

# 감정평가서

건명	원진재 소유물건(2024타경 103402)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정서번호	mi-250417-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

명인감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박덕용

감정평가액	일십삼억팔천삼백팔십이만오천원정(₩1,383,825,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	원진재 (2024타경103402)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.23	2025.04.18 ~ 2025.04.23	2025.04.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	805	토지	805	1,480,000	1,191,400,000
	건물	312	건물	312	-	178,740,000
	제시외 물건	(7건)	제시외 물건	7건	-	13,685,000
합계					₩1,383,825,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 지곶동 250 소재 부동산(토지 및 건물)으로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준” 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조[시장가치기준 원칙] 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가의 방법

#### (1) 개요

본건은 토지 및 건물에 대한 감정평가로서 “감정평가에 관한 규칙” 제19조의 규정에 따라 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 평가하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제12조의 규정에 따라 대상물건별 감정평가방법을 적용하되, 감정가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 토지의 평가

본건 토지는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례와 평가사례 등을 통해 감정가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **(3) 건물의 평가**

본건 건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조의 규정에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### **5. 기준시점**

본건 평가의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날자인 2025년 04월 23일임.

### **6. 그 밖의 사항**

가. 본건 토지, 건물의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량, 구조 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 지적도, 토지대장, 건축물대장, 건축물현황도 등에 의거하였음.

나. 본건 기호 1 토지 지상에 소재하는 담장, 바닥포장, 화단, 일부 수목 등은 토지와 함께 일체로 거래되는 시장의 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가 하였음.

다. 본건 기호 2 건물의 종물 및 부합물로 판단되는 제시외 물건 ㉠ ~ ㉣ 소재하여 철거 및 분리이동 가능한 제시외 ㉤ 컨테이너(창고) 등은 평가에서 제외하고 제시외 물건 ㉠,㉡,㉢,㉣,㉤,㉥,㉦,㉧은 개략적으로 면적산정 후 별도로 평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.(별첨 '사진용지' 및 '건물개황도' 등 참조 바람)

라. 본건 기호 2 건물의 관리 및 이용상태, 내부구조 등은 거주자 폐문부재 등으로 인해 건축물대장 및 건축물현황도, 외부 관찰 등을 기준으로 하였으므로 경매입찰시 재확인 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

### [평가대상 토지]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	오산시 지곶동 250	대	805	자연녹지	736,400

### [평가대상 건물]

기호	소재지 지번	구조 및 층수	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	오산시 지곶동 250 위 지상	일반철골구조 기타지붕 2층	1층 : 156	소매점	2008.07.03
			2층 : 67.5	단독주택	
			3층 : 67.5	소매점	
			4층 : 21	계단실	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 기호 1 토지 평가가액

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산단가

#### 1. 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제14조[토지의 감정평가]에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 선정기준

“감정평가에 관한 규칙” 제14조의 규정에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정함.

##### (2) 비교표준지 공시지가

<경기도 오산시>

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	오산시 지곶동 261	대	1,637	상업용	자연녹지	소로한면	사다리 평지	804,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01.~2025.04.23.	0.960 (1.00960)	경기도 오산시 (25.01.01~25.04.23 ) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.495 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.240  $( 1 + 0.00495 ) * ( 1 + 0.00240 * 54/28 )$ $\approx 1.00960$

※2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 02월 지가변동률을 연장 적용함

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

◆ 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.0	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930

<기호 1>  
본건과 비교표준지는 제반 개별요인 유사하나, 본건/표준지 대비 형상(부정형/사다리형) 등 획지조건 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

- 표준지 공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가액과는 다소 차이를 보임. 따라서, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례, 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가) 제2항 제5호
- 대법원 판례 및 건설교통부 유권해석 : 대법원 판례(01두3808, 2003.2.28 /00두10106, 2002.3.29) 및 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12. 28)

### (2) 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
		건물					기준시점
#1	지곶동 2*-*	잡종지	668	자연녹지	1,510,000	1,008,680,000	담보
							2023.11.10.
#2	지곶동 25*-*	대	923	자연녹지	1,590,000	1,467,570,000	담보
							2023.07.20.
#3	지곶동 2*-*	답 (상업나지)	176	자연녹지	1,424,278	250,673,010	거래사례(KAIS)
							2023.10.24
#4	지곶동 3*-**	과수원	606	자연녹지	1,410,891	855,000,000	거래사례(KAIS)
							2023.06.13.

### (3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### ① 보정률 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가)} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정)} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 사례의 선정

상기 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 인근 평가사례 #2를 선정함.

