

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 설현종 소유물건(2024타경54110)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 2024-a-66

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서건감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
방병국

(인)

감정평가액	구억삼백이십육만오천팔백사십원정(₩903,265,840.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	설현중 (2024타경54110)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.12	2024.12.10 ~ 2024.12.12	2024.12.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	220.4	토지	220.4	1,970,000	434,188,000
	건물	327.52	건물	327.52	-	469,077,840
		이	하	여	백	
합계					₩903,265,840	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 '비전고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 수원지방법원 평택지원의 '경매' 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 비전동 1022-2 [도로명주소] 경기도 평택시 비전7길 7-1				
토지	구분	지번	용도지역	지목	면적(㎡)
	기호(1)	1022-2	1종일주	대	220.4
건물	구분	구조	주용도	전체면적(㎡)	사용승인
	기호(2)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	단독주택 (다가구주택)	327.52	2016.10.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

해당사항 없습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 12일입니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상의 바닥포장 및 조경수 등은 토지의 화체된 것으로 보아 토지단가에 포함하여 평가하였으며, 본건 건물의 계단실 및 다락, 태양열패널 등은 건물단가에 포함하여 평가하였음.
- 2) 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등을 건축물대장, 외부관찰, 전례 및 탐문을 통하여 목측으로 개략적으로 조사하여 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

1. 토 지

본 평가에 있어 토지는 제1종일반주거지역의 부동산으로서의 대상물건의 성격 및 평가목적에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되 시장성의 원리에 따른 비교방식(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

2. 건 물

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하였습니다.

(2) 감정평가액 산출과정

1. 토 지

가. 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액

1) 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 자가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 선정한 표준지공시지가는 다음과 같습니다.

(2024.01.01기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	비전동 1018-1	253.0	대	단독주택	1종일주	소로한면	세장형평지	1,063,000

3) 시점수정

ㄱ. 시점수정 기준

① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 자가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

② 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 자가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 자가변

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

동률을 추정 적용하였습니다.

ㄴ. 시점수정 내용

경기도 평택시 (24.01.01~24.12.12) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.408

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.143

$(1 + 0.02408) * (1 + 0.00143 * 42/31)$

≒ 1.02606

4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	공히 소로한면으로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	표준지 대비 본건은 조망 및 경관에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
행정적 조건	행정상의 규제정도		1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

ㄱ. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제9조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 3항, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원 판례 “2003다38207 판결(2004.05.14 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25 선고)” 등에 의거하여, 정상적인 거래 사례, 평가선례 및 정상적 토지가치수준을 참작함으로써 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

ㄴ. 인근지역 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	평가금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
A	비전동 1071- O	대	214.1	1종 일주	단독 주택	2024.02.27	434,623,000	약 2,030,000	법원 경매
B	비전동 1019- O	대	254.3	1종 일주	주거 나지	2024.02.26	549,288,000	약 2,160,000	담보
C	비전동 1024- O	대	229.1	1종 일주	단독 주택	2024.01.26	501,729,000	약 2,190,000	담보
D	비전동 1078- O	대	225.9	1종 일주	단독 주택	2023.04.12	442,764,000	약 1,960,000	법원 경매

ㄷ. 인근지역 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	거래시점	자료출처
		토지	건물					
E	비전동 1071- O	214.7	319.2	1종 일주	단독 주택	760,000,000	2024.08.22	KAIS등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

F	비전동 108O	227	377.45	1종 일주	단독 주택	930,000,000	2023.09.21	KAIS등
G	비전동 1021-O	253.5	346.7	1종 일주	단독 주택	850,000,000	2023.08.25	KAIS등
H	비전동 1079-O	240.7	353.39	1종 일주	단독 주택	915,000,000	2023.06.07	KAIS등
I	비전동 1054-O	240.3	427.06	1종 일주	주상용	1,040,000,000	2023.04.30	KAIS등

㉞. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유사부동산 가치수준	2,000,000원/㎡ 내외
------------	-----------------

㉟. 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 비교 평가사례

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 사례(A)를 선정하였습니다.

