

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김미란 외 3명
소유물건(2025타경41642)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: T25040801

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.

트레인감정평가사사무소

(토지건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
성지현

감정평가액	일십억사천칠백칠십육만오천이백원정 (₩1,047,765,200.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김미란 외 3명 (2025타경41642)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.04.28 ~ 2025.05.02	2025.05.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	785	토지	785	-	477,816,000
	건물	1,043.37	건물	1,043.37	-	569,949,200
	이	하	여	백		
합계					₩1,047,765,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 안성시 죽산면 죽산리 소재 '죽산초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 의한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.05.02.을 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025.04.28.부터 2025.05.02.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2025.05.02. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

(1) 감정평가는 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제21조 제1항에 따른 공시지가기준법을 포함한 비교방식 그리고 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식에 따르며, 감정평가의 목적, 법령에 따른 주된 평가방식, 평가대상 자산의 특성, 시장상황 등을 고려하여 감정평가 방법을 결정합니다.

(2) 본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」에 근거하여 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

7. 기타

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

(2) 본건 토지 및 건물에 대한 지적경계 및 면적 등은 관련공부, 현장조사시 목측에 의하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 별도의 측량을 요합니다.

(3) 본건 건물의 내부의 확인은 이해관계인의 부재로 인해 부득이 확인하지 못하여 외부 목측, 탐문 조사, 인근 전례 등으로 확인하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

8. 대상 토지의 개요

연번	소재지	지번	지목	용도지역	면적(m ²)
1	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-7	대	제1종일반주거지역	463
3	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-9	답	제1종일반주거지역	114
4	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-10	답	제1종일반주거지역	148
5	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-11	답	제1종일반주거지역	60

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 대상 건물의 개요

연번	구조	층	연면적(㎡)	용도	사용승인일
1	철골철근콘크리트구조 슬라브지붕	4층	1,043.37	제1종근린생활시설	1998.01.19

II. 공시지가기준법에 의한 토지가격

1. 비교표준지 공시지가 선정

(1) 비교표준지 선정기준

- 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- 이용상황이 같거나 비슷할 것
- 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 표준지 선정사유

본건 평가에 적용할 비교표준지는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	죽산리 515-3	151.0	대	단독주택	1종일주	소로한면	사다리 평지	450,100
나	죽산리 559-4	929.0	답	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	247,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정치의 결정

(1) 지가변동률

[경기도 안성시 주거지역 기준]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.31.	0.276	2025년 3월 누계
2025.03.01. ~ 2025.03.31.	0.123	2025년 3월 변동률
2025.01.01. ~ 2025.05.02.	0.403 (1.00403)	$(1 + 0.00276) * (1 + 0.00123 * 32/31)$ = 1.00403

(2) 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 보정하는 작업으로 지가변동률과 생산자물가상승률을 적용할 수 있으나 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하기 어려워 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정합니다.

3. 지역요인의 비교

평가대상 토지가 표준지인바, 표준적 획지의 최유효이용이 동일하므로 지역요인은 대등합니다.
(1.00)

4. 개별요인의 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 본건(1) / 표준지(가)

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 표준지 대비 편의시설과의 접근성 등이 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
누 계			0.903	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건(3,4,5) / 표준지(나)

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 표준지 대비 편의시설과의 접근성 등이 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
누 계			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 비교

(1) 취지

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(98두6067, 92누16300 관련) 등에서 인정되는 점을 참작할 때 그 밖의 요인 보정은 동일수급권을 포함한 인근지역의 평가선례 및 실제 거래가격 등과의 형평성 및 균형을 유지하기 위한 것입니다. 따라서 이하에서는 본건 표준지와 인근 토지의 적정지가 수준 및 인근 유사 토지의 평가선례 등을 상호 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하도록 합니다.

(2) 그 밖의 요인 비교치 산정을 위한 비교사례 선정

1) 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	두현리 80-0	2종일주	대	625,000	2023.07.10	법원경매
B	죽산리 760-0	1종일주	답	418,000	2024.08.30	법원경매

2) 감정평가사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	매매금액
C	죽산리 420-0	1종일주	대	815,789	2024.02.06	155,000,000
D	죽산리 420-0	1종일주	대	710,526	2022.06.02	135,000,000
E	죽산리 550-0	1종일주	전	544,392	2023.06.08	466,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교사례 선정

상기 비교사례 중 대상 토지 및 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 것으로서 용도지역이 동일하고, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 감정평가사례 <기호 B, C>를 선정하도록 합니다.

(3) 그 밖의 요인 비교치 산정

1) 산정식

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 표준지 가 / 비교사례 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	산정치
사례	C	815,789	-	1.01588	1.00	0.950	787,307	1.742
표준지	가	450,100	-	1.00403	-	-	451,914	

시점수정: 경기도 안성시 주거지역 지가변동률(2024.02.06. ~ 2025.05.02.)

지역요인: 유사함(1.00).

개별 요인	가로조건	0.95	표준지는 사례 대비 가로의 폭 등이 열세함.
	접근조건	1.00	유사함.
	환경조건	1.00	유사함.
	획지조건	1.00	유사함.
	행정적조건	1.00	유사함.
	기타조건	1.00	유사함.
	누계치	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 표준지 나 / 비교사례 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	산정치
사례	B	418,000	-	1.00808	1.00	1.103	464,779	1.873
표준지	나	247,200	-	1.00403	-	-	248,196	

시점수정: 경기도 안성시 주거지역 지가변동률(2024.08.30. ~ 2025.05.02.)

지역요인: 유사함(1.00).

