

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차태민 소유물건(2024타경49859)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 이건 24-0804

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.

이건감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 군 성

감정평가액	팔억구천칠십구만삼천삼백삼십팔원정 (₩890,793,338.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	차태민 (2024타경49859)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.27	2024.08.23 ~ 2024.08.27	2024.08.27

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	3,518	토지	3,518	-	768,006,000
	건물	211.386	건물	211.386	-	118,287,338
제시외 건물	(97.45)	제시외 건물	97.45	-	4,500,000	
합 계					₩890,793,338	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(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 서탄면 수월암리	1026 위지상	농가주택	조적조 및 경량 철골조 스라브 및 경사판넬 지붕 2층	1층	98.646	98.646	633,000	62,442,918	1,500,000 x 19/45
					2층	72.74	72.74	633,000	46,044,420	1,500,000 x 19/45
					부속건물 (단층창고)	40	40	245,000	9,800,000	700,000 x 14/40
					조립식구조 경사판넬지붕 단층창고					
소 계								₩118,287,338		
2	동소	1026-1	양어장		3,025	3,025	190,000	574,750,000		
3	동소	1026	대		493	493	392,000	193,256,000		
소 계								₩768,006,000		
<제시 ㉠	외 건물> 동소	1026 위지상	발코니	벽체이용샷시조	(12)	12	식	1,800,000		
㉡	동소	1026 위지상	발코니	벽체이용샷시조	(9.7)	9.7	식	1,500,000		
㉢	동소	1026 위지상	창고	경량철골조	(6.25)	6.25	식	300,000		
㉣	동소	1026-1 위지상	창고	선라이트	(10.5)	10.5	식	300,000		
㉤	동소	1026 위지상	가추	철파이프조	(3.0)	3.0	식	100,000		

(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	
㉞	동소	1026-1 위지상	건사	철파이프조	(56)	56	식	500,000	
소 계								₩4,500,000	
합 계								₩890,793,338.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

본건은 경기도 평택시 서탄면 수월암리 “서탄초교내수분교” 남동측 근거리에 위치한 부동산(토지 및 건물)으로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치 즉, 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 기준으로 감정평가 하였음.

2. 기준시점

기준 시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료인 2024년 8월 27일을 기준 시점으로 정함.

3. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 토지 및 건물로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

가. 토지

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

나. 건물

비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

가. 공시지가 기준법에 의한 토지가액 산정

1) 대상 토지의 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년개별 공시지가(원/㎡)
2	수월암리 1026-1	3,025	양어장	답기타	농림지역	맹지	세장형 평지	80,900
3	수월암리 1026	493	대	농가주택	농림지역	세로 (가)	가장형 평지	183,000

2) 비교표준지의 선정

가) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	수월암리 1027	2,980	양어장	양어장	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	80,900
B	수월암리 1013	543	대	단독주택	농림지역	세로 (가)	사다리 평지	183,000

나) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 A) 및 B)를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(평택시 농림지역)

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.27	2.045	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.856 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.213 $(1 + 0.01856) * (1 + 0.00213 * 27/31)$ ≈ 1.02045

※2024년 8월 이후의 자가변동률이 미 고시되어 2024년 7월의 자가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가) 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 접근성
환경(자연)조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설, 위험형오시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 이용 상황 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 적 조건	기타 조건		
2	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	본건은 비교표준지 'A' 보다 농로의 상태 등 접근조건에서 열세임.
3	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	본건은 비교표준지 'B' 보다 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세임.

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나) 인근지역의 지가수준

구 분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건인근	농림지역	농경지	경지정리지대	세로 (가)	150,000 ~ 210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 지역의 감정평가 사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
가	수월암리 577-*	농림 지역	답	답	2023.11.06	공매	192,000	104,300	한국감정평가사협회
나	수월암리 95-*	농림 지역	대	단독 주택	2023.04.28	은행 담보	400,000	320,500	한국감정평가사협회

라) 그 밖의 요인 보정치 산출

(1) 비교 사례의 선정

위의 나)항의 인근지역의 평가 사례 중 기호 ‘가’ 및 ‘나’ 를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 함.

(2) 산식

(사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인) ÷ (표준지 공시지가 x 시점 수정)

(3) 시점 수정

평택시 농림지역 지가 변동률로 시점수정치로 결정하기로 함.

