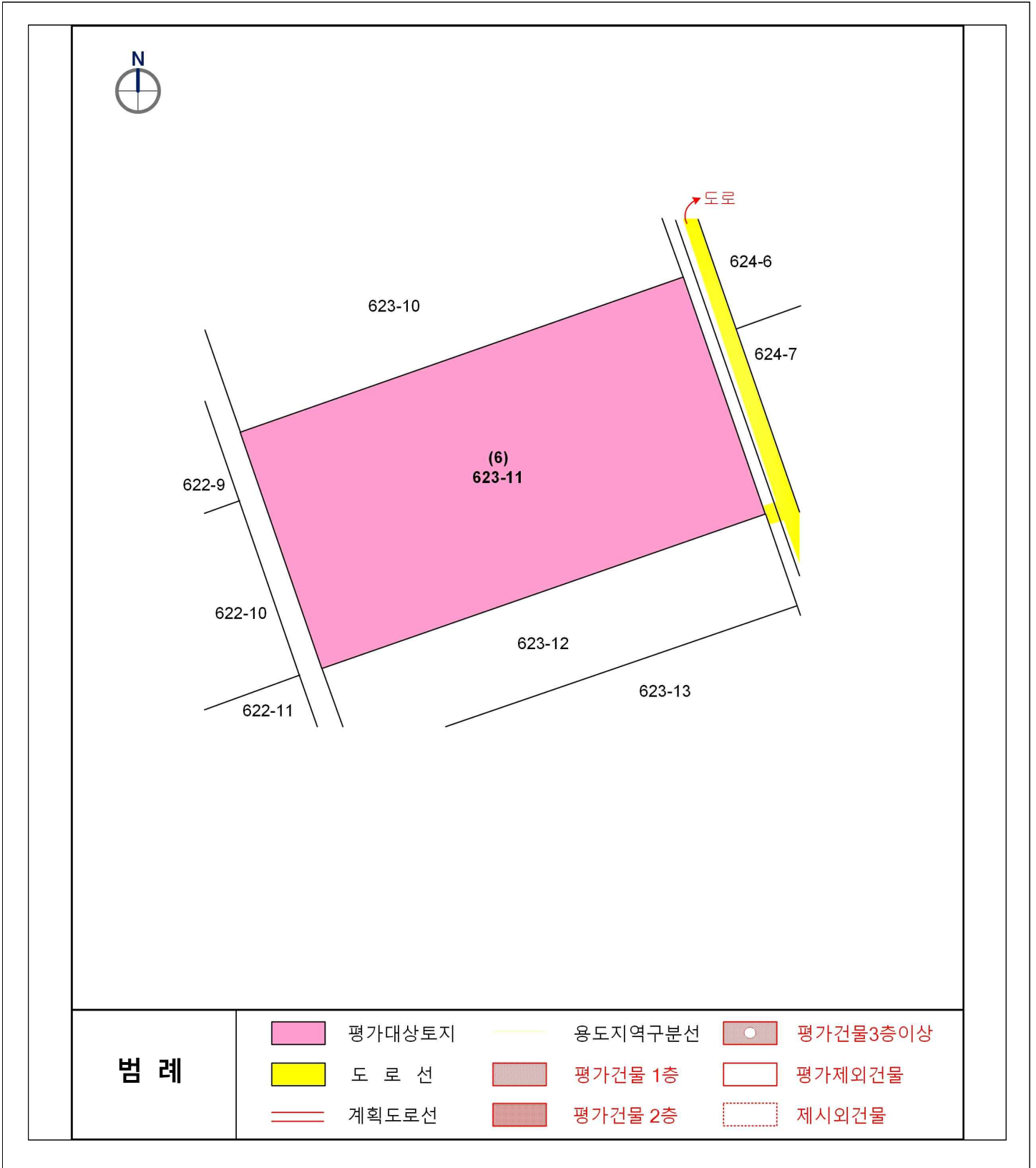
지 적 도



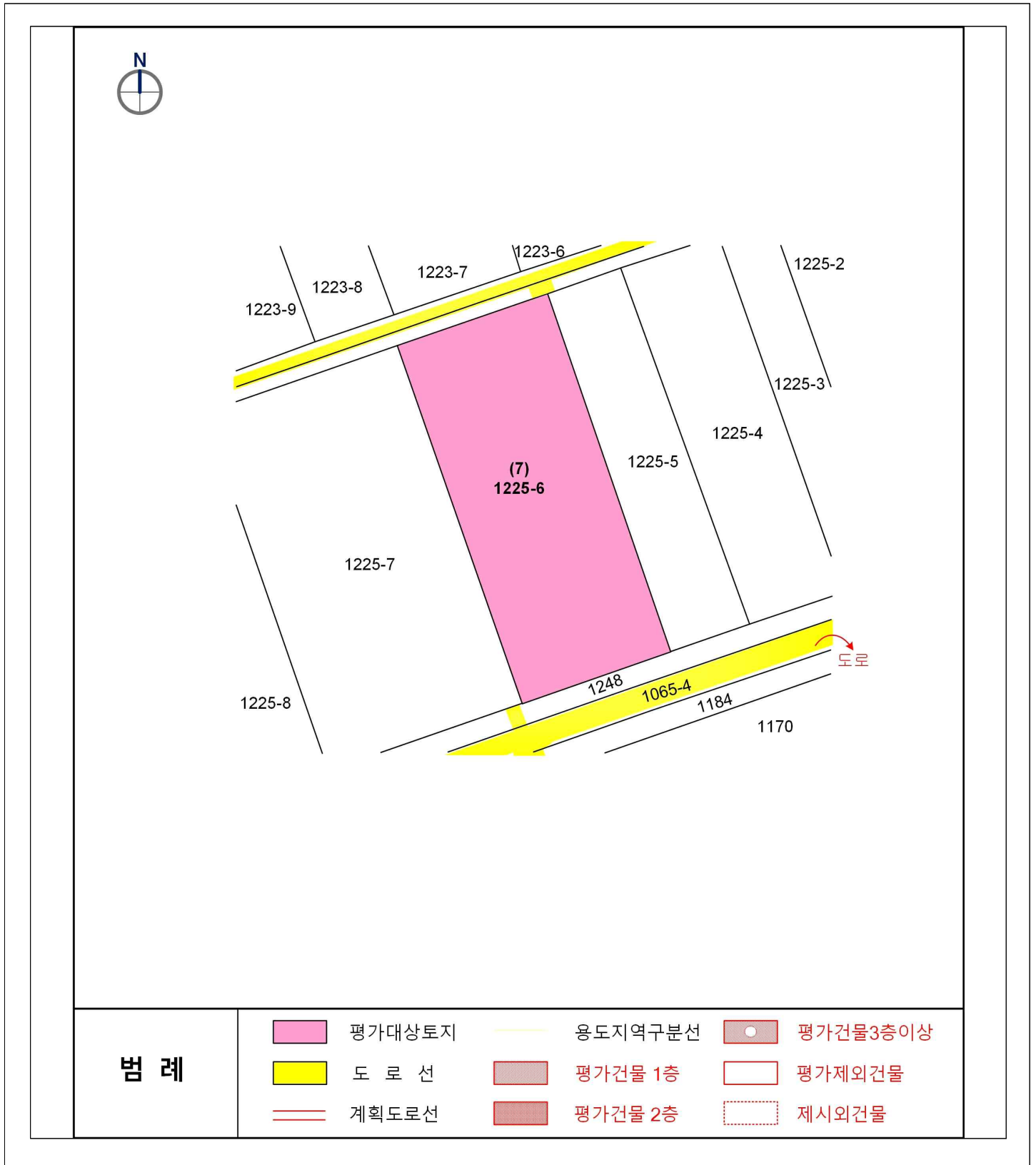
범 례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

