

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 피더블유디앤씨
소유물건(2024타경55854)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 인덕24-12068



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.

인덕감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 영 기

감정평가액	일백구십구억구천칠백만원정(₩19,997,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 피더블유디앤씨 (2024타경55854)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.08	2025.01.07 ~ 2025.01.08	2025.01.09		
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
	구분건물	23개호 이	구분건물	23개호 하 여	-	19,997,000,000 백
	합 계					₩19,997,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건 기호1~23는 경기도 평택시 동삭동 소재 “세교중학교” 북측 인근에 위치하는 이편한 세상지제역근린생활시설 지1층 7호외 22개호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.01.08일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 위치 확인은 건축물현황도 및 점유 사용부분에 의거 하였음.
- 2) 본건 기호1~23 구분건물은 신규 택지개발사업지로서 지적 미 정리로 대지권 등재가 지연되어 대지권 없이 건물만 평가의뢰 되었으나 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제 20조” 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양되고, 거래 관행상 추후 적정 대지 지분이 이전될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지 지분을 구분건물에 포함한 가격으로 평가하고 건물가격과 토지가격을 배분하였으니 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3) 본건 기호1~23 건물은 공부상 지1층 이나, 접면 도로 및 통행로에서 외관상 1층 구조임.
- 4) 본건 지1층 1호(기호17)는 지1층 2호(기호18)과 일단의 용도로 인테리어 공사 중인상태로서 상호 경계 벽체 일부가 해체된 상태인 바, 경계 복원 등에 관련한 사항은 필히 현장 확인 후 판단하는 등 경매 입찰시 유의 바람.
- 5) 본건 지1층 6호(기호8), 지1층 7호(기호1)는 상호 경계 벽체가 없는 상태인 바, 경계 복원 등에 관련한 사항은 필히 현장 확인 후 판단하는 등 경매 입찰시 유의 바람.
- 6) 본건 지1층 11호(기호23), 지1층 12호(기호10), 지1층 13호(기호20), 지1층 14호(기호3), 지1층 15호(기호11), 지1층 16호(기호21), 지1층 17호(기호12)은 상호 경계 벽체 없이 하나의 용도(음식점)로서 경계 복원 등에 관련한 사항은 필히 현장 확인 후 판단하는 등 경매 입찰시 유의 바람.
- 7) 본건 지1층 22호(기호5)는 현황 2개의 점포(중개사사무소, 무인카페)로 구획되어 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 동삭동 416 [도로명주소 : 경기도 평택시 지제동삭1로 220]		
건물명		이편한세상지제역근린생활시설		
용도		제1종, 제2종 근린생활시설	사용승인일	2022.12.28
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	지1층 7호	67.0418	15.5731	-
2	지1층 27호	123.0694	28.5897	-
3	지1층 14호	57.1618	13.2781	-
4	지1층 18호	57.1618	13.2781	-
5	지1층 22호	72.0889	16.7455	-
6	지1층 25호	102.9651	23.9177	-
7	지1층 5호	66.6842	15.49	-
8	지1층 6호	67.3019	15.6335	-
9	지1층 10호	57.1618	13.2781	-
10	지1층 12호	57.1618	13.2781	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
11	지1층 15호	57.1618	13.2781	-
12	지1층 17호	57.1618	13.2781	-
13	지1층 20호	46.3668	10.7705	-
14	지1층 24호	62.6988	14.5643	-
15	지1층 26호	116.9574	27.168	-
16	지1층 4호	59.356	13.7877	-
17	지1층 1호	124.6952	28.9654	-
18	지1층 2호	57.7041	13.404	-
19	지1층 3호	59.3581	13.7882	-
20	지1층 13호	57.1618	13.2781	-
21	지1층 16호	57.1618	13.2781	-
22	지1층 19호	55.5273	12.8984	-
23	지1층 11호	57.1618	13.2781	-

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가	사용승인일
A	동작동 416	이편한세상 지제역근린 생활시설	지1층 8호	114.3236	79.5458	1,502,000,000	2024. 10. 11
						13,138,145	2022. 12. 28
B	동작동 416	이편한세상 지제역근린 생활시설	지1층 21호	47.7556	33.2282	652,000,000	2023. 10. 18
						13,652,849	2022. 12. 28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 위 사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국감정평가사협회에서 제공하는 주요 지역별 자본수익률 중 본건과 물적 및 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 경기 집합상가 분기별 지수를 적용하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	시점수정치
2024년	0.36	0.43	0.32	-	거래시점 : 2024.10.11 기준시점 : 2025.01.08 ($1+0.0032*90/92$) ≒ 1.00313

※ 2024년 4분기 이후 시점 자본수익률은 미발표로 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성, 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 노후도, 건물의 규모 및 최고층 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터의 유무 및 그 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
기호1 지1층 7호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.				
기호2 지1층 27호	1.00	0.95	0.82	1.00	0.779
	본건은 거래사례 A 대비 구조, 위치별 효용에서 열세함.				
기호3 지1층 14호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.				
기호4 지1층 18호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.				
기호5 지1층 22호	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례 A 대비 위치별 효용에서 우세함.				
기호6 지1층 25호	1.00	0.90	0.90	1.00	0.810
	본건은 거래사례 A 대비 구조, 위치별 효용에서 열세함.				
기호7 지1층 5호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.				
기호8 지1층 6호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
기호9 지1층 10호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호10 지1층 12호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호11 지1층 15호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호12 지1층 17호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호13 지1층 20호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 거래사례 A 대비 구조에서 열세함.					
기호14 지1층 24호	1.00	0.85	0.90	1.00	0.765
본건은 거래사례 A 대비 구조, 위치별 효용에서 열세함.					
기호15 지1층 26호	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
본건은 거래사례 A 대비 위치별 효용에서 열세함.					
기호16 지1층 4호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호17 지1층 1호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
본건은 거래사례 A 대비 위치별 효용에서 우세함.					
기호18 지1층 2호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 거래사례 A 대비 구조에서 열세함.					
기호19 지1층 3호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호20 지1층 13호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호21 지1층 16호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					
기호22 지1층 19호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 거래사례 A 대비 구조에서 열세함.					
기호23 지1층 11호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 A 대비 제 비교요인은 대등함.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격

