

감정평가서

건명	이종영 소유물건(2022타경10360)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민
감정서번호	B12301-4-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)정일감정평가법인 경기중앙지사

TEL. 031-214-1105

FAX. 031-214-1104

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김광현

김광현



(주)정일감정평가법인 경기중앙지사 지사장 정두수

(서명날인)



감정평가액	일십일억오천오백칠십구만육천사백원정 (₩1,155,796,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종영 (2022타경10360)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.01.04	2023.01.02 ~ 2023.01.04	2023.01.05	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	275.3	토지	275.3	1,980,000	545,094,000
	건물	396.56	건물	396.56	1,540,000	610,702,400
		이	하	여	백	
합계					₩1,155,796,400	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정두수		정두수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 향남읍 상신리 소재 “상신초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원의 경매 목적 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

(2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 01월 04일임.

5. 실지조사 실시시간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 01월 02일~ 01월 04일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법

(1) 감정평가방식

원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

비교방식: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식.

수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가의 방법은 ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”, ② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 “원가법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 규모, 자재, 준공일자, 유지관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- 가. 본건은 폐문 및 부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 일반건축물대장 건축물현황도면 및 탐문 조사 등을 참조하여 도시하였는바, 추후 경매진행시 현실 점유현황 및 공부상 일치 여부에 대하여 재확인 하시기 바람.

- 나. 본건 기호(1)은 토지대장 및 등기사항전부증명서상 면적이 275.3㎡ 등재되어 있으나, 일반건축물 대장상 대지면적으로 276㎡로 다소 상이하며, 본 평가에서는 귀 제시목록 기준으로 평가하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

- 다. 본건은 기호(2)는 일반건축물대장상 2019년 07월 23일자 위반건축물 표시[불법 대수선(가수구 증가), 건축과-16660]가 표기되어 있는바, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 토 지

일련 번호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2022년
1	상신리 1303-10	275.3	대	단독주택	1종일주	중로각지	사다리 평 지	1,054,000

2. 건 물

일련 번호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적 (㎡)	층 수	사용승인 일자
2	향남2택지 개발지구 240블록 11로트	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	396.56	지상 3층	2016.04.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출

1. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교표준지의 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 가까이에 있는 표준지를 선정함.

(공시일: 2022년 01월 01일)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡) 2022년
A	상신리 1314-3	249.2	대	단독주택	1종일주	중로 각지	가장형 평 지	1,065,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 일수 안분하여 연장 적용하였음.

표준지 용도지역	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
A 주거지역	2.779 (1.02779)	경기도 화성시 (22.01.01~23.01.04) (주거) 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 2.727 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 $(1 + 0.02727) * (1 + 0.00043 * 35/30)$ ≒ 1.02779

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

- 주택지대

개별요인 비교				비 고		
조건	항 목	세 부 항 목	격차율			
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.		
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.		
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황			1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			1.00	대등함.
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.		
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.		
		기타				
격차율			1.000	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10. 선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 지역 토지의 가격 수준

구분	이용상황	도로조건	가격수준	비 고
본건 인근	단독주택	중로변	1,850,000원/㎡ ~ 2,000,000원/㎡ 내외 수준임.	1종일주

본건 인근 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

③ 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지번	용도 지역	지목	기준시점	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	비 고
1	상신리 1312-*	1종일주	대	2022.03.31	법원 경매	1,840,000	-
2	상신리 1303-**	1종일주	대	2021.10.22	법원 경매	1,970,000	-
3	상신리 1316-*	1종일주	대	2021.08.09	법원 경매	1,800,000	-
4	상신리 1312-*	1종일주	대	2021.04.09	법원 경매	1,674,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지번	용도지역 지목	거래가격(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점	토지면적(㎡)	비고
#1	상신리 1298-8	1종일주 대	440,000,000 (@ 1,824,212원/㎡)	2020.11.09.	241.2㎡	-
	의견	산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) ※ 토지만의 거래사례임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교표준지와 인근 지역에 소재하며, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

비교사례 기준 표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
기준시점의 표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 격차율 산정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 **평가사례1**을 비교사례로 선정하였음.

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율	적용
	공시지가 (원/㎡)						
사례기준 표준지 가격	1,840,000	1.01940	1.000	1.061	1,990,113	1.818	1.81
기준시점 현재 표준지 가격	1,065,000	1.02779	-	-	1,094,596		

산 정 내 역

시점수정	경기도 화성시 주거지역(2022.03.31. ~ 2023.01.04.): 1.01940						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
	1.04	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.061
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	1,065,000	1.02779	1.000	1.000	1.81	1,981,219	1,980,000

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **거래사례#1**을 선정하였음.

다. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교거래사례가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

거래사례 용도지역	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
#1 주거지역	7.180 (1.07180)	경기도 화성시 (20.11.09~23.01.04) (주거) 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.302 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.272 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.770 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 2.727 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 $(1 + 0.00302 * 22/30) * (1 + 0.00272)$ $* (1 + 0.03770) * (1 + 0.02727)$ $* (1 + 0.00043 * 35/30)$ ≈ 1.07180

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	#1	1.04	1.00	0.96	1.02	1.00	1.00	1.018	-

- 본건은 거래사례 #1 대비 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세하여, 전반적으로 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	사례단가 (원/㎡)						
1	#1	1,824,212	1.000	1.07180	1.000	1.018	1,990,383	1,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

가. 토지 시산가액(단가)의 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	1,980,000	1,990,000	-

나. 토지 시산가액의 결정 및 검토의견

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	275.3	1,980,000	545,094,000	-
합계		-	545,094,000	

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

나. 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

① 재조달원가 참고자료

(한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2021)」)

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,674,000	50 (45-55)

② 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련 번호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층~3층	단독주택	철근콘크리트구조	1,750,000	-	1,750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바, 대상건물의 정액법으로 감가수정하여 적용단가를 결정하였음.

일련 번호	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	단독주택	1,750,000	50	6	6	44	44/50	1,540,000

(2) 건물 가격의 결정

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	396.56	1,540,000	610,702,400	-
합계		-	610,702,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	545,094,000	-
건 물	610,702,400	-
합 계	1,155,796,400	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 위와 같이 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 화성시 향남읍 상신리	1303-10	대	제1종 일반주거지역	275.3	275.3	1,980,000	545,094,000	
2	경기도 화성시 향남읍 향남2택지 개발지구 240블록 11로트 [도로명주소] 경기도 화성시 향남읍 손개1길 4-12		단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리 지붕 3층 1층 2층 3층	99.52 148.52 148.52	396.56	1,540,000	610,702,400	현황 상신리 1303-10번지 지상 소재 1,750,000 x 44/50
합 계								₩1,155,796,400.-	
				이	하	여	백		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 향남읍 상신리 소재 "상신초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 본건 인근 노변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 사다리형 평지의 토지로서, 기준시점 현재 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 동측으로 노폭 약 16미터, 북서측으로 노폭 약 10미터의 포장도로, 남서측으로 노폭 약 5미터의 보행자전용도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(2014-12-29), 지구단위계획구역(2016-12-28)(향남2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-12-29)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-12-29)(특수도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-12-29)(접함), 가축사육제한구역(2018-01-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(2016-12-28)(향남2지구)<택지개발촉진법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후첨 건물감정평가요항표 참조.

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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상3층 건물로서,
외벽: 치장벽돌 마감 등.
내벽: 페인팅 마감 및 도배벽지 마감 등.
창호: 하이샷시임.

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: -.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 향남읍 상신리 1303-10
-----	-------------------------



