

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권천수 외 5명 소유물건
(2021타경130(3))

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 이동규

감정평가서번호: 대모25-09036



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.

대모감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 승 기

감정평가액	이십사억이천육백육십육만이천이백사십원정(W2,426,662,240.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권천수 외 5명 (2021타경130(3))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.23	2025.09.22 ~ 2025.09.23	2025.09.24	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,411	토지	1,411	-	1,246,688,000
	건물	645.66	건물	645.66	-	805,783,680
	제시외건물	(366.61)	제시외건물	366.61	-	374,190,560
합계						W2,426,662,240

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 도평리 소재 “광주도평초등학교” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 토지

평가 대상	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	25.01 개별 공시지가(원/㎡)
기호1	도평리 139-13	임야	165	단독 주택	계획 권리	세로 (가)	사다리 평 지	406,100
기호2	도평리 139-17	임야	61	단독 주택	계획 권리	세각 (가)	사다리 평 지	406,100
기호3	도평리 139-37	임야	165	단독 주택	계획 권리	세각 (가)	사다리 평 지	406,100
기호4	도평리 139-38	임야	196	단독 주택	계획 권리	세로 (가)	사다리 평 지	406,100
기호5	도평리 139-40	임야	152	단독 주택	계획 권리	세로 (가)	부정형 평 지	406,100
기호6	도평리 139-41	임야	7	토지 임야	계획 권리	맹지	부정형 완경사	94,200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가 대상	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	25.01 개별 공시지가(원/㎡)
기호7	도평리 139-42	임야	107	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	406,100
기호8	도평리 139-43	임야	126	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	장방형 평지	406,100
기호9	도평리 139-44	임야	119	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	406,100
기호10	도평리 139-45	도로	117	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	166,700
기호11	도평리 139-46	임야	54	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	장방형 평지	406,100
기호12	도평리 139-47	임야	59	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	406,100
기호13	도평리 139-48	임야	22	토지 임야	계획 관리	맹지	사다리 완경사	102,300
기호14	도평리 139-40	전	61	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	406,100

2) 건물

평가 대상	층 수	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	비 고
				등기부상	사정		
기호15 주삼차	1층	단독주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2020.12.01	현황 도평리 139-40, 140-9 양지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호16 박성희	1층	단독주택	철근콘크리트조 징크패널지붕 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.07.05	도평리 139-37 지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호17 김근혁	1층	단독주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사지붕 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.07.05	현황 도평리 139-38 단일지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		

※ 상기 기호15~17 건물은 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물(미준공)임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가 대상	층 수	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	비 고
				등기부상	사정		
기호18 권천수	1층	단독주택	철근 콘크리트구조 2층	52.32	52.32	미준공건물 축타등기 2021.12.02	현황 도평리 139-13 지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호19 이화순	1층	단독주택	철근 콘크리트구조 2층	52.32	52.32	미준공건물 축타등기 2021.12.02	도평리 139-43, 139-46 양지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호20 이화순	1층	단독주택	철근 콘크리트구조 2층	52.32	52.32	미준공건물 축타등기 2021.07.05	현황 도평리 139-42, 139-47 양지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		

※ 상기 기호18~20 건물은 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물(미준공)임.

3) 제시외 건물

기호	층 수	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	비 고
				등기부상	사정		
15-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-40, 140-9 양지상 소재
16-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	도평리 139-37 지상 소재
17-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-38 단일지상 소재
18-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-13 지상 소재

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층 수	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	비 고
				등기부상	사정		
19-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	도평리 139-43, 139-46 양지상 소재
20-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-42, 139-47 양지상 소재
기호㉠	1층	단독주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층	52.32	52.32	-	도평리 139-17 139-44 지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
	옥탑	주택		-	37.0		

※ 상기 제시외 건물은 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물(미준공)임.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 23일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 감정평가조건

-.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

- 1) 본건 공부상 기호1,2,3,4,5,7,8,9,11,12 토지 지목은 '임야' 및 기호14 토지의 지목은 '전' 이나 현황 기호1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,14 토지는 신축공사 중인 단독주택 부지인 점을 감안하여 평가하였음.
- 2) 본건 기호10 토지는 현황 '도로' 인 점을 감안하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호2,9 양지상에 후첨 '지적 및 건물배치도'와 같은 단독주택 신축 공사중인 제시외 건물 기호㉠이 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외 건물 기호㉠으로 인한 관습법상 법정지상권으로 제한 받을 수 있는 토지단가는 후첨 '감정평가명세표' 비교란에 병기하였음
- 4) 본건 기호15,16,17,18,19,20 건물 및 제시외 건물 기호㉠은 미 준공상태의 건물로서 현재 공사 진행된 정도(공정률)를 감안하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 결정의 방법

1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건물 및 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 토지가격 산정

1) 개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치한 표준지(A,B)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	도평리 140	511	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	사다리 평 지	505,200
B	도평리 산16	4,661	임야	자연림	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	101,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

가. 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점 수정하였음.

