

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
건명	주식회사그레이트종합건설 소유물건 (2024타경77664)
감정서번호	2024-8040

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.

신화감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
이용부

(인)

감정평가액	일십팔억육천사백오십칠만칠천육백팔십원정(₩1,864,577,680.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사그레이트종합건설 (2024타경77664)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.10	2024.07.09 ~ 2024.07.10	2024.07.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	297.800	대	297.800	2,670,000	795,126,000
	건물	671.320	건물	671.320	-	1,015,001,680
	제시외건물	(49.5)	제시외건물	(49.5)	1,100,000	54,450,000
합계					₩1,864,577,680	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 “남양고등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지,건물)에 대한 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립된 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인“시장가치”를 기준으로 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 10일로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 07월 09일부터 2024년 07월 10일에 시행하여 대상물건의 현황등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가 방법의 적용

#### 1) 감정평가 방법

■ 부동산 및 동산등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가 기준법등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상 물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법'등이 있음.

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)를 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 '공시지가 기준법'등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법' 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법'등이 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 감정평가 방법의 적용

- ① 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있음. 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 공시지가기준법 적용시 인근지역 내 정상적인 평가선례, 거래사례 및 시세수준 등을 감안하여 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가하였는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 주된방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- ② 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조 등에 따라 원가법으로 감정평가하였으며 대상건물의 특성 및 건물만의 정상적인 거래사례·수익사례 포착의 어려움 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 주된 감정평가방법인 원가법을 적용하여 평가하였고 주된방법에 대한 합리성검토는 생략하였음.

## 6. 기타참고사항

- 1) 본건 건물평가지 이해관계인의 비협조로 내부구조를 확인하지 못하여 일반건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거 도시하였는바 업무에 참고바랍니다.
- 2) 본건 건물 옥탑부분에 제시외건물 ㉠철근콘크리트구조 (다락등) 약49.5㎡가 소재(건축물도면등 참조)하여 이를 평가하였는바 일괄경매여부등 업무에 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정 평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건과 제반사항이 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

### 2. 대상토지의 개요

(기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )
(1)	남양리 2274-13	대	297.8	1종일주	중로 각지	세장형 평지	1,058,000

### 3. 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(A)	남양리 2265-3	대	258.9	주거나지	1종일주	소로 한면	세장형 평지	945,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가 대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경등이 같거나 유사한 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

## 4. 시점수정

### (1) 지가변동률

. 대상지역 : 경기도 화성시 주거지역

. 대상기간 : 2024. 01. 01 ~ 2024. 07. 10

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024. 01. 01 ~ 2024. 05. 31	1.458	2024년 05월까지 누계
2024. 05. 01 ~ 2024. 05. 31	0.327	2024년 05월분
2024. 01. 01 ~ 2024. 07. 10 ( 누 계 )	1.886	$(1 + 0.01458) \times (1 + 0.00327 \times 40/31) \approx 1.01886$

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 동일수급권 내에 소재하여 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

## 6. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	항목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이 부정형평지, 삼각지
		자루형획지, 맹지등
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지, 토지이용상태
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
환 경 조 건	일조등	일조, 통풍등
	인근환경, 자연환경	조망, 경관, 인근 토지의 이용상황, 지반, 지질등
	위험 및 혐오시설등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		용적제한, 고도제한
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 개별요인 비교치

기호	가로조건	접근조건	획지조건	환경조건	행정적조건	기타조건	누계치
(1)	1.09	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.112
• 대상토지가 비교표준지(A)대비 가로조건(가로폭 및 계통 및 연속성), 획지조건(접면도로상태등)에서 우세함.							