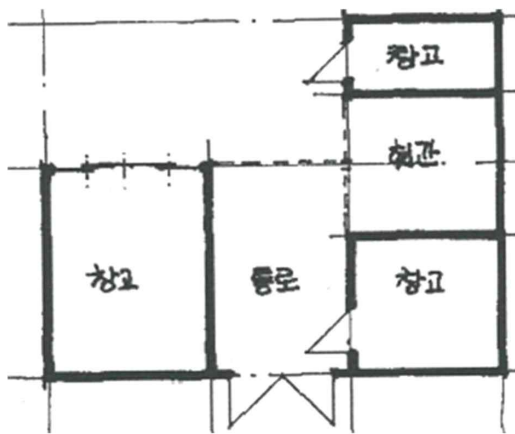
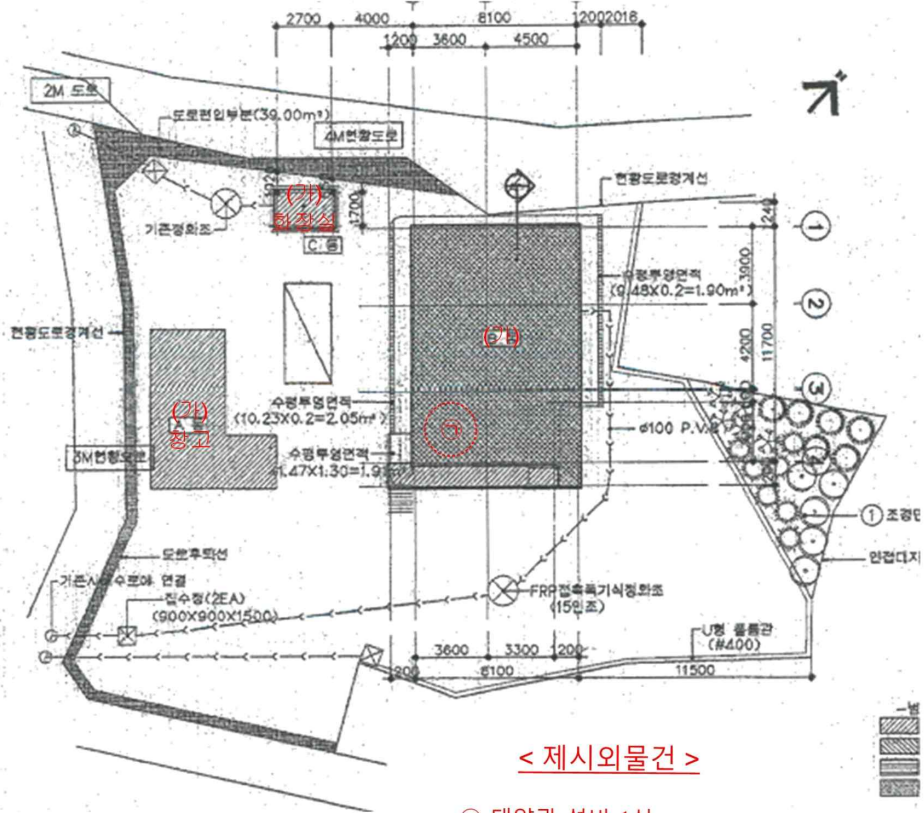
지 적 도