나. 지가변동률(경기도 광주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	1.303	2025년 07월까지 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.205	2025년 07월 변동률
누 계 2025.01.01 ~ 2025.09.23	1.665 (1.01665)	$(1+0.01303) \times (1+0.00205 \times 54/31)$ ≒ 1.01665

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

■ 표준지A/대상 기호1~5,7~12,14

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와 의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가 와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊 이, 형상 등	면적, 접면너비
		깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 표준지B/대상 기호6, 13

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 폭, 구조 등, 반출 지점까지의 거리, 반출 지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	면적, 표고, 방위, 경사, 형상, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교

평가 대상	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경·자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	A	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	1.00	0.998
		표준지 대비 인근환경은 우세하고, 지목은 열세함.						
기호 2,9	A	1.00	1.00	1.07	1.00	0.95	1.00	1.017
		표준지 대비 인근환경은 우세하고, 지목은 열세함.						
기호3	A	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	1.00	0.998
		표준지 대비 인근환경은 우세하고, 지목은 열세함.						
기호4	A	0.97	1.00	1.05	0.97	0.95	1.00	0.939
		표준지 대비 도로상태, 형상. 지목은 열세하고, 인근환경은 우세함.						
기호 5,14	A	0.97	1.00	1.05	0.97	0.95	1.00	0.939
		표준지 대비 도로상태, 형상. 지목은 열세하고, 인근환경은 우세함.						
기호 7,12	A	0.97	1.00	1.07	0.97	0.95	1.00	0.956
		표준지 대비 도로상태, 형상. 지목은 열세하고, 인근환경은 우세함.						
기호 8,11	A	0.97	1.00	1.07	1.00	0.95	1.00	0.986
		표준지 대비 도로상태, 형상. 지목은 열세하고, 인근환경은 우세함.						
기호 6,13	B	-	0.80	1.05	-	1.00	1.00	0.840
		표준지 대비 도로상태는 열세하고, 경사도 등은 우세함.						

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	도평리 139-*	대	173	계획 관리	단독 주택	990,000	2024.03.06	경매
#2	도평리 13*	임야	644	계획 관리	개발 허가	598,000	2025.07.18	담보

다. 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	도평리 135-*	임야	142.3	계획 관리	개발 허가	2024.03.25	107,625,000	756,324
#2	도평리 13*	임야	704	계획 관리	토지 임야	2021.12.13	330,000,000	468,750

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선택

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격 형성요인이 유사하여 비교 가능성이 높다고 판단되는 평가사례 기호#1,#2을 비교사례로 선택함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 가격격차율 산정

■ 표준지A/평가사례#1

구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#1 기준 표준지A 가격	990,000	1.05157	1.00	0.940	978,591	1.905
시점수정반영 표준지A 가격	505,200	1.01665	-	-	513,612	

*시점수정 : 경기도 광주시 계획관리지역(2024.03.06 ~ 2025.09.23) : 5.157%

*지역요인 비교 : 표준지A와 평가사례#1는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지A /사례#1	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940

- 표준지A는 평가사례#1 대비 환경조건(인근환경)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 표준지B/평가사례#2

구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#2 기준 표준지B 가격	598,000	1.00450	1.00	0.578	347,199	3.368
시점수정반영 표준지B 가격	101,400	1.01665	-	-	103,088	

*시점수정 : 경기도 광주시 계획관리지역(2025.07.18 ~ 2025.09.23) : 0.450%

*지역요인 비교 : 표준지B와 평가사례#2는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 비교

조 건	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지B /사례#2	1.10	0.70	0.75	1.00	0.578

- 표준지A는 평가사례#2 대비 접근조건(교통시설과의 접근성)은 우세하고, 자연조건 면적, 인근환경), 행정적조건(사례는 개발허가지)은 열세함.

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래사례, 평가 사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지A는 1.90, 표준지B 3.36으로 결정함.
-------------------	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

가. 토지단가 산정

평가 대상	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	505,200	1.01466	1.00	0.998	1.90	972,004	972,000
기호2	505,200	1.01466	1.00	1.017	1.90	990,509	991,000
기호3	505,200	1.01466	1.00	0.998	1.90	972,004	972,000
기호4	505,200	1.01466	1.00	0.939	1.90	914,541	915,000
기호5	505,200	1.01466	1.00	0.939	1.90	914,541	915,000
기호6	101,400	1.01466	1.00	0.840	3.36	290,387	290,000
기호7	505,200	1.01466	1.00	0.956	1.90	931,098	931,000
기호8	505,200	1.01466	1.00	0.986	1.90	960,317	960,000
기호9	505,200	1.01466	1.00	1.017	1.90	990,509	991,000
기호10	도로감안 : $972,000 \times 0.33 = 320,760$						321,000
기호11	505,200	1.01466	1.00	0.986	1.90	960,317	960,000
기호12	505,200	1.01466	1.00	0.956	1.90	931,098	931,000
기호13	101,400	1.01466	1.00	0.840	3.36	290,387	290,000
기호14	505,200	1.01466	1.00	0.939	1.90	914,541	915,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	도평리	139-13	임야	165	972,000	160,380,000
기호2	도평리	139-17	임야	61	991,000	60,451,000
기호3	도평리	139-37	임야	165	972,000	160,380,000
기호4	도평리	139-38	임야	196	915,000	179,340,000
기호5	도평리	139-40	임야	152	915,000	139,080,000
기호6	도평리	139-41	임야	7	290,000	2,030,000
기호7	도평리	139-42	임야	107	931,000	99,617,000
기호8	도평리	139-43	임야	126	960,000	120,960,000
기호9	도평리	139-44	임야	119	991,000	117,929,000
기호10	도평리	139-45	도로	117	321,000	37,557,000
기호11	도평리	139-46	임야	54	960,000	51,840,000
기호12	도평리	139-47	임야	59	931,000	54,929,000
기호13	도평리	139-48	임야	22	290,000	6,380,000
기호14	도평리	140-9	전	61	915,000	55,815,000
합 계				1,411		1,246,688,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지가격 산정