② 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사 정 보정치	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	A	2,030,000	1.00	1.02039	1.00	1.000	2,071,392

③ 지역요인 비교

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.00)

④ 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2024.02.27. ~ 2024.12.12.) 평택시 주거지역 : 1.02039(2.039%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동을 계산 인용)

⑤ 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

⑥ 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
	획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등			면적
접면너비					
깊이					
부정형지					
삼각지					
자루형 획지					
방위, 고저 등		맹지			
		방위			
		고저			
접면도로상태		경사지			
		각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함	
		기타규제(임차이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함	
		기타			
격 차 율 계			1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 기준시점 당시의 표준지가격

기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	1,063,000	1.02606	1.00	1.000	1,090,702

⑧ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	평가선례기준(A)	표준지기준(B)	격차율(A/B)
기호(가)	2,071,392	1,090,702	1.8991

ㄴ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 90% 정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.(1.90)

7) 공시지가기준법에 따른 토지의 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)
1	1,063,000	1.02606	1.00	0.950	1.90	1,968,717

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액

1) 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 거래사례를 기준으로 거래시점부터 기준시점까지의 시점수정 및 지역요인 비교, 개별요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하였습니다.

2) 비교 거래사례

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 사례(E)를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	이용상황	거래금액(원)	거래시점	자료출처
		토지	건물					
E	비전동 1071- O	214.7	319.2	1종 일주	단독주택	760,000,000	2024.08.22	KAIS등
F	비전동 108O	227	377.45	1종 일주	단독주택	930,000,000	2023.09.21	KAIS등
G	비전동 1021- O	253.5	346.7	1종 일주	단독주택	850,000,000	2023.08.25	KAIS등
H	비전동 1079- O	240.7	353.39	1종 일주	단독주택	915,000,000	2023.06.07	KAIS등
I	비전동 1054- O	240.3	427.06	1종 일주	주상용	1,040,000,000	2023.04.30	KAIS등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처:KAIS)

거래 사례 (E)	소재지	경기도 평택시 비전동 1071-0				
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	최근개별지가 (원/㎡)	거래가액(원)
		1종일주	대	214.7	1,095,000	760,000,000
토지단가	<ul style="list-style-type: none"> - 본 거래는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례로서, 거래가액에서 건물가액을 차감하여 토지가액을 산정하는 토지잔여법을 적용하여 토지단가를 산정함. - 건물가액: 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상3층 2017.06.12사용승인 1,500,000원/㎡ x 33년/50년 x 319.2㎡ ≒ 316,008,000원(관찰감가비용) - 토지가액: 760,000,000 - 316,008,000 ≒ 443,992,000원 - 토지단가: 443,992,000원 / 214.7㎡ ≒ 2,067,965원/㎡ 					
토지특성	소로한면, 세장형 평지					

3) 사정보정치의 산정

별도의 사정보정을 요하지 않습니다. (1.00)

4) 시점수정

(평택시 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2024.08.22 ~ 2024.12.12.	0.591% (1.00591)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.253 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.171 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.143 $(1 + 0.00253 * 10/31) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00143 * 42/31)$ ≒ 1.00591

5) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	공히 소로한면으로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	사례 대비 본건은 조망 및 경관에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 따른 토지의 시산가액

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	2,067,965	1.00	1.00591	1.00	0.950	1,976,177

다. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	토지면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	토지가액 (원)	거래사례비교법 (원/㎡)	토지가액 (원)
1	220.4	1,968,717	433,905,227	1,976,177	435,549,411

2) 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감안하여 다음과 같이 토지가액을 결정합니다.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	비전동 1022- 2	220.4	1,970,000
계		220.4	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

가. 평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

나. 건물개요

기호	구분	구조	용도	면적 (㎡)
2	전체	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	단독주택 (다가구주택)	327.52

다. 재조달원가

1) 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 종합 고려해 볼 때 한국부동산연구원이 건물감정평가를 전문적으로 수행하기 위하여 작성 발표한 건물신축단가표 중 유사한 유형을 아래와 같습니다.

(2023년도 기준)

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트구조 평지붕	2	1,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 상기 자료를 참고하고 본건의 현상을 감안하여 건물표준단가는 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	구분	구조	용도	표준단가 (원/㎡)
2	1,2층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	단독주택 (다가구주택)	1,650,000
	3층			1,800,000

2) 부대설비 보정단가

설비현황	위생 및 급배수	전기 ¹⁾	냉난방	엘리베이터등 기타
설비내역	표준단가에 포함	표준단가에 포함	표준단가에 포함	-
보정단가 (원/㎡)	-			

3) 재조달원가의 산정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	1,650,000	-	1,650,000	
	3층	1,800,000	-	1,800,000	

1) 태양열패널 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감가수정 및 적용단가

1) 감가수정이란 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업입니다.