평가 기호	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	시산가격 (원)
1	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	67.0418	883,561,809
2	13,138,145	1.00	1.00313	0.779	123.0694	1,263,510,369
3	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
4	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
5	13,138,145	1.00	1.00313	1.050	72.0889	997,582,834
6	13,138,145	1.00	1.00313	0.810	102.9651	1,099,173,714
7	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	66.6842	878,848,903
8	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	67.3019	886,989,736
9	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
10	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
11	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
12	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
13	13,138,145	1.00	1.00313	0.970	46.3668	592,748,042
14	13,138,145	1.00	1.00313	0.765	62.6988	632,138,052
15	13,138,145	1.00	1.00313	0.830	116.9574	1,279,372,664
16	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	59.356	782,268,595
17	13,138,145	1.00	1.00313	1.030	124.6952	1,692,693,125
18	13,138,145	1.00	1.00313	0.970	57.7041	737,682,831
19	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	59.3581	782,296,272
20	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
21	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647
22	13,138,145	1.00	1.00313	0.970	55.5273	709,854,860
23	13,138,145	1.00	1.00313	1.000	57.1618	753,350,647

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1) 유사 구분건물의 평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
#1	동삭동 388-13외	이편한세상 지제역근린 생활시설	1층 10*호	34.0	-	453,000,000	담보
						13,323,529	2024.08.13
#2	동삭동 416	이편한세상 지제역근린 생활시설	지1층 8*호	114.3236	-	1,430,000,000	담보
						12,508,353	2022.12.28
#3	동삭동 388-13외	더샵지제역 생트럴파크	1층 10*호	34.0	-	457,000,000	2023.08.13
						13,441,176	2020.08.13
#4	동삭동 835	평택센트럴 자이1단지	지하1층 10*호	54.2717	19.722	717,000,000	경매
						13,211,305	2023.08.11

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 기호	층·호별	전유면적(㎡)	대지면적(㎡)	감정가액(원)
1	지1층 7호	67.0418	-	884,000,000
2	지1층 27호	123.0694	-	1,264,000,000
3	지1층 14호	57.1618	-	753,000,000
4	지1층 18호	57.1618	-	753,000,000
5	지1층 22호	72.0889	-	998,000,000
6	지1층 25호	102.9651	-	1,099,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가 기호	층·호별	전유면적(㎡)	대지면적(㎡)	감정가액(원)
7	지1층 5호	66.6842	-	879,000,000
8	지1층 6호	67.3019	-	887,000,000
9	지1층 10호	57.1618	-	753,000,000
10	지1층 12호	57.1618	-	753,000,000
11	지1층 15호	57.1618	-	753,000,000
12	지1층 17호	57.1618	-	753,000,000
13	지1층 20호	46.3668	-	593,000,000
14	지1층 24호	62.6988	-	632,000,000
15	지1층 26호	116.9574	-	1,279,000,000
16	지1층 4호	59.356	-	782,000,000
17	지1층 1호	124.6952	-	1,693,000,000
18	지1층 2호	57.7041	-	738,000,000
19	지1층 3호	59.3581	-	782,000,000
20	지1층 13호	57.1618	-	753,000,000
21	지1층 16호	57.1618	-	753,000,000
22	지1층 19호	55.5273	-	710,000,000
23	지1층 11호	57.1618	-	753,000,000
합 계				19,997,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 평택시 동삭동 [도로명주소] 경기도 평택시 지제동삭1로 220	416 이편한 세상 지제역 근린생활 시설	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지2층 지1층	64.0304 2,169.3261									
	[전유부분의 건물의 표시]													
									지1층 7호 철근콘크리트구조	67.0418	67.0418	884,000,000	비준가격 적정지분 포함평가	
												토지·건물 토 지 : 265,200,000 건 물 : 618,800,000	배분내역	
2.				지1층 27호 철근콘크리트구조	123.0694	123.0694	1,264,000,000	비준가격 적정지분 포함평가						
							토지·건물 토 지 : 379,200,000 건 물 : 884,800,000	배분내역						
3.				지1층 14호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가						
							토지·건물 토 지 : 225,900,000 건 물 : 527,100,000	배분내역						
4.				지1층 18호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가						
							토지·건물 토 지 : 225,900,000 건 물 : 527,100,000	배분내역						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5.				지1층 22호 철근콘크리트구조	72.0889	72.0889	998,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
					토지·건물 토 지 : 299,400,000 건 물 : 698,600,000		배분내역 299,400,000 698,600,000	
6.				지1층 25호 철근콘크리트구조	102.9651	102.9651	1,099,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
					토지·건물 토 지 : 329,700,000 건 물 : 769,300,000		배분내역 329,700,000 769,300,000	
7.				지1층 5호 철근콘크리트구조	66.6842	66.6842	879,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
					토지·건물 토 지 : 263,700,000 건 물 : 615,300,000		배분내역 263,700,000 615,300,000	
8.				지1층 6호 철근콘크리트구조	67.3019	67.3019	887,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
					토지·건물 토 지 : 266,100,000 건 물 : 620,900,000		배분내역 266,100,000 620,900,000	
9.				지1층 10호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
					토지·건물 토 지 : 225,900,000 건 물 : 527,100,000		배분내역 225,900,000 527,100,000	
10.				지1층 12호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
11.				지1층 15호 철근콘크리트구조	57.1618	토지·건물	배분내역		
						토 지 :	225,900,000		
						건 물 :	527,100,000	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
12.				지1층 17호 철근콘크리트구조	57.1618	토지·건물	배분내역		
						토 지 :	225,900,000		
						건 물 :	527,100,000	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
13.				지1층 20호 철근콘크리트구조	46.3668	토지·건물	배분내역		
						토 지 :	225,900,000		
						건 물 :	527,100,000	593,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
14.				지1층 24호 철근콘크리트구조	62.6988	토지·건물	배분내역		
						토 지 :	177,900,000		
						건 물 :	415,100,000	632,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
15.				지1층 26호 철근콘크리트구조	116.9574	토지·건물	배분내역		
						토 지 :	189,600,000		
						건 물 :	442,400,000	1,279,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	383,700,000		
						건 물 :	895,300,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
16.				지1층 4호 철근콘크리트구조	59.356	59.356	782,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 234,600,000 547,400,000	
17.				지1층 1호 철근콘크리트구조	124.6952	124.6952	1,693,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 507,900,000 1,185,100,000	
18.				지1층 2호 철근콘크리트구조	57.7041	57.7041	738,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 221,400,000 516,600,000	
19.				지1층 3호 철근콘크리트구조	59.3581	59.3581	782,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 234,600,000 547,400,000	
20.				지1층 13호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 225,900,000 527,100,000	
21.				지1층 16호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
22.				지1층 19호 철근콘크리트구조	55.5273	55.5273	배분내역 토 지 : 225,900,000 건 물 : 527,100,000 710,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
23.				지1층 11호 철근콘크리트구조	57.1618	57.1618	토지·건물 토 지 : 213,000,000 건 물 : 497,000,000 753,000,000	비준가격 적정지분 포함평가
합 계							₩19,997,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 동삭동 소재 "세교초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 근린상가, 산업단지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 중 지하1층 7호외 22개호로서
 외벽 : 석재 등 마감.
 내벽 : 석고 판넬 등 마감.
 창호 : 샷시 페어그라스 창호임.