개별 요인	가로조건	1.00	유사함.
	접근조건	1.05	표준지는 사례 대비 편의시설과의 접근성이 우세함.
	환경조건	1.00	유사함.
	획지조건	1.05	표준지는 사례 대비 형상 등이 우세함.
	행정적조건	1.00	유사함.
	기타조건	1.00	유사함.
	누계치	1.103	

(4) 그 밖의 요인 비교치 결정

상기의 비교사례와 평가대상 토지 및 인근 지역의 정상적인 가격수준, 최근의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인을 결정하였습니다.

표준지		비교사례	그 밖의 요인 보정치	
기호	소재지		산정	적용
가	죽산리 515-3	C	1.742	1.74
나	죽산리 559-1	B	1.873	1.87

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	450,100	1.00403	1.000	0.903	1.74	710,056	710,000
3	247,200	1.00403	1.000	0.998	1.87	463,199	463,000
4	247,200	1.00403	1.000	0.998	1.87	463,199	463,000
5	247,200	1.00403	1.000	0.998	1.87	463,199	463,000

※ 결정단가는 산정단가의 백원단위에서 반올림하였음.

III. 거래사례비교법에 의한 토지가격

1. 개요

대상 부동산과 가치형성요인이 같거나 유사한 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 부동산의 가액을 평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례의 선정

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	매매금액
C	죽산리 42○-○	1종일주	대	815,789	2024.02.06	155,000,000
D	죽산리 42○-○	1종일주	대	710,526	2022.06.02	135,000,000
E	죽산리 55○-○	1종일주	전	544,392	2023.06.08	466,000,000

대상 물건과 위치적 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가능성이 높은 <사례 D, E>를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다 (1.00)

4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.06.02. ~ 2025.05.02.	3.071 (1.03071)	안성시 주거지역 기준
2023.06.08. ~ 2025.05.02.	2.432(1.02432)	안성시 주거지역 기준

5. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인이 유사합니다. (1.00)

6. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 본건(1) / 거래사례(D)

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.97	본건은 사례 대비 가로의 폭 등이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
누 계			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 본건(3,4,5) / 거래사례(E)

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.93	본건은 사례 대비 가로의 폭 등이 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 사례 대비 편의시설과의 접근성 등이 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.95	본건은 사례 대비 형상 등이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
누 계			0.839	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	710,526	1.000	1.03071	1.000	0.970	710,376	710,000
3	544,392	1.000	1.02432	1.000	0.839	467,853	468,000
4	544,392	1.000	1.02432	1.000	0.839	467,853	468,000
5	544,392	1.000	1.02432	1.000	0.839	467,853	468,000

※ 결정단가는 산정단가의 백원단위에서 반올림하였음.

IV. 토지 감정평가액 결정

1. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래 당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력의 차이 등의 이유로 변동성이 있을 수 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으나 본건 평가에서는 상기와 같이 두 방식의 시산가액이 유사하게 산출되어 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

2. 토지감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과, 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	안성시 죽산면 죽산리 561-7	710,000	463	328,730,000
3	안성시 죽산면 죽산리 561-9	463,000	114	52,782,000
4	안성시 죽산면 죽산리 561-10	463,000	148	68,524,000
5	안성시 죽산면 죽산리 561-11	463,000	60	27,780,000

V. 건물 감정평가액 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

<2024 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 참조>

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)

2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 및 부대설비 등을 검토하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물단가의 결정

구분	재조달원가	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
지1층	1,000,000	50	27	23	23/50	460,000
1,2,3층	1,200,000	50	27	23	23/50	552,000
4층	1,400,000	50	27	23	23/50	644,000

※ 적용단가는 산정단가의 백원단위에서 반올림하였음.

4. 건물가격의 결정

구분	적용단가(원/㎡)	연면적(㎡)	감정평가액(원)
지1층	460,000	200.11	92,050,600
1,2,3층	552,000	708.27	390,965,040
4층	644,000	134.99	86,933,560
소 계			569,949,200

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 안성시 죽산면 죽산리	561-7	대		463	463	710,000	328,730,000	
2.	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-7	제1종 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조 슬라브지붕 4층 지1층	200.11	200.11	460,000	92,050,600	1,000,000 × 23/50
	[도로명주소] 경기도 안성시 죽산면 죽주로 205-7			1층 1층 1층 2층 3층 4층	105.67 105.67 33.01 231.96 231.96 134.99	708.27	552,000	390,965,040	1,200,000 × 23/50
3.	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-9	답		114	114	463,000	52,782,000	
4.	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-10	답		148	148	463,000	68,524,000	
5.	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-11	답		60	60	463,000	27,780,000	
합 계								₩1,047,765,200.-	
				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 안성시 죽산면 죽산리 소재 "죽산초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통이용사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1) : 부정형 평지이고, 주상용 건부지임.
 기호 (3)~(5) : 부정형 평지이고, 나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1) : 동측으로 노폭 약 4미터의 도로에 접함.
 기호 (3)~(5) : 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>
 기호(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>
 기호(4) : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

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) | |

자연보전권역<수도권정비계획법>

기호(5) : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(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

철골철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 건물로서,
 외벽: 드라이비트 마감,
 내벽: 몰탈위 페인팅, 벽지도배, 타일붙임 마감 등,
 창호: 새시창호임.