2) 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 감정평가대상 물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용 연수	잔존내용연수			적용단가 (산출단가) (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	1,2층	1,650,000	2016. 10.04	50	8	-	42	1,386,000 (1,386,000)
	3층	1,800,000		50	8	-	42	1,512,000 (1,512,000)

(3) 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조, 제15조, 제16조에 따라 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물의 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 본건의 감정평가액을 결정함.

구분	기호	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	220.4	220.4	1,970,000	434,188,000	
건물	2 (1층)	83.92	83.92	1,386,000	116,313,120	
	2 (2층)	123.48	123.48	1,386,000	171,143,280	
	2 (3층)	120.12	120.12	1,512,000	181,621,440	
감정평가액					903,265,840	

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 비전동	1022-2	대	제1종 일반주거지역	220.4	220.4	1,970,000	434,188,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 비전7길 7-1	1022-2	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층					
				1층 (1가구)	83.92	83.92	1,386,000	116,313,120	1,650,000 x42/50
				2층 (2가구)	123.48	123.48	1,386,000	171,143,280	1,650,000 x42/50
				3층 (1가구)	120.12	120.12	1,512,000	181,621,440	1,800,000 x42/50
합 계								₩903,265,840.-	
				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 비전동 소재 '비전고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택을 위주로 근린생활시설 등으로 형성된 성숙중인 주택지대로서, 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

자체지면 평탄한 세장형의 토지로서, 인접지와 접면 대체로 평탄한 편으로 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 로폭 약 9m내외의 아스콘포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(소사별택지지구), 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(소사별1초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체를 임대중인 것으로 탐문되나 상세내역은 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

2016.10.04.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층건으로,
외벽 : 벽돌 타일 붙임, 화강석 타일 붙임 및 징크패널 노출
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감
창호 : 칼라하이새시 이중창임.

(2) 이용상태

본건은 단독주택(다가구주택)으로 이용중이며,
1층(1가구) : 방2, 욕실2, 드레스룸, 거실, 주방/식당, 현관, 발코니 등
2층(2가구) : 가구당 방2, 욕실, 거실, 주방/식당, 현관, 발코니, 다용도실 등
3층(1가구) : 방3, 욕실2, 드레스룸, 거실, 주방/식당, 발코니, 계단실, 다락 등
으로 이용중이며, 상세내역은 후면 건물개황도를 참고 바람.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 개별난방설비, 도시가스설비, CCTV 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

3층 위 다락, 계단실, 태양열패널 등이 있으며, 건물단가에 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

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

없 음.