### ③ 보정률의 산정

[비교표준지 A 보정률]

사례기준	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
비교표준지	공시지가						
사례 #2	1,590,000	1.05881	1.00	0.950	1,599,333	1.96	
비교표준지 A	804,600	1.00960	-	-	812,324		
시점수정	경기도 오산시 (23.07.20~25.04.23 ) (녹지) ≍ 1.05881						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 유사하나, 가로조건(가로의 상태 등) 열세함.							

### ④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 거래사례 및 평가사례, 인근유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 산정된 격차율을 기준으로 비교표준지 A는 1.96을 적용함.

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	804,600	1.00960	1.00	0.930	1.96	1,480,704	1,480,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산단가

### 1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 사정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
		건물					기준시점
#1	지곶동 2*-*	잡종지	668	자연녹지	1,510,000	1,008,680,000	담보
							2023.11.10.
#2	지곶동 25*-*	대	923	자연녹지	1,590,000	1,467,570,000	담보
							2023.07.20.
#3	지곶동 2*-*	답 (상업나지)	176	자연녹지	1,424,278	250,673,010	거래사례(KAIS)
							2023.10.24
#4	지곶동 3*-**	과수원	606	자연녹지	1,410,891	855,000,000	거래사례(KAIS)
							2023.06.13.

※ 선정기준

평가대상부동산의 인근유사지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 인근 거래사례 #3을 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

상기 선정된 거래사례는 인근지역의 가격수준 등을 고려할 때 거래당자간의 특수한 사정개입 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
#4 경기도 화성시 (21.11.06~23.09.08 ) (주거)	5.193 (1.05193배)	경기도 오산시 (23.10.24~25.04.23 ) (녹지)  2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.215 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.236 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.474 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 3.382 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.772 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.275  $  \begin{aligned}  & ( 1 + 0.00215 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00236 \\  & ) * ( 1 + 0.00474 ) * ( 1 + 0.03382 ) \\  & * ( 1 + 0.00772 ) * ( 1 + 0.00275 * \\  & \quad 23/31 ) \\  & \approx 1.05193  \end{aligned}  $

### 5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

◆ 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#3	1.00	1.00	1.00	0.950	1.02	1.00	0.969

<기호 1>

본건과 거래사례는 제반 개별요인 유사하나, 본건/사례 대비 형상 등 획지조건 열세, 지목(대/답) 등 행정적 조건 다소 우세함.

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	1,424,278	1.00	1.05193	1.00	0.969	1,451,795	1,450,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 토지단가 및 토지평가액의 결정

#### 1. 토지의 시산단가 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	1,480,000	1,450,000	-

#### 2. 토지 적용단가 및 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지가액을 결정하였음.

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호 1 토지	805	1,480,000	1,191,400,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 기호 2 건물 평가가액

### 1. 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조[건물의 감정평가]에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

#### [감정평가에 관한 규칙] 제15조 (건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

#### [감정평가에 관한 규칙] 제2조 (정의)

이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

### 2. 재조달원가

본건 건물의 구조, 용도, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

#### (1) 건물표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수	비고
04-01-06-10	사무실 (조립식사무실)	경량철골조/ 경량철골지붕틀 /샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)	-
01-05-08.06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀 /아스팔트씽글	3	928,000	35 (30~40)	-

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 발행) 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 재조달원가의 산정

본건 건물의 구조, 용도, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 상기 표준단가를 기준으로 부대시설 및 제반 설비(위생 및 급배수설비, 난방설비 등) 등을 감안하여 아래와 같이 결정함.

(단위: 원/㎡)

구 분	구 조	용 도	층 수	재조달원가
기호 2 건물	철근콘크리트조 (철근)콘크리트조지붕	소매점	1층	900,000
		단독주택	2층	1,200,000
		소매점	2층	900,000
		계단실	2층	750,000

### 3. 감가수정

(단위: 원/㎡)

구 분	층 수	사용승인일	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	비고
기호 2 건물	2층	2008.07.03	40	16	24	24/40	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수(내용연수-경과연수) / 내용연수

### 4. 건물가액

(단위: 원/㎡)

