

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황태윤 소유물건
(2024타경103794)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 김경현

감정평가서번호: 2405-1-60

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.

해마루감정평가사합동사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
문석오

(인)

감정평가액	삼십삼억구백칠만이천팔백원정 (₩3,309,072,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황태운 (2024타경103794)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.13	2024.05.10 ~ 2024.05.13	2024.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	310.9	토지	310.9	8,790,000	2,732,811,000
	건물	1,786.48	건물	1,786.48	-	576,261,800
		이	하	여	백	
합계					₩3,309,072,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지, 건물) 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 군포시 당동	747-34	대		163.2	310.9	8,790,000	2,732,811,000	일단지
2	동 소	747-35	대		147.7				
3	동 소 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로 568	747-34 747-35 위 양지상	근린생활 시설 및 교육연구 시설 및 주택	알씨 및 조적조 슬래브지붕 8층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 지층 내역: 지층 2층 3층 4층은 근린생활 시설, 1층 중 143.13㎡는 근린생활시설 44.66㎡	187.79	611.07	317,000	193,709,190	1,100,000 × 13/45
					211.64				
					211.64				
					211.64	846.56	361,000	305,608,160	1,250,000 × 13/45
					211.64				
					211.64				
					91.45	91.45	317,000	28,989,650	1,100,000 × 13/45
					237.40	237.40	202,000	47,954,800	700,000 × 13/45

(토지, 건물) 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	
				주차장 5층 6층 7층은 교육연구실 (대입학원) 8층은 주택 (지층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층은 알씨조, 8층은 조적조)					
								₩3,309,072,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 평가기준

1) 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 "군포역" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2) 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제규정 및 일반 감정평가 이론에 따라 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가에 대한 특별한 조건은 없음.

※ '시장가치'란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 감정평가표상에 날짜이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 1항에 따라 동기간중에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법에는 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 <원가법>, ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 <거래사례비교법>, ③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 <수익환원법>, ④ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 <공시지가기준법> 등이 있음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가

- ① 본건토지 평가에 있어서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조에 의거, 토지평가 방법의 주된 평가방법인 <공시지가기준법>을 주방법으로 평가하되, 거래사례 분석 등을 통해 다른 감정평가방법인 <거래사례비교법>으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- ② 본건토지 평가시 기준시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 따른 객관적상황을 고려하여 개별 평가하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또는 관계인이 갖는 주관적가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로한 경우 등은 고려하지 않고 표준적인 이용상황을 기준하였음.

- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였으며 본건 토지의 정확한 지적경계는 정밀측량을 요함.

나. 건물의 평가

- ① 본건 건물은 그 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리상태, 경제적 내용년수 등을 고려하여 재조달원가를 기준한 원가법(정액법)으로 평가액을 산정하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 원가법으로 산정한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- ② 본 건물의 평가는 건축물대장 등 공적서류와 기존 평가전례, 현지조사사항을 참조하여 작성하였으며 표준적 상황을 기준하였는바, 경매과정시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 대상토지의 개요

- 경기도 군포시 -

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (2024.1.1))
1	당동 747-34	대	163.2	상업용	일반 상업	광대 한면	사다리 평지	4.267.000
2	당동 747-35	대	147.7	상업용	일반 상업	광대 한면	사다리 평지	4.267.000

※ 기호1 및 기호2는 일단지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지의 선정

- 경기도 군포시 -

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	당동 732-12	대	313	상업 기타	일반 상업	광대 한면	사다리 평지	4,393,000
나	당동 748-18	대	151.8 일단지	상업 기타	일반 상업	광대 세각	가장형 평지	4,991,000

* 비교표준지 선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등 가치형성요인이 유사한 (가)표준지를 선정하였음.

(4) 시점수정

국토교통부에서 조사·발표한 경기도 군포시 상업지역의 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 누계는 다음과 같음. (1.00564)

- 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.426%
- 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.099%
- 2024.01.01 ~ 2024.05.13 : 0.564%

(5) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하며, 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

- 상업지대 -

조건	항목	세항목	격차율	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 용적제한, 고저제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가 실무기준」 [810-5.6.6], 대법원 판례(2003다38207판결, 2004.05.14선고) 및 국토교통부 유권해석 등에 의거, 본건 인근 토지의 적정지가수준 및 동일수급권내 유사지역 토지의 평가 사례 등과 지가수준을 상호 비교하여 감정평가의 적정성 및 균형을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 그 밖의 요인 보정치 적용

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\ &= \frac{\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 평가사례

(출처:KAPA HUB)