(4) 이용상태

- *지1층 1호(기호17), 지1층 2호(기호18) : 일단의 용도로 인테리어 공사중(공실 상태).
- *지1층 3호(기호19) : 점포.
- *지1층 4호(기호16) : 공실.
- *지1층 5호(기호7) : 공실.
- *지1층 6호(기호8), 지1층 7호(기호1) : 상호 경계벽체 없는 일단의 용도(공실상태).
- *지1층 10호(기호9) : 음식점(치킨).
- *지1층 11호(기호23), 지1층 12호(기호10), 지1층 13호(기호20), 지1층 14호(기호3), 지1층 15호(기호11), 지1층 16호(기호21), 지1층 17호(기호12) : 상호 경계 벽체 없는 일단의 음식점 용도(현재 영업하지 않는 상태임).
- *지1층 18호(기호4) : 음식점.
- *지1층 19호(기호22) : 상가 분양사무실.
- *지1층 20호(기호13) : 음식점(김밥).

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- *지1층 22호(기호5) : 점포2(중개사사무소, 무인카페)
- *지1층 24호(기호14) : 음식점(치킨).
- *지1층 25호(기호6) : 공실.
- *지1층 26호(기호15) : 공실.
- *지1층 27호(기호2) : 점포(애견샵).

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사의 평탄한 토지로서 아파트 및 상가동 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 주위로 중로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(모산영신지구(도시개발과:8024-4031)), 가축사육제한 구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(모산영신지구유치원2(교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(모산영신지구유치원3(교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세교중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(2010.5.24)<도시개발법>.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(9) 공부와의 차이

-.

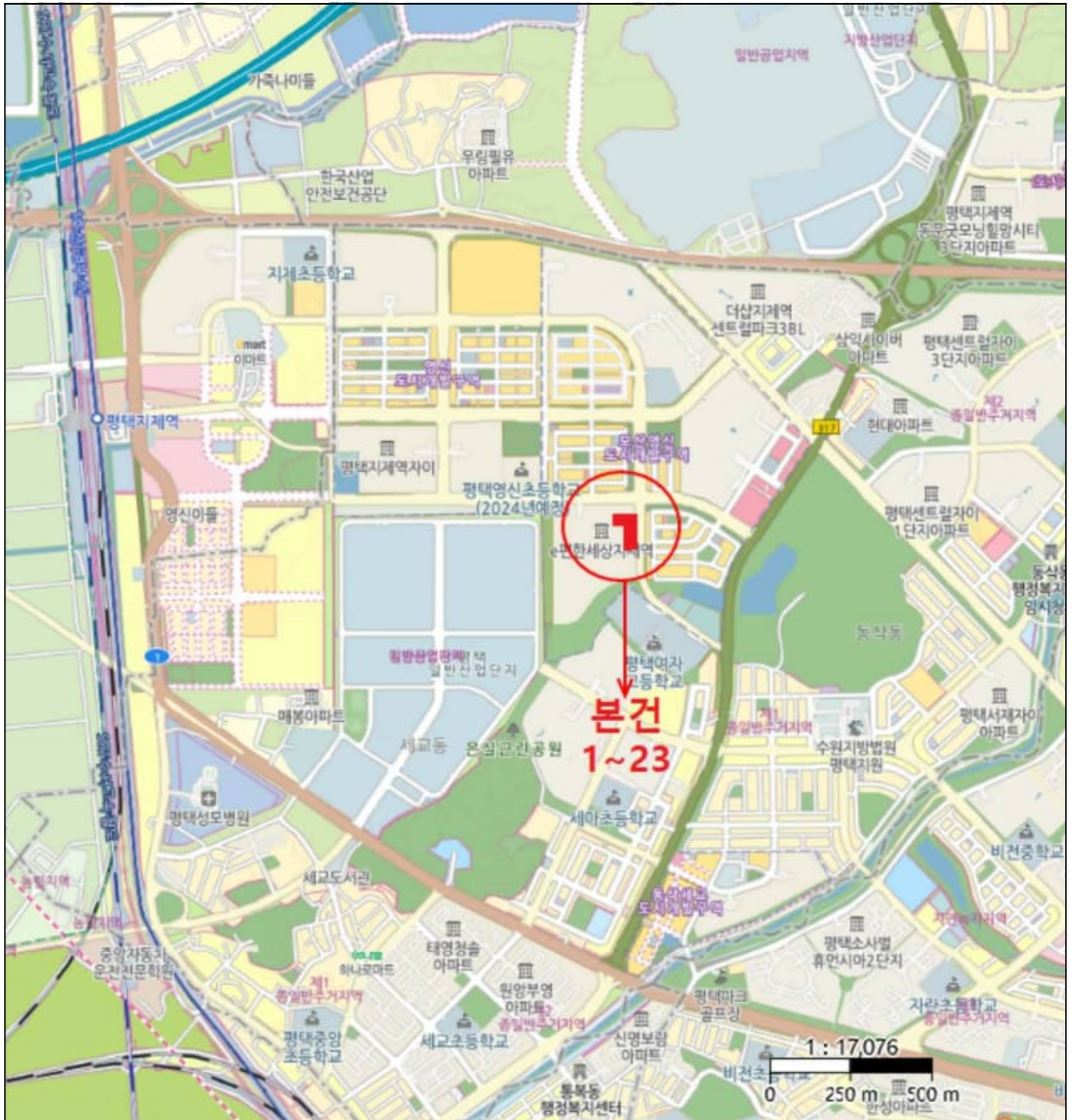
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1~23의 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 7호외
-----	--