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 인근 거래사례

가. 인근 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	도평리 135-*	임야	142.3	계획 관리	개발 허가	2024.03.25	107,625,000	756,324
#2	도평리 13*	임야	704	계획 관리	토지 임야	2021.12.13	330,000,000	468,750

3) 비교 거래사례 선정

평가대상토지의 인근에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례#1, #2를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 토지단가 산정

평가대상	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.248	979,383	979,000
기호 2,9	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.272	998,217	998,000
기호3	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.248	979,383	979,000
기호4	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.170	918,171	918,000
기호 5,14	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.170	918,171	918,000
기호 7,12	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.193	936,221	936,000
기호 8,11	756,324	1.00	1.03760	1.00	1.234	968,396	968,000
기호10	도로감안 : $979,000 \times 0.33 = 323,070$						323,000
기호 6,13	468,750	1.00	1.09397	1.00	0.600	307,679	308,000

※ 사정보정 : 별도의 사정개입은 포착되지 않음.

※ 사례#1 시점수정 : 2024.03.25~ 2025.09.23. 광주시 계획관리지역 지가변동률(3.760%)

※ 사례#2 시점수정 : 2021.12.13~ 2025.09.23. 광주시 계획관리지역 지가변동률(9.397%)

※ 지역요인 : 본건은 거래사례와 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 개별요인 비교

평가 대상	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	#1	1.00	1.00	1.04	1.20	1.00	1.00	1.248
		사례 대비 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호2,9	#1	1.00	1.00	1.06	1.20	1.00	1.00	1.272
		사례 대비 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호3	#1	1.00	1.00	1.04	1.20	1.00	1.00	1.248
		사례 대비 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호4	#1	0.97	1.00	1.04	1.16	1.00	1.00	1.170
		사례 대비 도로상태는 열세, 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호 5, 14	#1	0.97	1.00	1.04	1.16	1.00	1.00	1.170
		사례 대비 도로상태는 열세, 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호 7, 12	#1	0.97	1.00	1.06	1.16	1.00	1.00	1.193
		사례 대비 도로상태는 열세, 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호 8, 11	#1	0.97	1.00	1.06	1.20	1.00	1.00	1.234
		사례 대비 도로상태는 열세, 인근환경, 형상, 경사 등에서 우세함.						
기호 6, 13	#2	-	0.60	1.00	-	1.00	1.00	0.600
		사례 대비 도로상태 등에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	도평리	139-13	임야	165	979,000	161,535,000
기호2	도평리	139-17	임야	61	998,000	60,878,000
기호3	도평리	139-37	임야	165	979,000	161,535,000
기호4	도평리	139-38	임야	196	918,000	179,928,000
기호5	도평리	139-40	임야	152	918,000	139,536,000
기호6	도평리	139-41	임야	7	308,000	2,156,000
기호7	도평리	139-42	임야	107	936,000	100,152,000
기호8	도평리	139-43	임야	126	968,000	121,968,000
기호9	도평리	139-44	임야	119	998,000	118,762,000
기호10	도평리	139-45	도로	117	324,000	37,908,000
기호11	도평리	139-46	임야	54	968,000	52,272,000
기호12	도평리	139-47	임야	59	936,000	55,224,000
기호13	도평리	139-48	임야	22	308,000	6,776,000
기호14	도평리	140-9	전	61	918,000	55,998,000
합 계				1,411		1,254,628,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 산정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가대상	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
기호 1~14	1,246,688,000	1,254,628,000

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 각 현상을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 물건의 개요

■ 기호15~20

평가 대상	층 수	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	비 고
				등기부상	사정		
기호15 주삼차	1층	단독주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2020.12.01	현황 도평리 139-40, 140-9 양지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호16 박성희	1층	단독주택	철근콘크리트조 징크패널지붕 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.07.05	도평리 139-37 지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호17 김근혁	1층	단독주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사지붕 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.07.05	현황 도평리 139-38 단일지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호18 권천수	1층	단독주택	철근 콘크리트구조 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.12.02	현황 도평리 139-13 지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호19 이화순	1층	단독주택	철근 콘크리트구조 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.12.02	도평리 139-43, 139-46 양지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
기호20 이화순	1층	단독주택	철근 콘크리트구조 2층	52.32	52.32	미준공건물 촉탁등기 2021.07.05	현황 도평리 139-42, 139-47 양지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 제시외 건물

기호	층 수	용 도	구 조	면적(㎡)		사용승인 일자	비 고
				등기부상	사정		
15-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-40, 140-9 양지상 소재
16-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	도평리 139-37 지상 소재
17-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-38 단일지상 소재
18-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-13 지상 소재
19-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	도평리 139-43, 139-46 양지상 소재
20-1	옥탑	주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	-	37.0	-	현황 도평리 139-42, 139-47 양지상 소재
㉠	1층	단독주택	철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층	52.32	52.32	-	도평리 139-17 139-44 지상 소재
	2층	단독주택		55.29	55.29		
	옥탑	주택		-	37.0		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 수준표

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조 /박공지붕	3	1,832,000	45~55
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조 /박공지붕	4	1,528,000	45~55

2) 부대설비 보정단가

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	전기설비(기호18)	표준단가 포함.
위생설비 급배수설비	위생, 급.배수설비(기호18)	
냉.난방설비	난방설비(기호18)	
기타설비	LPG 가스설비(기호19,20,㉠)	