(2) 이용상태

지1층: 현황 일부 기계실 및 공실 상태,
 1층: 사무실 및 다문화센터 등,
 2층: 교회 등,
 3층: 교회, 주택(추정) 등,
 4층: 주택(추정) 등임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 (ㄱ), (ㄴ)이 소재함. (후첨 사진용지 참조)

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

임대관계는 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 안성시 죽산면 죽산리 561-7 외
-----	-------------------------



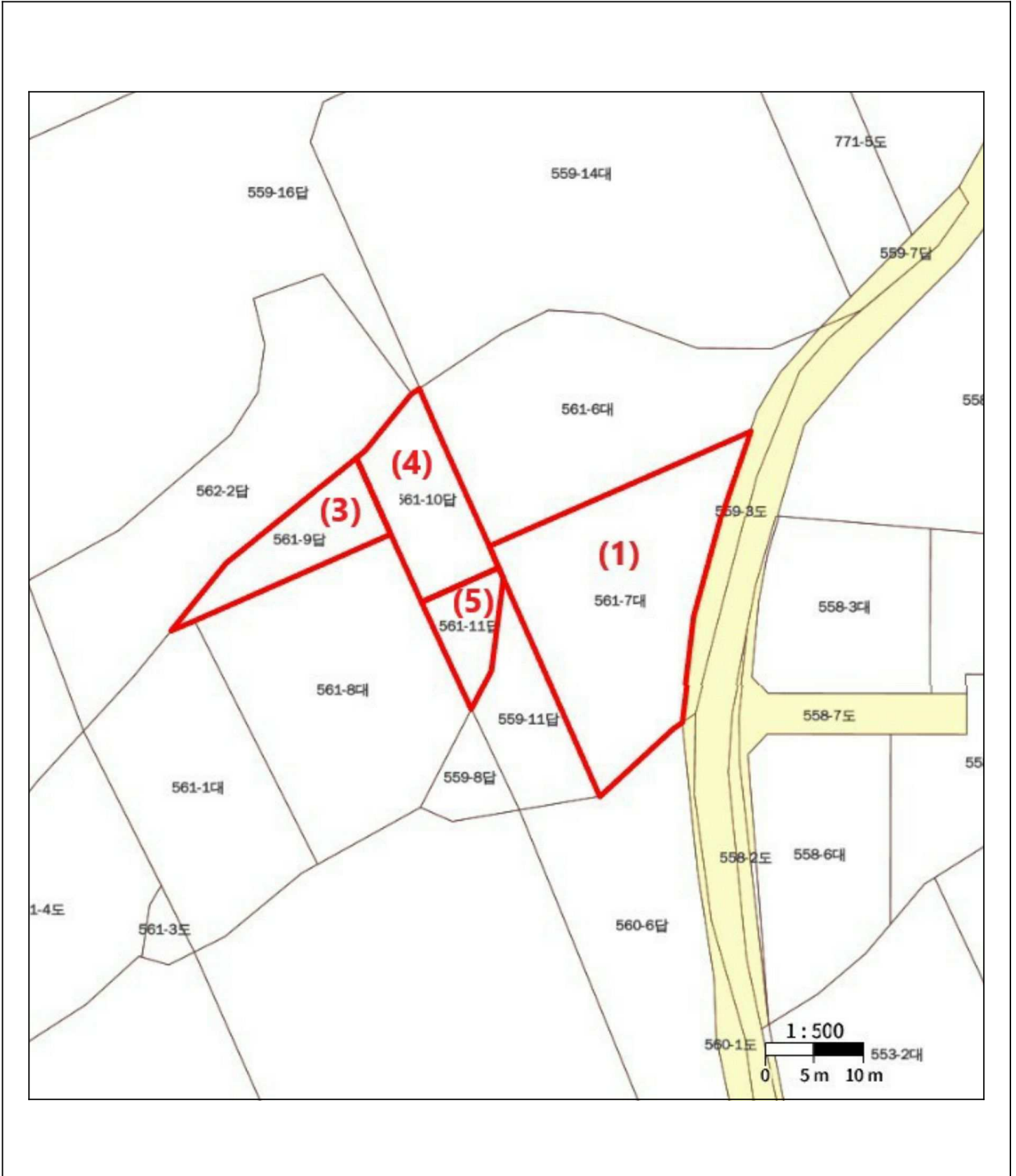
위 치 도



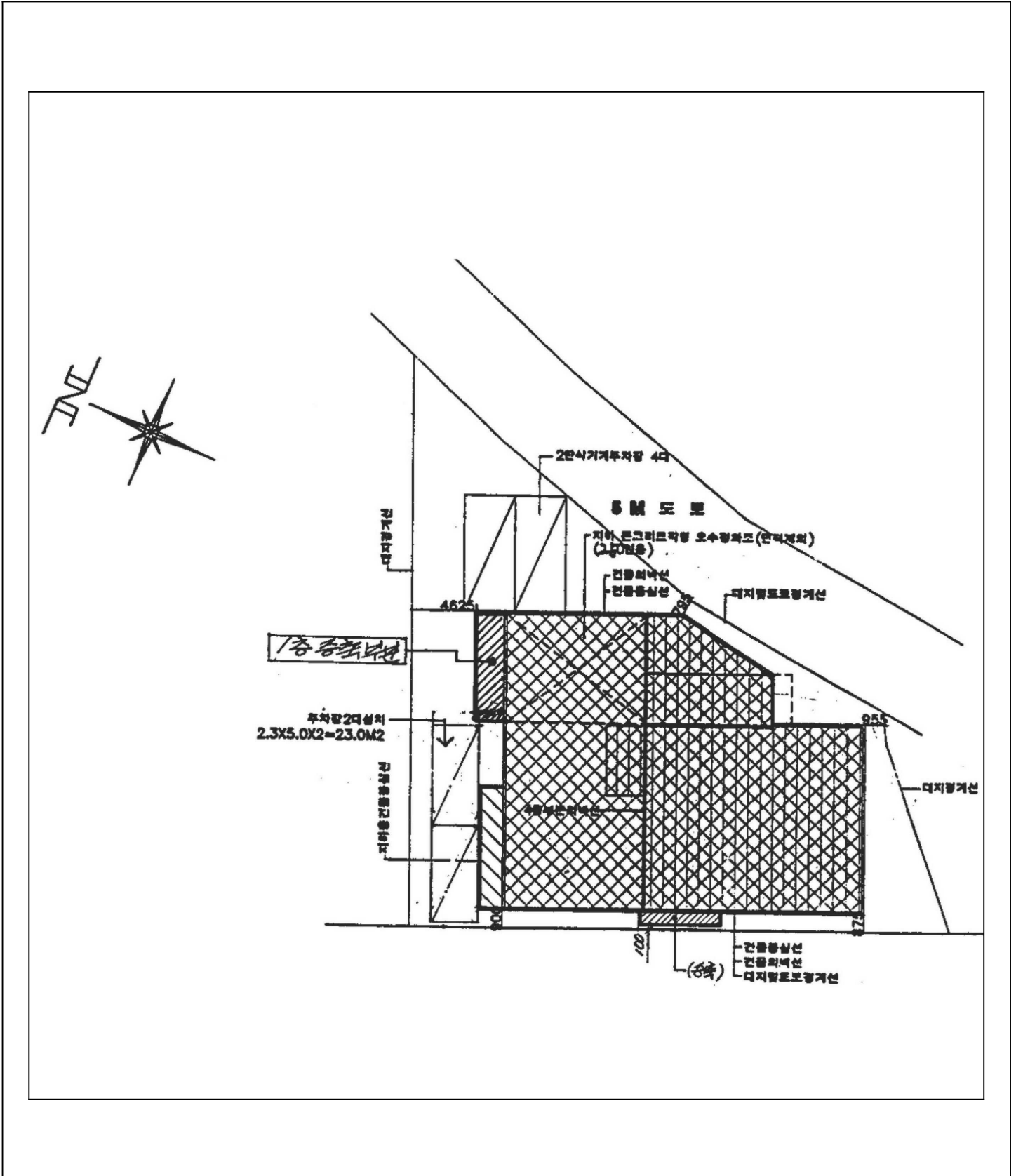
소 재 지	경기도 안성시 죽산면 죽산리 561-7 외
-------	-------------------------



