

감정평가서

건명	최영신 소유물건 (2025타경52211)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	250523-KL-001

알리는 말씀

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 감정의뢰인 이외의 제3자가 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당사무소는 책임을 지지 않습니다.



경림감정평가사사무소
KYUNGLIM APPRAISAL OFFICE

(토지및건물)감정평가표

250523-KL-001

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

감정평가사
장소정

(인)

감정평가액	칠십억삼천사백일만일천이백팔십원정(₩7,034,011,280.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영신 (2025타경52211)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.30	2025.05.23 ~ 2025.05.30	2025.06.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	499	토지	499	-	1,417,160,000
	건물	48.72	건물	48.72	-	6,041,280
	(제시외 물건)	14.2	(제시외 물건)	14.2	-	810,000
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	5,610,000,000
합계						₩7,034,011,280

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물감정평가명세서

250523-KL-001

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 광명시 가학동	337-6	대	준주거지역	499	499	2,840,000	1,417,160,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 광명시 도고내로43번길 12-10 (제시외물건)	337-6 위 지상	주택	흙벽돌 초가지붕 단층	48.72	48.72	124,000	6,041,280	800,000 x 7/45 관찰감가
㉠	동소	337-6 위 지상	주택일부	블록조등	4.5	4.5	식	360,000	
㉡	동소	337-6 위 지상	보일러실	판넬조등	7.5	7.5	식	300,000	
㉢	동소	337-6 위 지상	화장실	블록조등	2.2	2.2	식	150,000	
합 계								₩1,424,011,280.-	
				이	하	여	백		

구분건물감정평가명세표

250523-KL-001

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	경기도 광명시 일직동 [도로명주소] 경기도 광명시 덕안로104번길 17	501-4 광명역엠 클러스터	공장, 기숙사, 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하4층 지상17층				
				지4층	5,948.17			
				지3층	9,874.84			
				지2층	9,819.78			
				지1층	8,451.59			
				1층	6,579.38			
				2층	6,713.98			
				3층	6,336.96			
				4층	6,336.96			
				5층	6,085.07			
				6층	2,598.01			
				7층	2,521.55			
				8층	2,629.7			
				9층	2,609.57			
				10층	2,609.57			
				11층	2,609.61			
				12층	2,611.46			
				13층	2,609.61			
				14층	2,609.61			
				15층	2,609.61			
16층	2,609.61							
17층	2,609.61							
	1. 경기도 광명시 일직동	501-4	대	준주거지역	11,155.9			
			(내)					
			1층127호		116	116	2,180,000,000	
			철근콘크리트구조					
			1. 소유권대지권		26.54			
					-----	26.54		
					11,155.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	654,000,000	
						건 물 :	1,526,000,000	

구분건물감정평가명세서

250523-KL-001

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4				(내) 1층128호 철근콘크리트구조	125.28	125.28	2,290,000,000	
				1.소유권대지권	28.67	28.67		
					----- 11,155.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 687,000,000 1,603,000,000	
5				(내) 6층601호 철근콘크리트구조	141.5	141.5	1,140,000,000	
				1.소유권대지권	32.38	32.38		
					----- 11,155.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 342,000,000 798,000,000	
합 계							₩5,610,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 광명시 가학동에 소재하는 토지·건물과 일직동에 소재하는 구분건물 광명역엠 클러스터 1층 127호외 2개호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 법령 및 감정평가의 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025. 05. 30.입니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 조사기간 2025. 05. 23. ~ 2025. 05. 30.에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 위치확인, 이용상황, 주위환경 등 개별적인 상황을 조사·확인하였으며 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 가격형성요인의 조사 및 감정평가에 필요한 제반자료 등을 수집하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

6-1. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(3) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

- “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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.
- ② 감정평가법인등은 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.

(5) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

(6) 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

(7) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6-2. 감정평가방법의 결정

(1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근의 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는바 거래사례비교법을 통하여 그 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 구조·사용자재·시공정도·부대설비·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 내용년수를 경과한 건물로 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 적용하지 아니하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하되 인근 유사 부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 비준가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(4) 본건 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분 건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 명령에 의거 토지·건물배분가액을 명세표상에 기재하였으며 배분비율은 지역적 특성 및 대상 부동산의 성격 등을 감안하여 적용하였습니다.

7. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 기호1,2는 「광명시흥 공공주택지구」에 편입되는 토지·건물로 「광명시흥 공공주택지구」는 2022년 11월 29일 공공주택지구 지정 고시된 후 2024년 12월 30일 지구계획 승인 고시 및 공공주택지구 지정 변경(2차)로 인하여 용도지역이 '1종일반주거지역'에서 '준주거지역'으로 변경되었으며 기호1 토지의 평가에 적용된 표준지, 평가사례, 거래사례 등 또한 「광명시흥 공공주택지구」 내의 토지로 지구계획에 따라 용도지역이 동일하게 변경된 점 등을 종합적으로 고려하여 평가하였습니다.

(3) 본건 제시외물건의 면적은 외부육안조사, 목측, 평가선례 등에 의거 개략적으로 산정하여 평가하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

(4) 기호3,4,5는 구분상가로서 위치확인은 건축물현황도면 및 호별표식 등에 의거하였으며 기호3,4,5가 속한 건물은 공부상 지하1층, 1층이 각각 현황 남측 주도로에서 1층, 2층인바 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

■ 토지 및 건물

기호	구분	소재지	지번	지목/용도	면적 (㎡)	용도지역 /구조	비고
1	토지	경기도 광명시 가학동	337-6	대	499	준주거	중전 '1종일주'
2	건물			주택	48.72	흙벽돌조 초가지붕	사용승인: 1968.01.01

※기호2는 공부상 '흙벽돌 초가지붕'이나 보강 및 개량 등으로 현황 '흙벽돌 및 시멘트벽돌, 블록조 함석지붕'의 상태임.

