

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박소윤 소유물건(2025타경41585)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조인수

감정평가서번호: HS250326-1

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.

해성감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
이영규

(인)

감정평가액	이십일억팔천삼백이십삼만육천원정(₩2,183,236,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박소윤 (2025타경41585)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.31	2025.03.27 ~ 2025.03.31	2025.03.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	249.70	토지	249.70	5,040,000	1,258,488,000
	건물	372.46	건물	372.46	2,350,000	875,281,000
	제시외건물	(89.94)	제시외건물	(89.94)	550,000	49,467,000
합계					₩2,183,236,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 "고덕동 행정복지센터" 복측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

· 토지(평택시)

기호	소재지, 지번	면적(m <sup>2</sup> )		지목	용도지역	이용상황	2024 개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		공부	사정				
1	고덕동 1990-13	249.7	249.7	대	1종일주	단독주택	1,499,000

· 건물(평택시)

기호	지번	구조/층수	용도(공부)	층별	면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일
2	고덕동 1990-13	철근콘크리트구조 경사 및 평지붕 /3층	단독주택	1층	113.41	2023.09.25
				2층	129.01	
				3층	130.04	

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사 기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2025년 3월

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

31일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

### **5. 감정평가방법 및 의견**

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가액을 결정함.

나. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 따라 공시지가기준법에 의해 평가하되, 거래사례·평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

다. 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### **6. 그 밖의 사항**

가. 본 대상물건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀원 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.

나. 본건 건물은 이해관계인의 폐문 부재 등으로 건물 내부구조는 외부 관찰 및 일반건축물대장상 건축물현황도, 탐문 등에 의거하였으므로 실제 내부구조 등과 상이할 수 있으니 경매 취득시 유의하시기 바람.

다. 본건 건물 3층 상부에 부합물로서 제시외건물(ㄱ)(다락)이 소재하고 있는 바, 이러한 부합물은 현상 등을 고려하여 평가하되 면적사정은 건축물현황도를 참조하였는 바, 귀원 업무 진행시 참조하시기 바라고, 경매 취득시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 비교표준지의 선정

#### 가. 비교표준지

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	본건적용
A	고덕동 1990-7	대	256.2	단독 주택	1종 일주	소로 한면	정방형 평지	1,489,000	1

#### 나. 비교표준지의 선정 및 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 평가 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하는 바, 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

### 3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동율을 적용함.

(평택시 주거지역)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01.~2025.02.28	0.282	(1+0.00282)x(1+0.00171x31/28)
2025.02.01.~2025.02.28	0.171	
누 계 (2025.01.01.~2025.03.31)	0.472 (1.00472배)	

※ 미고시된 기간은 고시된 최종월(2025년 2월)의 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

대상지는 표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

### 5. 개별요인 비교

#### - 주택지대 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성), 상가와의 접근성(인근 상가의 거리 및 편의성), 공공 및 편익시설과의 접근성(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등)
환경조건	일조 등 자연환경(일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등), 인근환경(인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등), 위험 및 혐오시설 등(변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태(각지 등), 이용상황
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호"1,2" 와 비교표준지"A"

대상 토지	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상 토지는 비교표준지 대비 제반 개별요인이 대체로 유사대등함.								

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2002두5054(2003.7.25.선고), 2003다38207(2004.5.14.선고)) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 격차율을 그 밖의 요인으로 보정함.

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정율} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 시점수정가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

#### 나. 인근 유사토지 가격사례 및 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보 · 한국부동산원 감정평가정보체계]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	구분	기준시점 (거래시점)
ㄱ	고덕동 2151-*	대	232.4	주상용	1종 일주	2,670,000	7,985,976	실거래	2022.07.20
ㄴ	고덕동 2165-*	대	219.1	주상용	1종 일주	2,540,000	8,185,907	실거래	2023.08.28
ㄷ	고덕동 2016-*	대	254.1	주거 나지	1종 일주	-	4,990,000	경매	2024.08.20
ㄹ	고덕동 2001-*	대	252.8	단독 주택	1종 일주	-	5,139,000	담보	2024.08.23
ㅁ	고덕동 1990-*	대	256.3	단독 주택	1종 일주	-	5,082,000	담보	2025.01.17
ㅂ	고덕동 2028-*	대	230.6	주거 나지	1종 일주	-	5,303,000	경매	2025.02.14