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적, 현황 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호15	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	제시외 15-1 옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호16	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	제시외 16-1 옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호17	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	제시외 17-1 옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호18	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	제시외 18-1 옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호19	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	제시외 19-1 옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호20	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	제시외 20-1 옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

구 분		용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호㉠	1층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	2층	단독주택	1,800,000	-	1,800,000
	옥탑	주택	1,300,000	-	1,300,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물 단가의 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 15	1층	1,800,000	50	80%	40/50	$1,800,000 \times 0.8 \times 40/50$	1,152,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	80%	40/50	$1,800,000 \times 0.8 \times 40/50$	1,152,000	관찰 감가
	15-1 옥탑	1,300,000	50	80%	40/50	$1,300,000 \times 0.8 \times 40/50$	832,000	관찰 감가

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 16	1층	1,800,000	50	80%	40/50	$1,800,000 \times 0.8 \times 40/50$	1,152,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	80%	40/50	$1,800,000 \times 0.8 \times 40/50$	1,152,000	관찰 감가
	16-1 옥탑	1,300,000	50	80%	40/50	$1,300,000 \times 0.8 \times 40/50$	832,000	관찰 감가

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 17	1층	1,800,000	50	80%	40/50	$1,800,000 \times 0.8 \times 40/50$	1,152,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	80%	40/50	$1,800,000 \times 0.8 \times 40/50$	1,152,000	관찰 감가
	17-1 옥탑	1,300,000	50	80%	40/50	$1,300,000 \times 0.8 \times 40/50$	832,000	관찰 감가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 18	1층	1,800,000	50	100%	40/50	1,800,000 × 40/50	1,440,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	100%	40/50	1,800,000 × 40/50	1,440,000	관찰 감가
	18-1 옥탑	1,300,000	50	100%	40/50	1,300,000 × 40/50	1,040,000	관찰 감가

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 19	1층	1,800,000	50	90%	40/50	1,800,000 0.9 × 40/50	1,296,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	90%	40/50	1,800,000 0.9 × 40/50	1,296,000	관찰 감가
	19-1 옥탑	1,300,000	50	90%	40/50	1,300,000 0.9 × 40/50	936,000	관찰 감가

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 20	1층	1,800,000	50	90%	40/50	1,800,000 0.9 × 40/50	1,296,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	90%	40/50	1,800,000 0.9 × 40/50	1,296,000	관찰 감가
	20-1 옥탑	1,300,000	50	90%	40/50	1,300,000 0.9 × 40/50	936,000	관찰 감가

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	공정률	잔존 가치율	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 ㉠	1층	1,800,000	50	90%	40/50	1,800,000 0.9 × 40/50	1,296,000	관찰 감가
	2층	1,800,000	50	90%	40/50	1,800,000 0.9 × 40/50	1,296,000	관찰 감가
	옥탑	1,300,000	50	90%	40/50	1,300,000 0.9 × 40/50	936,000	관찰 감가

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 광주시 초월읍 도평리	139-13	임야	계획관리지역	165	165	972,000	160,380,000	
2	동 소	139-17	임야	계획관리지역	61	61	991,000	60,451,000	제시외건물로 제한받을 경우 토지단가 @694,000 원/㎡
3	동 소	139-37	임야	계획관리지역	165	165	972,000	160,380,000	
4	동 소	139-38	임야	계획관리지역	196	196	915,000	179,340,000	
5	동 소	139-40	임야	계획관리지역	152	152	915,000	139,080,000	
6	동 소	139-41	임야	계획관리지역	7	7	290,000	2,030,000	
7	동 소	139-42	임야	계획관리지역	107	107	931,000	99,617,000	
8	동 소	139-43	임야	계획관리지역	126	126	960,000	120,960,000	
9	동 소	139-44	임야	계획관리지역	119	119	991,000	117,929,000	제시외건물로 제한받을 경우 토지단가 @694,000 원/㎡
10	동 소	139-45	도로	계획관리지역	117	117	321,000	37,557,000	
11	동 소	139-46	임야	계획관리지역	54	54	960,000	51,840,000	
12	동 소	139-47	임야	계획관리지역	59	59	931,000	54,929,000	
13	동 소	139-48	임야	계획관리지역	22	22	290,000	6,380,000	
14	동 소	140-9	전	계획관리지역	61	61	915,000	55,815,000	
소 계								₩1,246,688,000	

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	
15	동 소 (현황) 139-40, 140-9 양지상 소재함	139-40 139-39 140-4 140-9 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 2층 1층	52.32	52.32	1,152,000	60,272,640	1,800,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
				2층	55.29	55.29	1,152,000	63,694,080	1,800,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
16	동 소	139-37 위 지상	단독주택	철근콘크리트조 징크패널지붕 2층 2층 1층	52.32	52.32	1,152,000	60,272,640	1,800,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
				2층	55.29	55.29	1,152,000	63,694,080	1,800,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
17	동 소 (현황) 139-38 단일 지상에 소재함	139-38 139-40 위 지상	단독주택	철근 콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 경사지붕 2층 1층	52.32	52.32	1,152,000	60,272,640	1,800,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
				2층	55.29	55.29	1,152,000	63,694,080	1,800,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가