기호	소재지	지목	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
A	당동 748-**	대	일반상업	8,130,000	조세	2023.10.07
B	당동 778-**	대	일반상업	7,610,000	담보	2023.08.08

* 상기 사례는 표준지 및 본건 인근에 소재하는 사례로서 (B)사례는 종로한면에 소재하는바, 광대로변에 소재하고 최근시점인 (A)사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인의 산정

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례자료 기준가격	A	8,130,000	1.00718	1.00	1.078	8,827,067	1.998
기준시점 공시지가	가	4,393,000	1.00564	/	/	4,417,777	
시점수정	군포시 상업지역(23.10.07~24.05.13) : 0.718% (1.00718)						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	0.98	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.078
	광대세각인 사례 토지 대비, 광대한면인 비교표준지가 가로조건 열세하나 협소한 사례토지 면적과 비교할 때 표준지의 획지조건이 우세함.						

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

기준시점 현재 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정치	1.99
-------------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	4,393,000	1.00564	1.000	1.000	1.99	8,791,375	8,790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 다른 평가방식의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 “「감정평가에 관한 규칙」 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 검토하여야 한다”고 규정하고 있는바, 비교방식 중 하나인 거래사례비교법을 적용하여 위에서 산출한 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

(2) 인근 및 유사지역, 동일수급권 내 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가(원/㎡) 거래가격(원))	거래 시점	비고
㉠	당동 745-** 외	대	547.9	일반 상업	총 52억	2020. 01.31	토지건물 일괄거래
㉡	당동 772-**	대	505.7	일반 상업	@11,178,800	2023. 09.14	토지만의 거래

* 위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황 등 본건과 비교유사성이 있고 지역요인, 개별요인 비교 및 시점수정이 가능한 사례로서 이중 ㉠사례는 토지건물 일괄 거래사례이고 시점이 오래되었는바, 최근시점이고 토지만의 거래사례인 ㉡사례를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(4) 시점수정

(경기도 군포시 상업지역)

구분	기간	지가변동률
거래사례㉞	2023.09.14 ~ 2024.05.13	0.764 (1.00764)

(5) 지역요인

거래사례와 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.000)

(6) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
기호1, 기호2 /거래사례㉞	0.95	0.95	0.97	0.90	1.00	1.00	0.788
19필지 일괄 거래된 사례 대비, 가로조건, 접근조건, 환경조건 및 획지조건 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	11,178,800	1.00	1.00764	1.000	0.788	8,876,194	8,880,000

3. 토지단가의 결정

본건 토지에 대한 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교·검토하였을 때 양 가액의 수준이 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가액 수준이 합리적이라고 판단되어 이를 기준으로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	8,790,000	8,880,000	8,790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가평가의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

소재지	경기도 군포시 당동 747-34 외 [도로명주소 : 경기도 군포시 군포로 568]				
기호3	구조	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
	알씨조 지층 ~ 4층	근린생활시설 외	1,060.11	1991.09.16	
	알씨조 5층 ~ 7층	교육연구시설 (대입학원)	634.92		
	조적조 8층	주택	91.45		
	합 계		1,786.48		

* 지층 : 2종근린생활시설 149.75㎡, 계단실, 창고, 물탱크실 87.65㎡

1층 : 근린생활시설 143.13㎡, 주차장 44.66㎡

2층~4층 : 근린생활시설 각각 211.64㎡

5층~7층 : 교육연구시설 각각 211.64㎡

8층 : 주택 91.45㎡

* 상기 내용은 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등 공부를 기준으로 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 본 건물의 공부상 이용상황이 4층 : 근린생활시설, 5층~7층 : 교육연구시설로 등재되어 있으나 현황 주거용으로 이용중인바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.
- ② 본 건물 중 1층 주차장 부분은 근린생활시설로 이용중인바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.
- ③ 본 건물은 일반건축물대장상 건축물현황도가 미등재(지층만 등재) 상태로서 폐문 및 이해관계인 부재로 기존 평가전례, 현지 조사사항을 참조하여 작성하였는바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.

3. 재조달원가 산정

(1) 재조달원가의 의의 및 산정방법

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 본건 건물의 재조달원가는 건물신축단가표를 기준으로 대상건물의 구조, 시공의 질과 상태, 노후화 정도 등의 제요인을 종합 참작하여 결정함.