\*) 기호“ㄱ,ㄴ” 토지단가 산출내역

사례 기호	거래금액(원) (A)	건물배분		토지배분	
		내용(사용승인일)	배분액(B)(원)	면적(C)	배분단가(원) (A-B)÷C
ㄱ	2,670,000,000	철근콘크리트구조 (2019.10.01)	2,060천원×48/50×411.64㎡ = 814,059,264	232.4㎡	7,985,976
ㄴ	2,540,000,000	철근콘크리트구조 (2019.05.22)	2,070천원×46/50×391.97㎡ = 746,467,668	219.1㎡	8,185,907

### 다. 비교사례의 채택

본건 및 비교표준지와 특성 등이 유사하고 인근에 소재하여 가격형성요인이 유사하다고 판단되는 다음의 사례를 비교사례로 선정함.

비교표준지	비교사례
A	B

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 격차율의 산정(사례기준 표준지단가 / 표준지단가)

(1) <사례"ㄴ"> 과 표준지"A" 비교

구분	단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정*	시점 수정**	지역 요인***	개별 요인****	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
사례ㄴ 기준	5,303,000	1.00	1.00281	1.00	0.949	5,046,688	3.373
표준지A	1,489,000		1.00472			1,496,028	

*사정보정	비교사례는 정상적인 평가사례로서, 별도의 사정보정은 불필요함.						1.00
**시점수정	평택시 주거지역(2025.02.14.~2025.03.31)						1.00281
***지역요인	비교표준지와 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함						1.00
****개별요인 (비교표준지 /비교사례)	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	계
	0.98	1.00	1.03	0.94	1.00	1.00	0.949
비교표준지는 사례 대비 인근환경 등에서 우세하나, 가로의 폭, 접면도로상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산출된 격차율과 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 그 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지	<b>A</b>
그 밖의 요인 보정치	3.37

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 요인 보정치의 적정성검토

### 가. 개설

본 평가에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하기 위하여 인근에 소재하는 거래사례, 평가사례 및 유사토지의 가격수준 등을 기준으로 비교표준지에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하였음.

### 나. 인근 거래사례 등 분석

[상기 거래사례 및 평가전례표 참조]

### 다. 인근지 호가수준

본건 인근 제1종일반주거지역내 주택부지 가격수준은 도로조건, 이용상황 등에 따라 다소 차이는 있으나, 대략적인 호가수준은 4,500,000원/㎡~5,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

### 라. 적정성 검토

본 평가에 적용하는 비교표준지 그 밖의 요인 보정치는 인근 제1종일반주거지역내 표준지공시지가의 시가반영율 및 실거래가격을 고려할 때 적정한 보정치로 분석됨.

## 8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	1,489,000	1.00472	1.00	1.000	3.37	5,041,615	5,040,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 비교사례의 선정

상기 「가격사례 및 평가전례」 표 중 대상물건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

본 건 기호	비교사례 기호
1	L

### 3. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

### 4. 시점수정치

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경기도 평택시 (23.08.28~25.03.31 ) (주거)

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.207

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.182

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.157

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.202

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.181

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.650

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.282

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.171

$( 1 + 0.00207 * 4/31 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00157 ) * ( 1 + 0.00202 ) * ( 1 + 0.00181 ) * ( 1 + 0.02650 ) * ( 1 + 0.00282 ) * ( 1 + 0.00171 * 31/28 )$

≒ 1.03909

### 5. 지역요인

사례와 본건은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대체로 유사함.

### 6. 개별요인 비교치

가. 본건 기호"1" 과 비교거래사례"ㄴ"

대상 토지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호"1"	ㄴ	0.98	0.85	0.85	0.85	1.00	1.00	0.602

대상 토지는 비교사례 대비 가로의 폭, 교통시설 및 상가와의 접근성, 인근토지 이용상황, 이용상황 등에서 열세함.

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	비교 사례	사례지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	ㄴ	8,185,907	1.00	1.03909	1.00	0.602	5,120,548	5,120,000

### IV. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

- 감정평가규칙 제12조에 의거 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.

- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적 등을 고려할 때, 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래사례비교법에 의한 시산단가와 비교하여 합리성이 인정되어 이를 본건의 토지단가로 결정함.

시산가액(단가)			격차율	결정단가 (원/㎡)
기호	공시지가기준법	거래사례비교법		
1	5,040,000	5,120,000	약±1.57%내외 수준	5,040,000

### V. 건물가액의 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 내구연한, 현상, 이용상태, 부대설비, 관리상태 및 유용성 등을 종합적으로 고려하여 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

### 2. 대상건물 개요

본건 기호	구 조	층수	면적(m <sup>2</sup> )	용 도	사용승인일
2	철근콘크리트조 경사 및 평지붕	1층	113.41	단독주택	2023.09.25
		2층	129.01		
		3층	130.04		
	계	372.46	-		

### 3. 재조달원가의 산정

가. 한국부동산연구원 '2024 건축물재조달원가 자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,740,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

#### 나. 재조달원가의 결정

상기 표준단가를 참조하되 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도 등을 감안하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조달원가 등을 다음과 같이 결정함.

본건 기호	층수	연면적(m <sup>2</sup> )	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	경제적 내용연수	비 고
2	3층	372.46	단독주택	2,400,000	50	-

### 4. 감가수정 및 건물단가

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 감가 수정하여 적용단가를 산정하였음(정액법).

본건 기호	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	총 내용연수	실제 경과연수	잔존 내용연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	2,400,000	50	1	49	2,352,000	2,350,000

※ 산정단가 = 재조달원가 × (잔존내용연수/총내용연수)

### 5. 대상건물의 감정평가액

본건 기호	층수	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
2	1층	113.41	2,350,000	266,513,500	
	2층	129.01	2,350,000	303,173,500	
	3층	130.04	2,350,000	305,594,000	
	계	372.46	-	875,281,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액

### 1. 결정의견

- 인근유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 이에 따라 본건의 평가목적에 고려하고, 상기 유사토지의 실거래가격 및 평가전례와 그 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	구분	지목/ 용도	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
			공부	사정		
1	토지	대	249.7	249.7	5,040,000	1,258,488,000
2	건물	단독주택	372.46	372.46	2,350,000	875,281,000
(ㄱ)	제시외건물	다락	(89.94)	89.94	550,000	49,467,000
<b>합 계</b>			-	-	-	<b>2,183,236,000</b>

# 토지건물감정평가명세표

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 고덕동	1990-13	대	제1종 일반주거지역	249.7	249.7	5,040,000	1,258,488,000	
2	동 소  (도로명주소) 경기도 평택시 고덕여염17길 62	1990-13 주건축 물제1동 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사 및 평지붕 3층					
				1층	113.41	372.46	2,350,000	875,281,000	2,400,000 x49/50
				2층	129.01				
				3층	130.04				
	(제시외건물)								
(ㄱ)	동 소	1990-13 위 지상	다락	철근콘크리트 구조 3층상부 소재	(89.94)	89.94	550,000	49,467,000	
<b>합 계</b>								<b>₩2,183,236,000.-</b>	
				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 고덕동 소재 "고덕동 행정복지센터" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 주거나지, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 입지여건은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 평지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 로폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반디유치원)<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

후첨 "건물감정평가요항표" 참조 바람.

(7) 공부와의 차이

없음.

(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

철근콘크리트구조 경사 및 평지붕 3층 건으로서,  
 외벽 : 치장벽돌, 드라이비트 및 징크판넬 마감 등,  
 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등,  
 창호 : 샷시창호 등임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.(후첨 "건물개황도" 참조 바람)

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기(8인승)설비, 출입구 보안개폐설비, 옥외주차설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건은 부합물(ㄱ)이 소재함.(후첨 "건물개황도" 참조 바람)

## (5) 공부와의 차이

없음.