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		
18	동 소	139-13 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 2층						
					1층	52.32	52.32	1,440,000	75,340,800	1,800,000 × 40/50 관찰감가
					2층	55.29	55.29	1,440,000	79,617,600	1,800,000 × 40/50 관찰감가
19	동 소	139-43 139-46 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 2층						
					1층	52.32	52.32	1,296,000	67,806,720	1,800,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
					2층	55.29	55.29	1,296,000	71,655,840	1,800,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
20	동 소 (현황) 139-42, 140-47 양지상 소재함	139-42 139-43 139-45 139-46 139-47 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 2층						
					1층	52.32	52.32	1,296,000	67,806,720	1,800,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
					2층	55.29	55.29	1,296,000	71,655,840	1,800,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
소 계								₩805,783,680		

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	
15-1	<제시외건물> 경기도 광주시 초월읍 도평리	139-40 140-9 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	(37.0)	37.0	832,000	30,784,000	1,300,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
16-1	동 소	139-37 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	(37.0)	37.0	832,000	30,784,000	1,300,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
17-1	동 소	139-38 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	(37.0)	37.0	832,000	30,784,000	1,300,000 × 0.8 × 40/50 관찰감가
18-1	동 소	139-13 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	(37.0)	37.0	1,040,000	38,480,000	1,300,000 × 40/50 관찰감가
19-1	동 소	139-43 139-46 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	(37.0)	37.0	936,000	34,632,000	1,300,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
20-1	동 소	139-42 139-47 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 옥탑	(37.0)	37.0	936,000	34,632,000	1,300,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
㉠	동 소	139-17 139-44 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 징크패널지붕 2층 1층	(52.32)	52.32	1,296,000	67,806,720	1,800,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가

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	
				2층	(55.29)	55.29	1,296,000	71,655,840	1,800,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
				옥탑	(37.0)	37.0	936,000	34,632,000	1,300,000 × 0.9 × 40/50 관찰감가
소 계								₩374,190,560	
합 계								₩2,426,662,240.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 초월읍 도평리 소재 "광주도평초등학교" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택, 공장, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 기호1~5,7~12,14는 차량 접근이 가능하고, 기호6,13는 차량 접근이 불가능하며, 노선버스 정류장과의 거리 및 운행 여건등으로 보아 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

- *기호1 : 사다리형의 평탄한 토지로서 단독주택 건부지임.
- *기호2,9 : 2필 일단지 사다리형의 평탄한 토지로서 단독주택(신축 공사중) 건부지임.
- *기호3 : 사다리형의 평탄한 토지로서 단독주택(신축 공사중) 건부지임.
- *기호4 : 사다리형의 평탄한 토지로서 단독주택(신축 공사중) 건부지임.
- *기호5,14 : 2필 일단지 부정형의 평탄한 토지로서 단독주택(신축 공사중) 건부지임.
- *기호6 : 부정형 완경사의 토지로서 '토지 임야'임.
- *기호7,12 : 사다리형의 평탄한 토지로서 단독주택(신축 공사중) 건부지임.
- *기호8,11 : 2필 일단지 장방형의 평탄한 토지로서 단독주택(신축 공사중) 건부지임.
- *기호10 : 부정형의 평탄한 토지로서 '도로'임.
- *기호13 : 사다리형 완경사의 토지로서 '토지 임야'임.

(4) 인접 도로상태

- *기호1 : 남서측으로 세로와 접함.
- *기호2,9 : 일단지로서 남서측 및 북서측으로 세로와 접함.
- *기호3 : 남서측 및 남동측으로 세로와 접함.
- *기호4 : 남동측으로 세로와 접함.
- *기호5,14 : 일단지로서 남서측으로 세로와 접함.
- *기호6 : 맹지임.

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) | |

- *기호7,12 : 일단지로서 북서측으로 세로와 접함.
- *기호8,11 : 일단지로서 북서측으로 세로와 접함.
- *기호10 : 본건이 세로임.
- *기호13 : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- *기호1 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- *기호2 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- *기호3 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- *기호4 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- *기호5 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.
- *기호6 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한

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) | |

구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호7 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호8 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호9 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호10 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호11 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호12 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

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) | |

*기호13 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

*기호14 : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호2,9 지상에 제시외 건물 기호㉠이 소재함.

(7) 공부와의 차이

본건 기호1,2,3,4,5,7,8,9,11,12 공부상 지목은 '임야', 기호14 공부상 지목은 '전'이나 현황 기호1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,14는 '대'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1~14 토지의 임대관계는 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

- *기호15 : 철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층 건으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.
- *기호16 : 철근콘크리트조 징크판넬지붕 2층 건으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임
- *기호17 : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층 건으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임
- *기호18 : 철근콘크리트구조 2층 건으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈위 벽지 도배 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.
- *기호19 : 철근콘크리트구조 2층 건으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.
- *기호20 : 철근콘크리트구조 2층 건으로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.
- *기호㉟ : 철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층 건으로서

건물 감정평가요항표

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

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 징크 판넬 마감.
 내벽 : 몰탈 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

- *기호15 : 신축 공사중(공정률 약80% 판단 : 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람).
- *기호16 : 신축 공사중(공정률 약80% 판단 : 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람).
- *기호17 : 신축 공사중(공정률 약80% 판단 : 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람).
- *기호18 : 단독주택으로 이용 중임.
- *기호19 : 신축 공사중(공정률 약90% 판단 : 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람).
- *기호20 : 신축 공사중(공정률 약90% 판단 : 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람).
- *기호㉠ : 신축 공사중(공정률 약90% 판단 : 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람).