(2) 표준단가 결정

① 한국부동산원 발간 2023년도 기준 “건물신축단가표”

용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
일반주택	조적조 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 한국감정평가사협회 한국부동산연구원 발간 2023년도 기준
“ 건축물재조달원가 자료집 ”

용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)

* 이상으로 한국부동산원 및 한국부동산연구원 발간 자료 등을 기준으로
규모, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 등을 종합 참작하여
표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

지층 : 700,000원/㎡ (창고, 물탱크실 포함)

1층 ~ 7층 : 1,100,000원/㎡

8층 : 950,000원/㎡

(3) 보정단가

급배수설비, 승강기설비의 보정단가는 표준단가에 포함하였으며 4층~8층,
주거용 부분의 위생 및 난방설비를 보정단가로 추가하였음.
(150,000원/㎡)

(4) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 및 관리상태, 장래 효용성 등을 고려
하여 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

층	용도	표준단가	보정단가	제조달원가
지층	근린생활시설	700,000	-	700,000
1층 ~ 3층	근린생활시설	1,100,000	-	1,100,000
4층 ~ 7층	주거용	1,100,000	150,000	1,250,000
8층	주거용	950,000	150,000	1,100,000

4. 감가수정

(1) 의의 및 감가수정 방법

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로, 본건은 감가수정방법으로 정액법을 적용하였음.

(2) 내용연수의 결정

기호	용도	내용연수	경과연수	잔존 내용연수	잔존 가치율
3	점포 및 상가 주택	45	32	13	13/45

지층 : $700,000\text{원}/\text{m}^2 \times 13/45 = 202,000\text{원}/\text{m}^2$

1층 ~ 3층 : $1,100,000\text{원}/\text{m}^2 \times 13/45 = 317,000\text{원}/\text{m}^2$

4층 ~ 7층 : $1,250,000\text{원}/\text{m}^2 \times 13/45 = 361,000\text{원}/\text{m}^2$

8층 : $1,100,000\text{원}/\text{m}^2 \times 13/45 = 317,000\text{원}/\text{m}^2$

(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 경기도 군포시 당동 소재 "군포역" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린 생활시설, 주상복합, 오피스텔, 아파트 등이 혼재하는 노선 상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 '군포역'이 소재하여 전반적인 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 왕복 6차선 광대로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 (당동 747-34번지) :
 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심)(2017-09-28), 대로1류(폭 35m~40m)(2017-09-28)(접함), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제지역 <산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비 계획법>임.

(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) | |

기호2 (당동 747-35번지) :
 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심)(2017-09-28), 가축사육제한구역
 (2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제
 지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)
 <수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

(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

기호3 : 알씨조 및 조적조 슬래브지붕 지하1층/지상8층 건으로서
 외벽 : 돌붙임 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등
 내벽 : 몰탈위 수성페인팅 마감 및 벽지도배 마감, 일부 타일붙임 마감 등
 창호 : 하이샷시 및 알루미늄샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

지층 및 1층~3층은 근린생활시설, 4층~8층은 주택으로 이용중인 것으로 탐문 조사되었음.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승용승강기설비, 화재탐지·경보설비 등임.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없음.

(5) 공부와의 차이

- ① 4층~7층의 공부상 이용상황은 4층-근린생활시설 및 5층~7층-교육연구시설로 등재되어 있으나 현황 주거용으로 이용중인 것으로 탐문 조사되었음.
- ② 1층 주차장 부분은 근린생활시설로 이용중인 것으로 탐문 조사되었음.