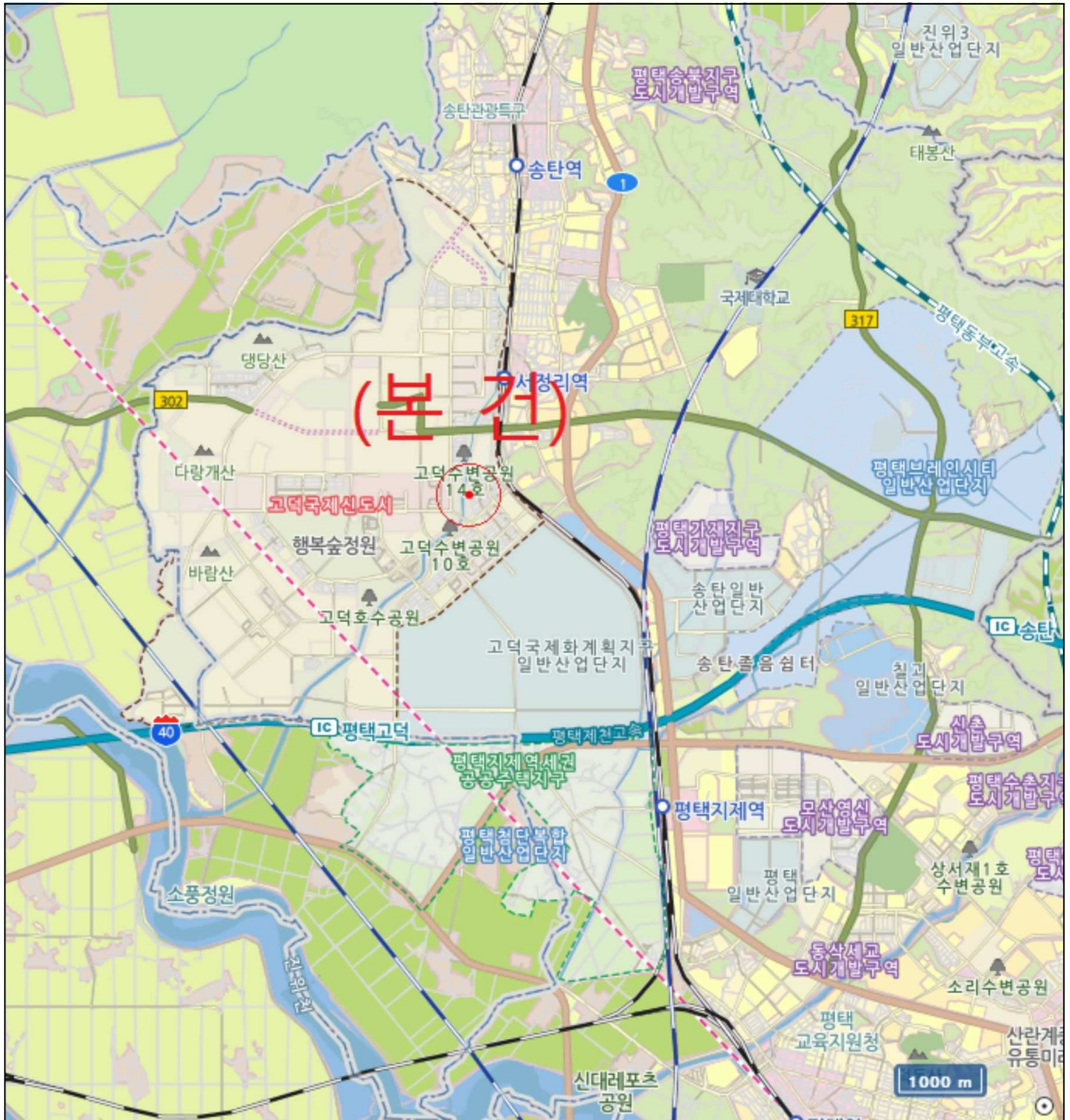
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 1990-13
-----	---------------------