- 사례 ‘가’ : 2023. 11. 06 ~ 2024. 08. 27 : 2.405%(1.02405배)

- 사례 ‘나’ : 2023. 04. 28 ~ 2024. 08. 27 : 3.376%(1.03376배)

(4) 지역 요인 비교

인근지역으로 지역요인 동일함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경(자연)조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설
획지조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 이용 상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

② 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 적 조건	기타 조건		
비교표준지 A	-	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	0.998	비교표준지 'A'는 사례 '가' 대비 형상 등 획지조건에서 우세하나, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세임.
비교표준지 B	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	비교표준지 'B'는 사례 '나' 대비 간선도로와의 거리 등 접근조건에서 열세임.

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\text{- 비교 표준지 A : } (192,000 \times 1.02405 \times 1.00 \times 0.998) \div (80,900 \times 1.02045) = 2.376$$

$$\text{- 비교 표준지 B : } (400,000 \times 1.03376 \times 1.00 \times 0.970) \div (183,000 \times 1.02045) = 2.147$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정을 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역의 지가수준, 평가선례, 거래사례 등을 종합적으로 참고할 때, 그 밖의 요인으로 비교 표준지 A는 약 137%정도, 비교표준지 B는 114% 상향 보정함이 적정하다고 판단됨.(비교표준지 A : 2.37배, 비교표준지 B : 2.14배)

7) 공시지가 기준법에 의한 토지 단가 산정

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
2	A	80,900	1.02045	1.00	0.970	2.37	189,784	190,000
3	B	183,000	1.02045	1.00	0.980	2.14	391,636	392,000

나. 거래사례 기준에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등의 비교 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

2) 거래사례의 선정

가) 인근지역의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도지역	면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
다	수월암리 65*	농림지역	2,033	답	397,700,000	195,622	2024.08.07	한국부동산원 실거래
라	수월암리 129*	계획관리	2075.5	전기타	844,188,050	406,739	2023.04.26	한국부동산원 실거래

나) 거래 사례 선정

상기 인근지역의 거래사례 중 대상 토지와 유사성이 있어 비교 가능한 기호 ‘다’를 선정하되, 농림지역의 ‘대’의 거래사례를 포착하지 못하여 기호3 토지의 거래사례 기준에 의한 시산가액 비교는 생략하기로 함. 다만 거래 사례 ‘라’는 계획관리 지역의 농경지의 거래 사례로서 인근지역의 지가 수준을 가능할 수 있다고 판단됨.

3) 사정 보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

4) 시점 수정

가) 지가변동률

(1) 대상 지역 : 경기도 평택시

(2) 용도지역 : 농림지역

(3) 기간별 지가 변동률

- 기호 ‘다’ : 2024. 08. 07 ~ 2024. 08. 27 : 0.144%(1.00144배)

나) 시점수정치 결정

기간별	시점수정치	용도지역
2024. 08. 07 ~ 2024. 08. 27	1.00144	농림지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인 동일함.(1.00)

6) 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 거래 사례 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가) 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리 및 편의성, 농로의 상태, 전용부두 등
환경(자연)조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 이용 상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나) 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	-	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979	본건은 거래사례 '라' 대비 형상 등 획지조건에서 우세하나 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례 기준에 의한 가격 산정

기호	거래사례 기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
2	다	195,622	1.00	1.00144	1.00	0.979	191,789	192,000

다. 토지 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 1항에 따라 공시지가 기준법으로 산정한 시산가액을 제 12조에 따라 다른 감정평가 방법인 거래 사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가 기준법으로 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가 기준법에 의하여 산정한 단가로 아래와 같이 결정함.