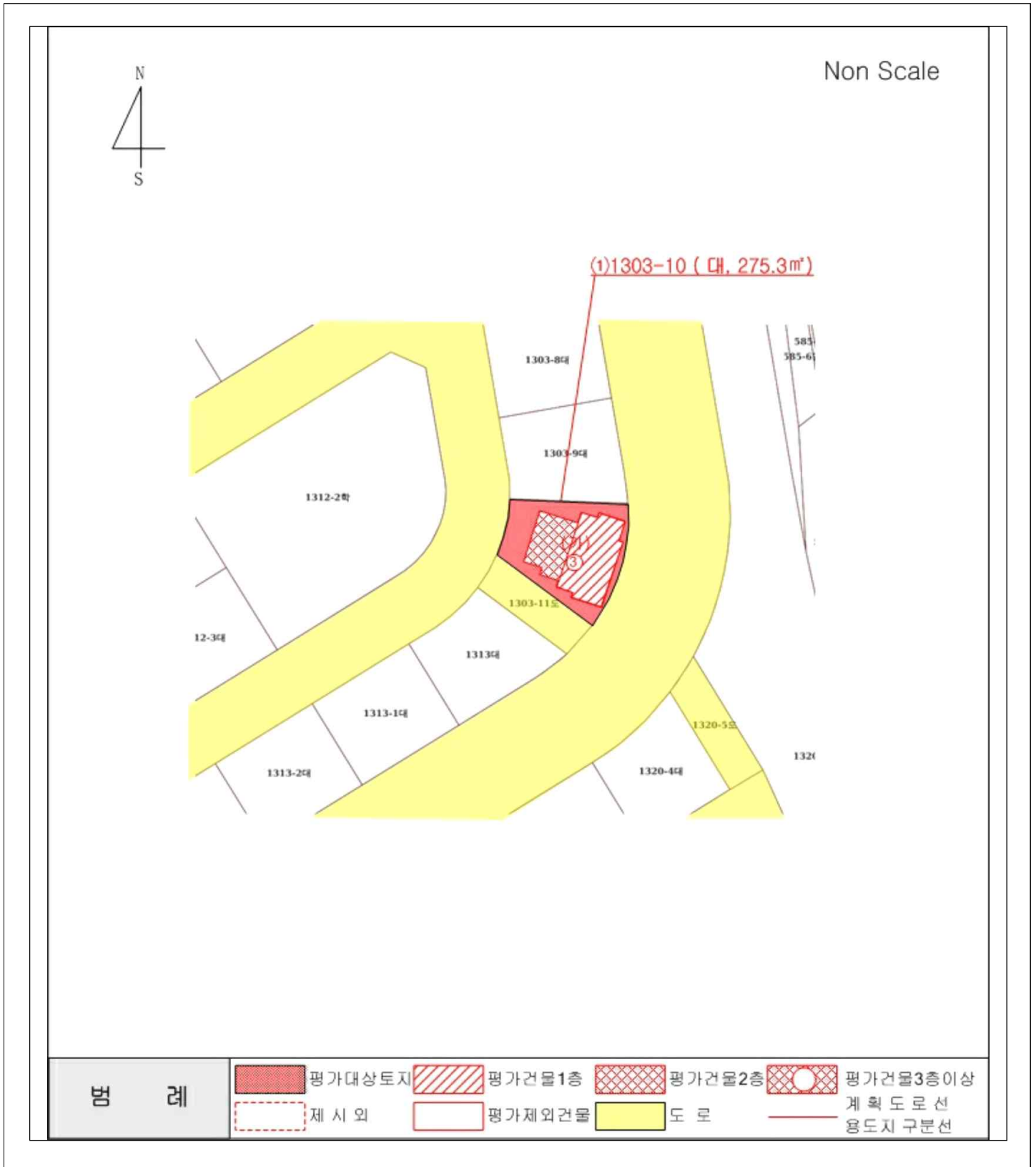
위 치 도



소 재 지	경기도 화성시 향남읍 상신리 1303-10
-------	-------------------------



지 적 도



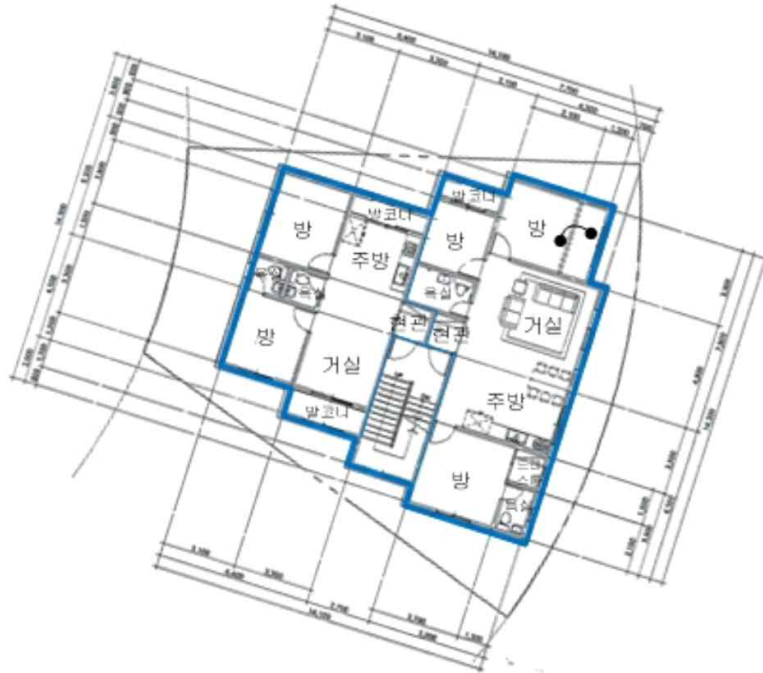
건물개황도



건물개황도



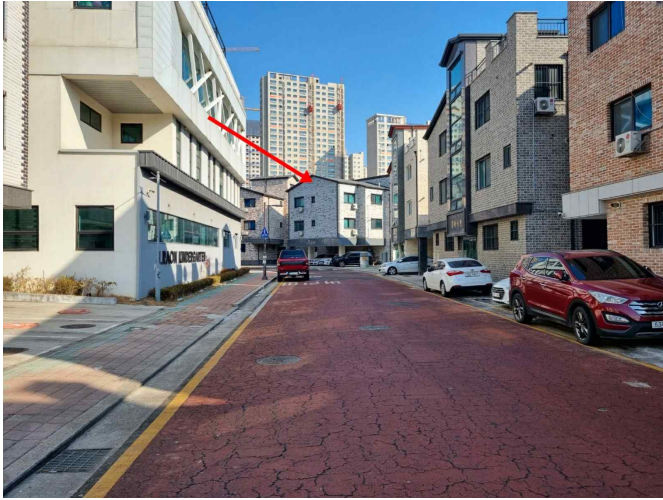
Non Scale