(건물) 감정평가요항표

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

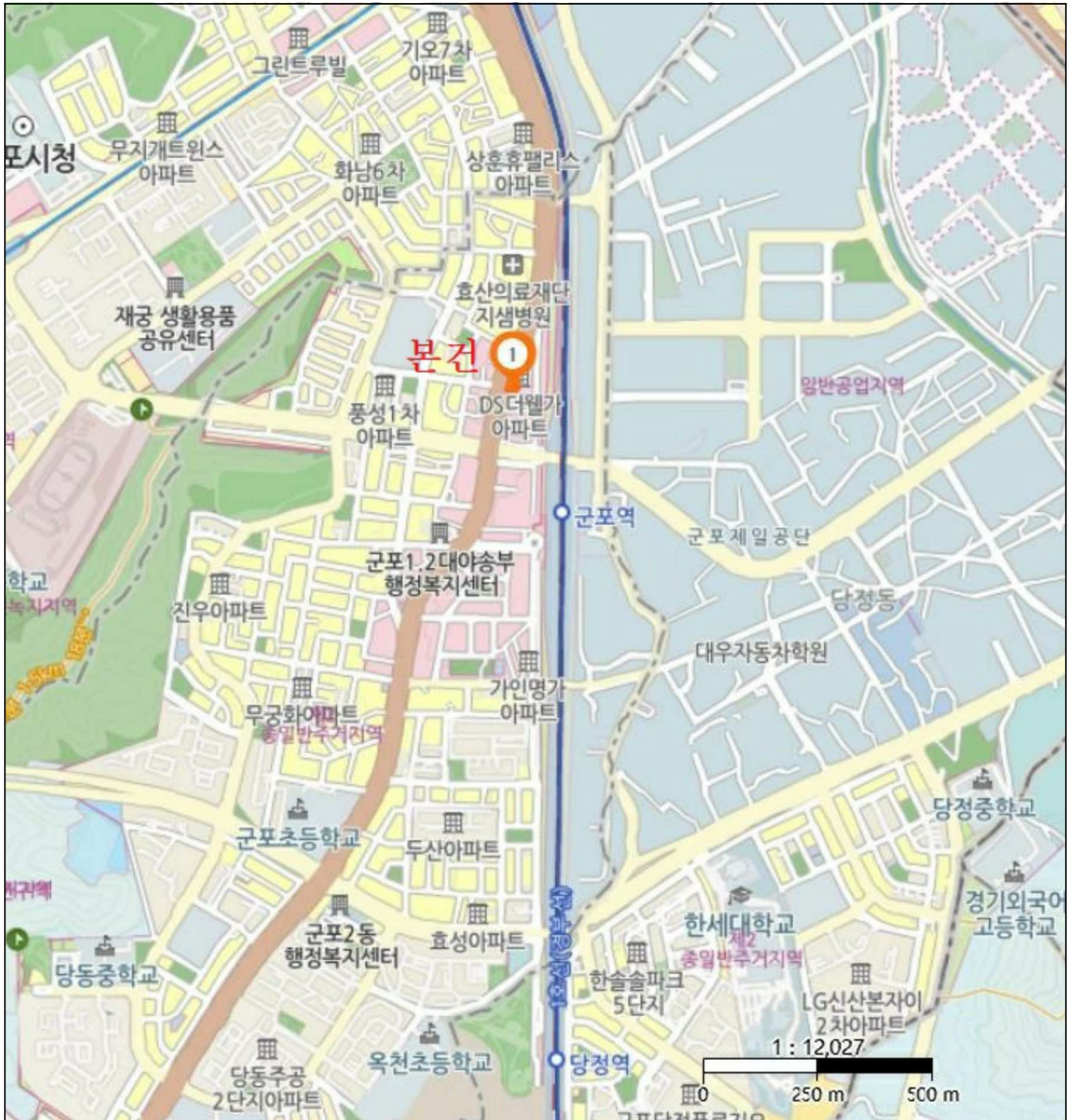
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 이상임.