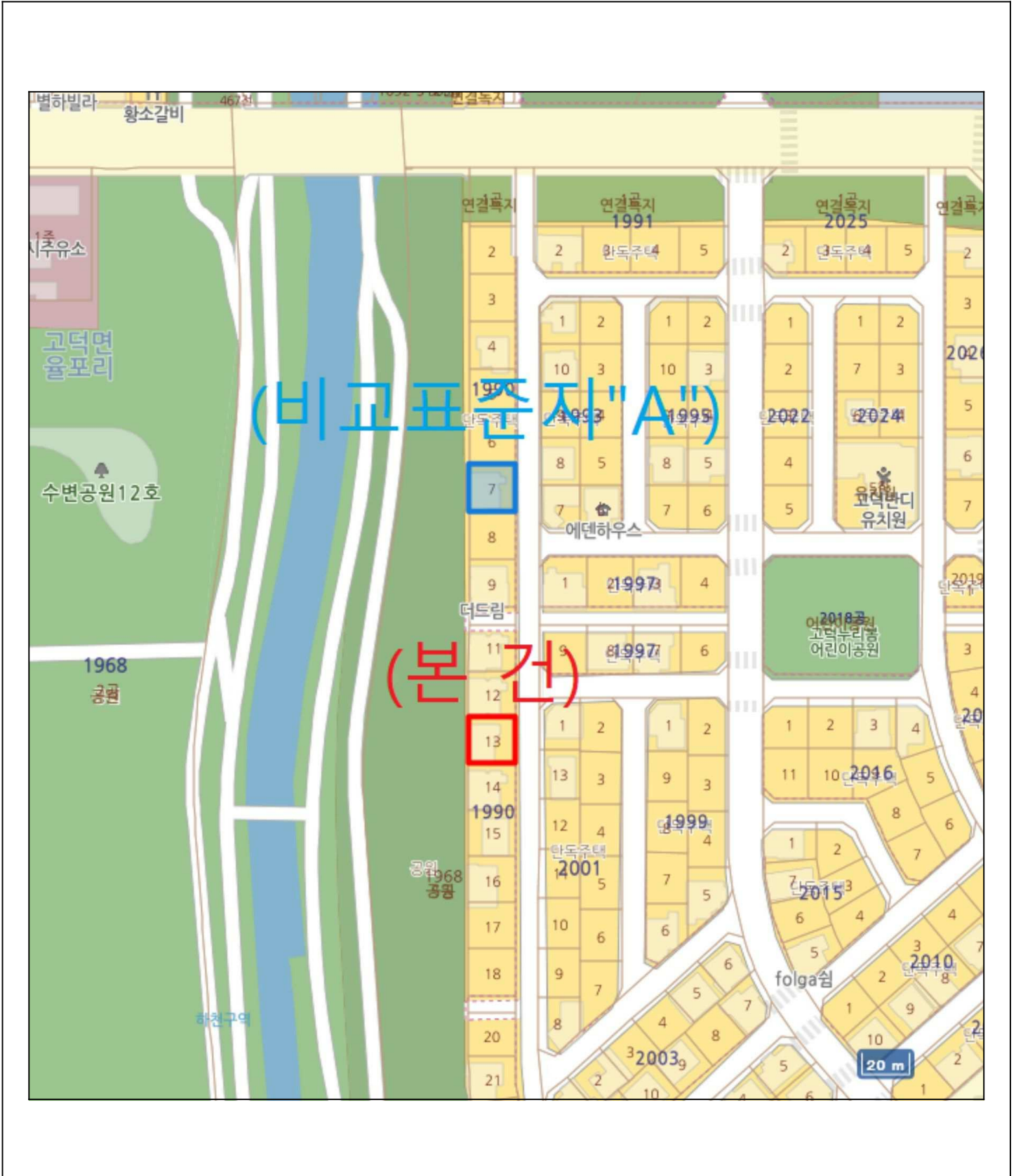
# 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 1990-13
-----	---------------------