구 분	층 수	재조달원가	잔존가치율	적용단가	면적 (㎡)	감정평가액(원)
기호 2 건물	1층(소매점)	900,000	24/40	540,000	156	84,240,000
	2층(단독주택)	1,200,000	24/40	720,000	67.5	48,600,000
	2층(소매점)	900,000	24/40	540,000	67.5	36,450,000
	2층(계단실)	750,000	24/40	450,000	21	9,450,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	물건의 종류	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1 토지	대	805	1,480,000	1,191,400,000
기호 2 건물	1층(소매점)	156	540,000	84,240,000
	2층(단독주택)	67.5	720,000	48,600,000
	2층(소매점)	67.5	540,000	36,450,000
	2층(계단실)	21	450,000	9,450,000
제시외 ㉠	창고	60	50,000	3,000,000
제시외 ㉡	보일러실 및 창고	17	240,000	4,080,000
제시외 ㉢	베란다	10	300,000	3,000,000
제시외 ㉣	창고	15	45,000	675,000
제시외 ㉤	컨테이너(창고)	9	-	평가외
제시외 ㉥	창고	9	250,000	2,250,000
제시외 ㉦	창고	16	35,000	560,000
제시외 ㉧	창고	4	30,000	120,000
감정평가액(합계)	-	-	-	1,383,825,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 토지건물감정평가명세표

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 오산시 지곶동	250	대	자연녹지	805	805	1,480,000	1,191,400,000	
2	동 소	250 위 지상	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 2층					
	[도로명주소] 경기도 오산시 독산성로 252		(소매점)	1층	156	156	540,000	84,240,000	900,000 x 24/40
			(단독주택)	2층	67.5	67.5	720,000	48,600,000	1,200,000 x 24/40
			(소매점)	2층	67.5	67.5	540,000	36,450,000	900,000 x 24/40
			(계단실)	2층	21	21	450,000	9,450,000	750,000 x 24/40
<b>소 계</b>								<b>₩1,370,140,000</b>	
ㄱ	[제시외 건물] 동 소	250 단층	창고	파이프조 강판지붕	(60)	60	50,000	3,000,000	
ㄴ	동 소	250 단층	보일러실 및 창고	판넬조 판넬지붕	(17)	17	240,000	4,080,000	
ㄷ	동 소	250 층 소재	베란다	샷시조 판넬지붕	(10)	10	300,000	3,000,000	
ㄹ	동 소	250 단층	창고	판넬조 천막지붕	(15)	15	45,000	675,000	
ㅁ	동 소	250 단층	창고	컨테이너	(9)	9	-	평가외	컨테이너 이동 가능
ㅂ	동 소	250 단층	창고	목조 목조지붕	(9)	9	250,000	2,250,000	
ㅅ	동 소	250 단층	창고	파이프조 천막지붕	(16)	16	35,000	560,000	

# 토지건물감정평가명세표

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	
0	동 소	250 단층	창고	목조 목조지붕	(4)	4	30,000	120,000	
	소 계							₩13,685,000	
	합 계							₩1,383,825,000.-	
				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 오산시 지곶동 소재 수도권제2순환고속도로 "오산휴게소" 서측 근거리에 위치하며, 주위는 도로변 근린생활시설, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지방도변 상가지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 도로변에 버스정류장 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 주상용 건물 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 소로한면에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외 물건 소재하여 별도로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.(별첨 사진용지 등 참조 바람)

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계는 미상임.
- 2)본건 토지 등의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 별도의 지적 현황 측량 등을 요합니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕 2층 건물로서,  
 외벽 : 조립식 판넬 등 마감.  
 내벽 : 조립식 판넬, 벽지 도배 일부 타일붙임 등 마감.  
 창호 : 하이샷시 창호 등 마감.

## (2) 이용상태

제1종 근린생활시설로서,  
 1층 : 근린생활시설  
 2층 : 근린생활시설, 단독주택 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 갖추어져 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 기호 2 건물의 종물 및 부합물로 판단되는 제시외 물건 ㉠ ~ ㉣ 소재하여 철거 및 분리이동 가능한 제시외 ㉤ 컨테이너(창고) 등은 평가에서 제외하고 제시외 물건 ㉠,㉡,㉢,㉣,㉤,㉥,㉦,㉧은 개략적으로 면적산정 후 별도로 평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.(별첨 '사진용지' 및 '건물개황도' 등 참조 바람)

## (5) 공부와의 차이

없음.

