

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장복희 소유물건(2024타경110860)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김재철

감정평가서번호: 선민250226-1310

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.

선민감정평가사사무소

(토지건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
황 성 호

감정평가액	사억일천오십삼만오천이백원정 (₩410,535,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장복희 (2024타경110860)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.02	2025.02.26 ~ 2025.03.02	2025.03.05		
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
	토지	1 170.1x- 2	토지	85.05	4,750,000	403,987,500
	건물	101.98	건물	101.98	-	5,787,700
	제시외건물	(9.5)	제시외건물	(9.5)	-	760,000
합 계					₩410,535,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 “석수2동행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

가) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가의 일반이론에 의거하여 평가하였으며 관련법령에 의거하여 평가하였음.

나) 본건 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며 대상토지의 특성상 가치형성 요인 등이 유사하고 거래에 특수한 사정이 개입되지 아니한 거래사례를 인근지역에서 구하여 거래사례비교법을 적용하고 공시지가기준법과 비교·검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다) 본건의 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하되, 경제적 내용연수를 기준으로 하여 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중 가장 적합한 정액법에 의하여 평가하였으며, 관찰감가를 적용하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 기타사항

가) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 02일임.

나) 본건의 지적 경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목록에 의거 조사한 바, 정확한 지적 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

다) 본건은 공유지분 토지 중 ‘매각지분 갑구 11번 장복희 지분 2분의 1 전부’에 대한 감정평가로서 매각지분의 위치특정이 곤란한 바, 토지 전체를 기준으로 감정평가를 하였으며 면적사정은 지분비율에 따라 배분하였음.

라) 본건 건물 중 지층은 공부상 주택이나 현황 창고로 이용중이며, 공부상 전유 면적으로 구분되나 현황 위치 특정 없이 전체 면적기준으로 이용중임. 따라서 지층은 전체 이용상황을 기준을 고려하여 평가하였으며, 면적은 등기사항전부증명서 및 집합건축대장(전유부)에 기재된 면적으로 평가하였음.

마) 본건 기호(1) 지상에 제시외건물㉠(샷시조 샷시지붕 창고, 약4㎡) 및 제시외건물㉡(샷시조 판넬지붕 창고, 약 5.5㎡)이 소재하나 이동이 용이하고 가치에 미치는 영향이 미미하여 해당물건 소재로 인한 제한에 구애없이 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상부동산 개요

1. 평가대상 토지

[2024년 공시지가 기준]

목록 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	석수동 312-27	대	170.10	단독	2층일주	세로 (가)	정방형 평지	2,170,000

※ 사정면적: 85.05㎡ (장복희 씨 지분 170.1분의 85.05)

2. 평가대상 건물

목록 번호	층수	구조	평가면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	1층	연와조스라브즙 (스라브지붕)	91.34	주택	1981.11.12.
	지하	연와조스라브즙 (스라브지붕)	9.45	주택 (현황 참고)	
	1층	연와조스라브즙 (스라브지붕)	1.19	변소	
	합계	-	101.98	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가격 산출 근거

1. 공시지가 기준 가격

1) 비교표준지 선정

[2025년 공시지가 기준]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	석수동 312-21	대	151	단독	2종일주	소로한면	세장형 평지	2,215,000

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·인근지역의 표준적 이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 및 유사지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 시점수정

관련규정에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기간	지가변동률 (%)	비고
25.01.01~25.03.02	1.00400	경기도 안양시 만안구 (25.01.01~25.03.02) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.203 $(1 + 0.00203) * (1 + 0.00203 * 30/31)$ ≒ 1.00400

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함(이하 동일)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 항목 비교

비교항목	내 용
가로조건	도로의 상태, 도로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편부, 인근취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성
환경조건	일조, 통풍, 자연환경, 인근환경, 경사면의 위치, 토양, 토질의 양부 등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 기타 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
본건은 표준지에 비해 가로조건(도로 등)에서 열세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 의미함.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정함.

< 산출 방법 >

$$\frac{\text{사례기준표준지가액}}{\text{표준지기준시점가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 인근지역 평가 사례

출처: 협회 감정평가정보체계

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	평가가격 (원/㎡)	평가목적
						가격시점
1	석수동 299-*	대	111.7	2종일주 (단독주택)	4,730,000	담보
						2024-11-13
2	석수동 299-*	대	239.7	2종일주 (단독주택)	4,630,000	기타 담보
						2024-09-24
3	석수동 317-1*	대	356.1	2종일주 (상업용)	4,930,000	조세
						2024-12-12

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하며 인근지역에 소재하는 <사례(1)>를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근지역 호가 수준