기호	공시지가 기준법에 의하여 산정된 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의하여 산정된 토지 단가(원/㎡)	결정 단가(원/㎡)
2	190,000	192,000	190,000
3	392,000	-	392,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액 산정

가. 대상 건물의 개요

기호	층별	구 조	용도	면적 (㎡)	사용승인 일자	비고
1	1	조적조 및 경량철골조 스라브 및 경사판넬지붕	농가주택	98.646	1997.12.17	-
	2	조적조 및 경량철골조 스라브 및 경사판넬지붕	농가주택	72.76	1997.12.17	-
	1	조립식구조 경사판넬지붕	부속건물 단층창고	40	1997.12.17	-

나. 재조달원가 산정

건물의 재조달원가는 건물신축단가표상의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용 상태, 유지·보수의 정도 및 평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

※ 한국감정평가연구원 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준건축비 (원/㎡)	내용년수
01-06-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45 (40~50)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널지붕	3	719,000	35 (30~40)

1) 표준 단가

기호	층별	면적 (㎡)	이용 상황	구조	표준건축비 (원/㎡)	비고
2	1층,2층	171.386	주택	조적조 및 경량철골조	1,300,000	-
	1층	40	창고(금당)	경량철골조	700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정 단가

기호	해당층	면적 (㎡)	설비명	내역	보정단가 (원/㎡)	비고
1	주택 1층 및 2층	171.386	급배수 설비, 부대설비 등	위생 급배수 설비(관정 등 포함), 부대설비(대문, 담장 등 포함) 등	200,000	-

3) 재조달 원가 결정

기호	층별	면적(㎡)	이용 상황	구조	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	1층, 2층	171.386	주택	조적조 및 경량철골조	1,500,000	-
	1층	40	창고(금당)	경량철골조	700,000	-

다. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정 시 대상물건의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하기로 함.

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1층, 2층	1,500,000	19	45	633,333	633,000	-
	1층	700,000	14	40	245,000	245,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견 및 기타 사항

1. 토지 및 건물 감정 평가액 결정

기호	소재지	층별	지목 용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	수월암리 1026 지상	1층	농가주택	98.646	633,000	62,442,918	-
		2층	농가주택	72.74	633,000	46,044,420	-
		1층	부속건물 (창고)	40	245,000	9,800,000	현)금당
2	수월암리 1026-1	-	양어장	3,025	190,000	574,750,000	-
3	수월암리 1026	-	대	493	392,000	193,256,000	-
합 계						886,293,338	-

2. 의견

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상태, 접면 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하여 개략적인 목측으로 확인하여 평가하였는바, 인접 토지와 의 정확한 지적 경계 및 면적 등은 측량을 요하는 바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 건물 이해관계인의 부재로 내부를 확인하지 못하여, 건축물 대장 도면, 본건 평가 선례 및 탐문 등을 참고하여 조사하였으며, 실제 내부구조는 다소 차이가 있을 수 있는바 (불교 관련 시설로 개조하였을 수도 있음), 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건 토지(기호2, 기호3) 지상에 소재하는 수목(후첨 '사진' 참조) 등은 경제가치가 미미하다고 판단하여 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 토지 및 건물에 부합된 제시 외 부합물(발코니, 창고, 가추, 견사 등. '건물개황도 및 사진' 참조)은 실측하여 감정평가명세표에 표시(실제 면적과 다소 차이가 발생할 수 있음)하고, 감정평가액을 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 중 기호2 토지는 공부상 지목이 '양어장' 이나 조사일 현재 일부는 '전', 일부는 '답 기타(연꽃 재배)' 등으로 이용 중이며, 본건 지상에 소재하는 제시 외 창고(파이프조) 및 견사(철파이프조)는 소유자를 확인하지 못하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 건물 중 부속건물(창고)은 '한국불교조계종 대성사' 의 법당(금당, 후첨 '사진 참조')으로 사용하고 있는 것으로 탐문 조사되었는바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

사. 본건 토지 및 건물에 설치된 제시 외 부대설비(제시 외로 감정평가하여 감정평가명세표에 평가가격이 기재된 부합물 이외의 담장, 대문, 화단, 관정 및 토지 및 건물에 부합된 시설 일체)등은 건물(농가주택) 보정단가에 포함하여 감정평가 하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(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 서탄면 수월암리 소재, '서탄초교내수분교' 남동측 인근에 위치하며 주변은 전, 답, 농장, 중소규모 공장, 농가주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 있어 대중교통편의 이용은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호2 : 세장형의 평지로서 '전', 답기타(연꽃 재배)로 이용중임.

기호3 : 가장형의 평지로서 '농가주택 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호2 : 지적도상 맹지이나, 인접한 동일 소유자의 토지를 이용하여 출입 가능함.

기호3 : 세로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호2, 기호3 :

농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전축종 제한), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만 협의업무위탁 2016.-.6), 농업진흥구역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023. 11-.20~2028. 11. 19).