# 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)

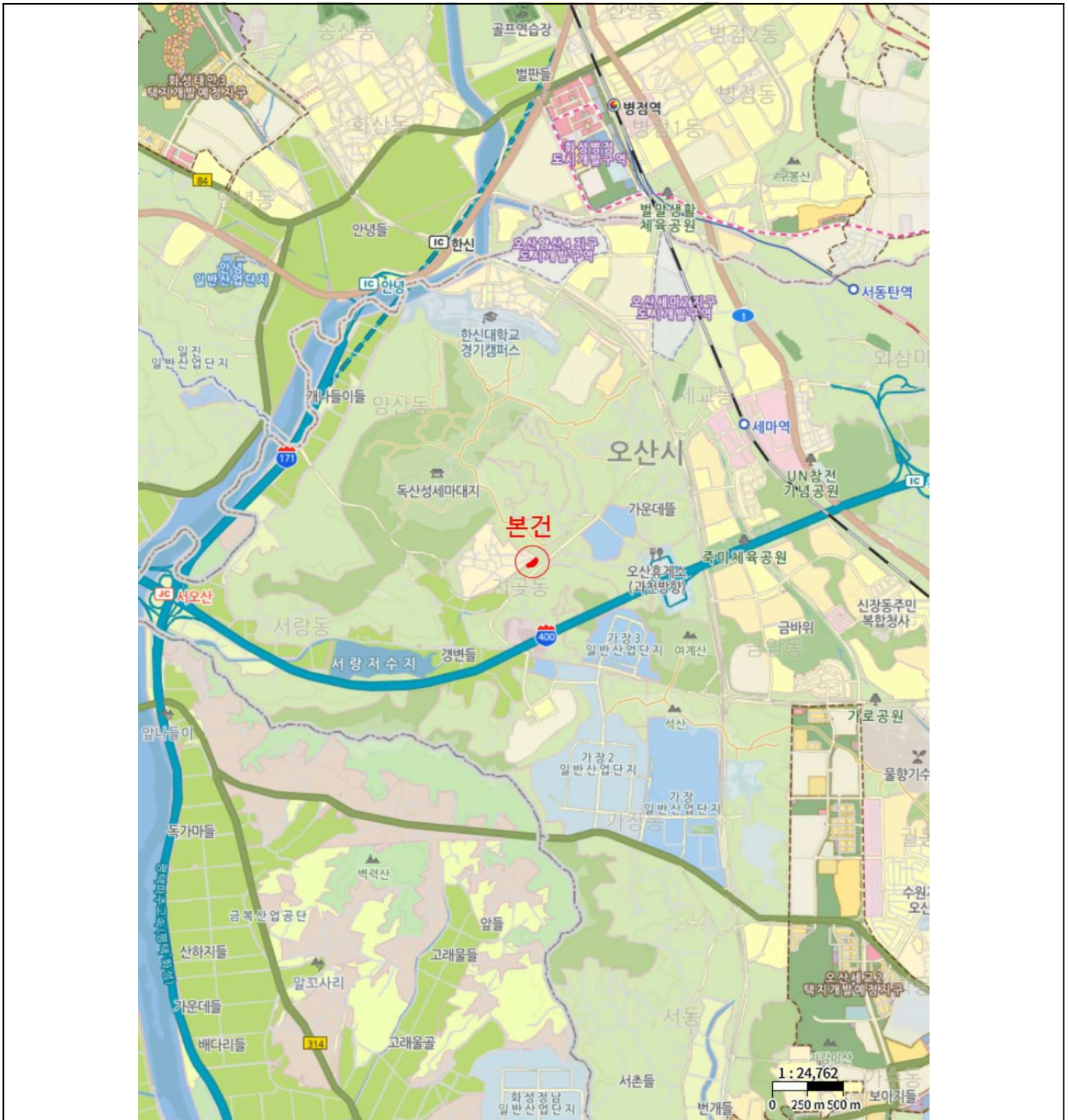
1)임대관계는 미상임.

2)본건 현장조사시 거주자 폐문부재 등으로서, 건물 내부구조, 관리 및 이용상태 등은 건축물대장(현황도) 등을 기준으로 외부 관찰 및 평가전례 등에 의거하였으니 경매입찰시 내부구조, 관리 및 이용상태 등은 재확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 오산시 지곶동 250
-----	-----------------