위 치 도

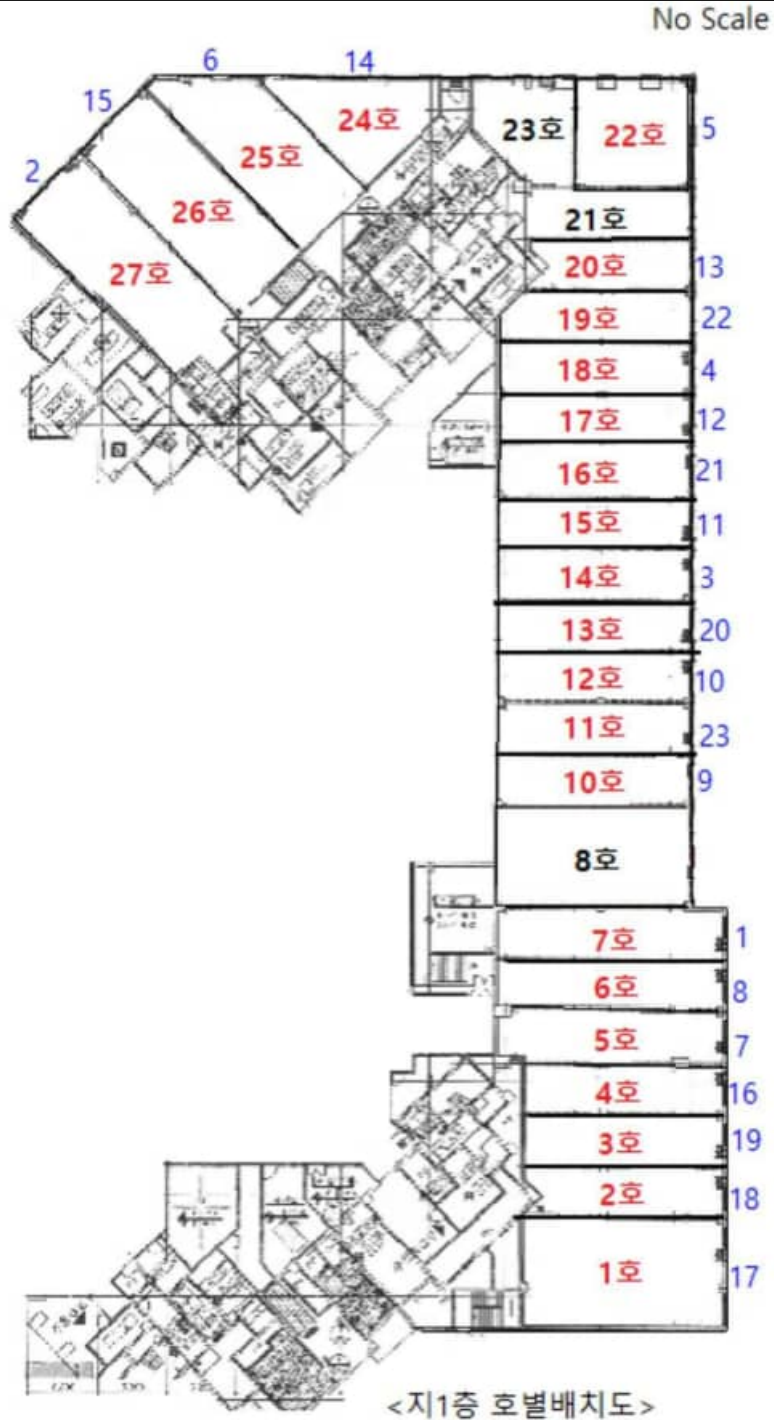


소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 7호외



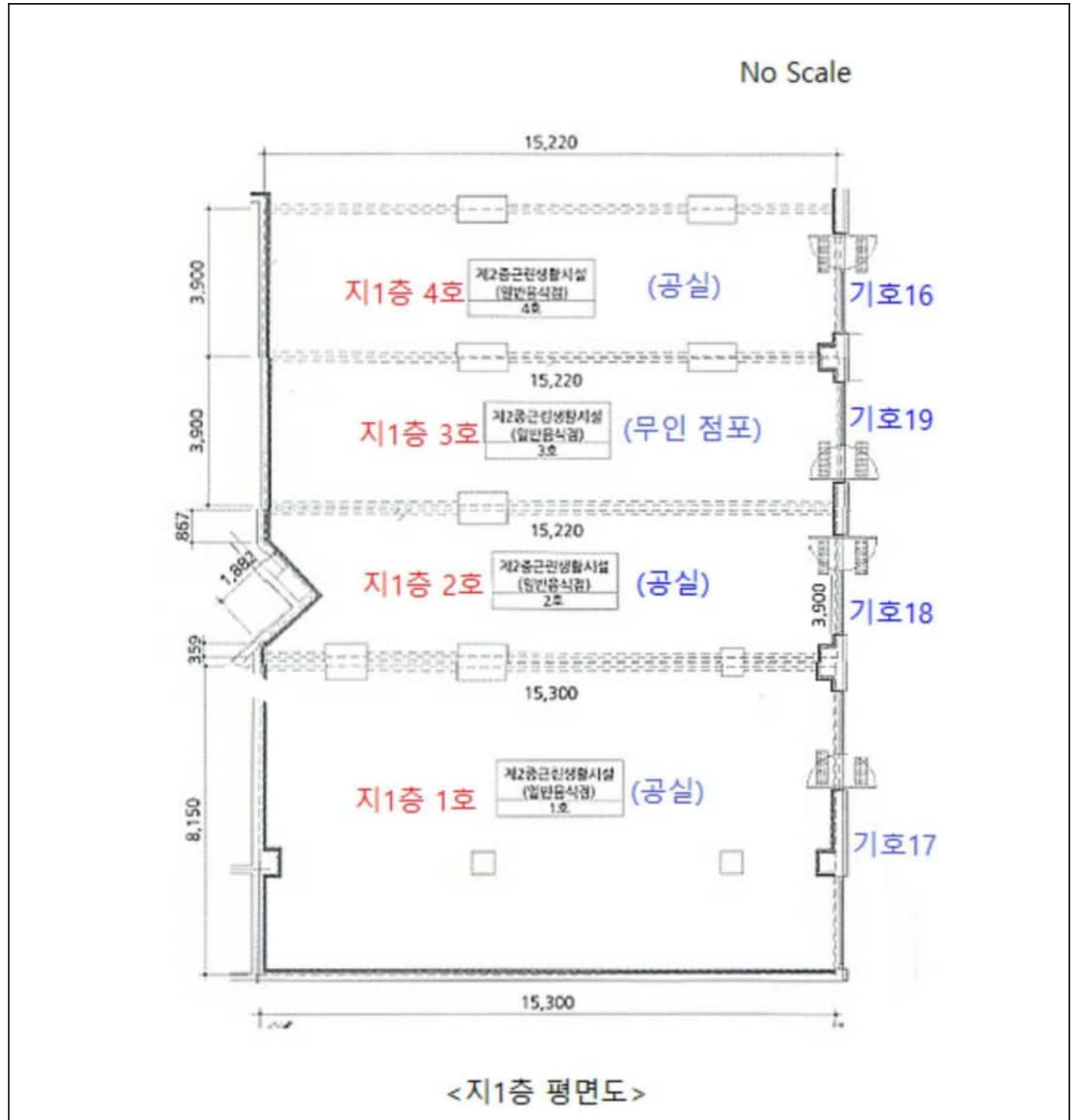