# 지 번 도



# 지 적 도



# 내부 구조도

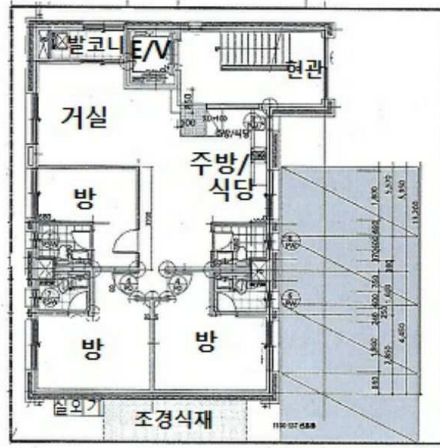


소재지 경기도 평택시 고덕동 1990-13

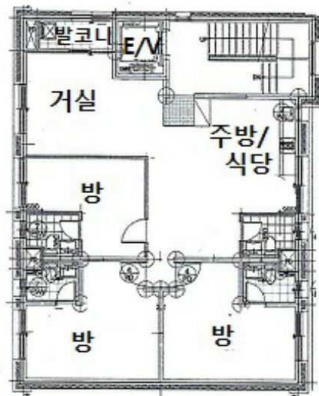
< No scale >

자연녹지

8M도로



- 1층 평면도 -



- 2층 평면도 -

# 내부 구조도

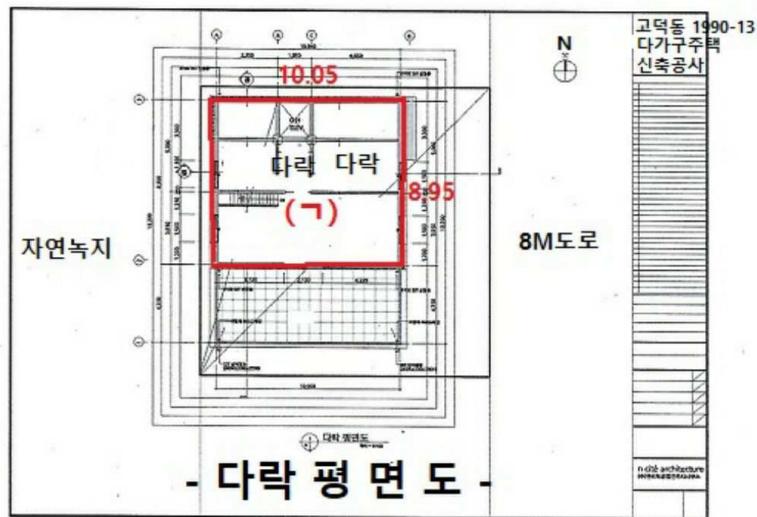


소재지 경기도 평택시 고덕동 1990-13

< No Scale >



- 3층 평면도 -



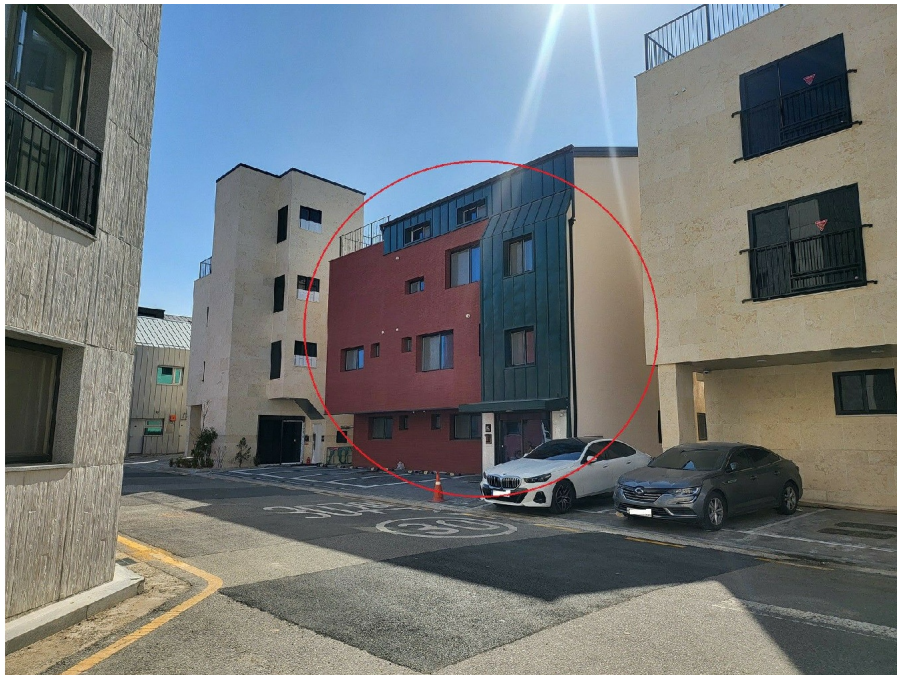
- 다락 평면도 -

< 제시외건물 >

(ㄱ) 철근콘크리트구조 3층상부 소재(다락) 약 89.94m<sup>2</sup>



( ) ( )



( )



( )



( )



( ) ( )



( )



( )



( )