# 위치도



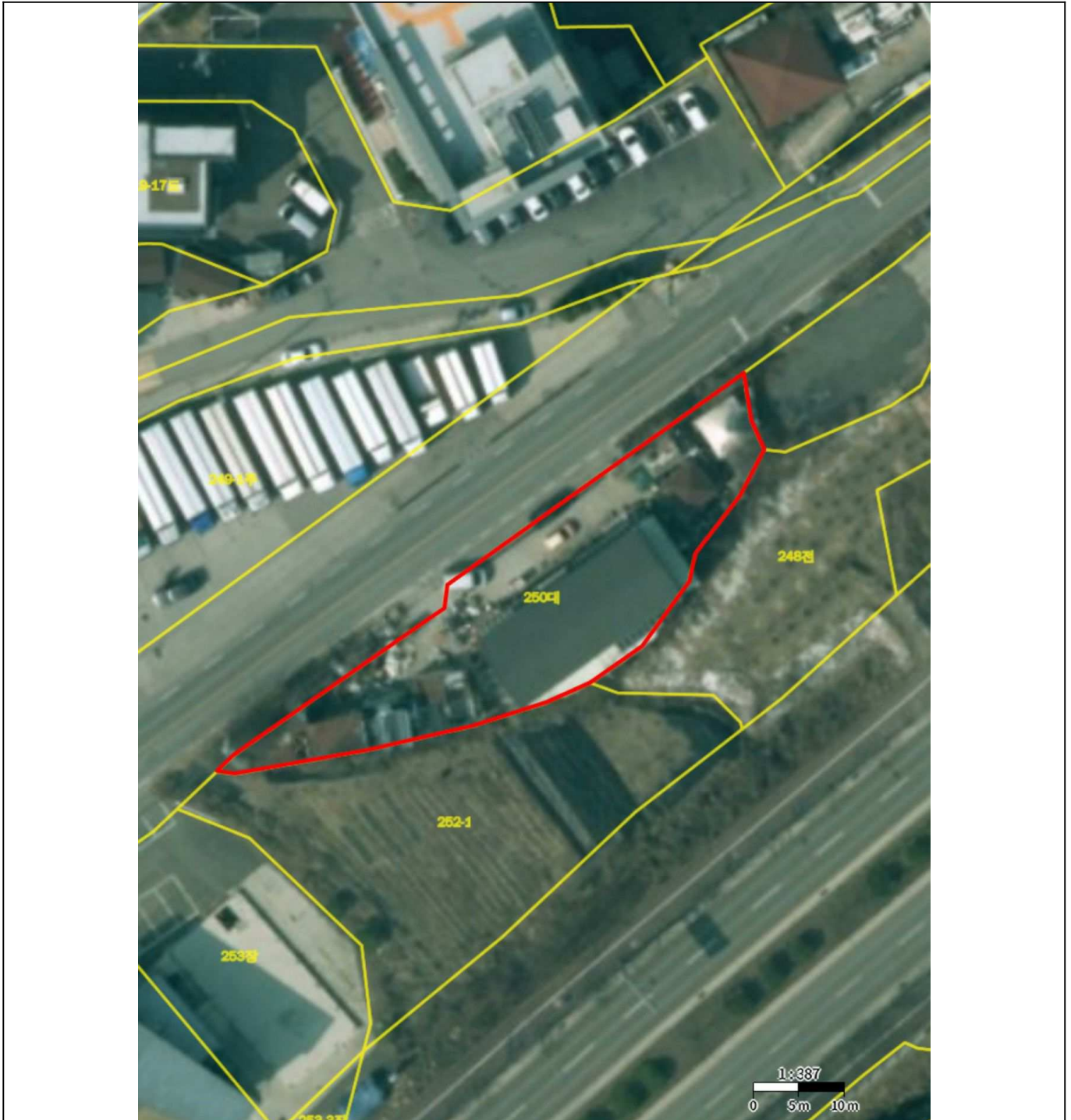
소재지 경기도 오산시 지곶동 250



# 지 적 개 황 도

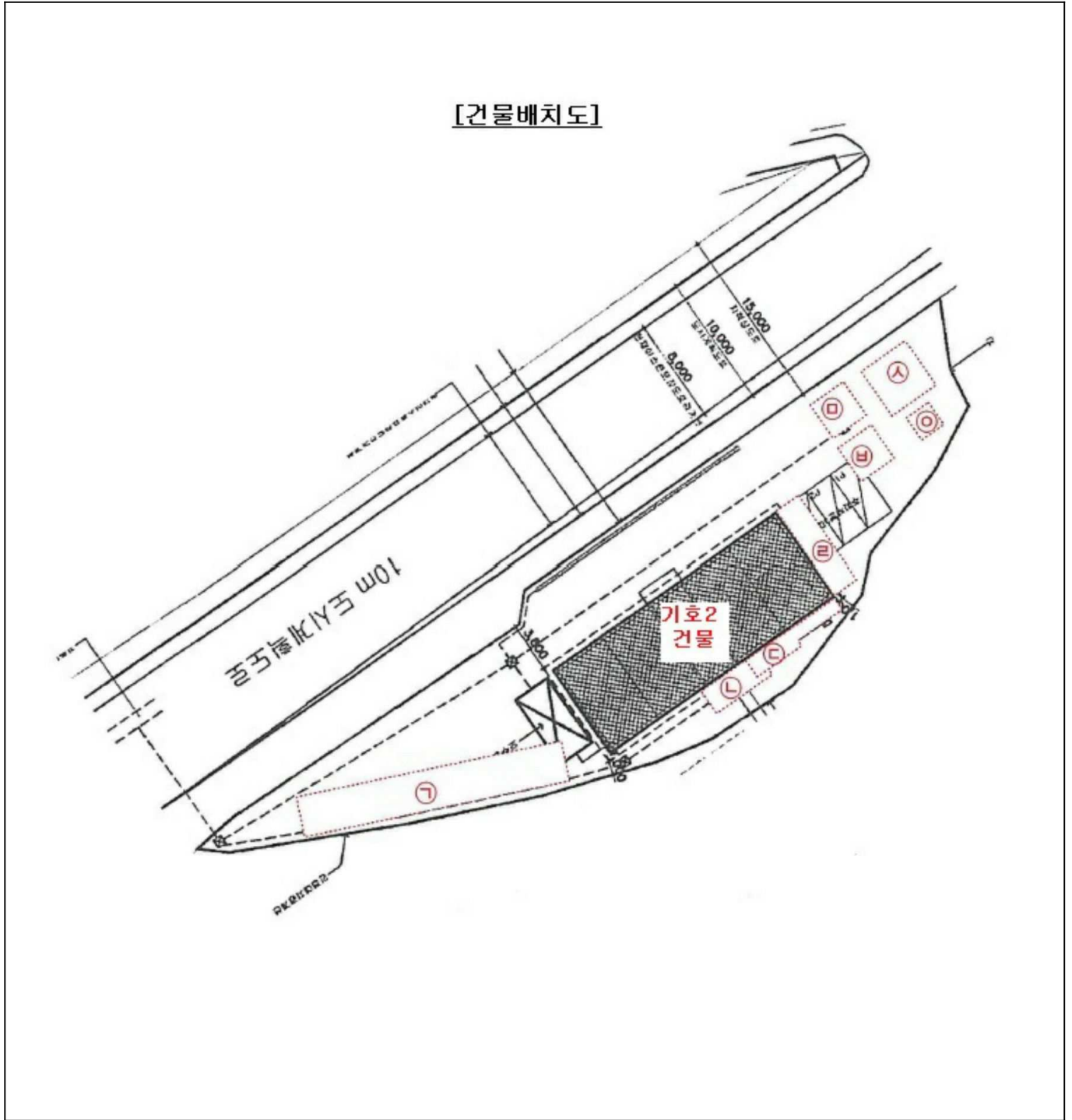


# 위 성 사 진(참고용)

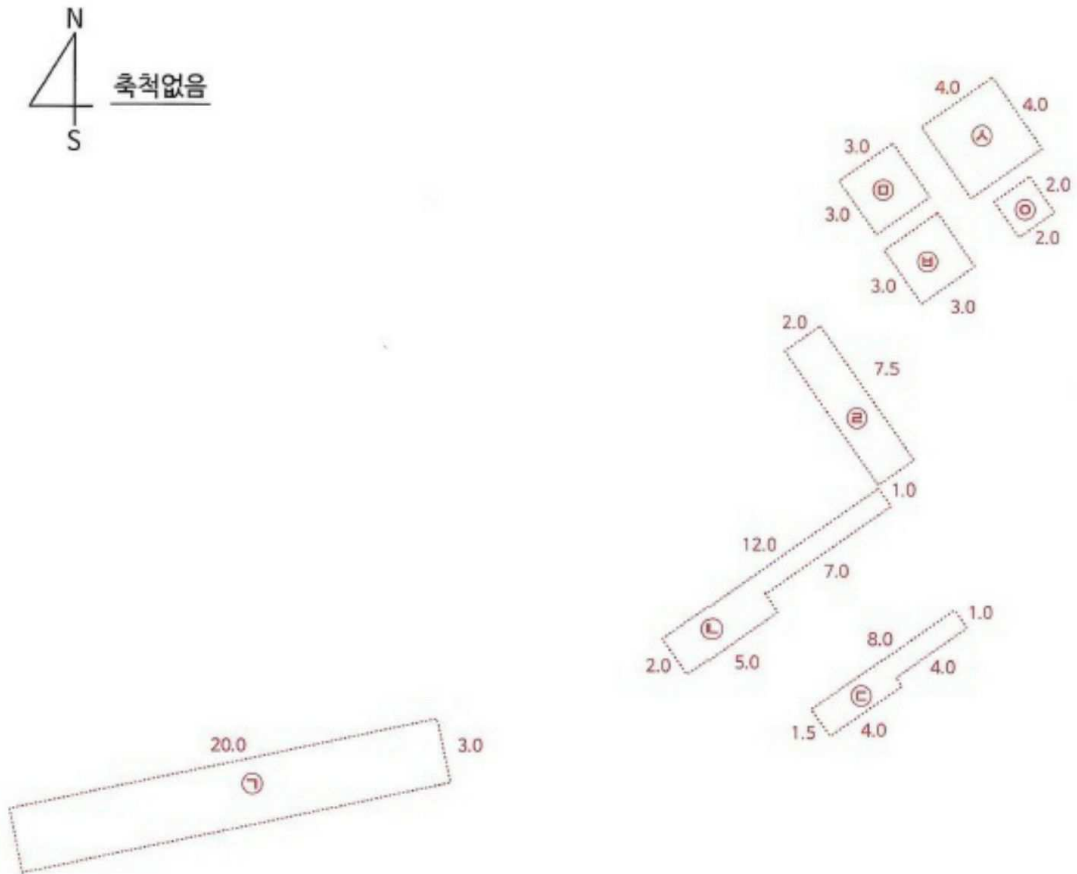