내부구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 7호외



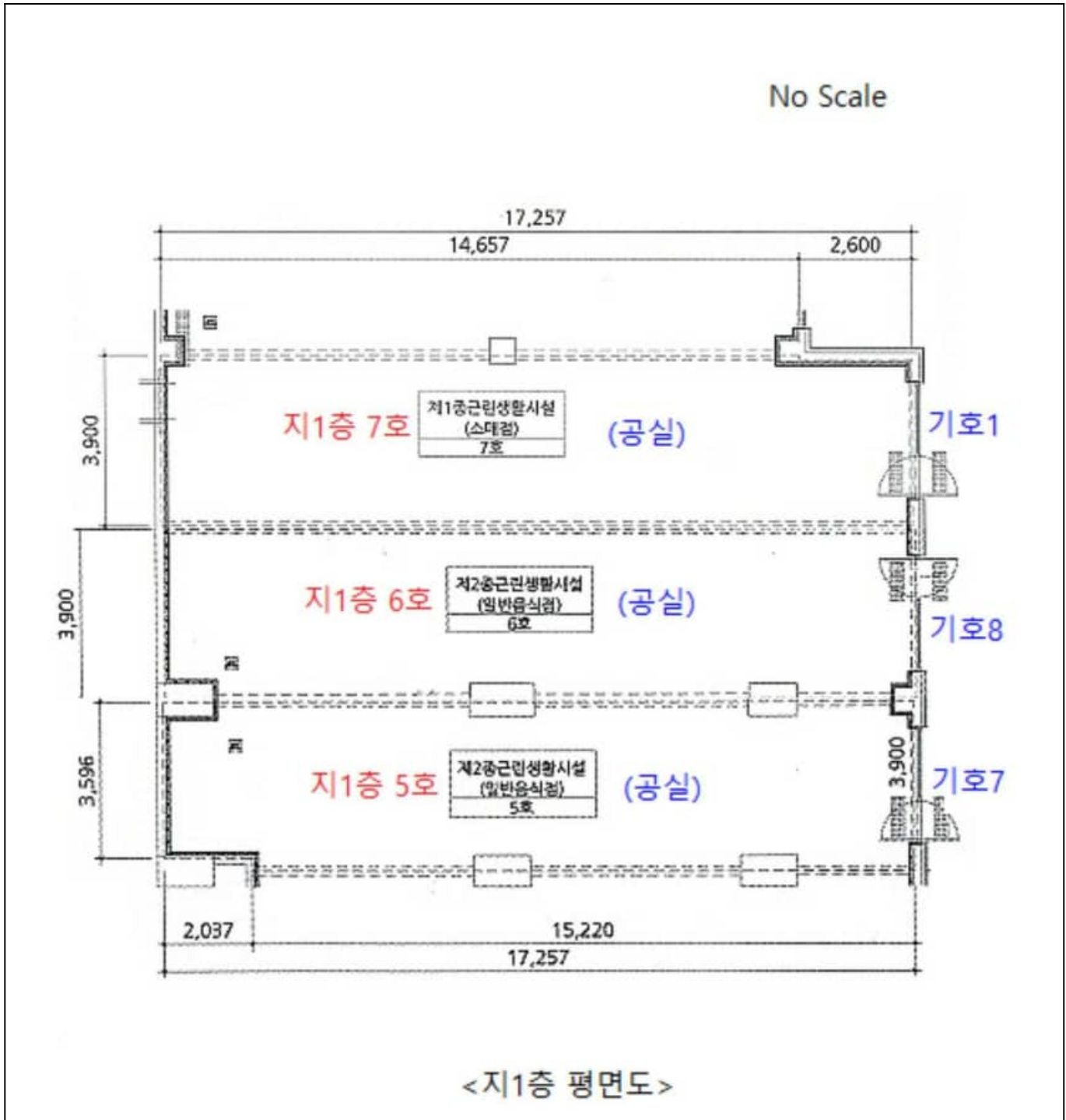
내부 구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 1호외