## 7. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자 물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례등을 참작하여 보정하는 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1993. 09. 10 선고 92누 16300, 1998. 07. 10선고 98두 6067, 2004. 05. 14 선고 2003다 38207)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 산식

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준 표준지의 가격} \\
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times (\text{표준지/사례})}{\text{표준지 공시지가 기준가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times (\text{표준지/사례})}{\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 인근 지역내 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	가격시점	단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	비고
#1	남양리 2274-13	대	1종일주	297.8	주상용	2024.02.27	2,560,000	경매	본건
#2	남양리 2274-14	대	1종일주	297.8	주상용	2023.07.13	2,350,000	담보	
#3	남양리 2265-5	대	1종일주	258.9	주상용	2023.01.11	2,300,000	담보	

### (4) 인근 유사 토지의 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	거래가격(원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
#4	남양리 2270-*	대	1종일주	287.1	2023.04.05	1,630,000,000	*2,480,000	건물포함하여 거래됨

\* 사례(#4) 거래시점(2023.04.05) 토지단가 산정

- ▶ 지상의 건물구조, 면적 및 용도 : 철근콘크리트구조 주상용 연면적 510.08m<sup>2</sup>  
거래시점 약 0년 경과됨(사용승인일 2022년 11월)
- ▶ 건물추정가액 : 1,800,000원/m<sup>2</sup> × 50/50 × 510.08m<sup>2</sup> ≒ 918,000,000원
- ▶ 토지배분가액 : 1,630,000,000 - 918,000,000 = 712,000,000원
- ▶ 토지추정단가 : 712,000,000 ÷ 287.1m<sup>2</sup> ≒ 2,480,000원/m<sup>2</sup>

### (5) 비교사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적, 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "#4"를 비교 사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	가격	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	산정 보정치	
사례(#4) 기준 표준지가격	2,480,000	1.00	1.03074	1.000	0.941	2,405,417	2.498	
시점수정반영 비교표준지(A)가격	945,000	-	1.01886	-	-	962,823		
산정내역	사정보정	사례(#4)는 주변시세로 보아 정상적인 거래사례로 판단되며 사정보정요인 없음. (1.00)						
	시점수정	화성시 주거지역(2023.04.05 ~ 2024.07.10 : 1.03074)						
	지역요인	사례와 표준지는 인근 지역내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로	접근	획지	환경	행정	기타	누계치
		1.00	0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	0.941
비교표준지(A)가 사례(#4)대비 접근조건(인근 상가와와의 거리 및 편의성) 및 획지조건(형상)에서 다소 열세함.								

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역내 대상토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고 인근 유사지역 거래사례등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	적용보정률
소재지	1종일주	<b>2.49</b>
남양리 2265-3		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 8. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
(1)	945,000	1.01886	1.000	1.112	2.49	2,665,941	2,670,000

※ 결정단가는 천단위에서 반올림하였음.

### 9. 대상토지 평가액의 결정

기호	토지면적 (m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)
(1)	297.8	2,670,000	795,126,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

### 2. 대상물건의 개요

기호	구 조	연면적(m <sup>2</sup> )	용 도	사용승인일	비고
(2)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 지하1층 지상4층	671.32	주상용	2023.07.26	

### 3. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 예시

<출처 : 한국부동산원 2022년 01월 기준 건물신축단가표>

분류기호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,397,000	50 (45-55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,876,000	50 (45-55)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 부대설비 보정단가 결정

<출처 : 한국부동산원 2022년 01월 기준 건물신축단가표>

설비종류	설비내역
전기설비	기본 전기설비
위생설비, 급배수설비 등	위생설비, 급.배수설비, 소화설비 승강기설비 등
난방설비	개별난방설비

## (3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 상기부대 설비 등을 포함하여 본건에 적용할 재조달원가와 내용년수를 아래와 같이 결정하였음.

지1층 중 : 물탱크실 및 계단실	800,000원/m <sup>2</sup>
지1층 중 : 근린생활시설	1,100,000원/m <sup>2</sup>
1층 : 근린생활시설	1,400,000원/m <sup>2</sup>
2~4층 : 단독주택	1,800,000원/m <sup>2</sup>