■ 구분건물

소재지	경기도 광명시 일직동 501-4 [도로명주소] 경기도 광명시 덕안로104번길 17				
건물명	광명역엑클러스터				
주용도/규모	공장, 기숙사, 제1.2종근린생활시설 / 지상17층, 지하4층			사용승인일	2020.11.23
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
3	1층 127호	116	115.71	26.54	근린생활시설
4	1층 128호	125.28	124.97	28.67	근린생활시설
5	6층 601호	141.5	141.15	32.38	근린생활시설

※기호3,4는 공부상 1층이나 현황 남측 주도로에서 2층임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	용도지역	비고
1	경기도 광명시 가학동	337-6	대	499	준주거지역	종전 1종일반주거지역

2. 공시지가기준에 의한 평가

2-1. 비교 공시지가 표준지의 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	가학동 330	대	268	단독 주택	준주거	세로 (가)	사다리 평지	2,202,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2-2. 시점수정

시점수정은 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시 경제지표로서 당해 지역의 국지적인 지가변동추이를 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였습니다.

공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.(1.01244)

■ 경기도 광명시(25.01.01~25.05.30)(주거)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 1.010%, 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.232%

$(1 + 0.01010) * (1 + 0.00232 * 30/30) \approx 1.01244$

2-3. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2-4. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 구조 등의 상태, 가로의 계통 및 연속성
접근조건	인근 대중교통시설, 상가, 공공시설, 교육시설, 편익시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍, 조망 등 자연환경, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 도로접면상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.93	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.795
본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지 조건(접면도로상태, 접면너비 등)에서 열세합니다.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2-5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

대상토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는바 「감정평가에 관한 규칙」 및 대법원판례 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등 참고 가격자료 등을 참작하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 기준시점의 표준지공시지가 가격} \times (\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점의 표준지공시지가 가격} \times (\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$$

(3) 인근지역 내 평가사례 및 거래사례 등(자료출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

- ① 가학동 32*~**, 준주거, 대/공업기타, 평가목적: 담보, 기준시점: 2025.02.25, 토지단가: @3,290,000원/m²
- ② 가학동 33*~**, 1종일주, 대/단독주택, 평가목적: 담보, 기준시점: 2023.04.06, 토지단가: @2,730,000원/m²
- ③ 가학동 51*~**, 토지/건물: 393m²/284.52m², 1종일주, 대/주상용, 거래시점: 2023.11.20, 거래금액: 1,492,000,000원(토지건물일괄거래)
- ④ 가학동 31*, 토지/건물: 260m²/152.02m², 1종일주, 대/다가구주택, 거래시점: 2020.08.06, 거래금액: 895,000,000원(토지건물일괄거래)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가까운 ①를 비교사례로 선택하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산출

구 분	토지단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산정단가 (원/m ²)	격차율	
사례기준 표준지가격	3,290,000	1.00760	1.00	1.082	3,586,834	1.609	
보정전 표준지가격	2,202,000	1.01244	-	-	2,229,393		
시점수정	■ 경기도 광명시(25.02.25~25.05.30)(주거) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.244%, 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.259% 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.232% $(1 + 0.00244 * 4/28) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00232 * 30/30)$ ≈ 1.00760						
지역요인비교	표준지는 사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
개별요인비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로상태)에서 우세합니다							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

대상토지 주위의 지가수준, 거래동향, 인근 거래사례 및 평가사례 등의 참고 가격자료 등을 종합적으로 참작하고 본건의 특성 및 현실성있고 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 상기의 자료를 토대로 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.(1.60)

2-6. 공시지가기준에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그밖의요인 보 정	산출단가 (원/m ²)	토지적용단가 (원/m ²)
1	2,202,000	1.01244	1.00	0.795	1.60	2,835,788	2,840,000

※토지적용단가는 유효숫자 세자리로 표시하되 반올림하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 평가

3-1. 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 ㉠을 비교사례로 선택하였습니다.

㉠ 가학동 51*~*, 토지/건물: 393m²/284.52m², 1종일주, 대/주상용,
거래시점: 2023.11.20, 거래금액: 1,492,000,000원(토지건물일괄거래)

▶ 토지단가 산정

- 거래가액: 1,492,000,000,000원
- 건물가격: 일반철골구조및철근콘크리트구조 근생및주택 2층 (사용승인:2016.12.27)
 $680,000\text{원}/\text{m}^2 \times 284.52\text{m}^2 = 193,473,600\text{원}$ (@800,000원/m²×34/40)
- 토지단가: $(1,492,000,000,000\text{원} - 193,473,600\text{원})/393\text{m}^2 \approx 3,304,138\text{원}/\text{m}^2$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3-2. 사정보정

사정보정은 가격의 산정에 있어서 수집된 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말하며, 상기의 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기에 대한 판단에는 제한이 있으나 선정된 사례는 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

3-3. 시점수정

시점수정은 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교사례가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시 경제지표로서 당해 지역의 국지적인 지가변동추이를 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였습니다.

공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.(1.04214)

■ 사례[㉠] : 경기도 광명시(23.11.20~25.05.30)(주거)

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.195%, 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.154%

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.701%, 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 1.010%

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.232%

$(1 + 0.00195 * 11/30) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.02701) * (1 + 0.01010) * (1 + 0.00232 * 30/30) \approx 1.04214$

3-4. 지역요인 비교

대상토지는 사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3-5. 개별요인 비교

기호	비교사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	㉔	0.93	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.839
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지 조건(이용상황, 접면너비 등)에서 열세합니다.								

