

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

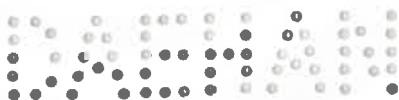
건명	채수돈 소유물 (2023타경52056)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정평가서 번호	대한 제231219-13-0007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

중부지사

경기도 수원시 팔달구 중부대로 223번길4, 307호(우인동, 불루하우스)  
TEL : (031)223-8900 FAX : (031)223-8480



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# (토지, 건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

김 주 원

(주)대한감정평가법인

중부지사장

김희중

(서명 또는 인)



감정평가액	칠억삼백구십이만육천칠백팔십원정 (₩703,926,780.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	채수돈 (2023타경 52056)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2023.12.27	2023.12.27
			작성일
			2023.12.27

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	토지	920.53	토지	489.53	-	200,869,740
				431	-	감정평가외
	건물	431.76	건물	215.88	-	489,557,040
				215.88	-	감정평가외
	제시외 건물	(45)	제시외 건물	45	300,000	13,500,000
<b>합계</b>					<b>₩703,926,780.-</b>	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

이 리 복



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 덕우리 소재 '원덕우마을' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-12	대	431	보전관리 계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 평지	234,000
3	경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-26	대	385	보전관리 계획관리	단독주택	세로(가)	세장형 평지	233,700
5	경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-13	도로	704*65.3/ 704	보전관리 계획관리	도로	세로(가)	부정형 평지	21,300
6	경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-28	도로	169*15.68/ 169	보전관리	도로	세로(가)	부정형 평지	21,300
7	경기도 평택시 안중읍 덕우리 166-3	답	245*22.72/ 245	농림지역	도로	세로(가)	부정형 평지	19,200
8	경기도 평택시 안중읍 덕우리 166-5	도로	9*0.83/9	계획관리	도로	세로(가)	부정형 평지	36,800

## 나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용도	사용승인 일자
2	경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층	146.44 옥탑 69.44 (연면적제외)	17.74	33.98	단독주택	2022.11.10
4	경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-26	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층	146.44 옥탑 69.44 (연면적제외)	19.85	38.04	단독주택	2022.11.10



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 27일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2023년 12월 27일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 기호1,2는 귀 법원 요청에 의거하여 평가외하였습니다.

나. 기호3,5는 두 개의 용도지역(보전관리지역, 계획관리지역)에 중첩되나 계획관리지역 부분이 미미하고 대부분이 보전관리지역인바, 주된 용도지역인 보전관리지역을 기준으로 평가하였습니다.

다. 기호5~8은 지목 또는 현황 '도로'인바 인근 지가수준의 3분의 1 이내로 평가하였으며 공유지분 토지로서 위치를 특정할수 없는바 전체면적을 기준으로 평가하되 면적은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

라. 제시외건물의 면적은 실측에 의한 개략적인 면적이며 규모, 현상 등을 감안하여 평가하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ol>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</li> <li>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ol>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 제조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 대상물건 거래사례

소재지	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고(자료출처)
경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-12, 167-13외	2,697	2022.07.06	582,000,000 (토지만)	216,000	등기사항전부 증명서
경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-26외	1,035	2022.07.06	222,800,000 (토지만)	215,000	등기사항전부 증명서
경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-28외	216	2022.07.06	46,000,000 (토지만)	213,000	등기사항전부 증명서
경기도 평택시 안중읍 덕우리 166-3	245	2022.09.20	48,000,000 (토지만)	196,000	등기사항전부 증명서
경기도 평택시 안중읍 덕우리 166-5 (기존: 산56-34)	9	2022.07.06	2,000,000 (토지만)	222,000	등기사항전부 증명서