광역위치도



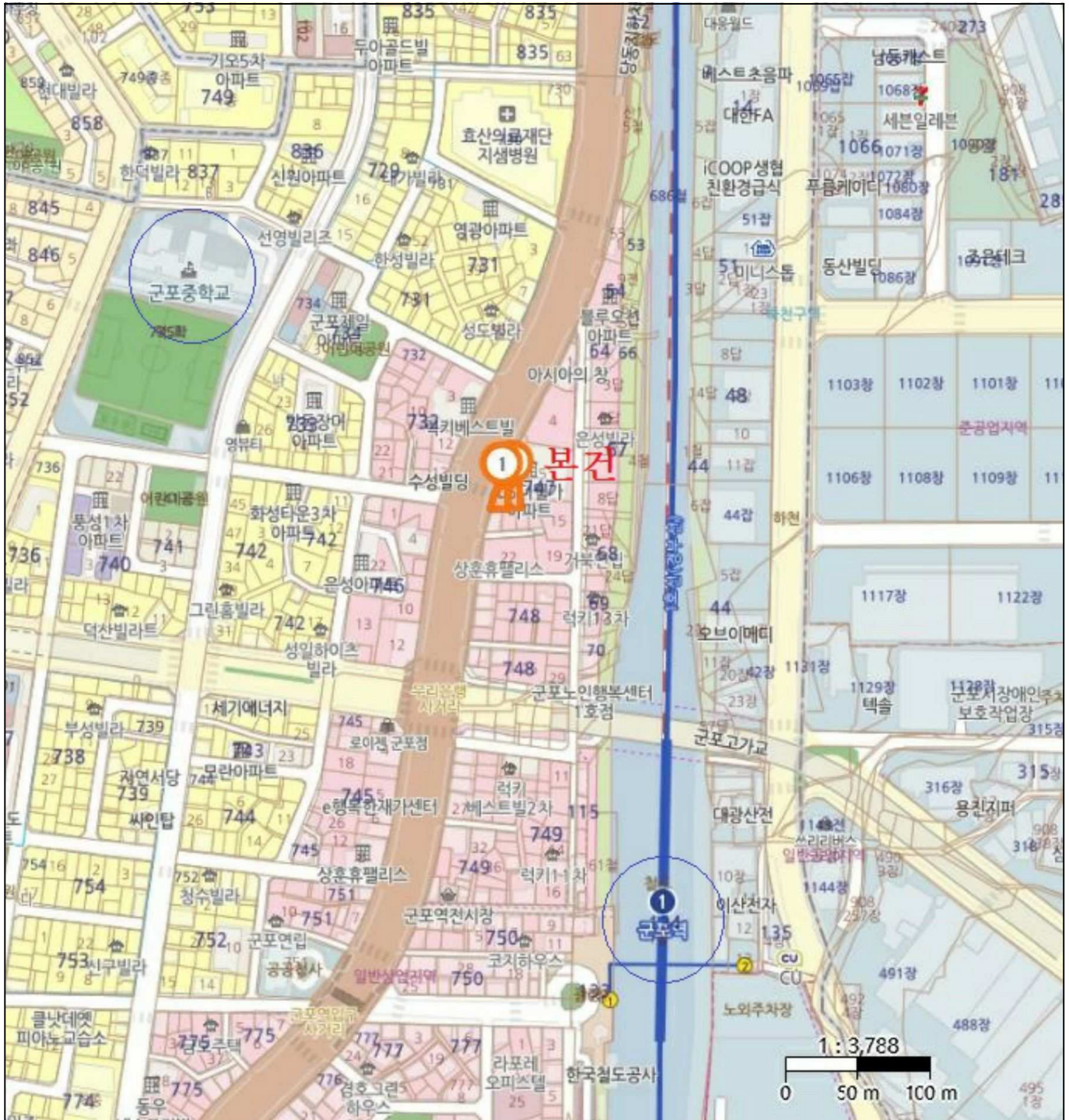
소재지	경기도 군포시 당동 747-34외
-----	--------------------



위치도



소재지 경기도 군포시 당동 747-34외



위치도(표준지분포현황)