3-6. 비준단가의 산정

기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/m ²)	비준단가 (원/m ²)
1	3,304,138	1.00	1.04214	1.00	0.839	2,888,991	2,890,000

※비준단가는 유효숫자 세자리로 표시하되 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지 감정평가액의 결정

4-1. 각 방법에 의해 산정된 토지단가

기호	공시지가 기준 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)
1	2,840,000	2,890,000

4-2. 토지 감정평가액의 결정

대상토지에 대하여 공시지가 기준에 의해 산정된 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 비교할 때 그 합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가 기준에 의해 산정된 시산가액을 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	토지적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	토지평가액(원)
1	2,840,000	499	1,417,160,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물의 감정평가

1. 대상건물 개요

기호	용도	구조	층수	면적(m ²)	비고
2	주택	흙벽돌 초가지붕	1층	48.72	사용승인일자: 1968.01.01

※본건은 공부상 '흙벽돌 초가지붕'이나 보강 및 개량 등으로 현황 '흙벽돌 및 시멘트벽돌, 블록조 함석지붕'의 상태임.

2. 재조달원가 및 내용년수의 결정

(1) 건물 표준단가 참고자료

용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
일반주택	목조/목조지붕틀/ 소골슬레이트잇기	5	869,000	30 (25~35)

※출처:건물신축단가표(2024년, 한국부동산원발간)

용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
일반주택	목조/목조지붕틀/ 시멘트기와	5	949,000	40 (35~45)
일반주택	목조/목조지붕틀/ 소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)

※출처:건축물재조달원가자료집(2024년, 한국부동산연구원발간)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가 및 내용년수의 결정

대상건물과 유사한 용도 및 구조의 건물 표준단가를 참작하되 본건의 현상 등을 고려하고 사용자재, 규모, 관리상태, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 @800,000원/㎡ 및 내용년수를 45년으로 결정하였습니다.

3. 건물 적용단가의 산정

기호	용도	규모	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	유효 잔존년수	산출단가 (원/㎡)	건물적용단가 (원/㎡)
2	주택	1층	800,000	45	7	124,444	124,000

※본건 건물은 내용년수가 경과하였으나 현상 등을 고려하여 관찰감가를 적용하여 유효잔존년수를 결정함.

※산출단가: 재조달원가×잔존년수/내용년수, 산출단가는 천원미만 절사하였음.

4. 건물 감정평가액의 결정

기호	용도	규모	건물적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물감정평가액 (원)
2	주택	1층	124,000	48.72	6,041,280

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 구분건물의 감정평가

1. 대상건물 개요

소재지	경기도 광명시 일직동 501-4 [도로명주소] 경기도 광명시 덕안로104번길 17					
건물명	광명역엠클러스터					
주용도/규모	공장, 기숙사, 제1.2종근린생활시설 / 지상17층, 지하4층			사용승인일	2020.11.23	
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
3	1층 127호	116	115.71	26.54	근린생활시설	
4	1층 128호	125.28	124.97	28.67	근린생활시설	
5	6층 601호	141.5	141.15	32.38	근린생활시설	

※기호3,4는 공부상 1층이나 현황 남측 주도로에서 2층임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내의 거래사례

사례	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
①	본건 건물	광명역 엠클러스터	지1층 B12*호	142.27	4,011,950,000	28,199,550	2023.12.28 (2020.11.23)	근생
②	본건 건물	광명역 엠클러스터	1층 11*호	86.08	1,498,662,000	17,410,107	2024.12.09 (2020.11.23)	근생
③	일직동 518	광명역 파크자이	1층 12*호	41.925	1,129,220,000	26,934,287	2024.11.25 (2017.07.27)	근생
④	일직동 515-1	광명역 자이타워	1층 A013*호	42.46	1,068,415,000	25,162,859	2024.07.29 (2019.08.21)	근생
⑤	본건 건물	광명역 엠클러스터	1층 14*호	46.73	788,970,000	16,883,587	2021.03.13 (2020.11.23)	근생
⑥	본건 건물	광명역 엠클러스터	2층 20*호	79.69	480,000,000	6,023,340	2024.10.29 (2020.11.23)	지식산업 센타
⑦	본건 건물	광명역 엠클러스터	6층 60*호	138.81	1,233,340,000	8,885,095	2021.02.05 (2020.11.23)	근생

※출처: KAIS, 등기사항전부증명서 등

(2) 거래사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중에서 비교적 최근에 거래되었고 동일 건물 내의 사례로 가치형성요인이 유사한 ②, ⑥를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정은 가격의 산정에 있어서 수집된 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말하며, 상기의 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기에 대한 판단에는 제한이 있으나 선정된 사례는 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

시점수정은 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산(집합상가)의 분기별 자본수익률을 활용하였습니다.

본건은 경기도 광명시의 집합상가로서 지역 및 물건의 특성을 고려하여 경기도의 집합상가 자본수익률을 일할 계산하여 적용하였으며 기준시점 당시 발표되지 아니한 분기의 자본수익률은 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

자본수익률	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년	0.07	-	-	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 시정수정치

구분	기간	시점수정치	비고
기호3,4(사례㉔)	2024.12.09~2025.05.30	1.00154	$(1+0.0015*23/92)*(1+0.0007)*(1+0.0007*60/90) \approx 1.00154$
기호5(사례㉕)	2024.10.29~2025.05.30	1.00221	$(1+0.0015*64/92)*(1+0.0007)*(1+0.0007*60/90) \approx 1.00221$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호3과 사례② 비교

조건	세 부 항 목	격차율	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 위치하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 위치하여 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.08	본건은 내부 상가인 사례 대비 코너에 위치하여 외부 노출도 등 위치별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인비교치		1.080	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 기호4와 사례② 비교

조건	세 부 항 목	격차율	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 위치하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 위치하여 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.05	본건은 내부상가인 사례 대비 외부 노출도 등 위치별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인비교치		1.050	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 기호5와 사례⑥ 비교

조건	세 부 항 목	격차율	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 위치하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 위치하여 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.33	본건은 사례 대비 용도상 우세하고 옥상정원 인근에 위치하여 위치별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인비교치		1.330	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액(비준가액) 산정