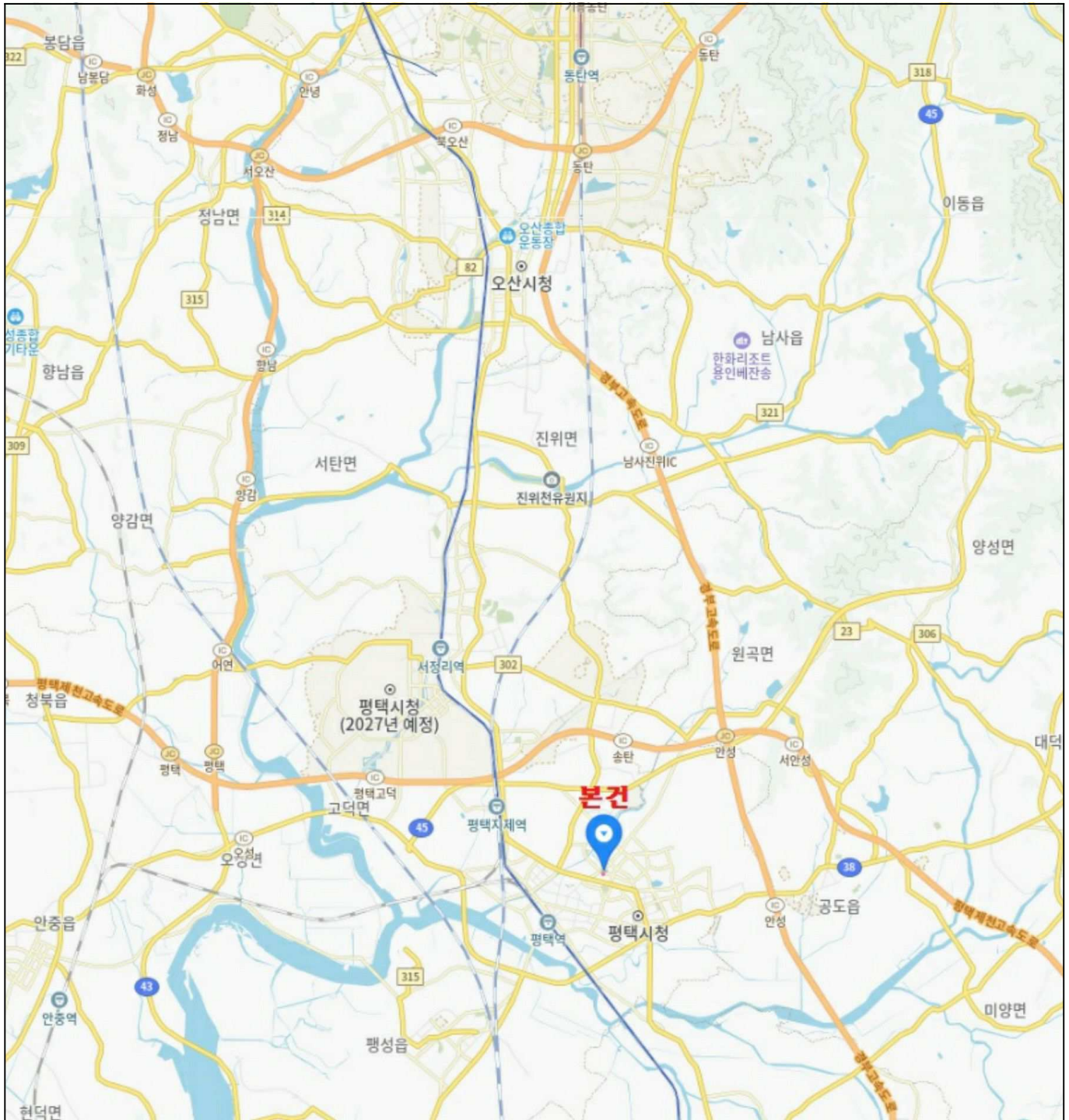
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체를 임대중인 것으로 조사되었으나, 상세내역은 미상임.