(6) 제시목록 외의 물건

(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) | |

후면 '사진' 및 '건물개황도' 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

(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

조적조 및 경량철골조 스라브 및 경사판넬지붕 2층 농가주택으로서
외 벽 : 적벽돌마감.
내 벽 : 벽지도배 및 일부타일치장 등 마감.
창 호 : 알루미늄샤시 및 하이샤시창호임.
조립식구조 경사판넬지붕 단층창고로서
외벽 : 판넬 마감 등.
내벽 : 판넬 마감 등.
창호 : 알루미늄샤시 창호임.

(2) 이용상태

농가주택(1층:방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니등, 2층:방2, 거실, 주방, 욕실, 다용도실, 발코니) 및 금당(부속건물)으로 이용중인 것으로 탐문 조사되었으나, 다소 차이가 있을 수 있음.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 '건물개황도' 및 '사진' 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(건물) 감정평가요항표

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

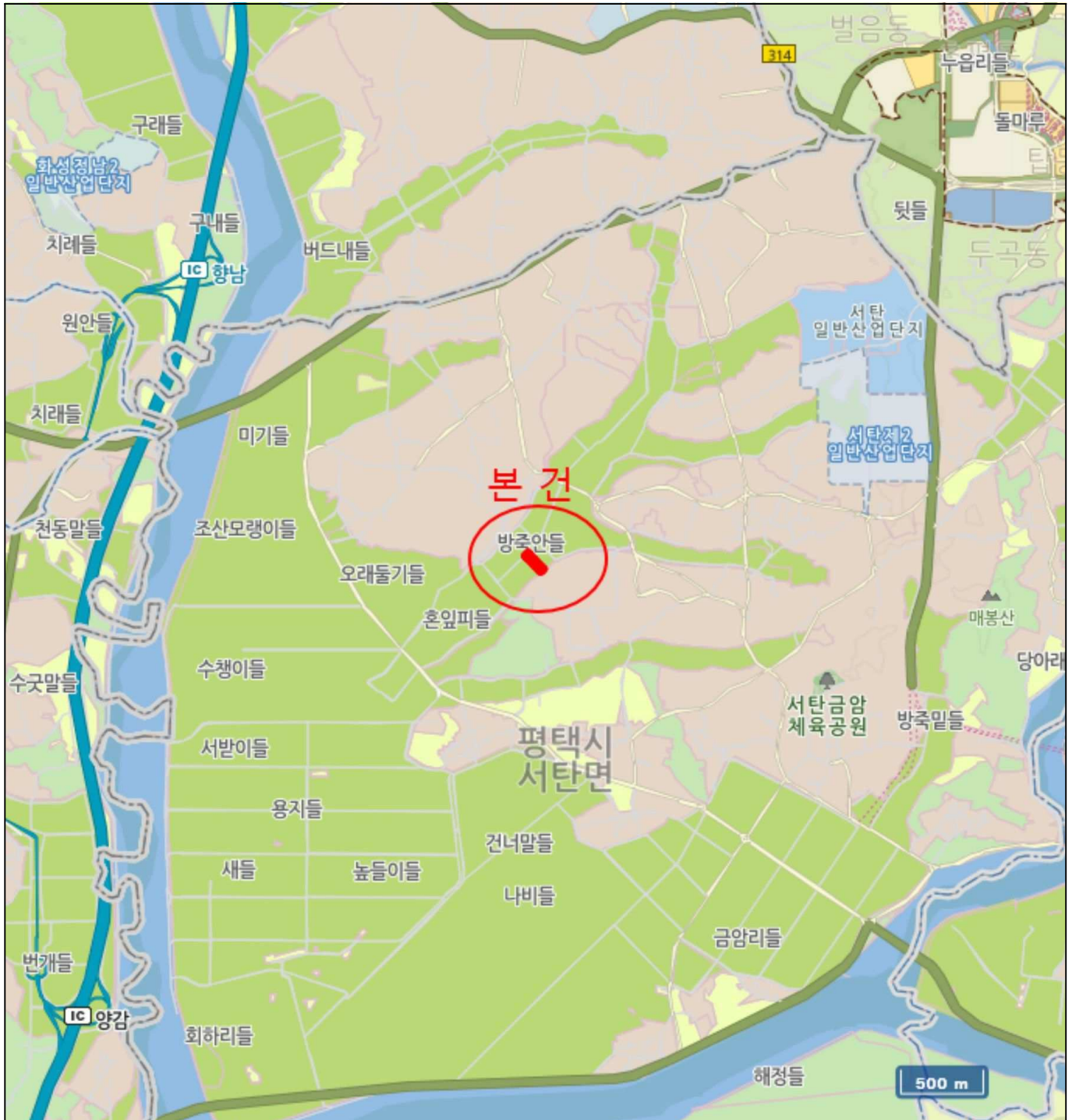
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 서탄면 수월암리 1026
-----	-----------------------