인근토지	인근지역 내 표준적 이용 상황인 세로한면 주거지역 대지의 경우 @4,500,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨 (접면, 형상, 경사도, 인근 이용상황 등에 따라 변동이 있음)
------	---

(3) 경매 통계 분석 (과거1년)

구분	용도별 (대지·임야·전답)		지역별	
	매각율(%)	매각가율(%)	매각율(%)	매각가율(%)
안양시 만안구 (2024.02~2025.01)	8.6	70.9	24.0	73.6

(4) 격차율 산정

사례	단가 (원/㎡)	시점 수정 ¹⁾	지역 요인 ²⁾	개별 요인 ³⁾	사례기준가격 (원/㎡)(a)	산출 격차율 (a/b)
표준지	표준지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	표준지기준가격 (원/㎡)(a)	
사례(1)	4,730,000	1.00754	1.00	1.020	4,860,977	2.18582
표준지(A)	2,215,000	1.00400	1.00	1.000	2,223,860	

1)시점수정	경기도 안양시 만안구 주거지역 (24.11.13. ~ 25.03.02.)						
2)지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						
3)개별요인	비교표준지는 사례에 비해 가로조건에서 우세하여 전반적으로 우세함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비교 표준지	결정의견	요인결정
1	A	인근지역 유사 부동산의 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적등을 종합 고려하여 결정하였음	2.18

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,215,000	1.00400	1.00	0.980	2.18	4,751,055	4,750,000

※ 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 산출단가

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가격

대상 토지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비교
1	170.1	85.05	4,750,000	403,987,500	장복희 씨 지분 170.1분의 85.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 산출 개요

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

2) 비교사례 선정

출처: 국토교통부 실거래가 공개시스템, 감정평가정보체계

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래 시점	토지단가 (원/㎡)
#1	석수동 320-2*	대	120	다세대 주택	2종 일주	세로 (불)	정방형 평지	2024-06-22	4,230,000
	① 거래가격: 572,200,000원 ② 건물가격: $199.69\text{㎡} \times 1,200,000\text{원} \times (45-33)/45 = 63,900,800\text{원}$ ※ 건물 사용승인일: 1991.06.15.(잔존내용연수 12년) ③ 토지단가: $(\text{①} - \text{②}) / 120 \approx 4,230,000\text{원}$								
#2	석수동 317-1*	대	331	상업용	2종 일주	광대 한면	세장형 평지	2024-06-07	6,070,000
	① 거래가격: 2,750,000,000원 ② 건물가격: $1,236.32\text{㎡} \times 1,800,000\text{원} \times (45-30)/45 = 741,792,000\text{원}$ ※ 건물 사용승인일: 1993.12.17.(잔존내용연수 15년) ③ 토지단가: $(\text{①} - \text{②}) / 331 \approx 6,070,000\text{원}$								

대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 <거래사례 #1>를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정

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

4) 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비교
24.06.22. ~ 25.03.02.	1.01704	경기도 안양시 만안구 (주거)

5) 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

6) 개별요인

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.03	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.05
본건은 사례와 비교하여 가로조건(도로 등), 환경조건에서 우세하여 종합적으로 우세함							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,230,000	1.00	1.01704	1.00	1.050	4,517,183	4,520,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가격

대상 토지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	170.1	85.05	4,520,000	384,426,000	장복희 씨 지분 170.1분의 85.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가액의 결정

1) 시산가격

구분	시산가격(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	403,987,500	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	384,426,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 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 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

3) 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 '원가법'을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 제조달원가

1) 표준단가 결정

[출처:한국부동산원 「건물신축단가표」/2024년도]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-4-5	일반 주택	조적조(시멘트블록)/ 슬래브지붕	5	1,185,000	40(35~45)
1-1-3-6	일반 주택	조적조(연와)/목조지붕틀 시멘트기와잇기	4	1,412,000	45(40~50)

2) 제조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 다음과 같이 결정함

기호	구분	구조	용도	내용연수	제조달원가(원/㎡)	사용승인일
2	1층	연와조스라브집	주택	45	1,300,000	1981-11-12
특이사항: 기본 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등은 표준단가에 포함하였음.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	구분	구조	용도	내용연수	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일
2	지하	연와조스라브즘	주택 (현황: 참고)	45	650,000	1981-11-12
	1층	연와조스라브즘	변소	45	400,000	1981-11-12

3) 감가수정

감가수정은 장래이용가능연한, 현상 및 관리상태 등을 고려하며 정액법을 기준으로 감가수정을 하였음.