위치도



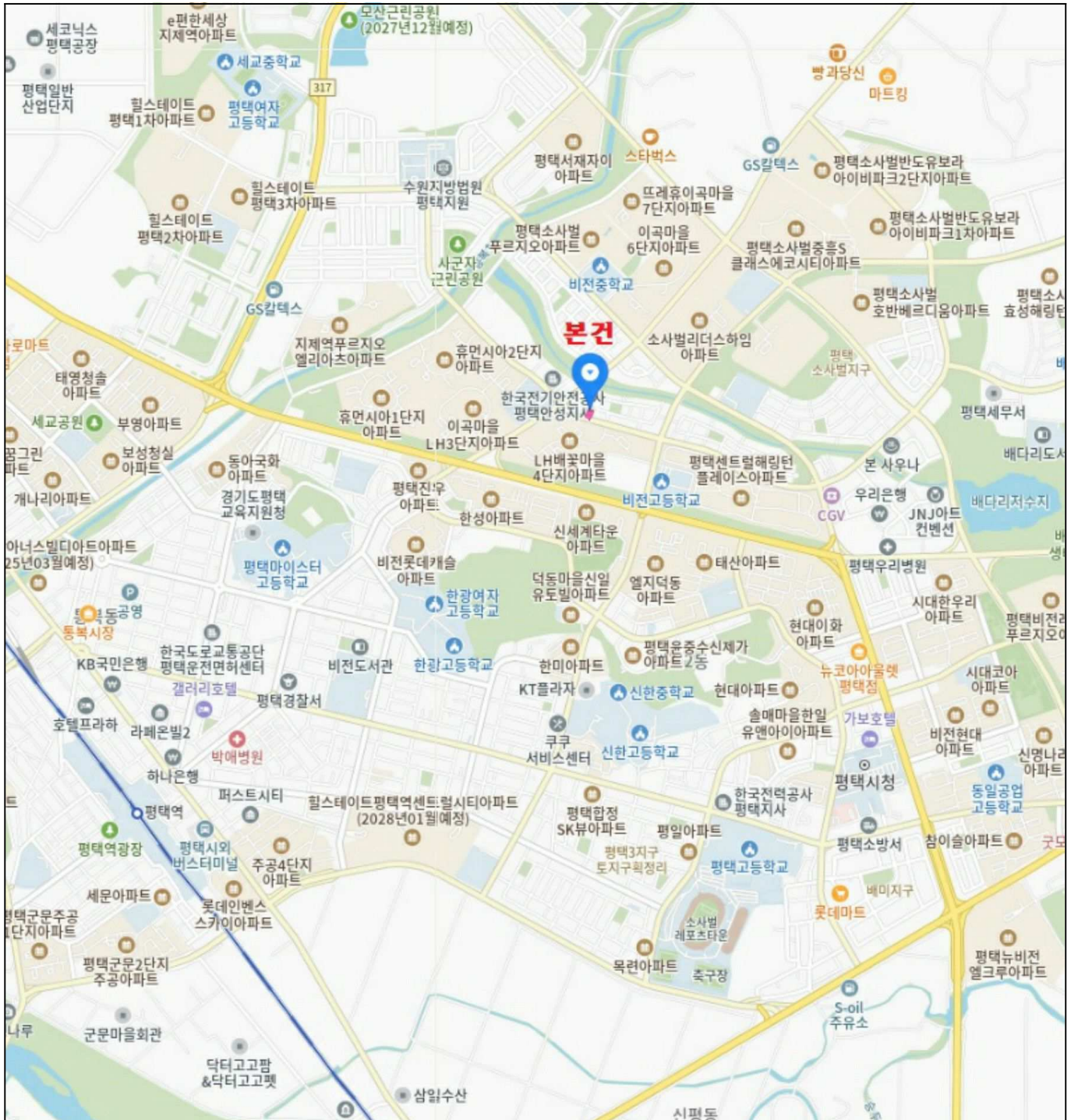
소재지 경기도 평택시 비전동 1022-2



위 치 도



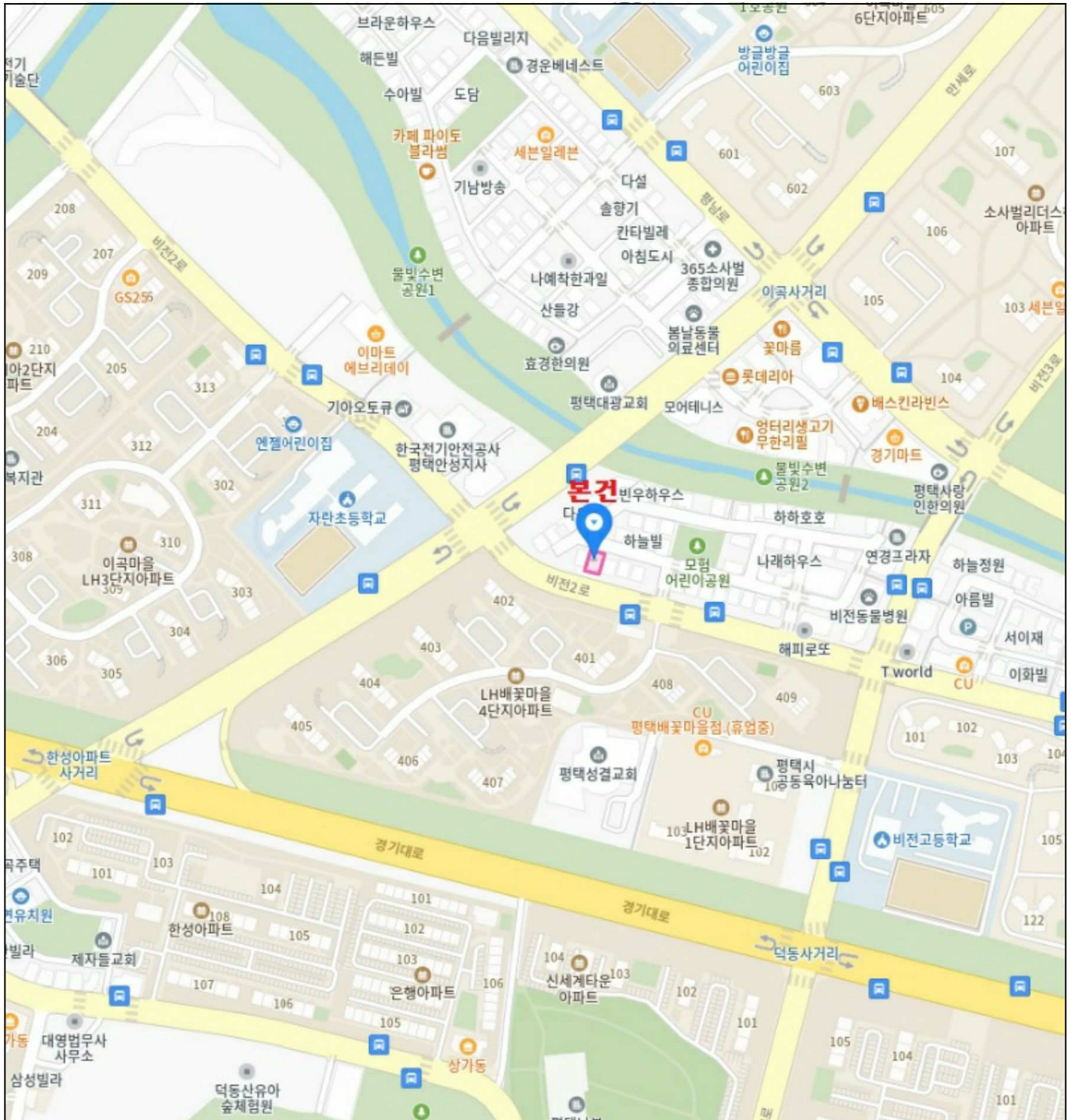
소재지 경기도 평택시 비전동 1022-2



위치도



소재지	경기도 평택시 비전동 1022-2