소재지 경기도 군포시 당동 747-34외



지 적 도

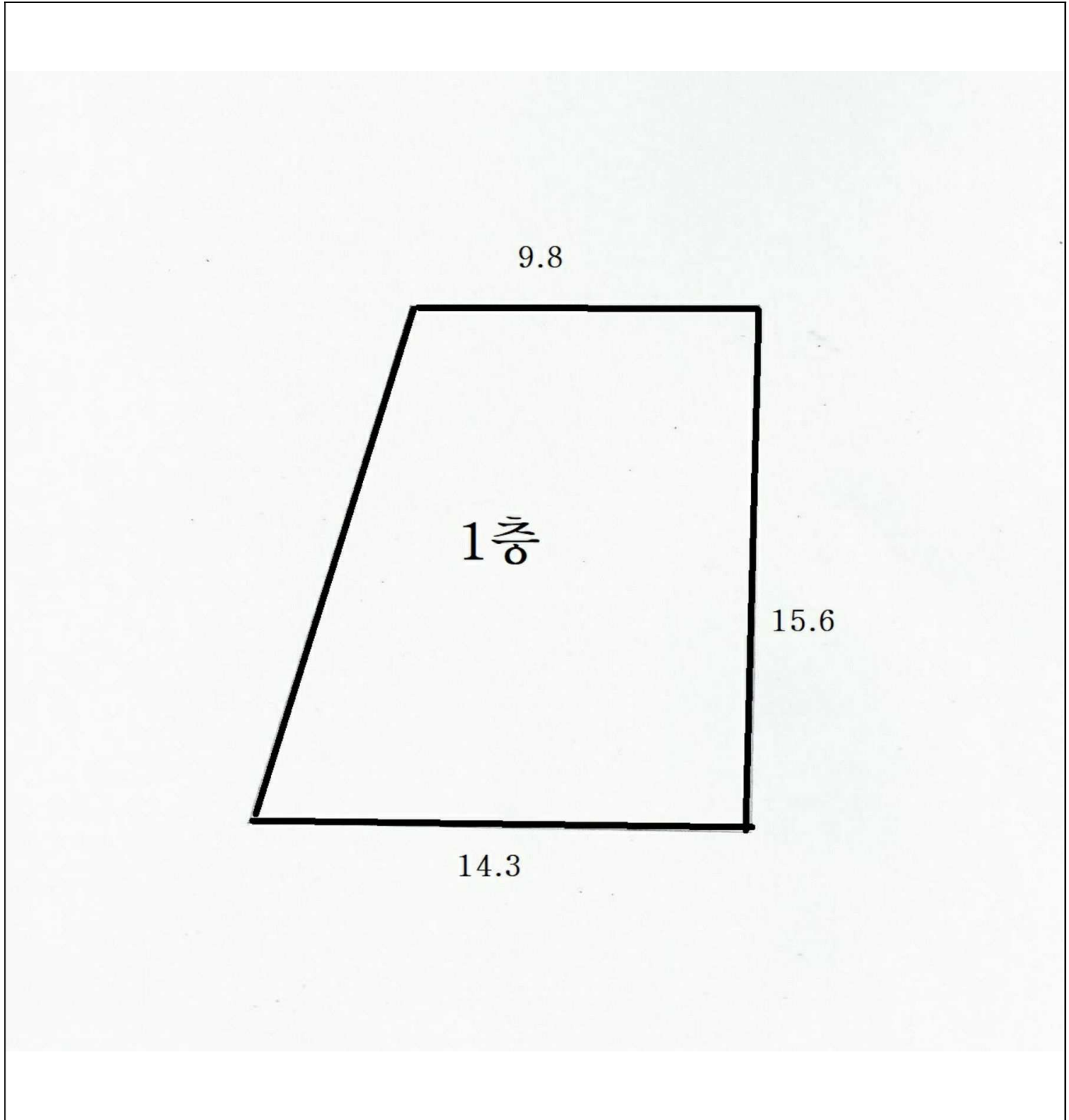


내 부 구조 도



소 재 지

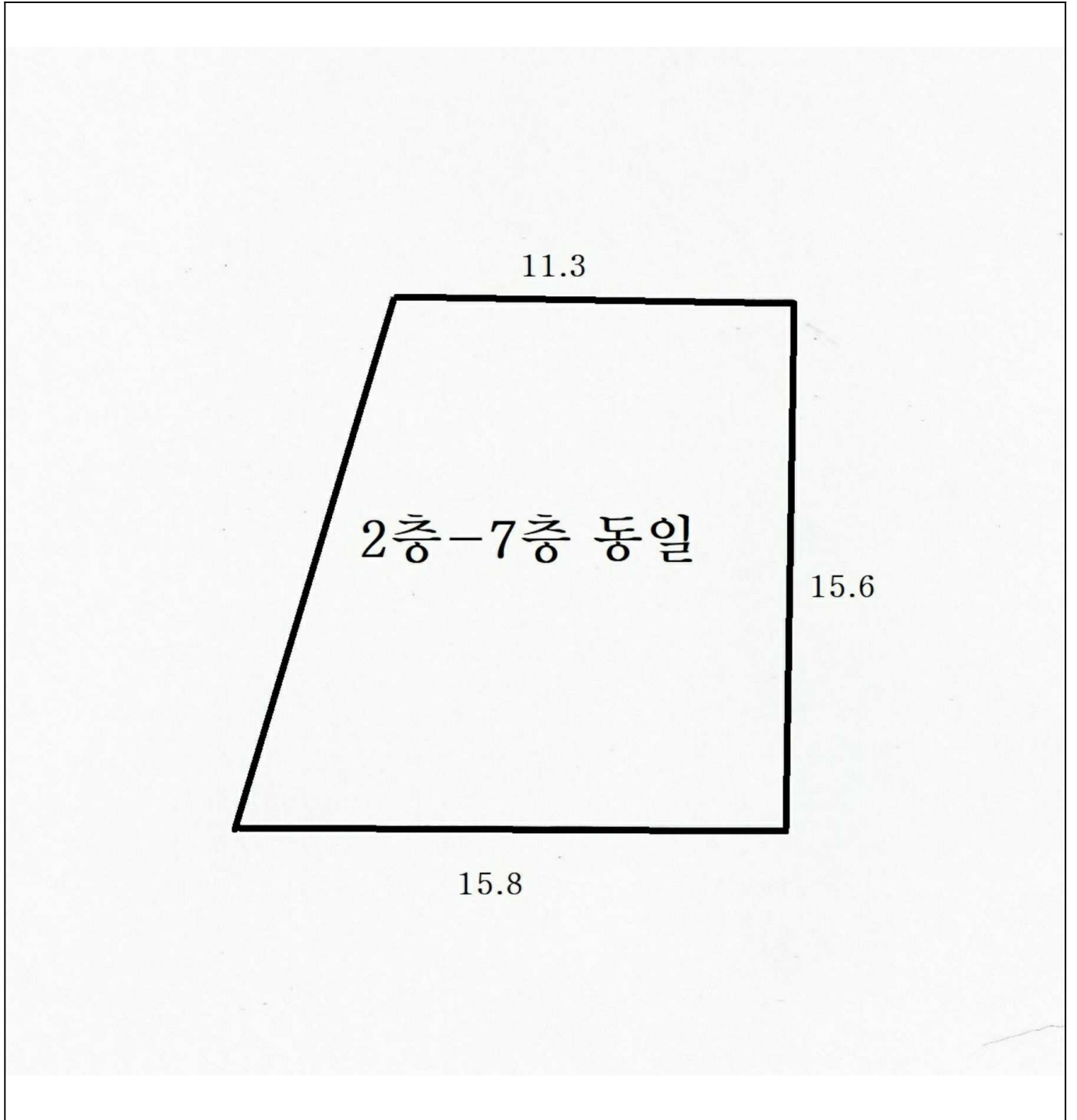