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
				토지	건물			
a	안중읍 덕우리 16*-1*	보전관리	대	370	193.16	2023. 06.05	629,000,000 (건물포함)	약 485,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.11.10), 면적 : 193.16m <sup>2</sup> · 토지추정단가 : $[\{629,000,000\text{원} - (2,700,000\text{원}/\text{m}^2 \times 50/50 \times 133.14\text{m}^2) - (1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 50/50 \times 60.02\text{m}^2)\} / 370\text{m}^2] \approx 485,000\text{원}/\text{m}^2$							
b	안중읍 덕우리 2*-4	농림지역	답	1,660	-	2021. 06.30	134,460,000 (토지만)	약 81,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : $134,460,000\text{원} / 1,660\text{m}^2 \approx 81,000\text{원}/\text{m}^2$							
c	안중읍 덕우리 39*-4	계획관리	전	625	-	2023. 05.19	148,000,000 (토지만)	약 237,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : $148,000,000\text{원} / 625\text{m}^2 \approx 237,000\text{원}/\text{m}^2$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-12	보전 관리	대	단독주택	431	경매	2023.11.29	468,000	-
경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-13	보전 관리	도로	도로	51.38	경매	2023.12.20	153,000	-
경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-28	보전 관리	도로	도로	12.34	경매	2023.12.20	153,000	-
경기도 평택시 안중읍 덕우리 166-3	농림 지역	답	도로	17.88	경매	2023.12.20	122,000	-
경기도 평택시 안중읍 덕우리 166-5	계획 관리	도로	도로	0.66	경매	2023.12.20	153,000	-

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	안중읍 덕우리 16*-1*	보전관리	대	단독주택	320	경매	2023.12.20	464,000
㉡	안중읍 덕우리 16*-2	보전관리	대	단독주택	384	경매	2023.12.11	464,000
㉢	안중읍 덕우리 16*-1*	보전관리	대	단독주택	356	경매	2023.09.01	463,000
㉣	안중읍 덕우리 16*-2*	보전관리	대	단독주택	322	경매	2023.12.20	464,000
㉤	안중읍 덕우리 15*	농림지역	답	답	1,702	매입	2022.02.25	84,000
㉦	안중읍 덕우리 21*-3	계획관리	전	전	88	경매	2021.04.28	170,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
보전관리	대지	세로변	450,000원/㎡ ~ 500,000원/㎡ 수준	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간		경기/평택시 2022년 12월~2023년 11월				
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	14,402,195,400원	9,820,074,408원	68.2%	84건	25건	29.8%
근린주택	원	원	0%	건	건	0%
다가구	4,443,227,200원	2,641,913,677원	59.5%	7건	3건	42.9%
단독주택	9,958,968,200원	7,178,160,731원	72.1%	77건	22건	28.6%
공장	36,012,566,040원	24,518,059,500원	68.1%	38건	10건	26.3%
공장	35,216,566,040원	24,013,059,500원	68.2%	22건	8건	36.4%
토지	43,040,284,021원	30,757,038,253원	71.5%	351건	124건	35.3%
답	15,123,800,781원	10,169,256,377원	67.2%	137건	44건	32.1%
대지	7,459,216,180원	6,501,861,679원	87.2%	59건	25건	42.4%
목장용지	12,408,000원	9,554,000원	77%	1건	1건	100%
잡종지	원	원	0%	2건	건	0%
전	5,008,262,890원	3,452,381,545원	68.9%	56건	14건	25%
기타토지	279,256,960원	116,369,999원	41.7%	10건	4건	40%
도로	256,312,960원	93,469,999원	36.5%	6건	2건	33.3%
주차장용지	원	원	0%	건	건	0%
창고용지	6,512,000원	3,300,000원	50.7%	3건	1건	33.3%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	안중읍 학현리 69-48	566	대	단독주택	보전관리	세로(가)	세장형 평지	226,500	3,5,6
B	안중읍 덕우리 53	4,331	답	답	농림지역	세로(가)	부정형 평지	66,200	7
C	안중읍 덕우리 188	3,504	답	답	계획관리	세각(가)	사다리 평지	201,400	8

[공시기준일 : 2023.01.01]

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
3,5,6	A	경기도 평택시 (보전관리지역) (2023.01.01~2023.12.27)	1.605% (1.01605)	$(1 + 0.01466) * (1 + 0.00152)$ $* 27/30$ $\approx 1.01605$
7	B	경기도 평택시 (농림지역) (2023.01.01~2023.12.27)	1.322% (1.01322)	$(1 + 0.01146) * (1 + 0.00193)$ $* 27/30$ $\approx 1.01322$
8	C	경기도 평택시 (계획관리지역) (2023.01.01~2023.12.27)	1.468% (1.01468)	$(1 + 0.01277) * (1 + 0.00210)$ $* 27/30$ $\approx 1.01468$