지 적 도



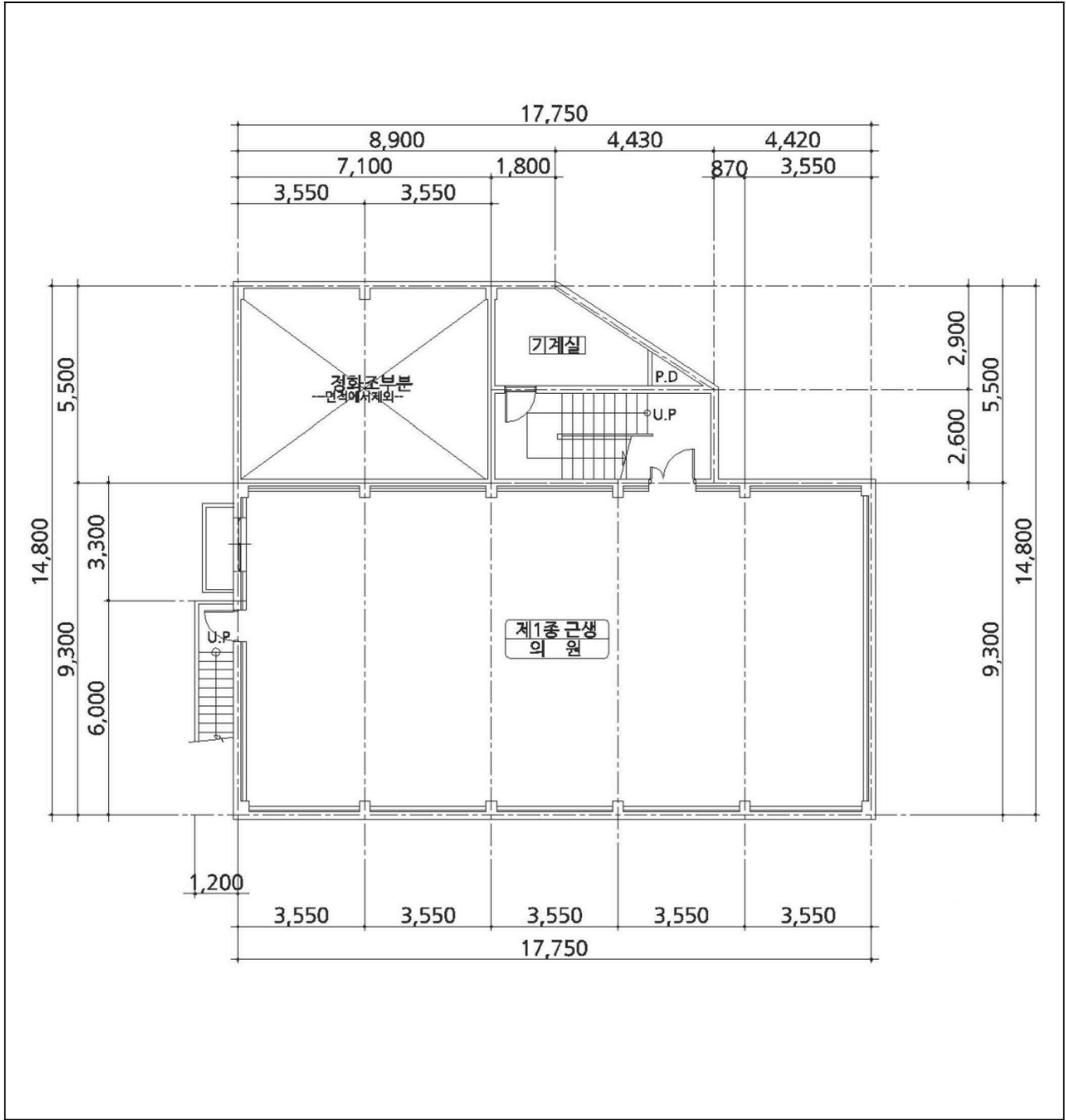
건물개황도



내부 구조도



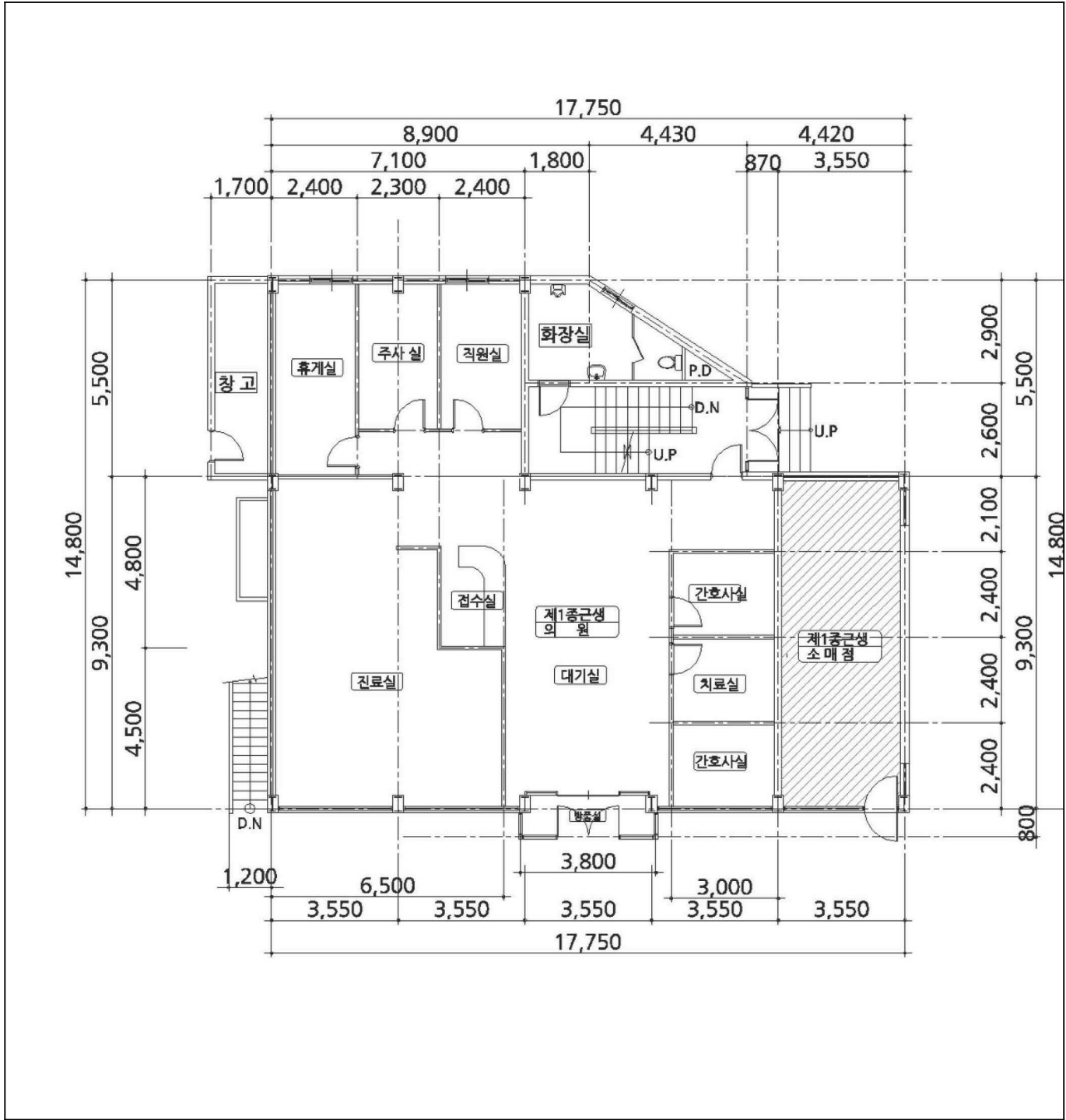
소재지 지하1층



내부 구조도