(3) 설비내역

기호15~20, 기호㉠은 전기배선 공사, 일부 급·배수 배관공사 진행된 것으로 보임.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

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

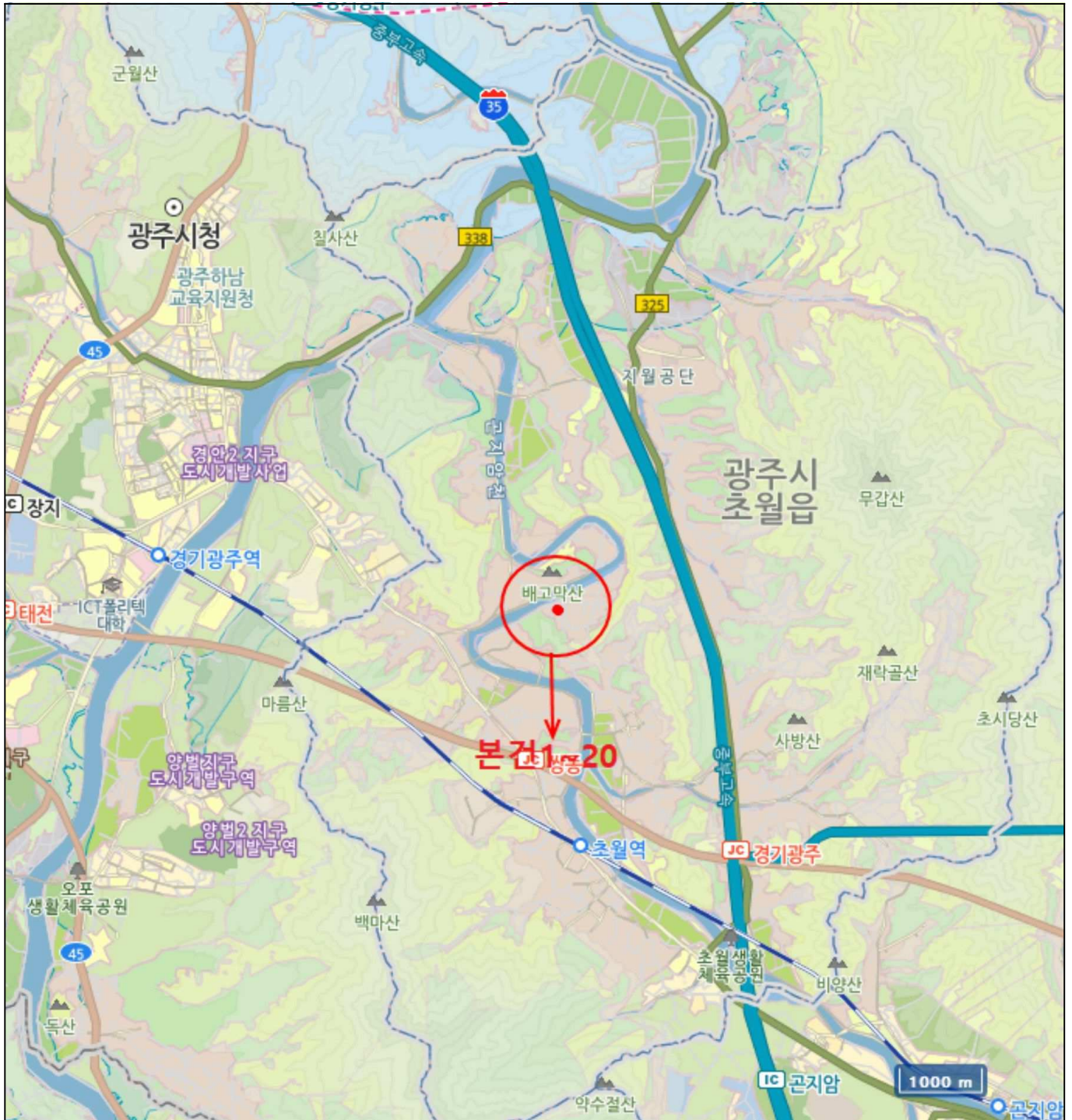
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 본건 기호15, 16, 17, 19, 20 임대는 미상임.
- 2) 본건 기호18 건물은 건축 완공되어 현재 거주인이 있으나 임대는 미상임.
- 3) 본건 제시외 건물 기호㉠의 임대는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 광주시 초월읍 도평리 139-13외
-----	-------------------------