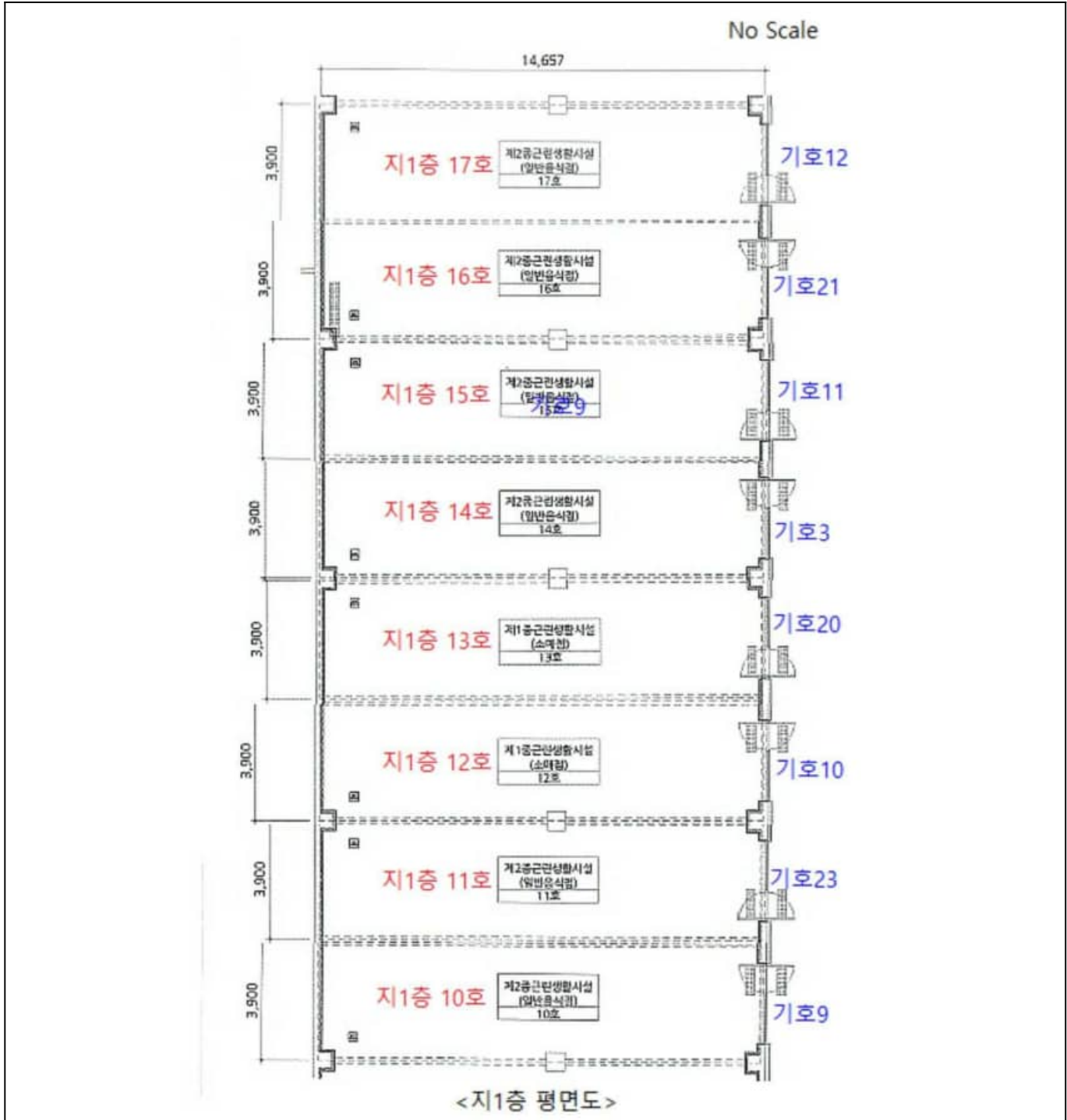
내부구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 5호외



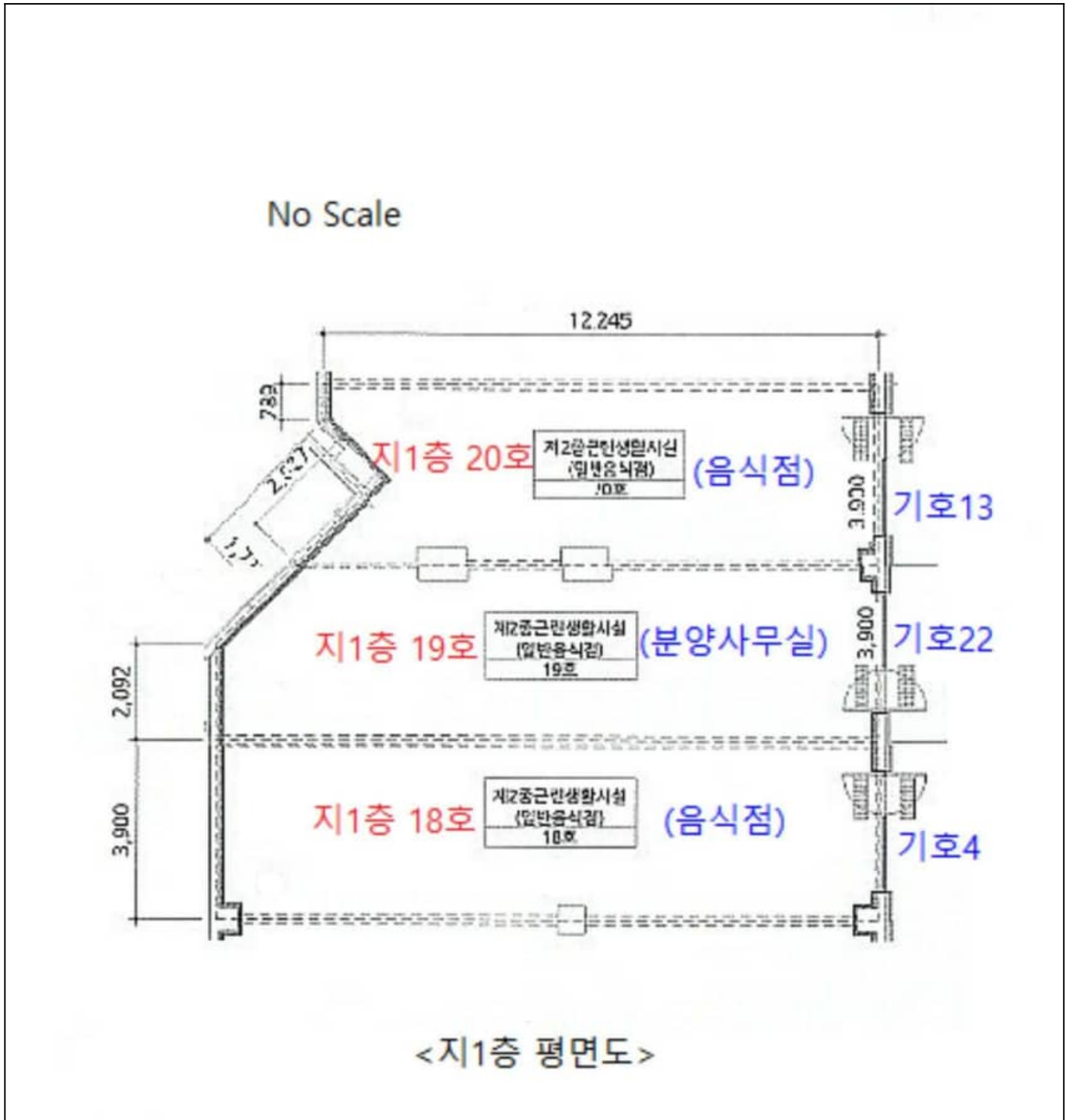
내부 구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 10호외