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 건물단가 산정

기호	층별	사용승인일	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	유효 경과년수	잔존 년수	단가 (원/m <sup>2</sup> )
(2)	지1층 (물탱크실등)	2023-07-26	800,000	50	1	49	784,000
	지1층 (근.생)	2023-07-26	1,100,000	50	1	49	1,078,000
	1층	2023-07-26	1,400,000	50	1	49	1,372,000
	2~4층	2023-07-26	1,800,000	50	1	49	1,764,000

※ 유효경과년수 : 만년감가가 원칙이나 대상건물은 만년에 가까워 1년 감가함.

### 5. 대상건물 평가액의 결정

기호	층별	주용도	면적(m <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가가액(원)
(2)	지1층	물탱크실 및 계단실	79.47	784,000	62,304,480
	지1층	근린생활시설	55.82	1,078,000	60,173,960
	1층	근린생활시설	135.29	1,372,000	185,617,880
	2~4층	단독주택	400.74	1,764,000	706,905,360
<b>합계</b>			<b>671.32</b>		<b>1,015,001,680</b>

# 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 화성시 남양읍 남양리	2274-13	대	제1종 일반주거지역	297.8	297.8	2,670,000	795,126,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 화성시 남양읍 역골로 82-25	2274-13	단독주택 (다가구 주택), 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 (스라브)지붕 지하1층 지상4층  지1층	135.29	79.47	784,000	62,304,480	물탱크실 및 계단실 800,000 x 49/50
						55.82	1,078,000	60,173,960	근린생활시설 1,100,000 x 49/50
				1층	135.29	135.29	1,372,000	185,617,880	1,400,000 x 49/50
				2층	151.87	400.74	1,764,000	706,905,360	1,800,000 x 49/50
				3층	151.87				
				4층	97				
<b>소 계</b>								<b>₩1,810,127,680</b>	
㉠	< 제시외건물 > 동소	2274-13 위지상	다락등	철근 콘크리트구조	(49.5)	49.5	1,100,000	54,450,000	관찰감가
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩54,450,000</b>	
								<b>₩1,864,577,680.-</b>	

# 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 화성시 남양읍 남양리 소재 "남양고등학교" 남동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택 및 근린생활시설, 공원등이 소재하는 신형 주거 및 상가지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 대중교통이용의 편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

북서측 도로면보다 남동측 도로면이 고지대로서 대상토지를 평탄하게 부지조성한 세장형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약8미터 및 북서측으로 노폭 약20미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산 교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본 건물 옥탑부분에 제시외건물 ㉠(철근콘크리트구조 (다락등) 약49.5㎡)이 소재함.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 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

2023-07-26일자에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 지하1층, 지상4층 건물로서  
외벽 : 인조석 마감등  
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감(표준마감 기준)등  
창호 : 알루미늄새시 및 PVC창호 등임.

## (2) 이용상태

지1층 : 계단실, 물탱크실 및 근린생활시설 등으로 이용중이며 토지경사로 인하여 지1층 일부(북서측부분)의 입구가 지상에 노출되어 있는 상태로서 지상에서 출입가능함.  
1층 : 근린생활시설 등으로 이용중임.  
2~4층 : 주택등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생, 급배수, 소화설비, 승강기설비등을 갖추었고 주택부부분은 난방설비등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 건물개황도상 제시외건물 기호㉠ 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