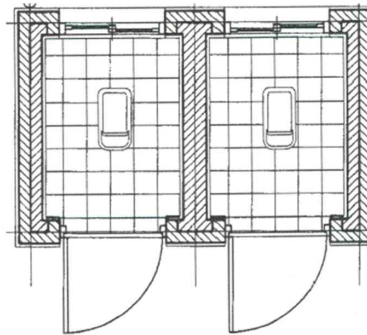
지 적 도



건물개황도

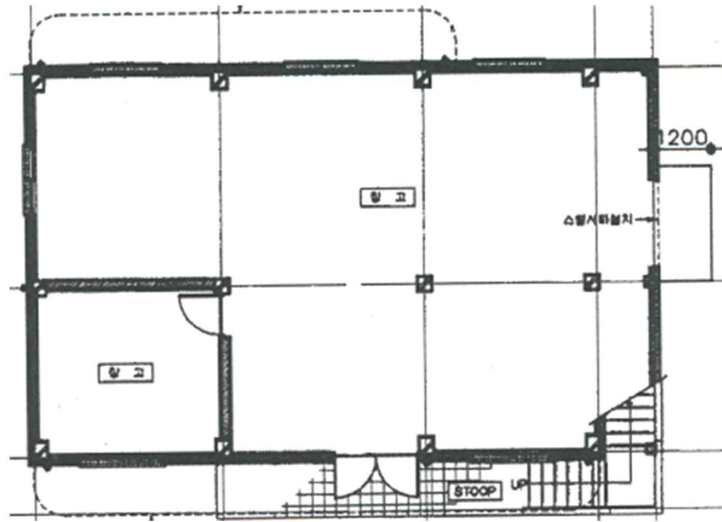


기호(가) 1층(창고)
공부상 면적 : 35.98m²

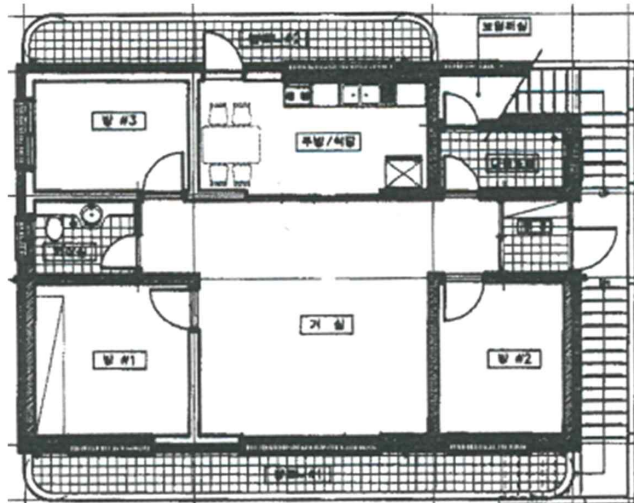


기호(가) 1층(화장실)
공부상 면적 : 4.59m²

건물개황도



기호(가) 1층(창고)
공부상 면적 : 105.93㎡



기호(가) 2층(주택)
공부상 면적 : 96.21㎡

사 진 용 지



기호1 전경



기호1 전경

사 진 용 지



기호2,3 전경



기호2,3 전경

사 진 용 지



기호1,2,3 주위전경



기호1,2,3 주위전경

사 진 용 지



기호4 전경



기호4 전경

사 진 용 지



기호(가) 전경

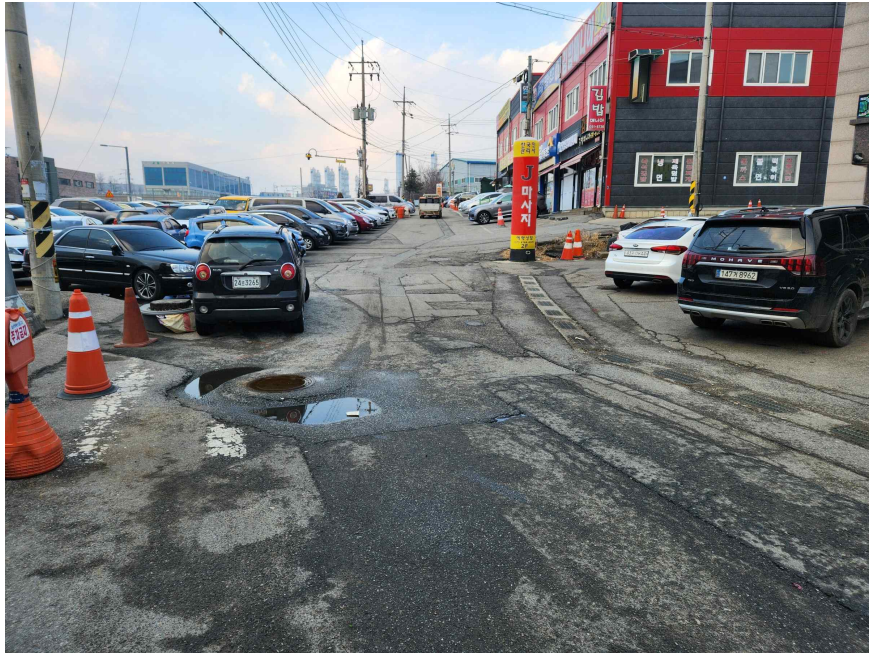


기호(가) 전경

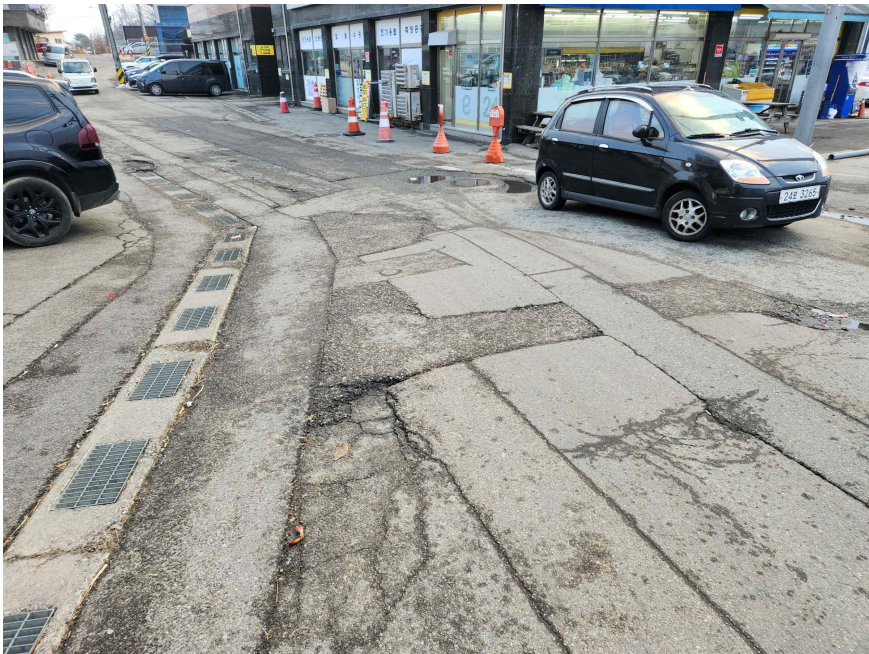


기호(가) 전경

사 진 용 지



기호5 전경



기호5 전경

사 진 용 지



기호4,5 주위전경



기호4,5 주위전경

사 진 용 지



기호6 전경



기호6 전경

사 진 용 지



기호7 전경



기호7 전경

사 진 용 지



기호6,7 주위전경



기호6,7 주위전경