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- [ 본건기호: 3 / 표준지: A ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 간선도로와의 접근성에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.050



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- [ 본건기호: 5,6 / 표준지: A ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 간선도로와의 접근성에서 우세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	본건이 '도로'로 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.347



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- [ 본건기호: 7 / 표준지: B ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.33	본건이 현황 '도로'로 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.330



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- [ 본건기호: 8 / 표준지: C ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.33	본건이 '도로'로 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.330



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\text{사례 기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})$	= 그 밖의 요인 보정치
$\text{시점수정된 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})$	

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉓	경매	안중읍 덕우리 16*-1*	보전 관리	대	단독 주택	320	2023.12.20	464,000	표준지 A
㉔	매입	안중읍 덕우리 15*	농림 지역	답	답	1,702	2022.02.25	84,000	표준지 B
㉕	경매	안중읍 덕우리 21*-3	계획 관리	전	전	88	2021.04.28	170,000	표준지 C



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 격차율 산정

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
표준지 A	226,500	-	1.01605	-	-	230,135		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.						
	시점수정	- 경기도 평택시 (보전관리지역)			(2023.12.20~2023.12.27)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 비교사례는 대체로 유사함.								

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
표준지 B	66,200	-	1.01322	-	-	67,075		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.						
	시점수정	- 경기도 평택시 (농림지역)			(2022.02.25~2023.12.27)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
	개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교표준지와 비교사례는 대체로 유사함.								



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉠	170,000	-	1.08605	1.00	1.260	232,631	1.138	-	
	표준지 C	201,400	-	1.01468	-	-	204,356			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 경기도 평택시 (계획관리지역)			(2021.04.28~2023.12.27)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인		접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
			1.20	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260		
비교표준지가 비교사례 대비 도로조건, 접근성, 형상 등에서 우세함.										

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.01
B	㉡	1.31
C	㉢	1.13



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	A	226,500	1.01605	1.00	1.050	2.01	485,700	486,000
5,6	A	226,500	1.01605	1.00	0.347	2.01	160,512	161,000
7	B	66,200	1.01322	1.00	0.330	1.31	28,996	29,000
8	C	201,400	1.01468	1.00	0.330	1.13	76,204	76,000

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	-	431	평가외	귀원요청
3	486,000	385	187,110,000	-
5	161,000	65.3	10,513,300	-
6	161,000	15.68	2,524,480	-
7	29,000	22.72	658,880	-
8	76,000	0.83	63,080	-
합 계		920.53	200,869,740	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	안중읍 덕우리 16*-1*	보전관리	대	단독주택	370	2023.06.05	485,000	3,5,6
b	안중읍 덕우리 2*-4	농림지역	답	답	1,660	2021.06.30	81,000	7
c	안중읍 덕우리 39*-4	계획관리	전	전	625	2023.05.19	237,000	8

### 2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
3,5,6	a	경기도 평택시 (보전관리지역) (2023.06.05~2023.12.27)	1.040% (1.01040)	$(1 + 0.00140 * 26/30) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00152 * 27/30)$ $\approx 1.01040$
7	b	경기도 평택시 (농림지역) (2021.06.30~2023.12.27)	7.819% (1.07819)	$(1 + 0.00472 * 1/30) * (1 + 0.00372) * (1 + 0.00409) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00296) * (1 + 0.00365) * (1 + 0.04191) * (1 + 0.01146) * (1 + 0.00193 * 27/30)$ $\approx 1.07819$
8	c	경기도 평택시 (계획관리지역) (2023.05.19~2023.12.27)	1.273% (1.01273)	$(1 + 0.00134 * 13/31) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00210 * 27/30)$ $\approx 1.01273$

#### 4) 지역요인 비교

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- [ 본건기호: 3 / 사례기호: a ]

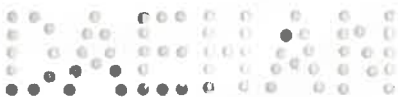
조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- [ 본건기호: 5,6 / 사례기호: a ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	본건이 '도로'로 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.330



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- [ 본건기호: 7 / 사례기호: b ]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.33	본건이 현황 '도로'로 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.330



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- [ 본건기호: 8 / 사례기호: c ]