기호	사용승인	내용연수	유효경과 연수	관찰감가	유효 잔존연수	잔가율
2	1981-11-12	45	43	-	2	2/45 (4%)

4) 건물단가결정

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	잔가율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,300,000	2/45	57,778	60,000	주택
2	지층	650,000	2/45	28,889	30,000	현황 참고
2	1층	400,000	2/45	17,778	20,000	변소

※ 반올림하여 10,000원 단위까지 산정하였음

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 건물가격의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	건물단가 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)	비고
2	1층	91.34	60,000	5,480,400	주택
2	지층	9.45	30,000	283,500	현황 참고
2	1층	1.19	20,000	23,800	변소
합계		101.98	-	5,787,700	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	1	85.05	4,750,000	403,987,500	공시지가기준법
건물	2	101.98	-	5,787,700	원가법
소계		-	-	409,775,200	-
제시외건물	(ㄱ)	4	80,000	320,000	창고 (샷시조 샷시지붕)
제시외건물	(ㄴ)	5.5	80,000	480,000	베란다 (샷시조 스라브 지붕)
합 계		-	-	410,535,200	-

2. 결정의견

본건은 주거지역 내 주거용 부동산(토지 및 건물)으로 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 안양시 만안구 석수동 [도로명주소] 경기도 안양시 석수로 16번길 6-17 동소	312-27	대	제2종 일반주거지역	1 170.1x-	85.05	4,750,000	403,987,500	매각지분 갑구11번 장복희 지분 2분의1 전부
		312-27	주택	내제1층1호 연와조 스라브층 2층주택 1층 2층 지하실 변소	2 91.34 91.34 18.91 1.19				
2				내1호 1층 지하실 변소	91.34	91.34	60,000	5,480,400	장복희지분 전부 1,300,000 X2/45 650,000 X2/45 400,000 X4/45
					91.34				
					9.45				
					1.19	1.19	20,000	23,800	
소 계								₩409,775,200	
(ㄱ)	위지상		창고	샷시조 샷시지붕	(4)	4	80,000	320,000	
(ㄴ)	위지상		베란다	샷시조 스라브지붕	(5.5)	5.5	80,000	440,000	
합 계								₩410,535,200.-	

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 안양시 만안구 석수동 소재 '석수2동행정복지센터' 남측 인근에 위치하며, 주위는 근생시설, 단독주택 및 공동주택 등이 혼재하는 주택지대로 제반주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 등이 소재하는 바, 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 단독주택부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로, 북동측으로 노폭 약 3m의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 상대보호구역(2015-05-18)(유일유치원, 토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육지원청에 반드시 확인요망<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

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

제시외건물(기호 (ㄱ), (ㄴ))이 본건 지상에 소재함. (후면 "지적 및 내부구조도" 참조)

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 기타사항 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 스라브층 2층 주택 내1호 건으로서,

- 외 벽 : 적벽돌 및 인조석붙임 마감 등
- 내 벽 : 벽지도배 마감 등
- 창 호 : 샷시 창호 등

(2) 이용상태

- 1층: 주택으로 이용중임.
- 지하: 공부상 주택이나 창고로 이용중임.
- 변소: 방치 상태임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 난방시설(도시가스) 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

지하실은 공부상 주택이나 현황 창고로 이용중임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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 미상임.
- 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰, 탐문 등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

광역위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 312-27
-----	------------------------