기호	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
1	1,498,662,000	1.00	1.00154	1.080	116/86.08	2,184,497,142	2,180,000,000
2	1,498,662,000	1.00	1.00154	1.050	125.28/86.08	2,293,722,000	2,290,000,000
3	480,000,000	1.00	1.00221	1.330	141.5/79.69	1,136,067,728	1,140,000,000

※비준가격은 유효숫자 세자리로 표시하되 반올림하였음.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 기타 참고 가격자료

사례	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	일직동 515-1	광명역 자이타워	1층 A012*호	43.13	1,080,000,000	25,040,575	2025.01.13 (2019.08.21)	담보
㉡	본건 건물	광명역 엠클러스터	1층 13*호	59.23	960,000,000	16,208,003	2024.12.11 (2020.11.23)	경매
㉢	본건 건물	광명역 엠클러스터	지1층 B12*호	97.65	2,430,000,000	24,884,793	2023.04.26 (2020.11.23)	시가참고
㉣	본건 건물	광명역 엠클러스터	2층 23*호	134.01	1,490,000,000	11,118,573	2024.12.05 (2020.11.23)	담보
㉤	본건 건물	광명역 엠클러스터	6층 60*호	108.35	850,000,000	7,844,947	2025.05.07 (2020.11.23)	경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 결정

상기의 산정된 시산가액(비준가액) 및 인근의 유사 부동산에 대한 평가사례 등의 참고 가격 자료, 시장상황, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 산정된 비준가격의 적정성이 인정되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
3	1층 127호	116	26.54	2,180,000,000
4	1층 128호	125.28	28.67	2,290,000,000
5	6층 601호	141.5	32.38	1,140,000,000

토지감정평가요항표

250523-KL-001

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 광명시 가학동 소재 '도고내다목적마을회관' 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 소규모 공장 및 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 간선도로의 접근성 및 노선버스정류장의 위치, 운행빈도 등을 고려할 때 교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로 단독주택 부지 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(광명시흥 공공주택지구), 지구단위계획구역(지구단위계획구역(광명시흥 공공주택지구)), 중로1류(폭 20m~25m)(광명시흥 공공주택지구)(저축), 공공주택지구(광명시흥 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(~2027.3.1.)임.

(6) 제시목록 외의 물건

--.

토지감정평가요항표

250523-KL-001

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

건물감정평가요항표

250523-KL-001

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

(1) 건물의 구조

흙벽돌 초가지붕 단층 주택으로
외 벽 : 블록노출 및 콘크리트 마감 등,
내 부 : 벽지도매 및 비닐장판 마감 등
창 호 : 목재창 등임.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등 주거용 기본설비 등 되어 있으나 장기간 공실로 수리를 요하는 상태임.

(4) 부합물 및 종물

후면 '지적개황도' 및 '건물개황도', '사진용지' 참조바람.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 '흙벽돌 초가지붕'이나 보강 및 개량 등으로 현황 '흙벽돌 및 시멘트벽돌, 블록조 함석지붕'의 상태임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

구분건물감정평가요항표

250523-KL-001

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 광명시 일직동 소재 'KTX광명역' 북측에 위치하며, 인근에 중앙대학교 광명병원, 이케아, 롯데몰, 코스트코 등 병원 및 대형 근린생활시설 등이 위치해 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 간선도로의 접근성과 노선버스정류장 및 지하철역의 위치 등 이용 편의성을 고려할 때 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하4층 지상17층 건내 1층 127호외 2개호로서
외벽: 복합판넬 및 강화유리 마감등,
창호: 강화유리 등임.

(4) 이용상태

기호1~3 공히 근린생활시설로 공실 상태임.

(5) 설비내역

공용의 급배수 및 위생설비, 냉난방설비(시스템에어컨), 소화설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비(지하1층~2층) 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로 근린생활시설, 공장, 기숙사 건부지로 이용 중임.

구분건물감정평가요항표

250523-KL-001

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 남측으로 폭 약 12미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2020-09-15)(국지도로)(접합), 일반철도(2024-04-01)(저축), 일반철도(신안산선)(저축), 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(2018-12-21)<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