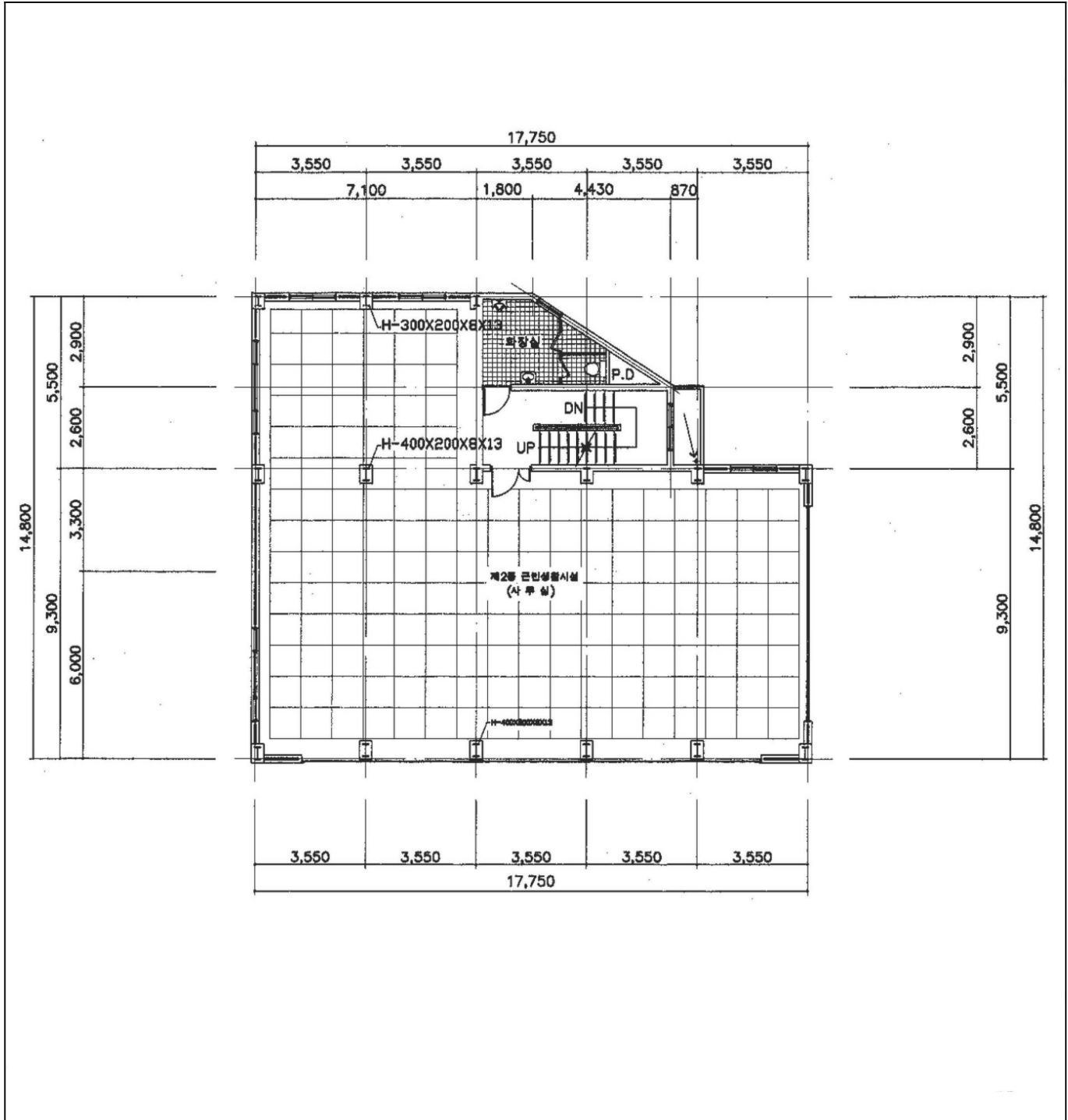
소 재 지 1층



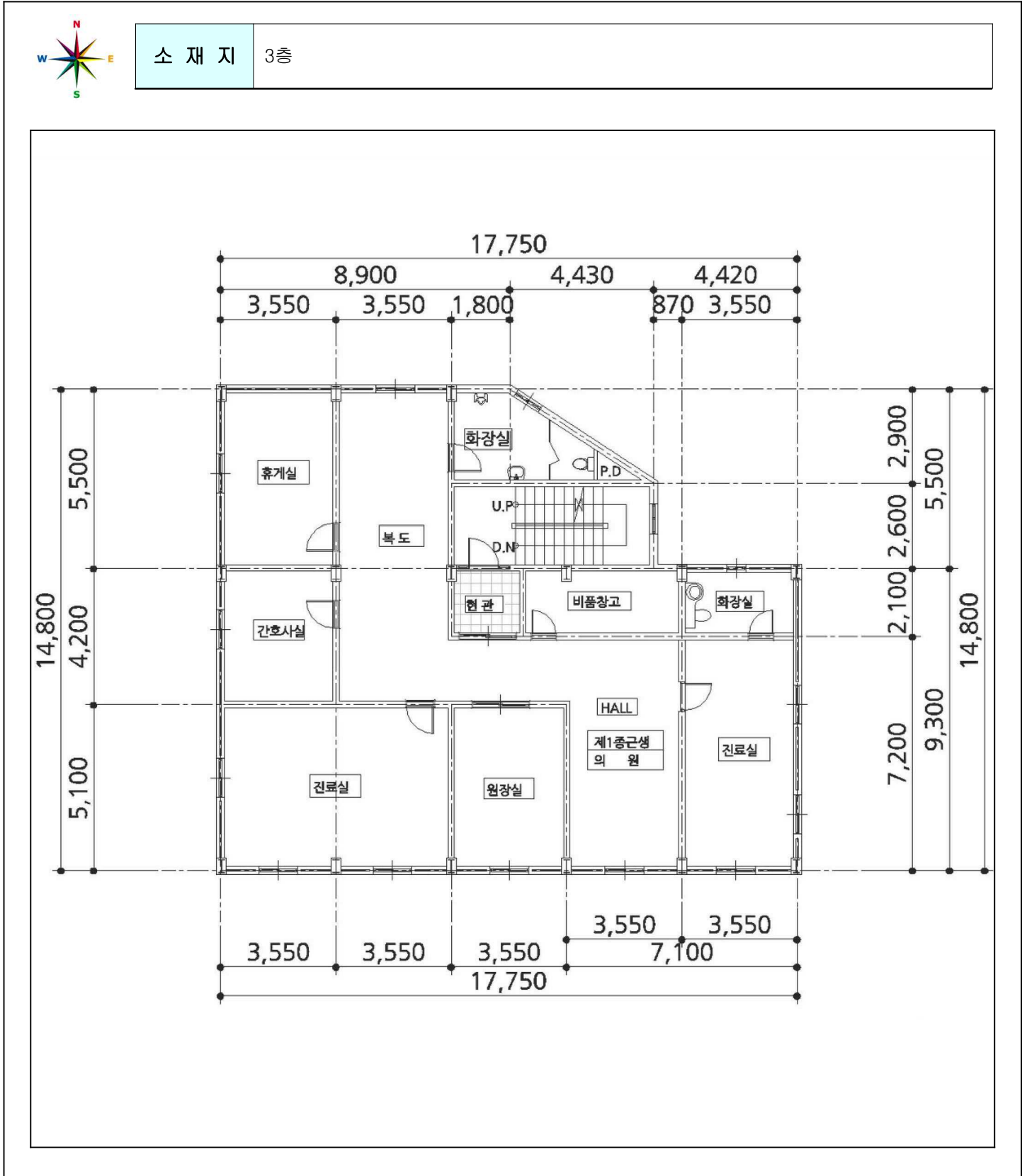
내부구조도



소재지	2층
-----	----