# 건물개황도(1)

[건물배치도]



# 건물개황도(2)



### 제시외건물

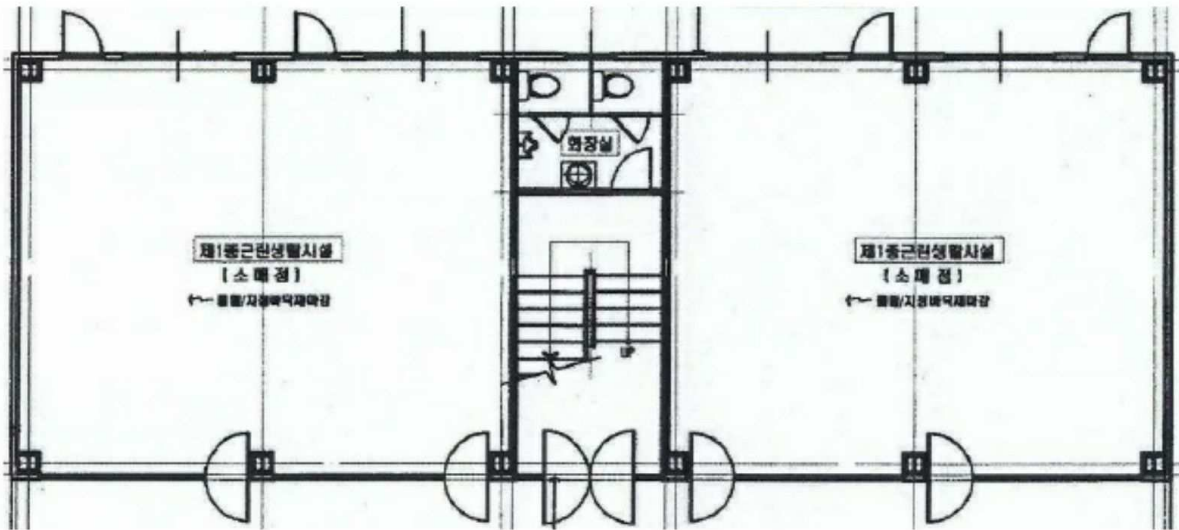
- ㉑ 파이프조 강판지붕 단층 (창고) 약 60.0㎡
- ㉒ 판넬도 판넬지붕 단층 (보일러실 및 창고) 약 17㎡
- ㉓ 샷시조 판넬지붕 2층소재 (베란다) 약 10.0㎡
- ㉔ 판넬조 천막지붕 단층 (창고) 약 15.0㎡
- ㉕ 컨테이너 단층 (창고) 약 9.0㎡
- ㉖ 목조 목조지붕 단층 (창고) 약 9.0㎡
- ㉗ 파이프조 천막지붕 단층 (창고) 약 16.0㎡
- ㉘ 목조 목조지붕 단층 (창고) 약 4.0㎡