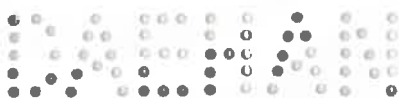
조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.33	본건이 '도로'로 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.330



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

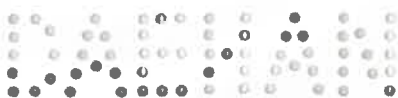
대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정 단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
3	a	485,000	1.00	1.01040	1.00	1.000	490,044	490,000
5	a	485,000	1.00	1.01040	1.00	0.330	161,714	162,000
6	a	485,000	1.00	1.01040	1.00	0.330	161,714	162,000
7	b	81,000	1.00	1.07819	1.00	0.330	28,820	29,000
8	c	237,000	1.00	1.01273	1.00	0.330	79,205	79,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	-	431	평가외	귀원요청
3	490,000	385	188,650,000	-
5	162,000	65.3	10,578,600	-
6	162,000	15.68	2,540,160	-
7	29,000	22.72	658,880	-
8	79,000	0.83	65,570	-
합 계		920.53	202,493,210	

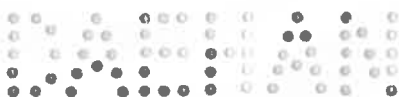


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	평가외	평가외	평가외
3	187,110,000	188,650,000	187,110,000
5	10,513,300	10,578,600	10,513,300
6	2,524,480	2,540,160	2,524,480
7	658,880	658,880	658,880
8	63,080	65,570	63,080
합 계	200,869,740	202,493,210	200,869,740



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
2	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택	76.44	2022.11.10
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택	70	
	옥탑1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	다락	69.44	
4	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택	76.44	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	단독주택	70	
	옥탑1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	다락	69.44	

### 나. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

#### 가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-02-05-06	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글	3	2,765,000	(45~55)

[자료출처 : 부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」 2022년 01월 기준]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물 재조달원가 자료집」을 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
4	1층,2층	단독주택	철근콘크리트구조	2,700,000	-
	옥탑1층	다락	철근콘크리트구조	1,500,000	-

## 2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
4	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

## 3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
4	1층,2층	2,700,000	-	2,700,000	-
	옥탑1층	1,500,000	-	1,500,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
4	1층,2층	2,700,000	2022.11.10	50	1	-	49	2,646,000
	옥탑1층	1,500,000	2022.11.10	50	1	-	49	1,470,000

## 라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
4	1층,2층	146.44	2,646,000	387,480,240	-
	옥탑1층	69.44	1,470,000	102,076,800	-
합	계	431.76		489,557,040	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	200,869,740	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	489,557,040	
제시외건물	13,500,000	
총 액	703,926,780	



# 토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2023-12-27>

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 안중읍 덕우리	167-12	대	보전관리지역, 계획관리지역	431	431	-	평가외	귀원 요청
2	동 소 [도로명]  경기도 평택시 안중읍 안중북로 188-7	167-12	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					
				1층	76.44	146.44	-	평가외	귀원요청
				2층	70				
				옥탑1층 (연면적제외)	69.44	69.44	-	평가외	귀원요청
3	동 소	167-26	대	보전관리지역, 계획관리지역	385	385	486,000	187,110,000	보전관리지역 기준
4	동 소 [도로명]  경기도 평택시 안중읍 안중북로 188-19	167-26	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					
				1층	76.44	146.44	2,646,000	387,480,240	2,700,000 x 49/50
				2층	70				
				옥탑1층 (연면적제외)	69.44	69.44	1,470,000	102,076,800	1,500,000 x 49/50



# 토지건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-12-27>

필면 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부 사 정	단 가	금 액		
5	동 소	167-13	도로	보전관리지역, 계획관리지역	65.31 704x---- 704	65.30	161,000	10,513,300	귀제시지분 보전관리지역 기준
6	동 소	167-28	도로	보전관리지역	15.68 169x----- 169	15.68	161,000	2,524,480	귀제시지분
7	동 소	166-3	답	농림지역	22.72 245x----- 245	22.72	29,000	658,880	귀제시지분
8	동 소	166-5	도로	계획관리지역	0.83 9x----- 9	0.83	76,000	63,080	귀제시지분
㉠	제시외건물 동 소	167-26	차고	철근콘크리트 구조 슬래브 지붕 단층	45	45	300,000	13,500,000	300,000 x 50/50
<b>합 계</b>							<b>₩703,926,780.-</b>		
			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 평택시 안중읍 덕우리 소재 '원덕우마을' 남서측 인근에 위치하며 본건 주변은 단독주택, 전, 답 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경으로 본 입지조건은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 배차간격 등을 고려할때 대중교통편의는 보통시됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

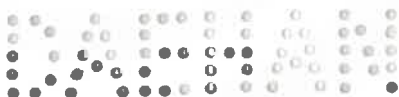
기호3: 세장형/평지 토지로서, '단독주택 건부지'로 이용중입니다.