# 건물 감정평가요항표

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

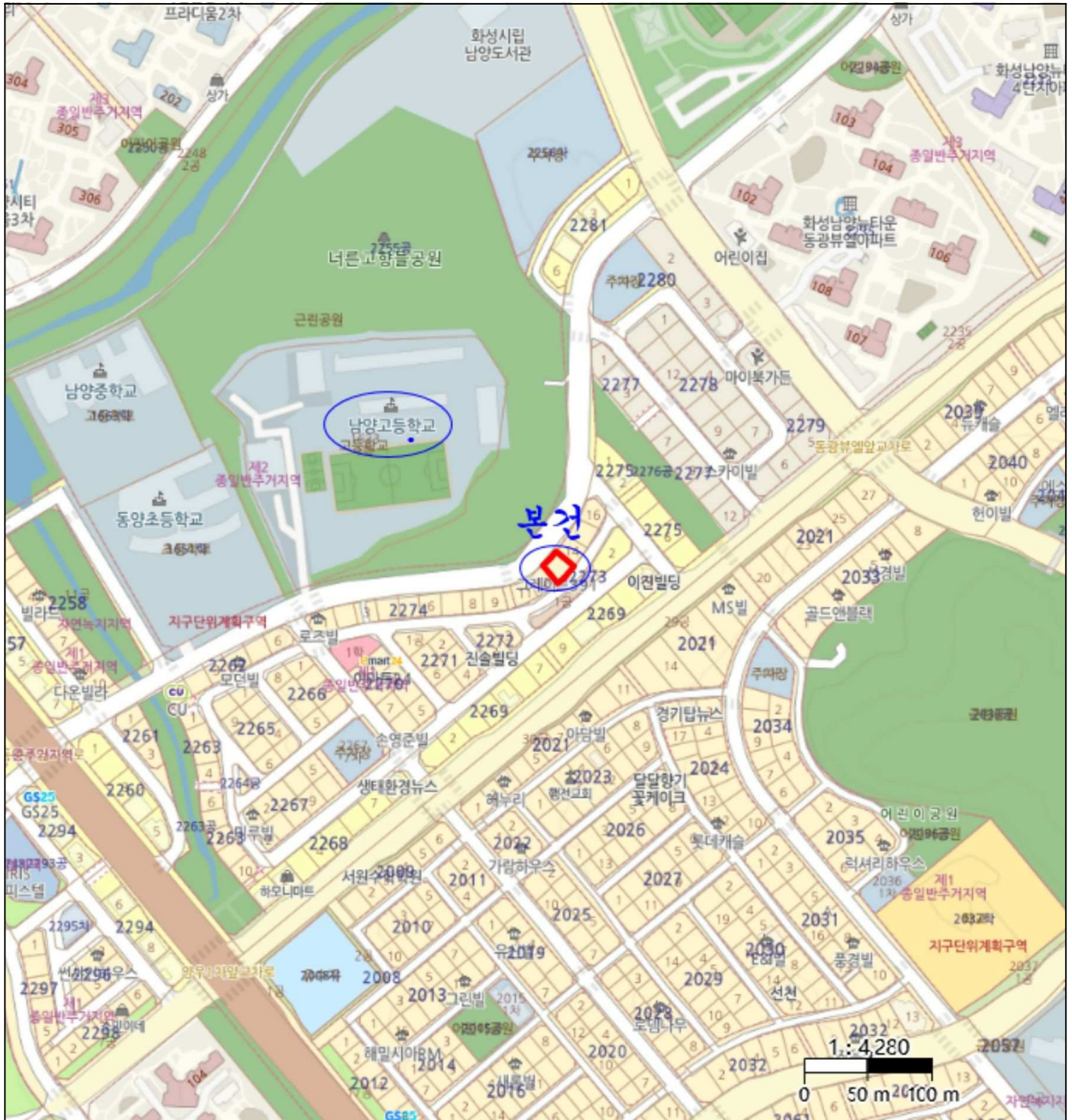
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2274-13
-----	-------------------------