-----	--------------------



위치도



소재지

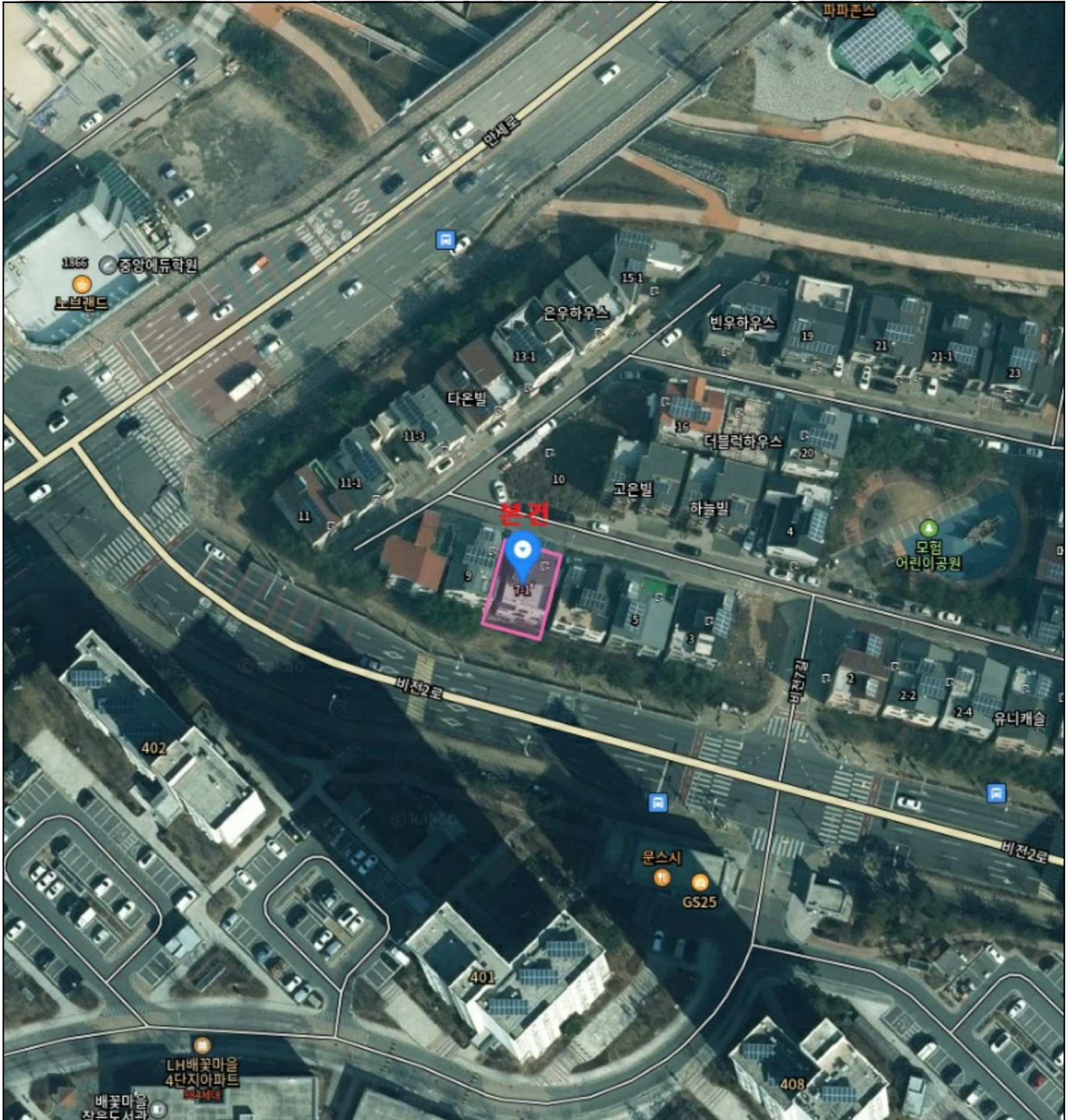
경기도 평택시 비전동 1022-2



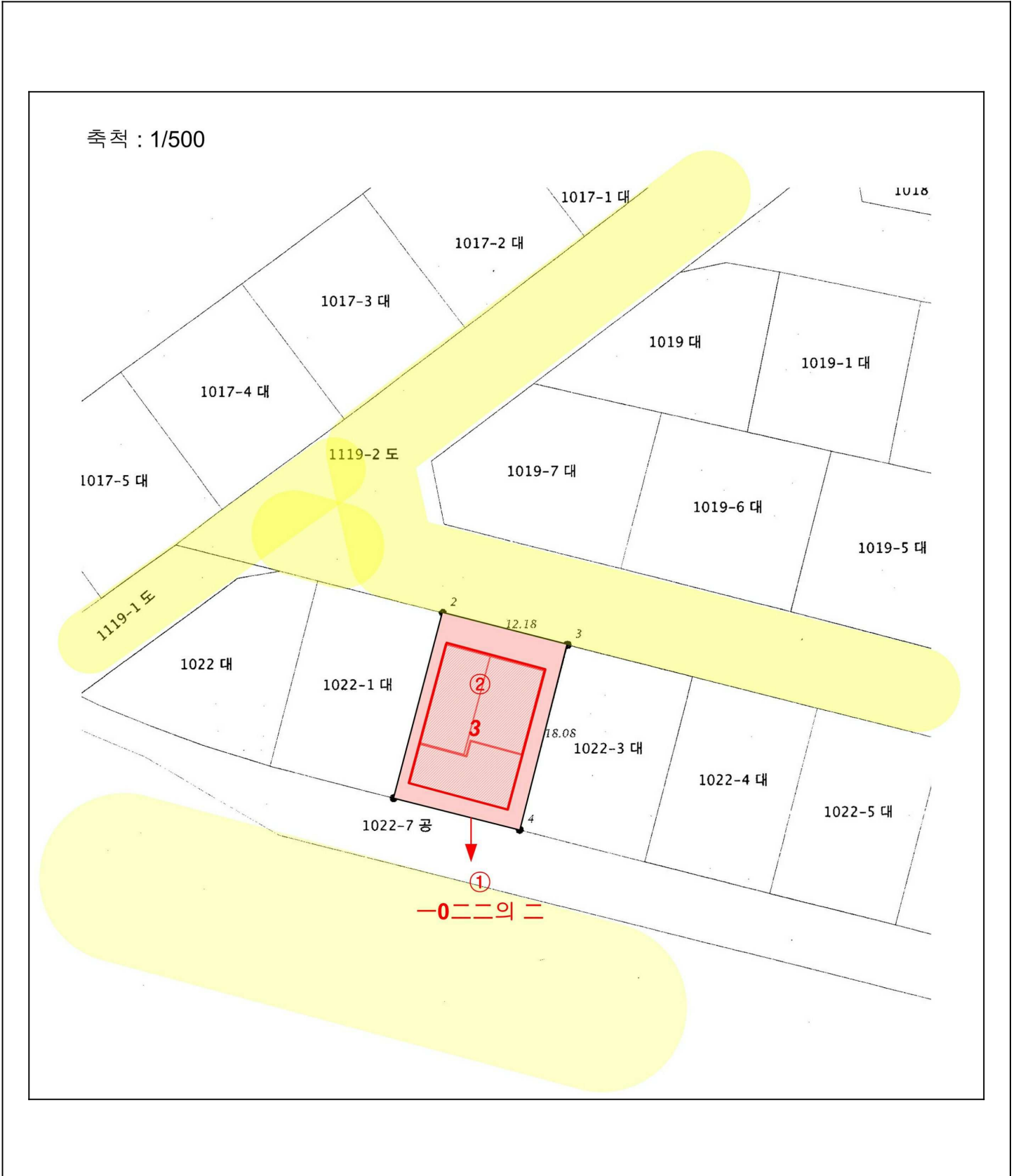
위치도