기호5~8: 부정형/평지 토지로서, '도로'로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호3: 남동측으로 노폭 약 6m내외 도로와 접합니다.

기호5~8: 본건이 도로로 이용중입니다.



# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호3: 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한300m이내-전축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한500m이내-일부축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>.

기호5: 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한500m이내-일부축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>.

기호6: 보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한300m이내-전축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한500m이내-일부축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>.

기호7: 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한500m이내-일부축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 농업진흥구역<농지법>.

기호8: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한500m이내-일부축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

'토지건물 명세표', '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

기호7은 공부상 지목이 '답'이나 현황은 '도로'입니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.



# 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

기호(4) - 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층건으로,  
외벽: 벽돌조 치장 쌓기 및 스타코플렉스 붙임.  
내벽: 벽지마감 및 일부 타일 붙임 등.  
창호: 알루미늄샷시창호 등으로 시공되었습니다.

## (2) 이용상태

기호(4) - 단독주택으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

기호(4) - 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

해당사항 없습니다.

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

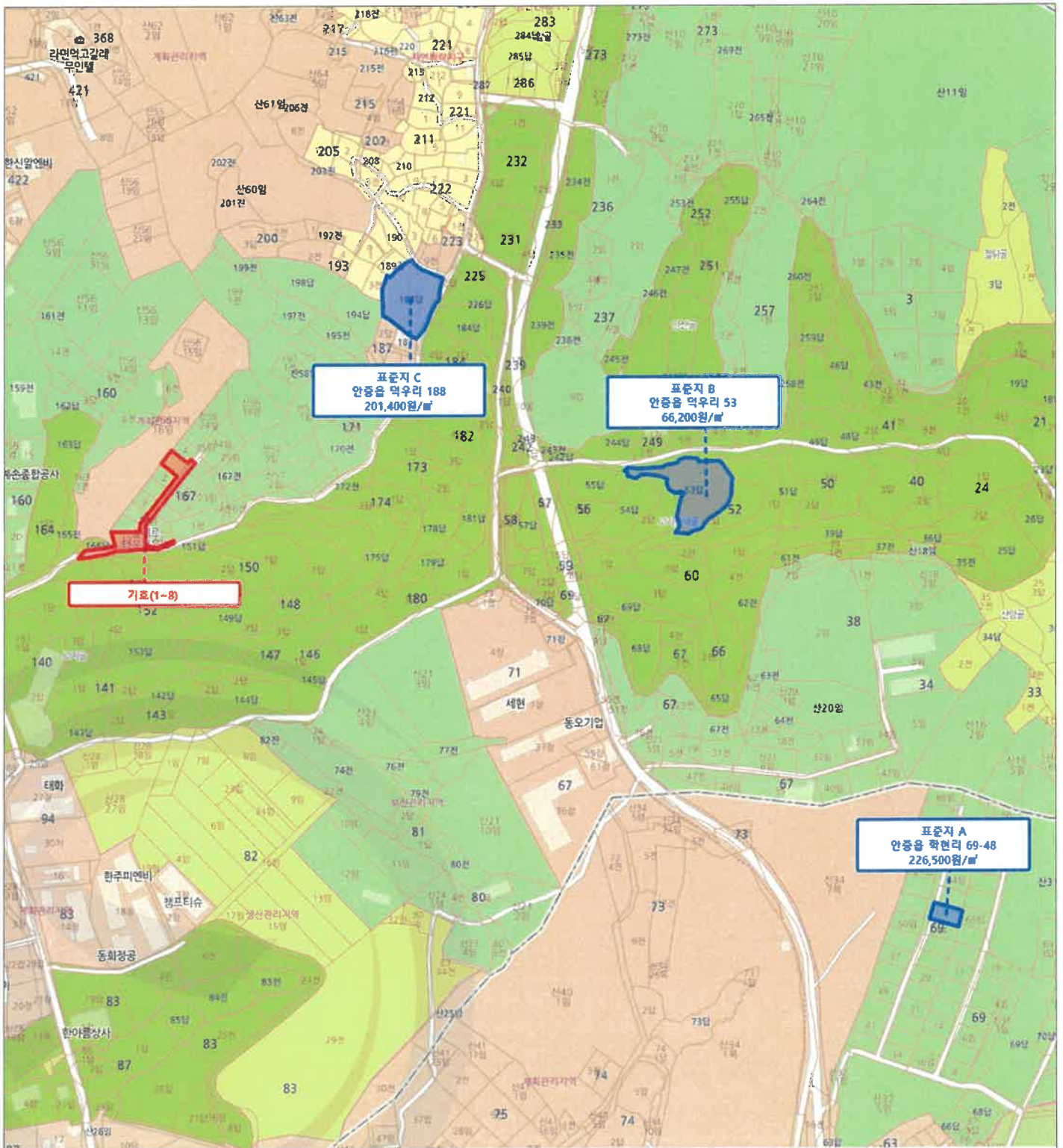




# 상세 위치도

소재지

경기도 평택시 안중읍 덕우리 167-12번지 외

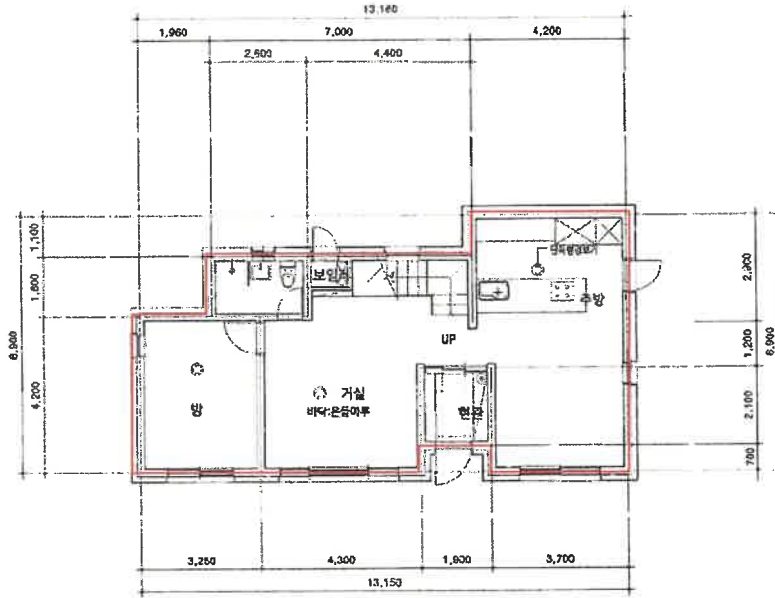




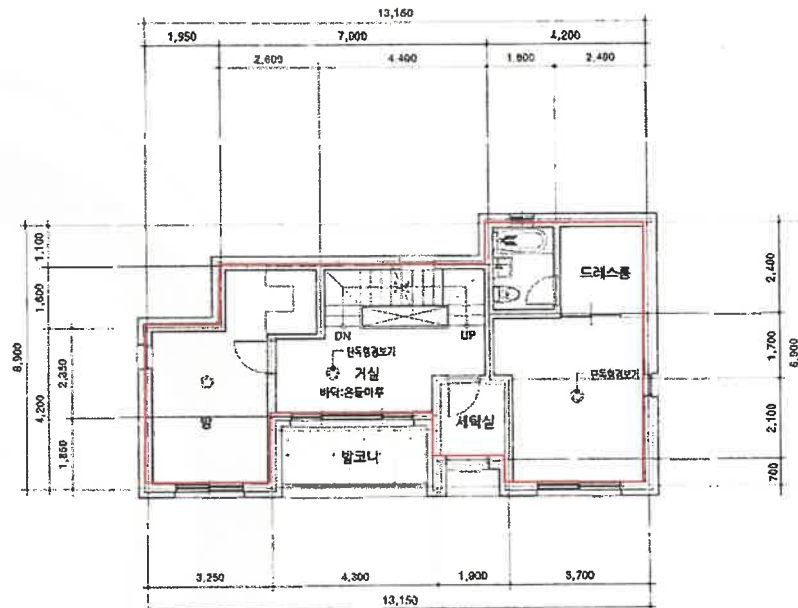