# 상세위치도



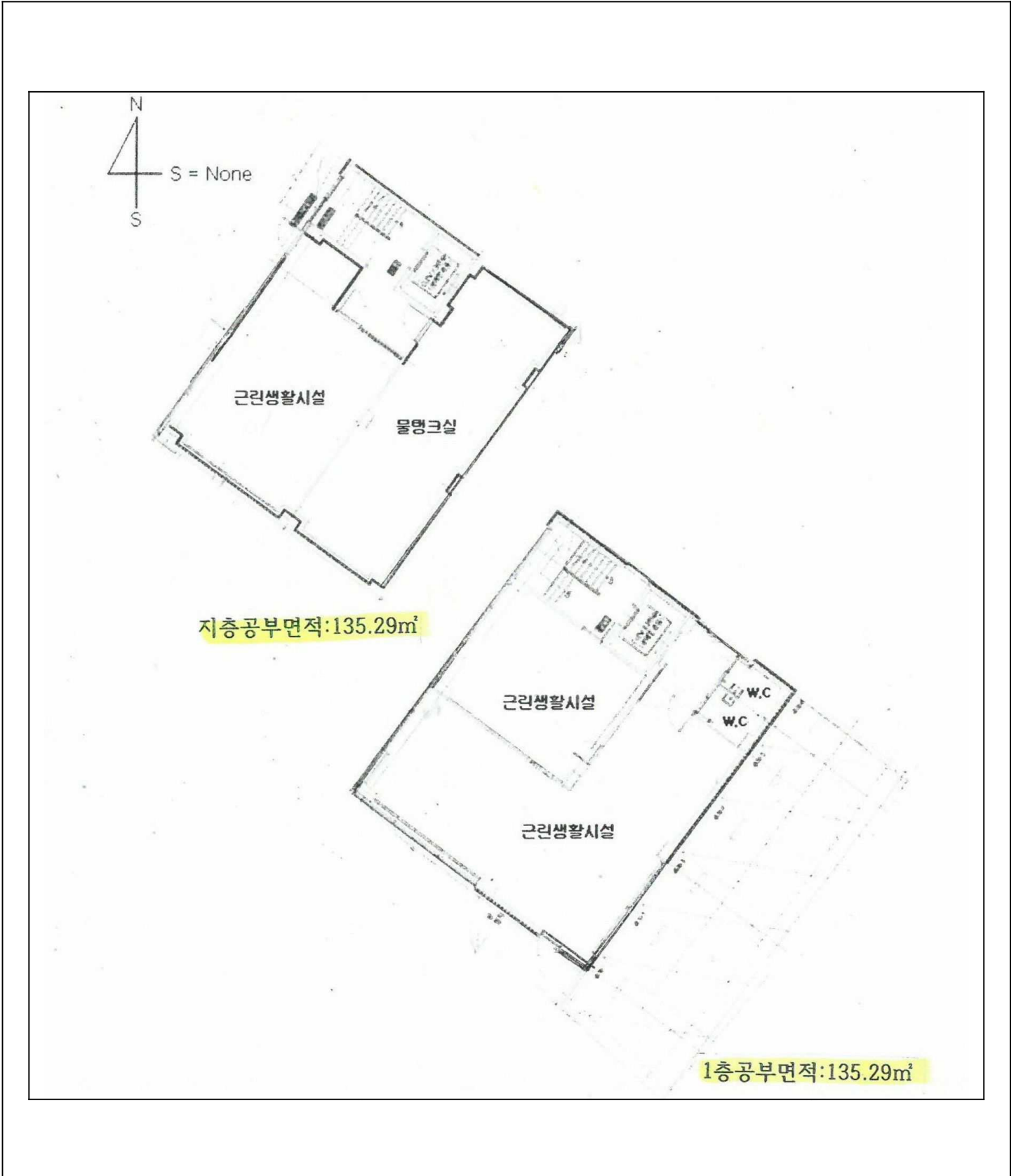
<b>소재지</b>	본건:경기도 화성시 남양읍 남양리 2274-13(비교표준지A:남양리 2265-3)
------------	---