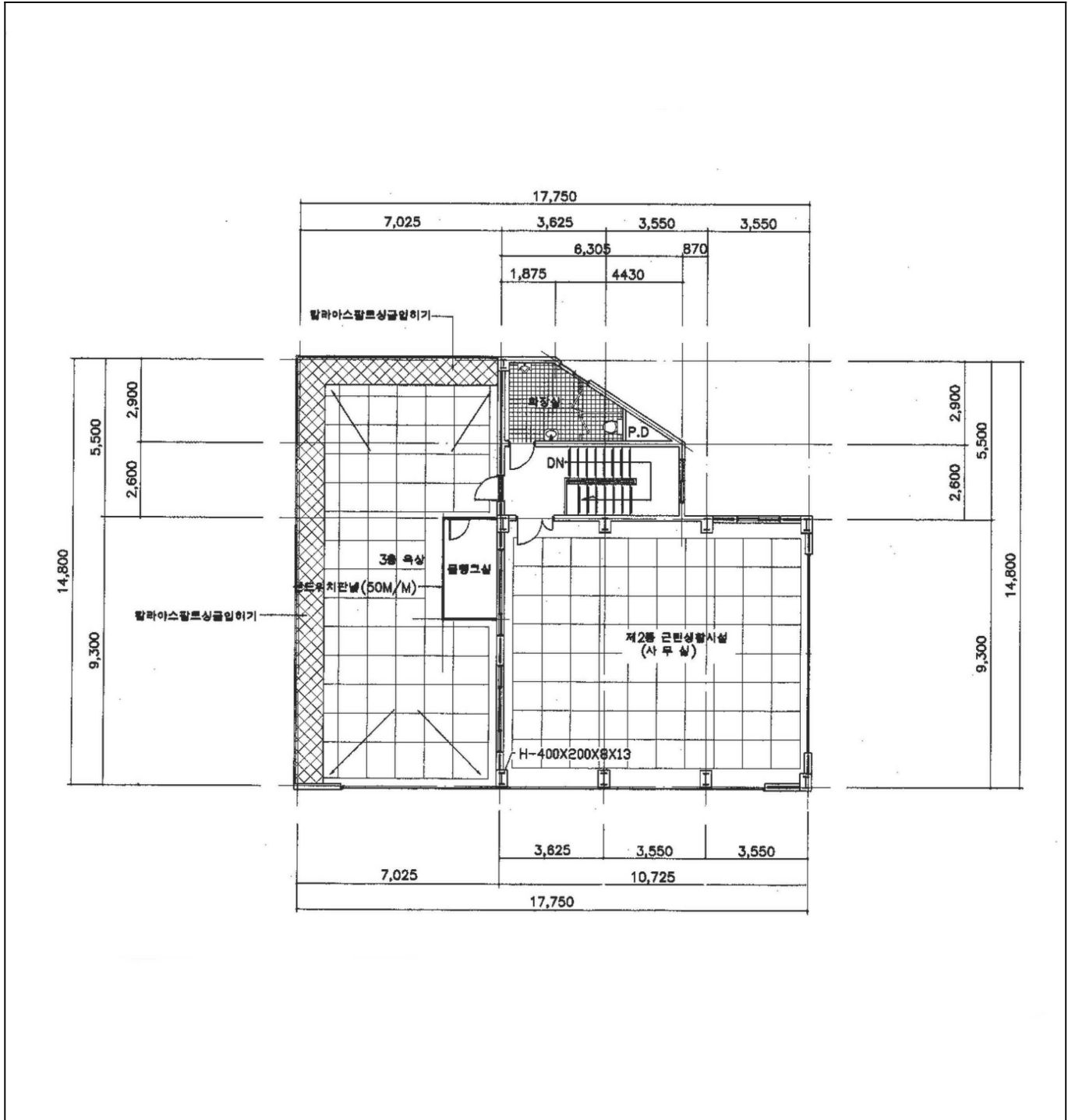
내부 구조도



내부구조도



소재지 4층



사 진 용 지



기호(1) 토지 및 기호(2) 건물



기호(1) 토지 및 기호(2) 건물

사 진 용 지



기호(3) 토지