# 건물개황도 및 내부구조도



S = 1 / 200



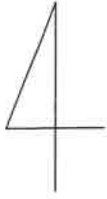
<기호(2)-1층>  
-감정평가외



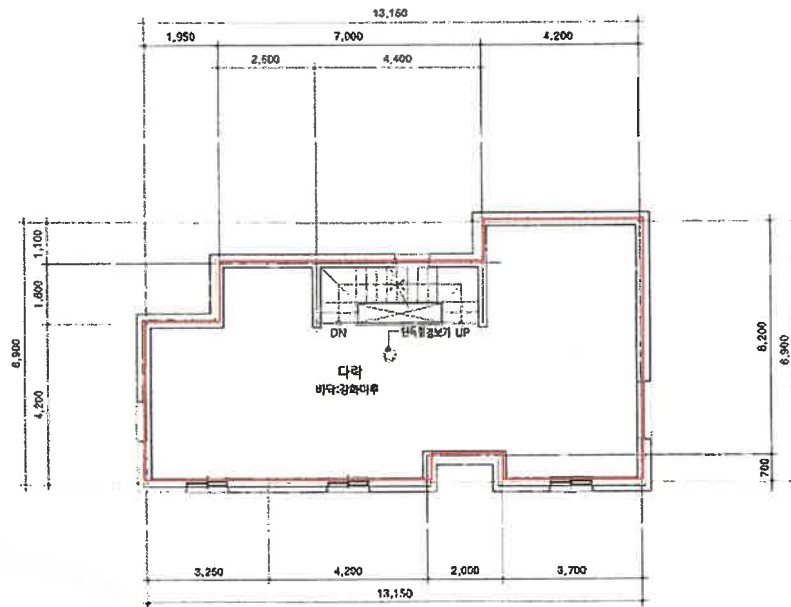
<기호(2)-2층>  
-감정평가외



## 건물개황도 및 내부구조도



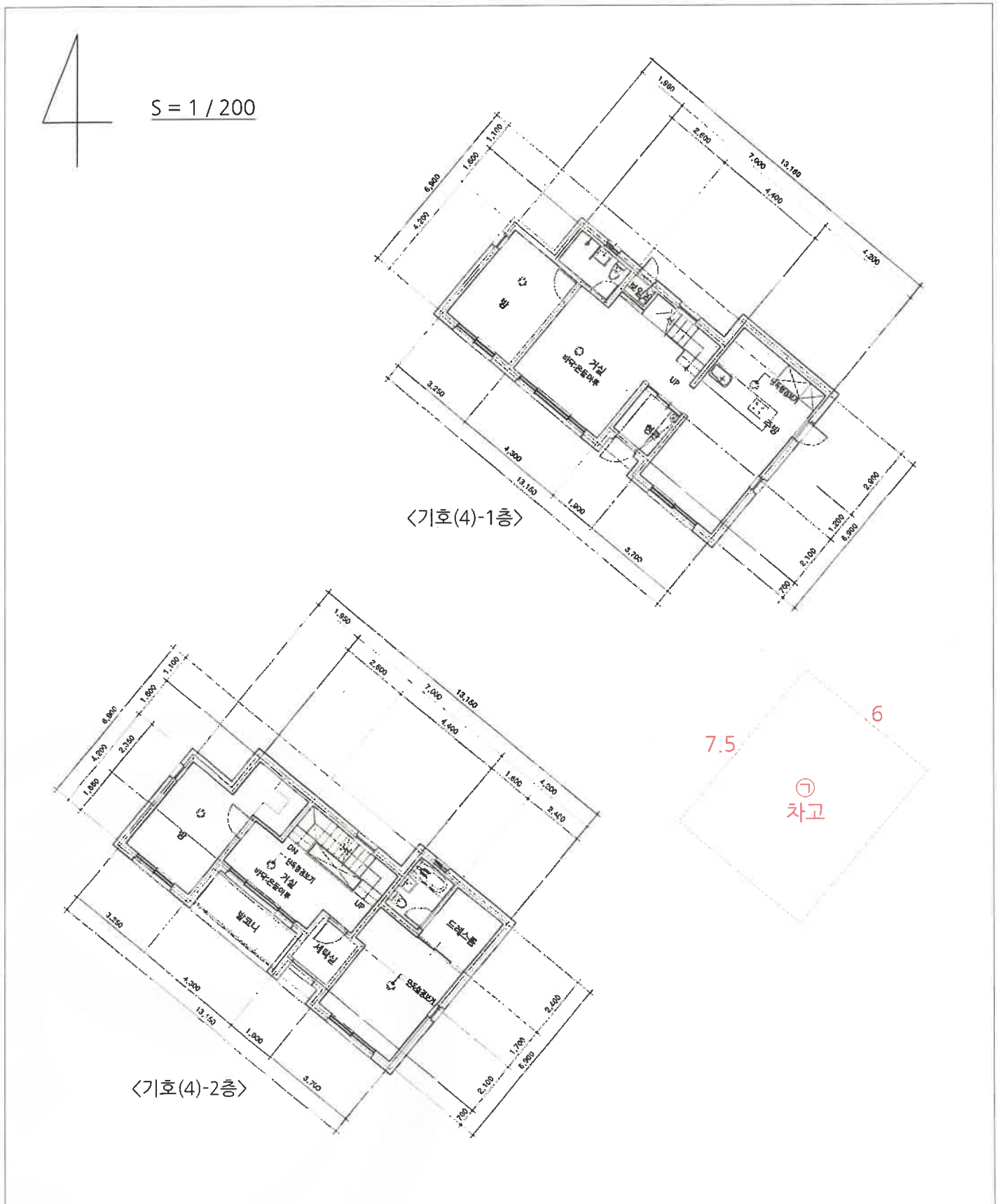
S = 1 / 200



<기호(2)-다락층>  
-감정평가외



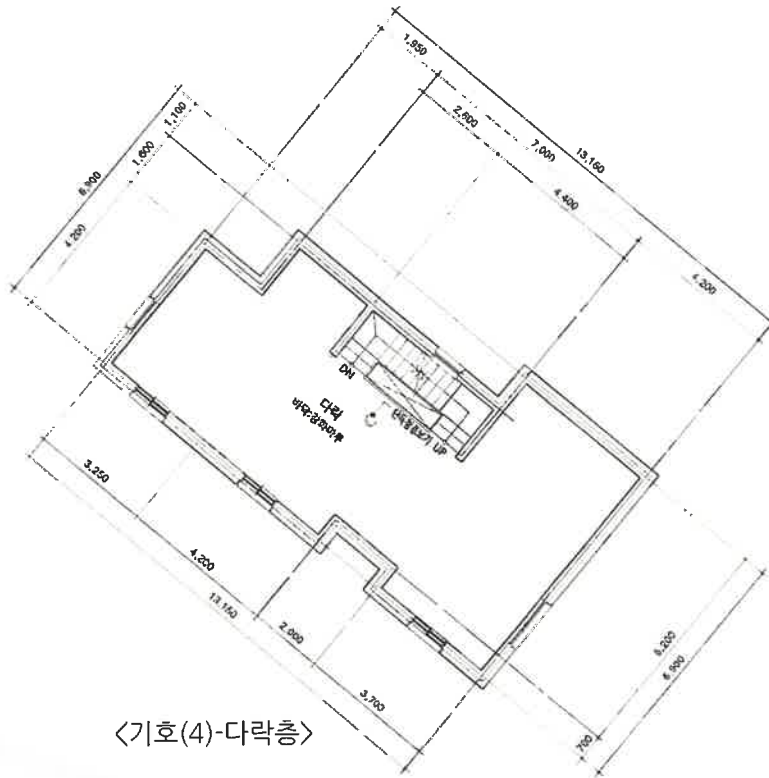
# 건물개황도 및 내부구조도



## 건물개황도 및 내부구조도

4

S = 1 / 200



<기호(4)-다락층>

<제시외건물>

① 철근콘크리트 슬래브지붕 기호(4)단층 소재 (차고) 약45㎡



# 사진용지



기호1



기호2



# 사 진 용 지



기호3,4



기호3



## 사 진 용 지



기호5,6



기호7,8



# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠