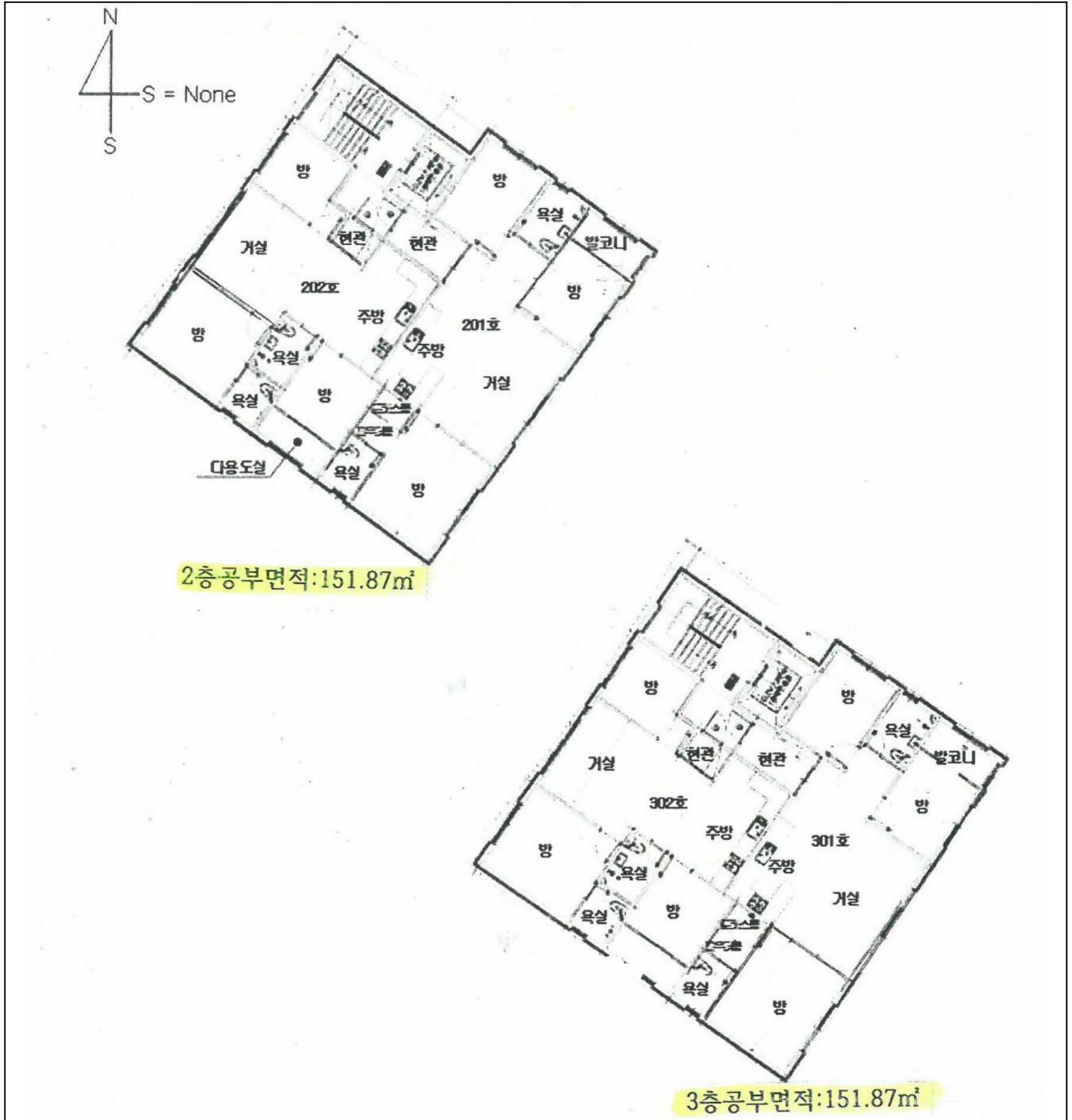
# 지 적 도



# 건물개황도(지층, 1층)



# 건물개황도(2층,3층)



# 건물개황도(4층, 옥탑)





( , )





( , )