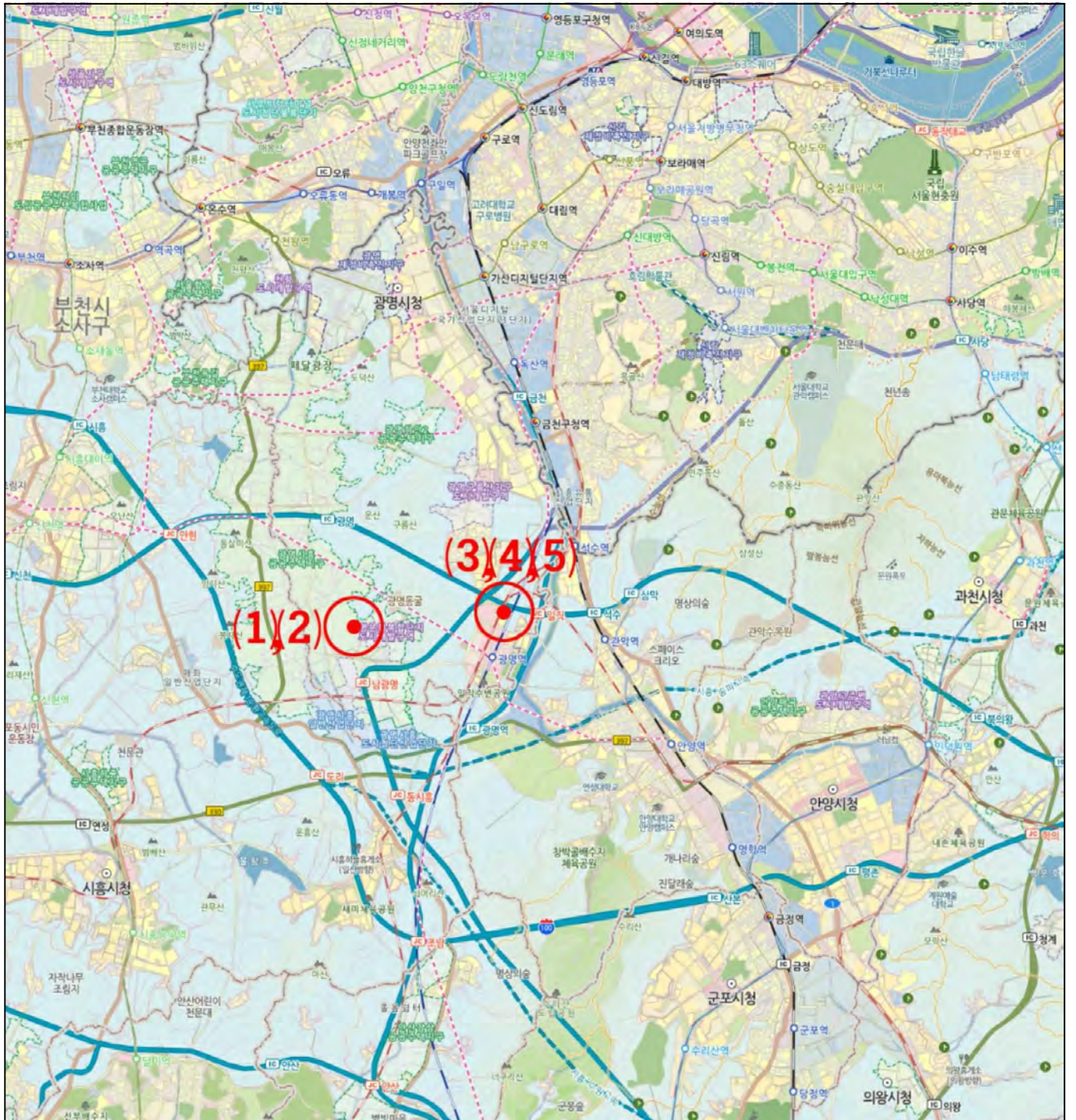
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.
본건은 등기사항전부증명서상 '별도등기 있음. 1토지(을구 1번 구분지상권설정등기) 2023년6월29일 등기' 기재되어있는 바 경매 진행시 참고바람.

광역위치도

250523-KL-001

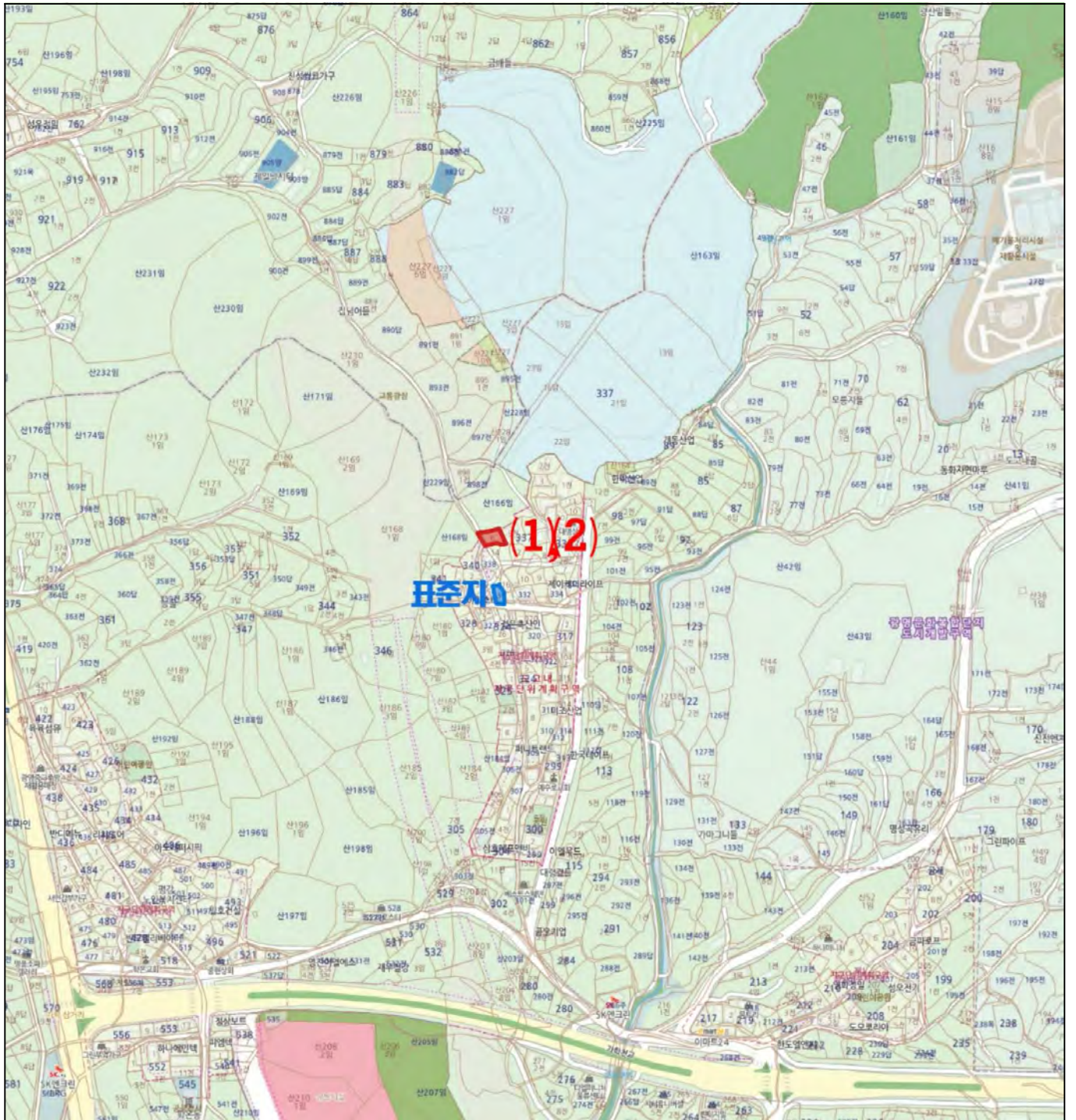
소재지 경기도 광명시 가학동 337-6의



위 치 도

250523-KL-001

소재지 경기도 광명시 가학동 337-6 (기호1,2)



위 치 도

250523-KL-001

소재지 경기도 광명시 일직동 501-4 광명역엠클러스터 1층 127호외 (기호3,4,5)



지 적 개 황 도

250523-KL-001

소 재 지	경기도 광명시 가학동 337-6 (기호1)
-------	-------------------------

No Scale



건물개황도

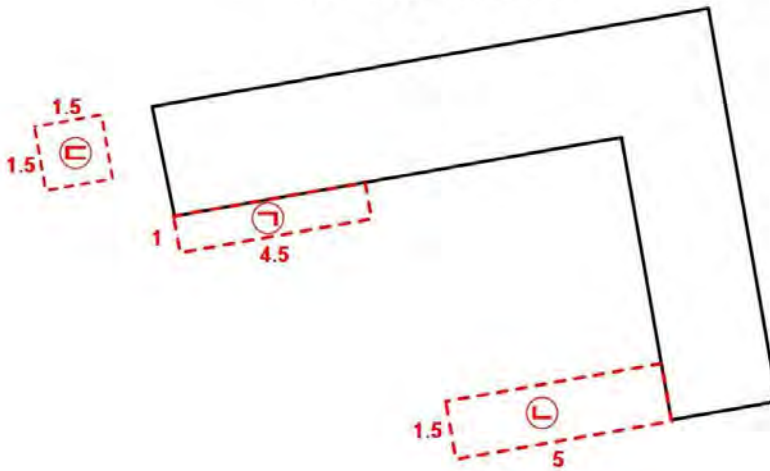
250523-KL-001

소재지 경기도 광명시 가학동 337-6 (기호2)

No Scale

<기호2 건물>

1층
(공부상 48.72㎡)



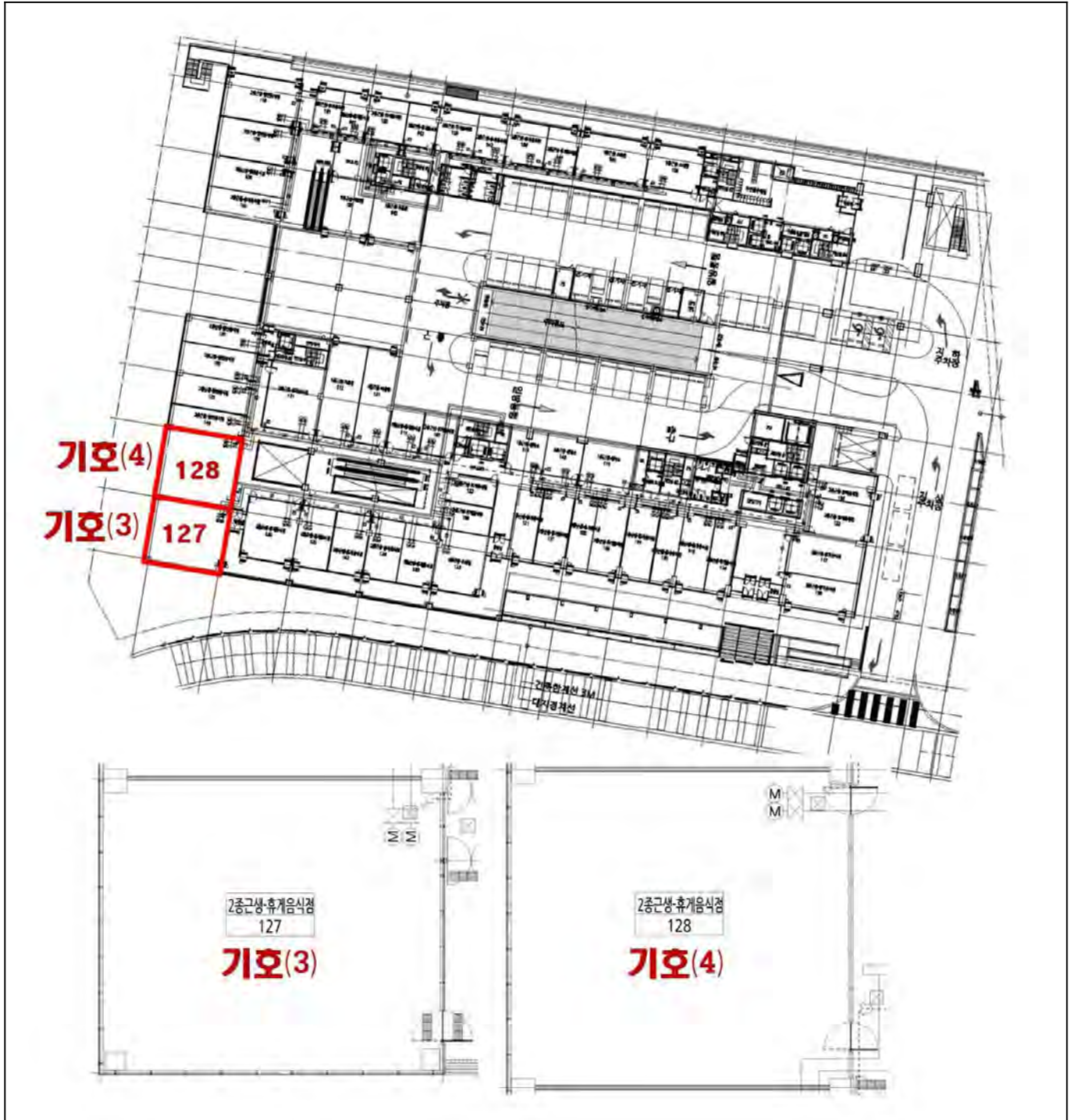
<제시외물건>

- | | | | | |
|---|------|------|------|--------|
| ㉠ | 블록조동 | 1층소재 | 주택일부 | 약 4.5㎡ |
| ㉡ | 판넬조동 | 1층소재 | 보일러실 | 약 7.5㎡ |
| ㉢ | 블록조동 | 1층소재 | 화장실 | 약 2.2㎡ |

건물개황도

250523-KL-001

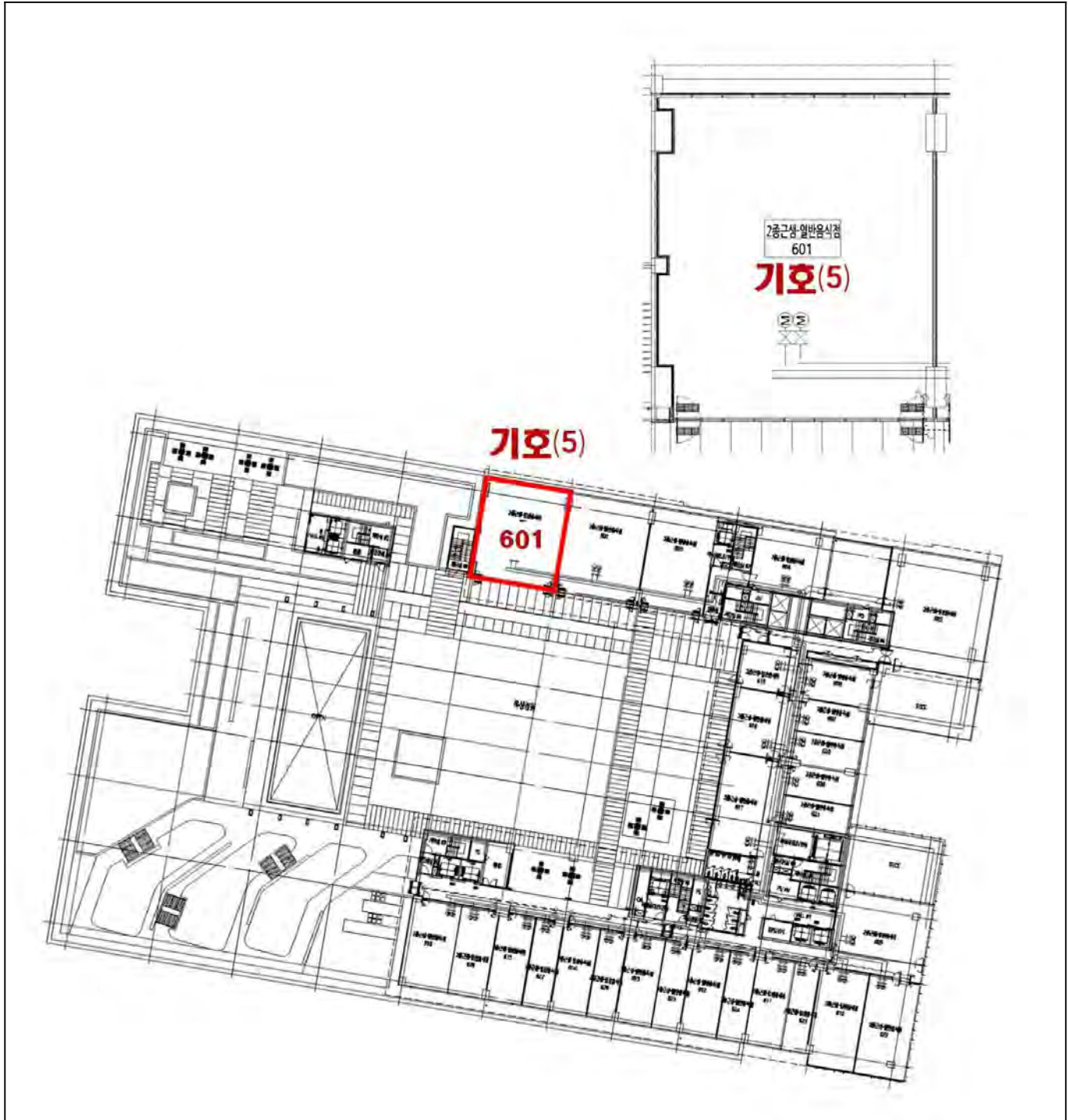
소재지 경기도 광명시 일직동 501-4 광명역엠클러스터 1층 127호,128호 (기호3,4)



건물개황도

250523-KL-001

소재지	경기도 광명시 일직동 501-4 광명역엠클러스터 6층 601호 (기호5)
-----	--



사진용지

250523-KL-001



본건 전경 남서측
(기호1,2)



본건 전경 남동측
(기호1,2)

사진용지

250523-KL-001



주위환경 남서측
(기호1,2)



주위환경 북서측
(기호1,2)

사진용지

250523-KL-001



기호2 및 제시외㉠



기호2
(북측)



제시외㉠
(기호2)



기호2 내부

사진용지

250523-KL-001



항공사진
(기호1,2,개략적 이용상황 참고용)

사진용지

250523-KL-001



본건 건물 전경 남서측
(기호3~5)



본건 건물 전경 북서측
(기호3~5)

사진용지

250523-KL-001



주위환경
(기호3~5)

사진용지

250523-KL-001



건물 지하1층 출입문
(기호3~5)