위치도



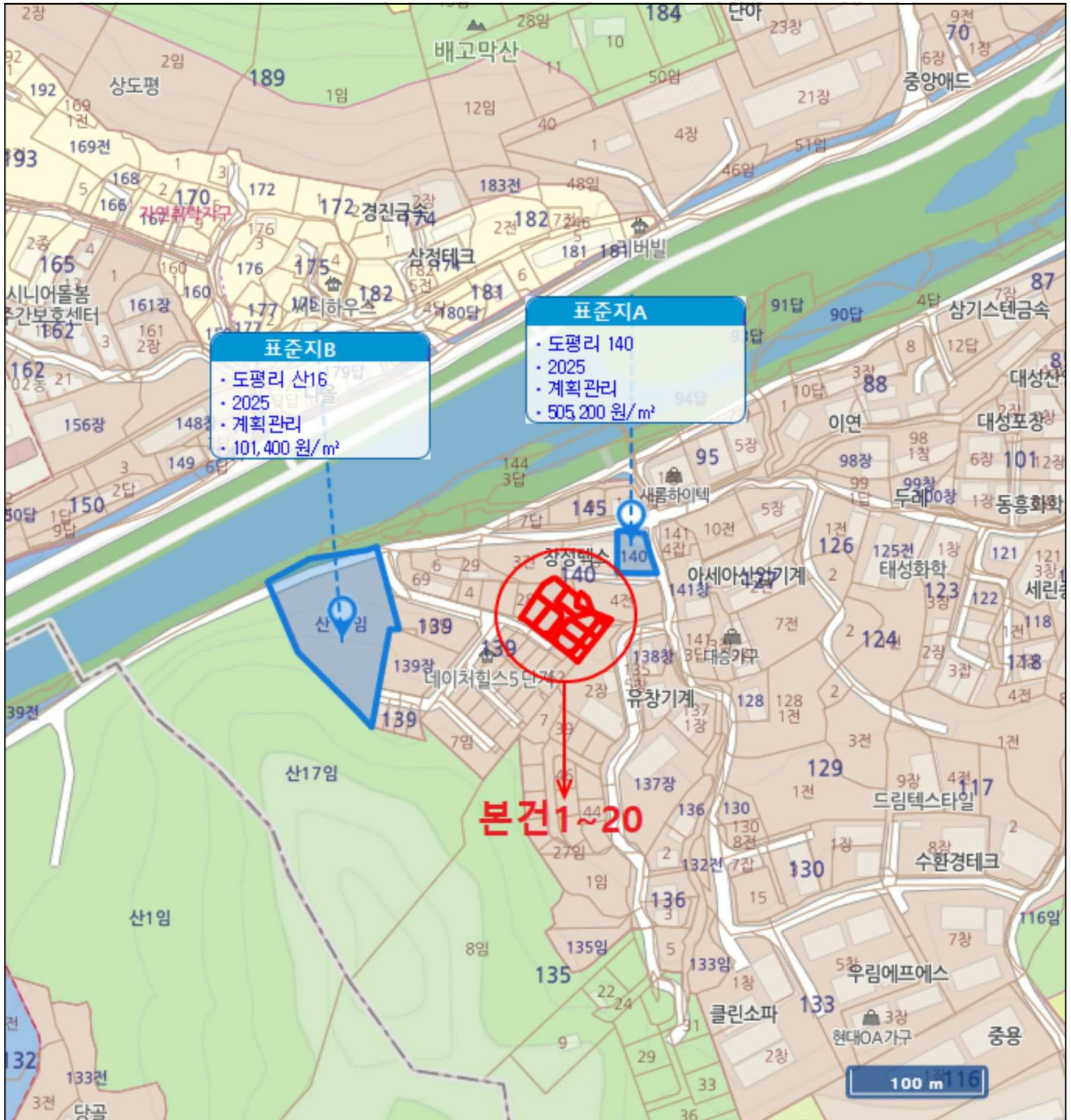
소재지 경기도 광주시 초월읍 도평리 139-13외



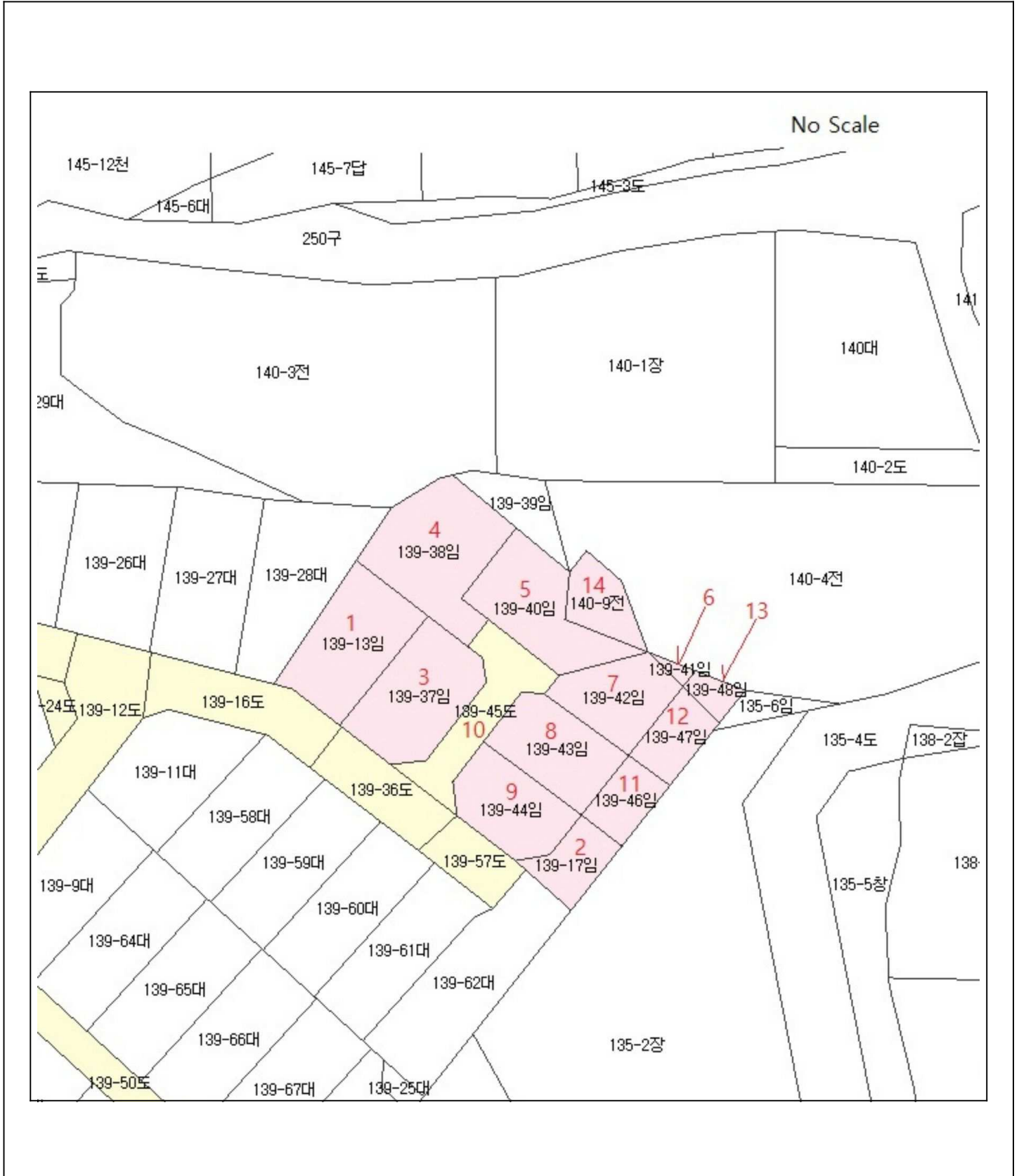