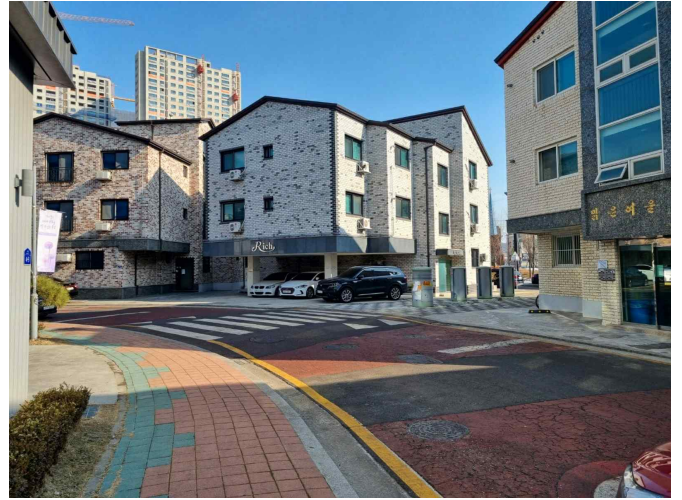
(아) <2, 3층> 공부면적 : 각 148.52㎡

사 진 용 지

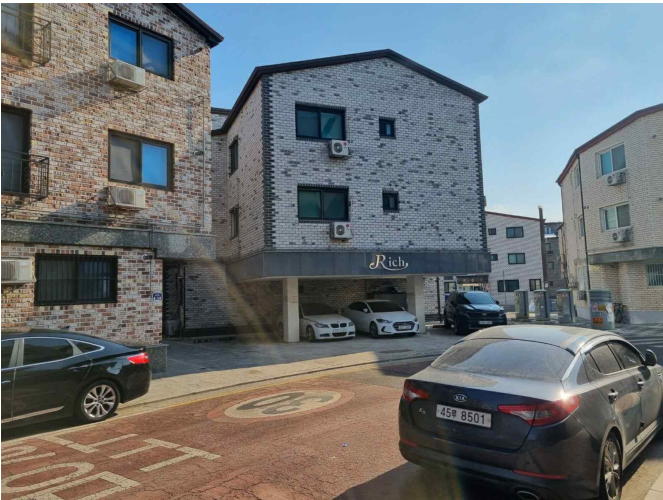
경기도 화성시 향남읍 상신리 1303-10



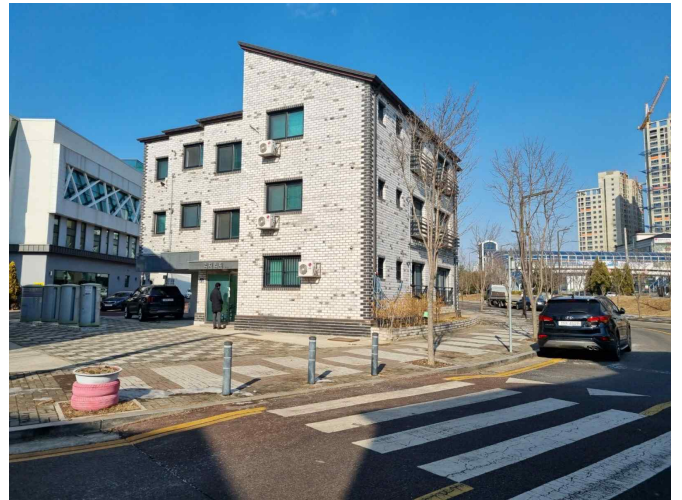
본건 및 주위전경(본건 남서측에서 촬영)



본 건 전 경



본 건 전 경



본 건 전 경