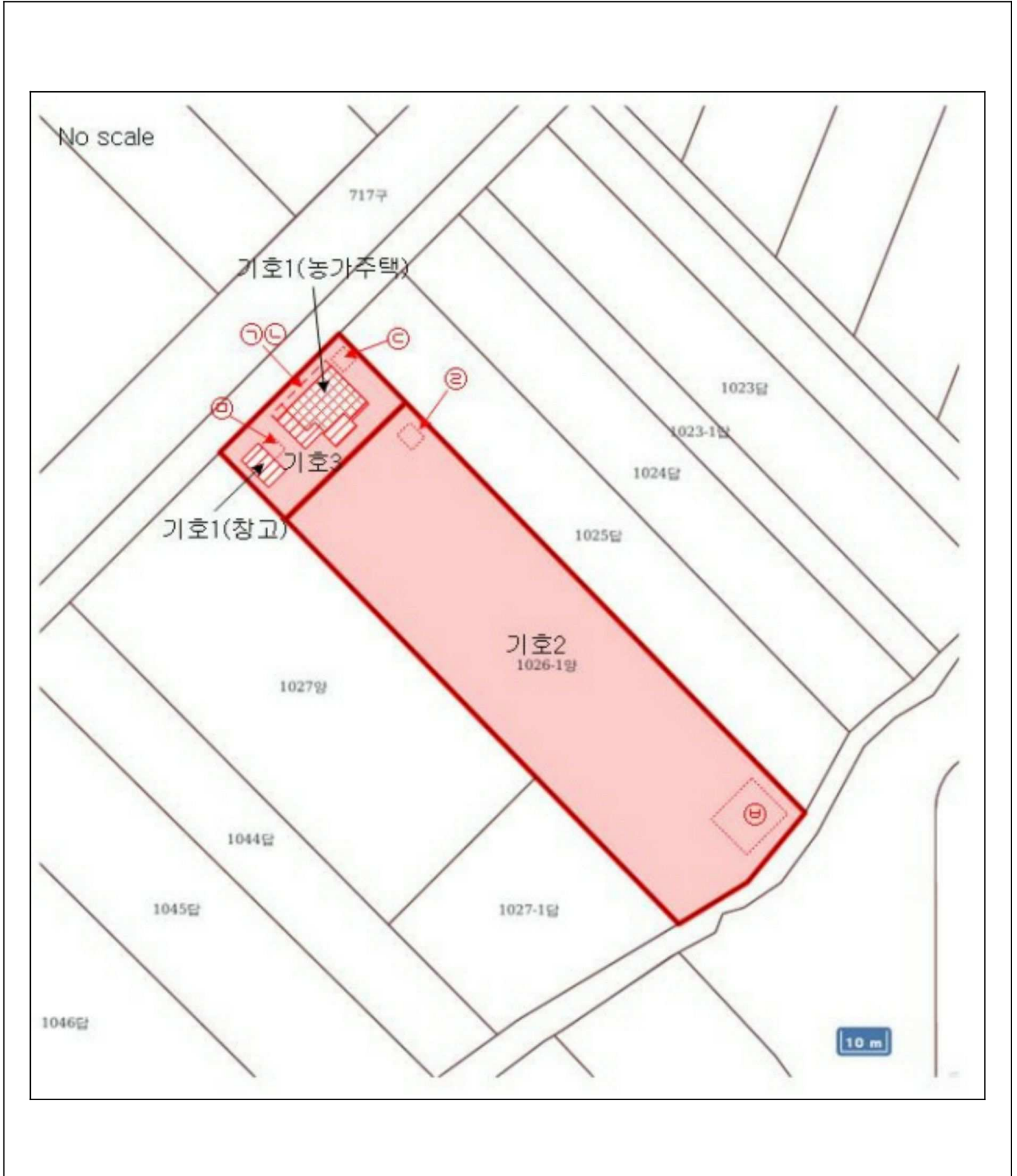
위치도



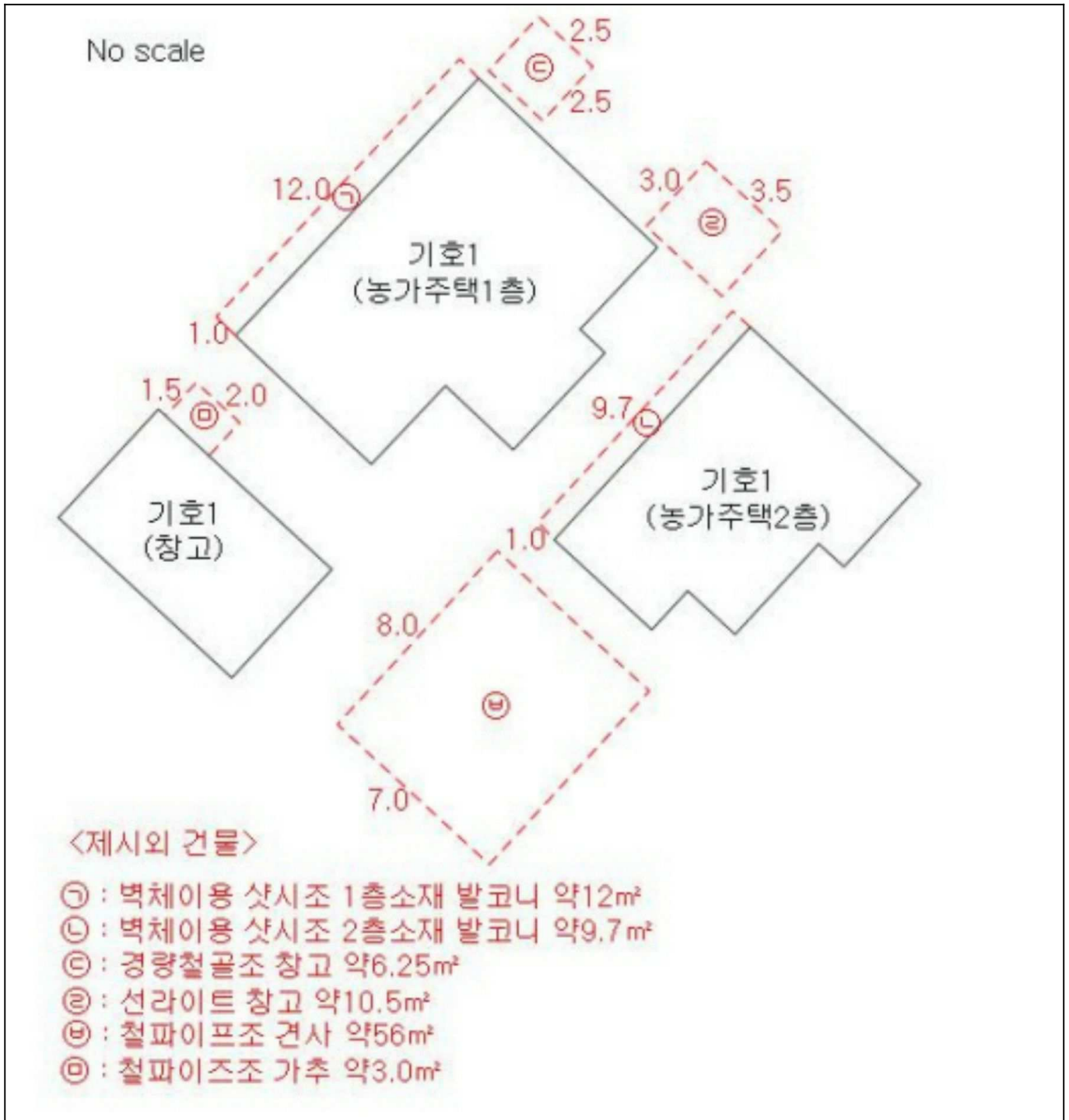