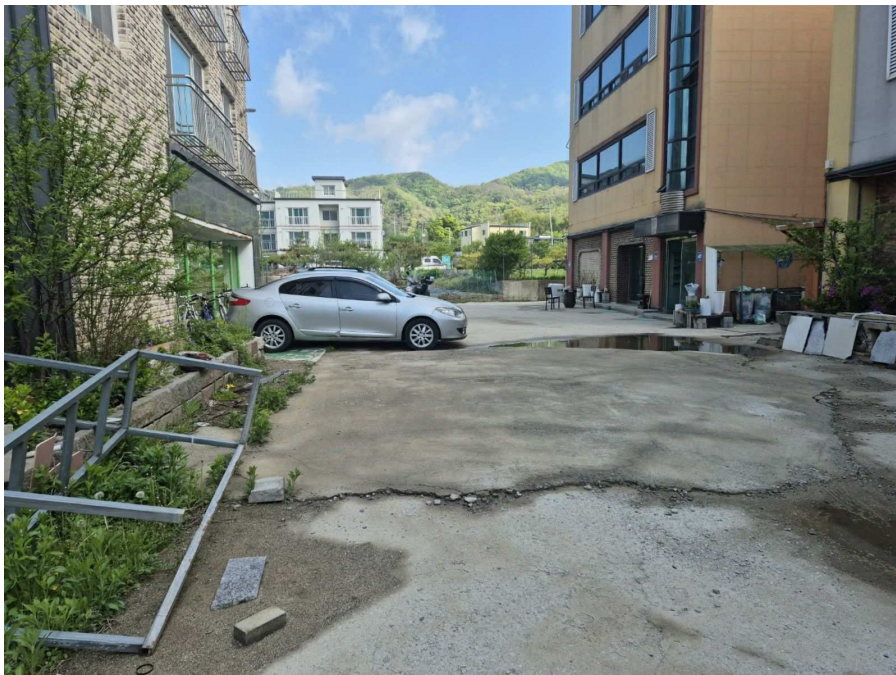


기호(3) 토지

사 진 용 지



기호(4) 토지

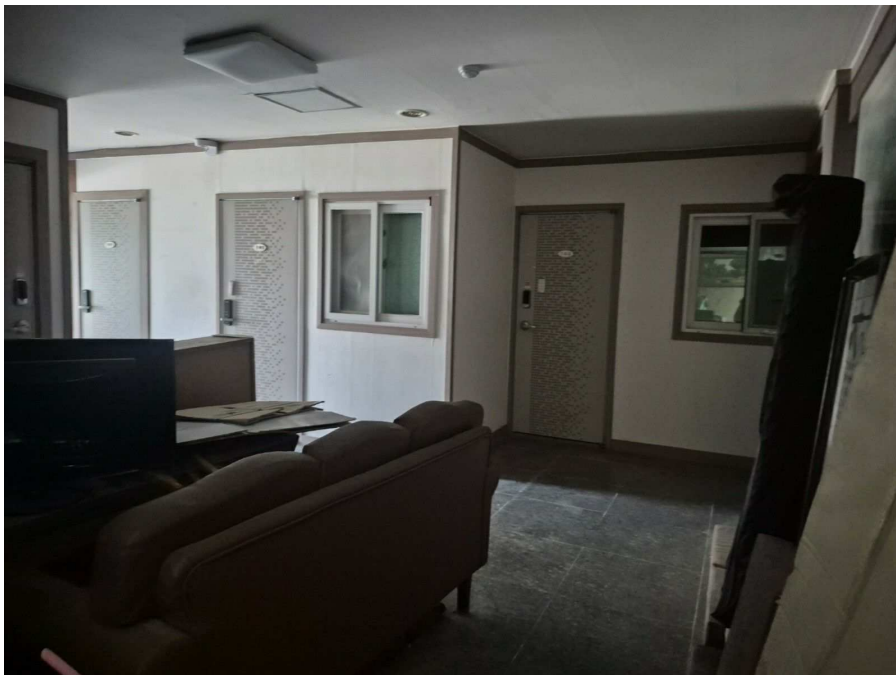


기호(5) 토지

사 진 용 지



기호(2) 건물 지하1층