내부 구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 18호외



내부 구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 22호

No Scale

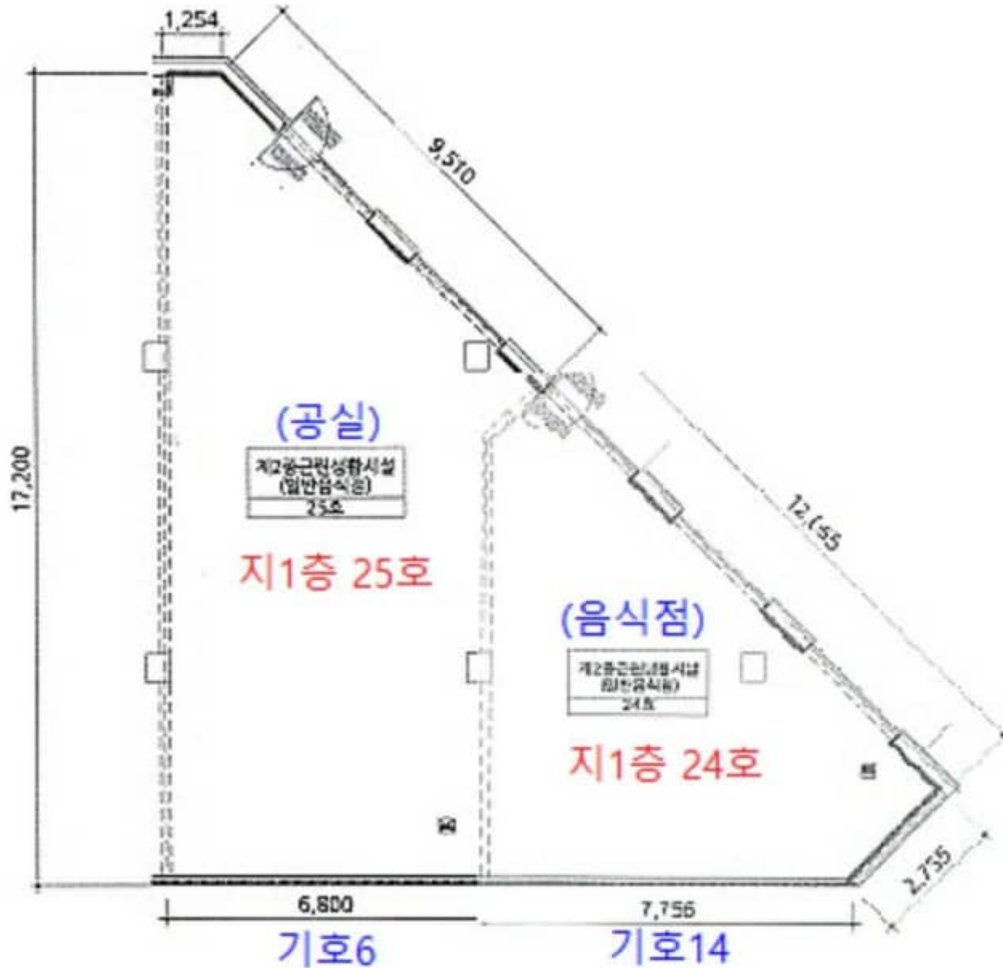


<지1층 평면도>

내부 구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 24호외

No Scale



<지1층 평면도>

내부 구조도

소재지 경기도 평택시 동삭동 416 이편한세상지제역근린생활시설 지1층 26호외

No Scale



<지1층 평면도>



()



()



()



()



()



()



1 1 (17), 1 2 (18)



1 1 (17)