경기도 군포시 당동 747-34외



내 부 구조 도



소재지 경기도 군포시 당동 747-34외

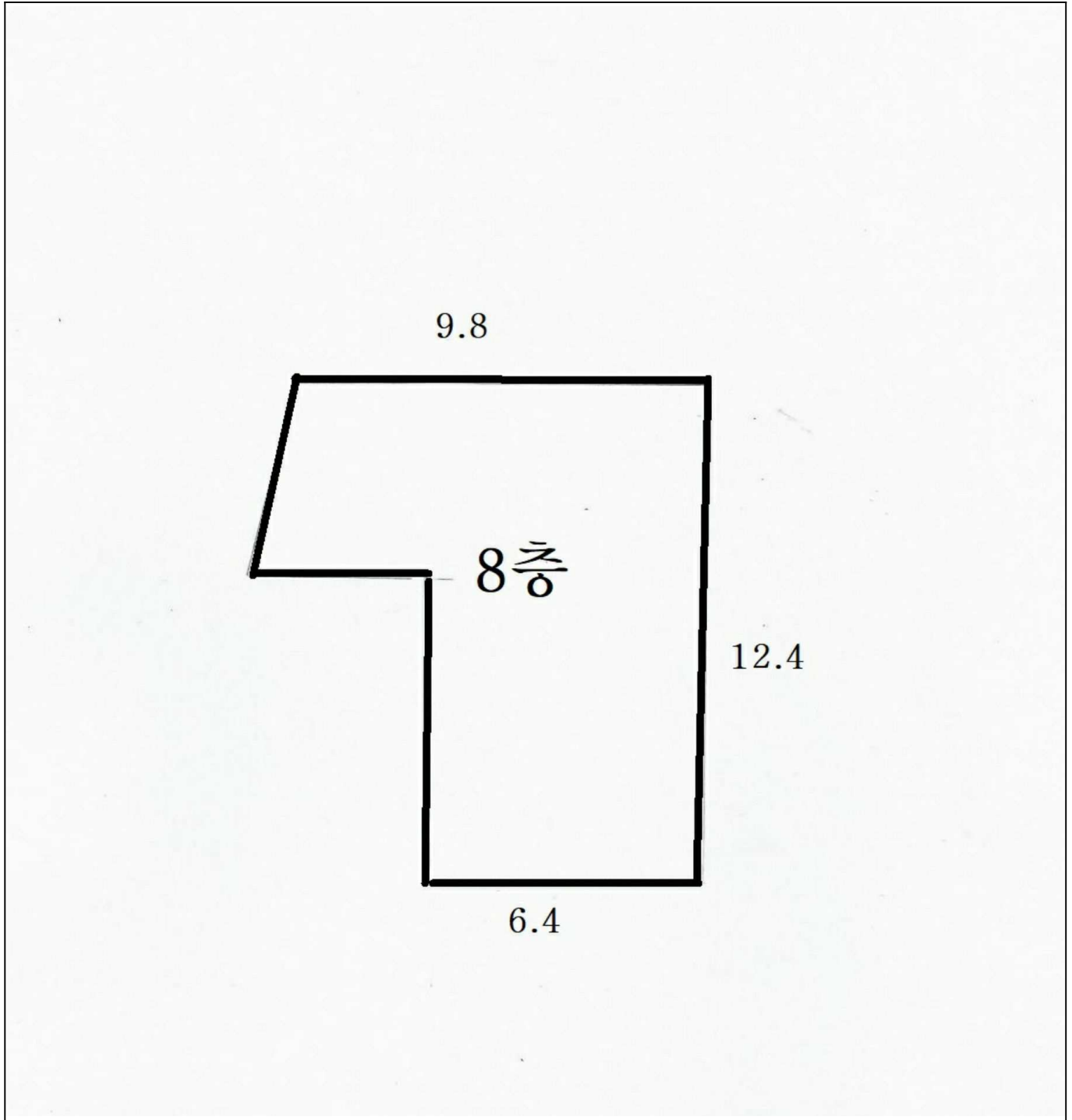


내부구조도



소재지