건물 내부 에스컬레이터
(기호3~5)

사진용지

250523-KL-001



기호3 남측



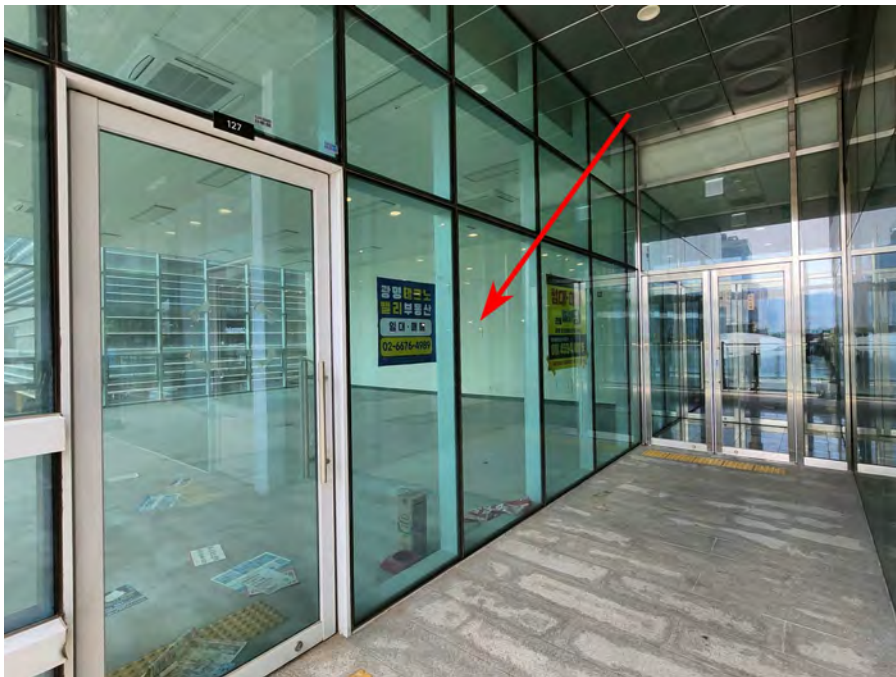
기호3,4 서측

사진용지

250523-KL-001



기호3



기호3

사진용지

250523-KL-001



기호3 내부



기호3



기호3 출입문



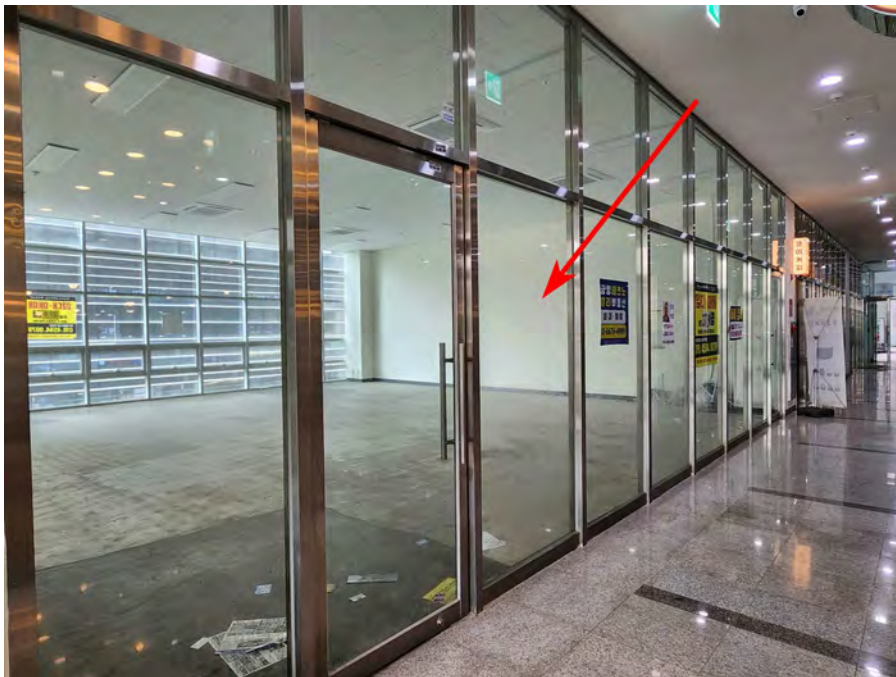
기호3 표식

사진용지

250523-KL-001



기호4



기호4

사진용지

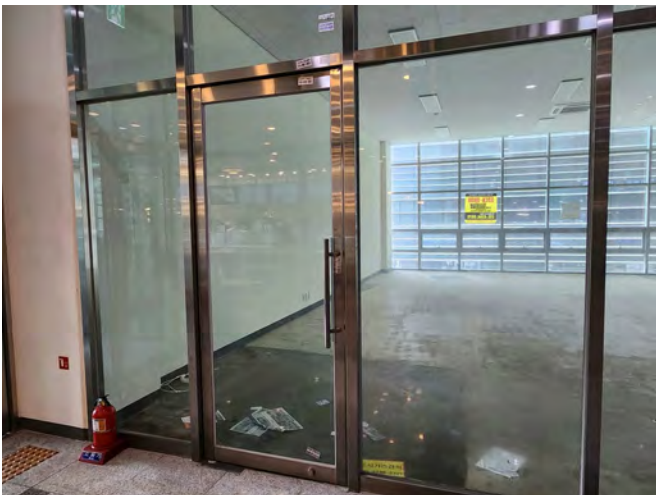
250523-KL-001



기호4 내부



기호4 출입문1



기호4 출입문2



기호4 표식

사진용지

250523-KL-001



6층 안내도
(기호5)

사진용지

250523-KL-001



기호5



기호5

사진용지

250523-KL-001



기호5



기호5



6층 옥상정원

사진용지

250523-KL-001



기호5 내부



기호5 출입문1



기호5 출입문2



기호5 표식