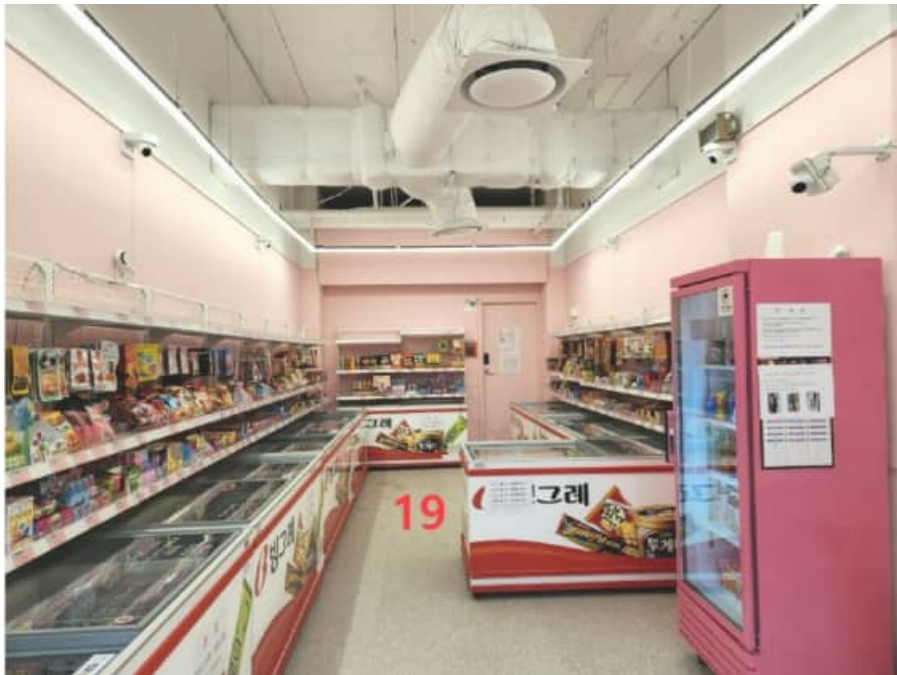
1 1 (17), 1 2 (18)



1 2 (18)



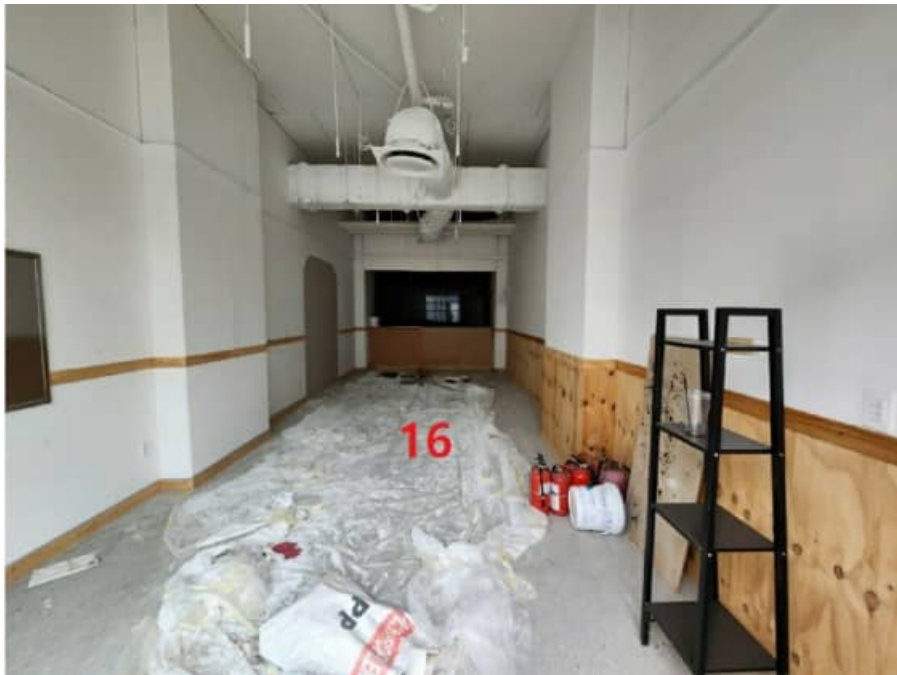
1 2 (18), 1 3 (19)



1 3 (19)



1 4 (16), 1 5 (7), 1 6 (8)



1 4 (16)



1 5 (7)



5 (7), 1 6 (8), 1 7 (1)



1 6 (8), 1 7 (1)



1 10 (9)



1 10 (9)



1 11 ~ 1 17 ()



1 11 ~ 1 17 ()



1 11 (23)



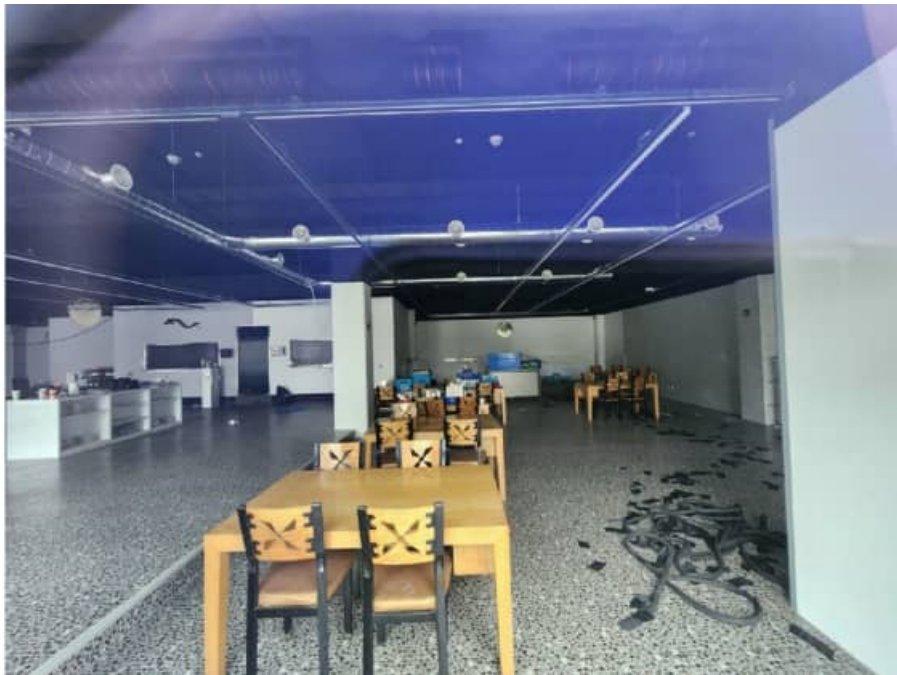
1 12 (10), 1 13 (20)



1 12 (10), 1 13 (20), 1 14 (3)



1 15 (11), 1 16 (21)



1 16 (21), 1 17 (12)



1 18 (4), 1 19 (22)



1 18 (4)



1 19 (22)



1 20 (13)



1 22 (5)



1 22 (5)



1 22 (5)



1 24 (14), 1 25 (6)



1 24 (14)



1 25 (6)



1 26 (15), 1 27 (2)



1 26 (15), 1 27 (2)



1 26 (15)



1 27 (2)