소재지 경기도 평택시 서탄면 수월암리 1026



지 적 도



건물개황도



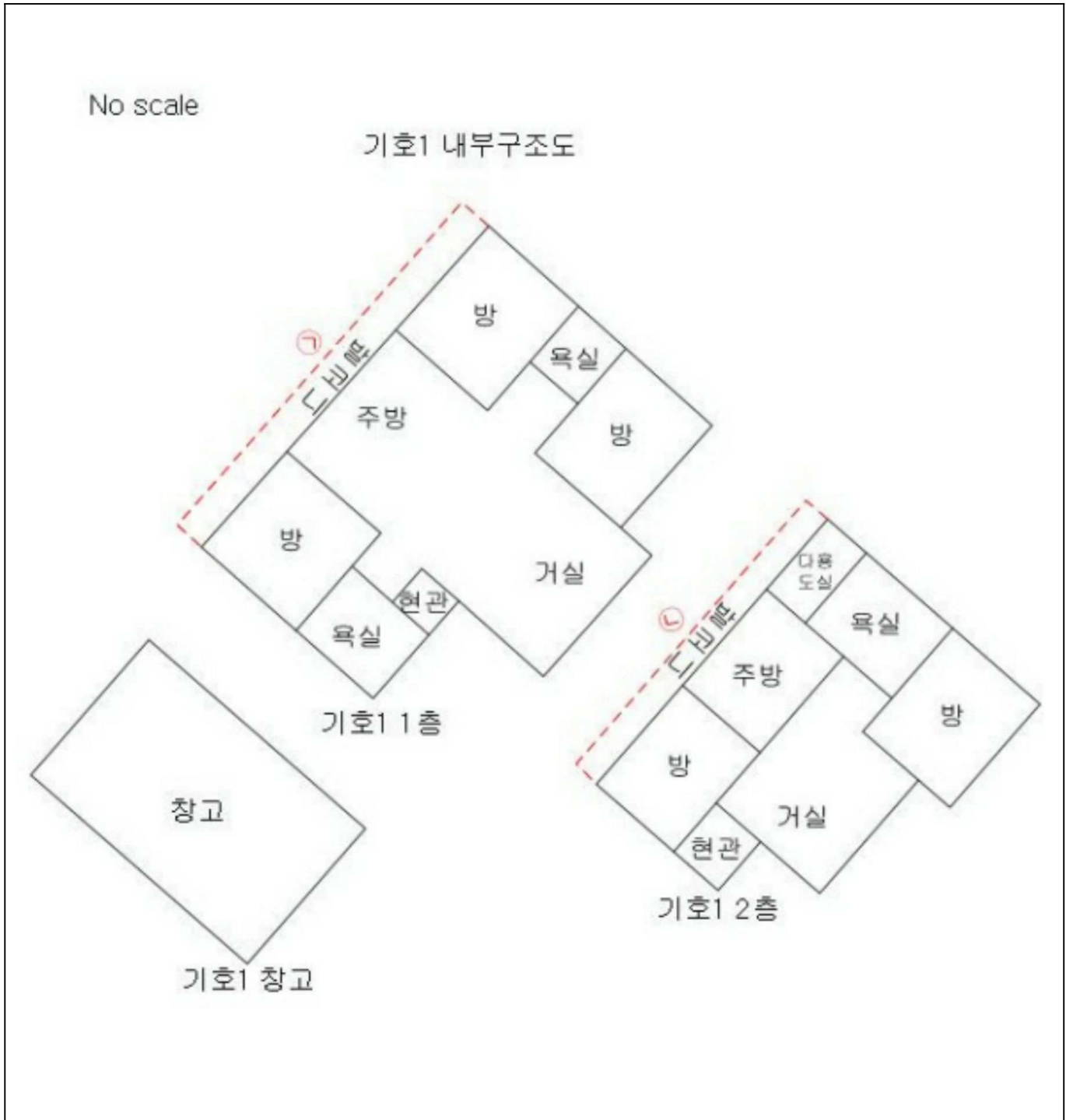
내부구조도



소재지 경기도 평택시 서탄면 수월암리 1026

No scale

기호1 내부구조도





1()



1()



2



2



2



3()



3()