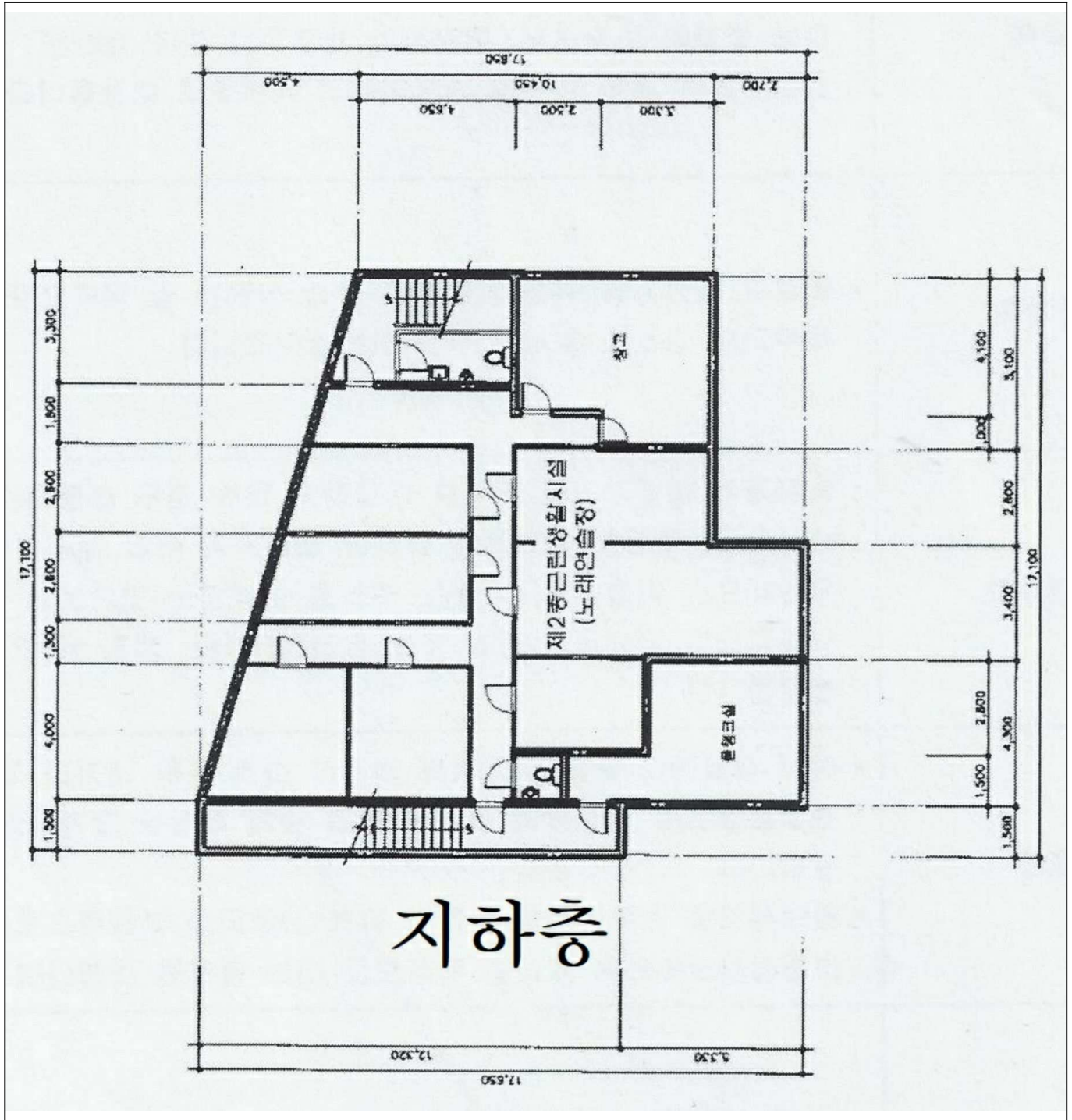
경기도 군포시 당동 747-34외



내부 구조도



소재지 경기도 군포시 당동 747-34외











1



2



3



4



5



6



8







1