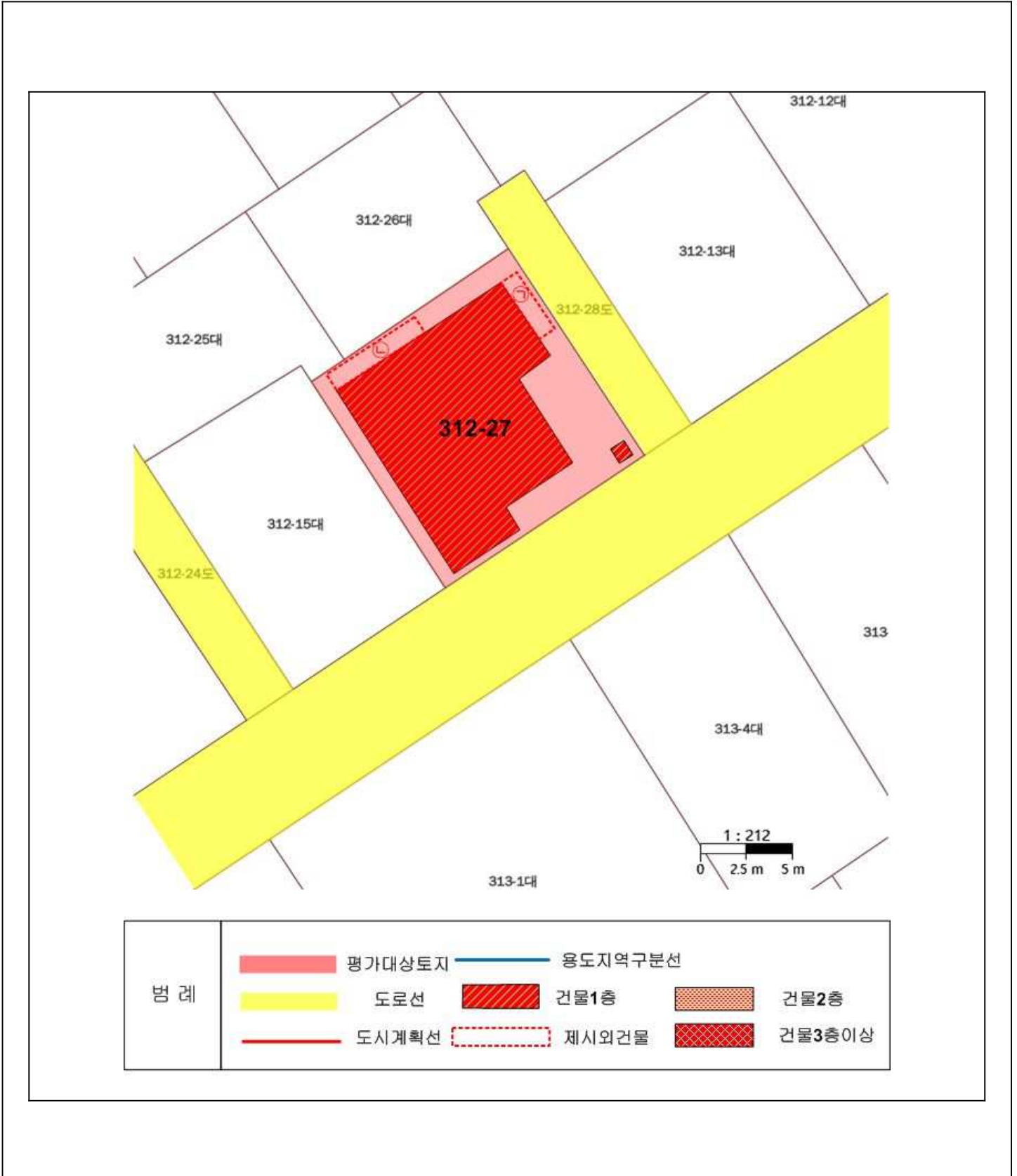
위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 석수동 312-27



지 적 도

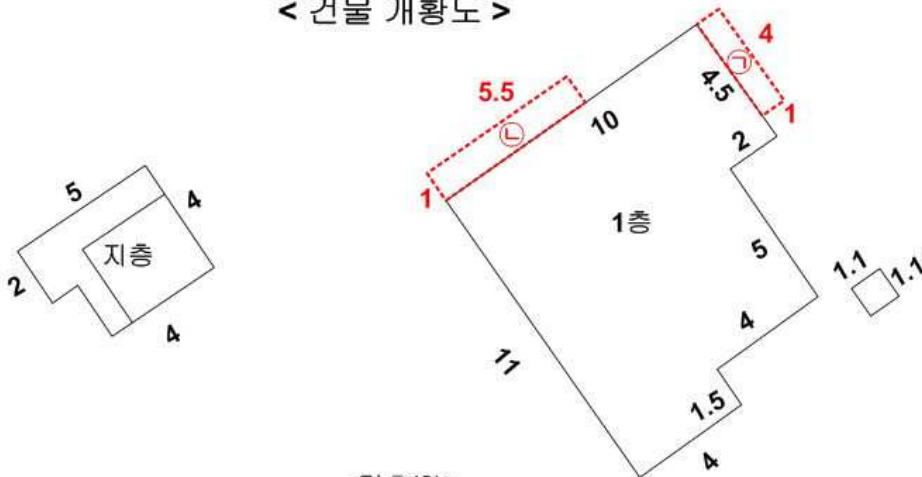


건물개황도 및 내부구조도



소재지 경기도 안양시 만안구 석수동 312-27

< 건물 개황도 >



< 기호(2) >

1층(주택): $(4 \times 1.5) + (8 \times 5) + (10 \times 4.5) \approx 91 \text{ m}^2$
 지층(창고): $(5 \times 2) + (4 \times 2) \approx 19 \text{ m}^2$ (장복회 지분 면적 9.45 m^2)
 1층(변소): $1.1 \times 1.1 \approx 1.2 \text{ m}^2$

< 제시외 건물 >

- ㉠ 샷시조 샷시지붕(창고) 약 4 m^2
- ㉡ 샷시조 스라브지붕(베란다) 약 5.5 m^2

< 1층 내부구조 >





1



2



3



4()



5(1)



6(2)



7()



8()



1



2