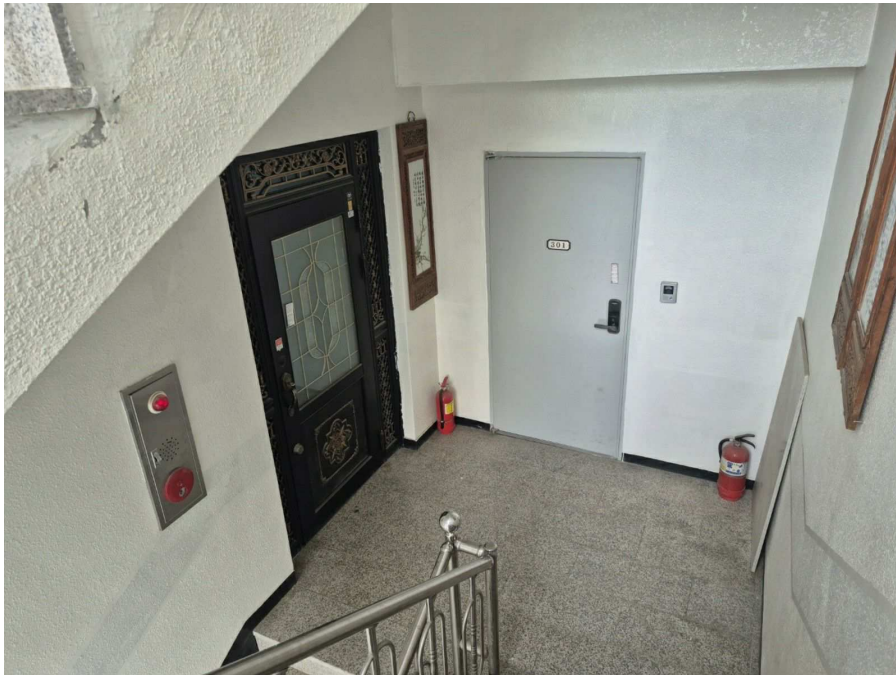


기호(2) 건물 1층

사 진 용 지



기호(2) 건물 2층



기호(2) 건물 3층

사 진 용 지



기호(2) 건물 4층



기호(2) 건물 전경