소재지	경기도 평택시 비전동 1022-2
-----	--------------------

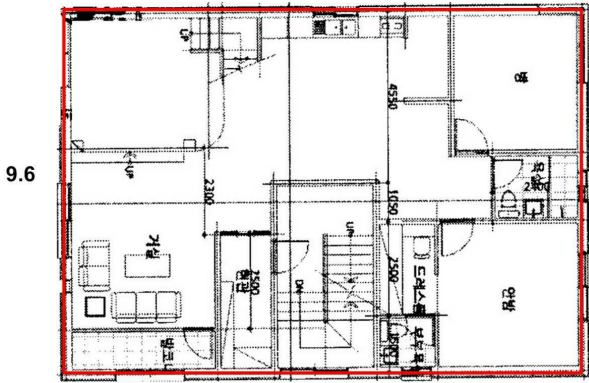


지 적 도



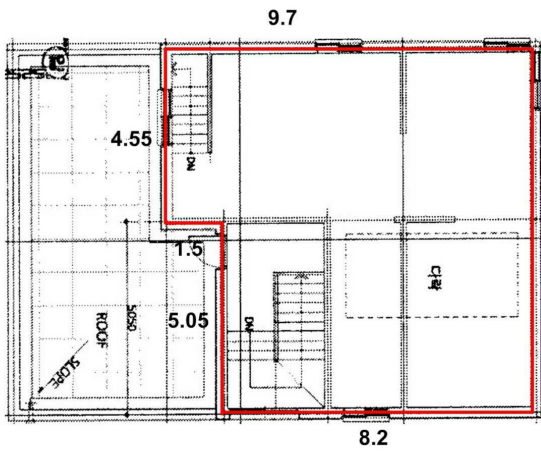
건물개황도

1/200



13.7
기호(2) 3층