# 내부구조도

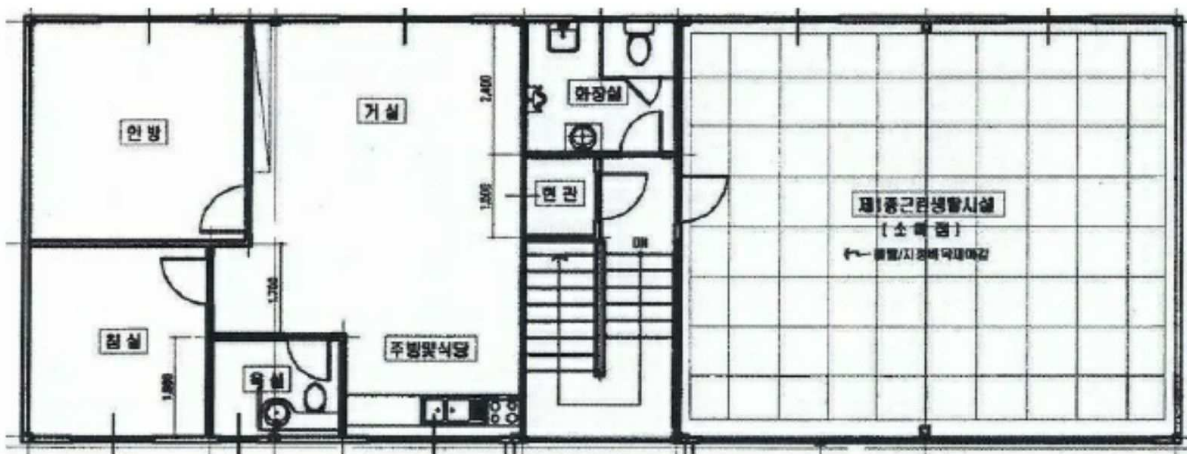


소재지 경기도 오산시 지곡동 250

[내부구조도]



[1층]

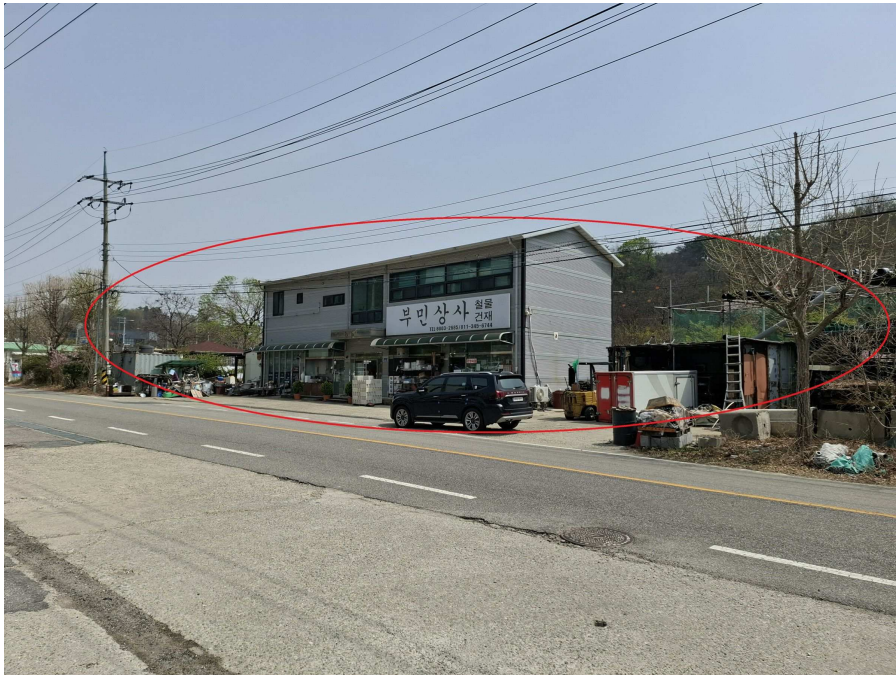


[2층]

# 사 진 용 지



주위 환경 - 남서측 촬영



본건 전경(1) - 서측 촬영

# 사 진 용 지



본건 전경(2) - 북측 촬영



기호 2 건물 전경

# 사 진 용 지



제시외 ㄱ - 창고



제시외 ㄴ - 보일러실 및 창고

# 사 진 용 지



제시외 ㄷ - 베란다



제시외 ㄹ - 창고

# 사 진 용 지



제시외 □ - 창고



제시외 ▨ - 창고

# 사 진 용 지



제시외 ㄱ - 참고



제시외 ㄴ - 참고