면적산출근거
기호(2) 3층 :
건축물대장상 120.12㎡



9.7
기호(2) 3층 다락부분

9.6

* 본 내부구조는
건축물대장, 탐문 및
외부관찰에 의한 것으로
실제와 다소 상이할 수
있음.

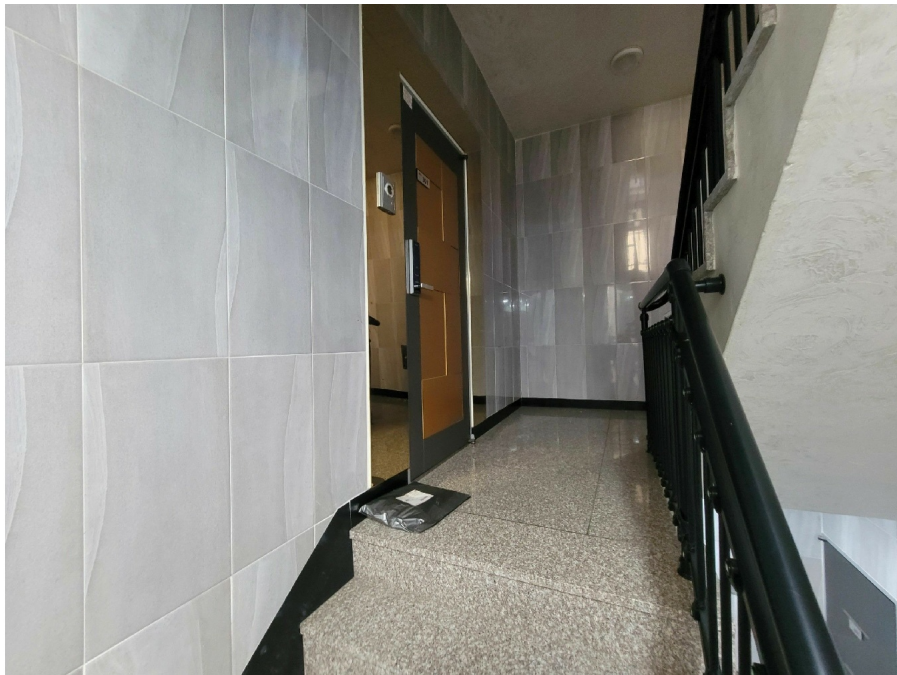








2



3