위 치 도



소 재 지	경기도 광주시 초월읍 도평리 139-13외
-------	-------------------------



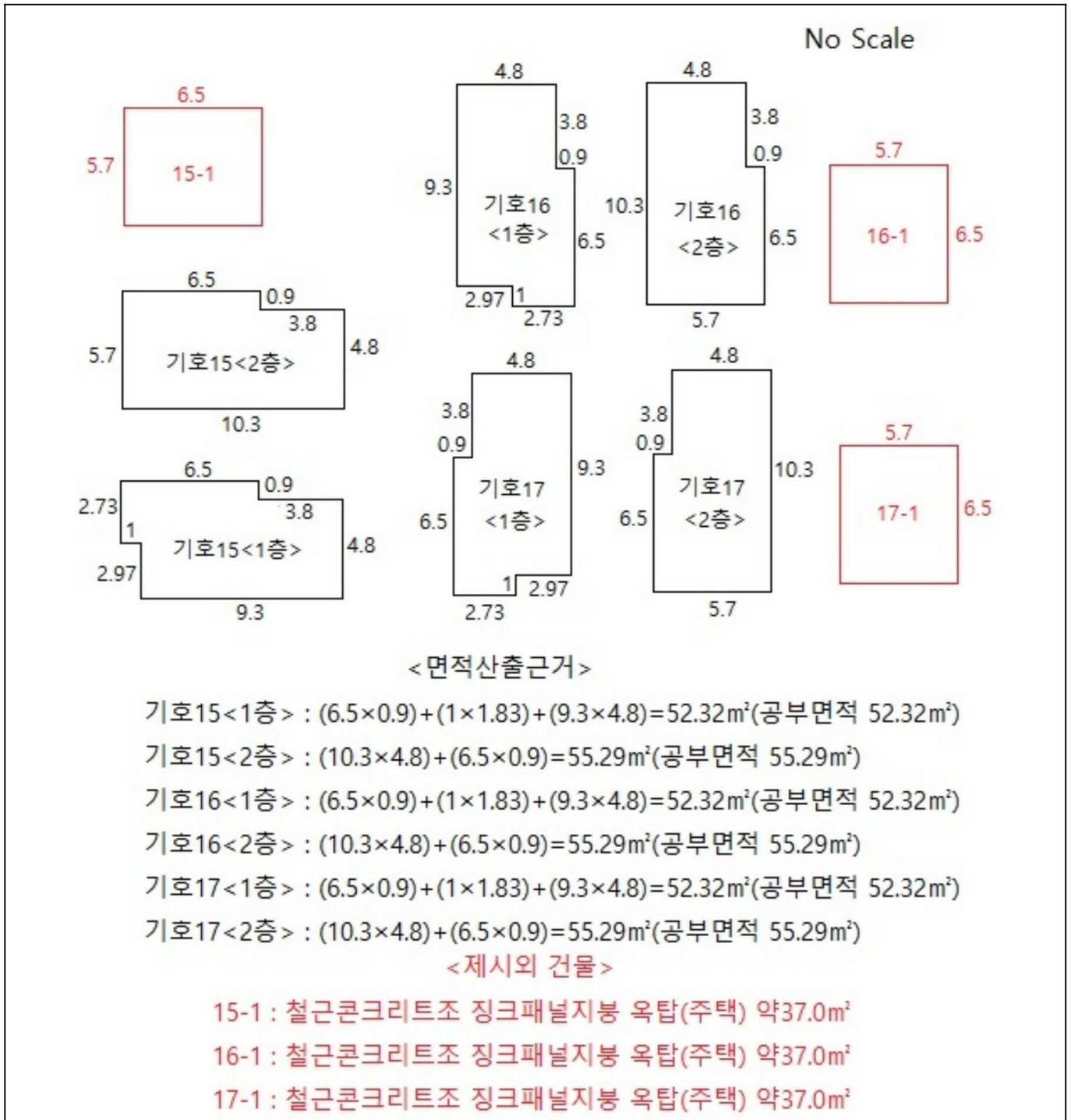
지 적 도



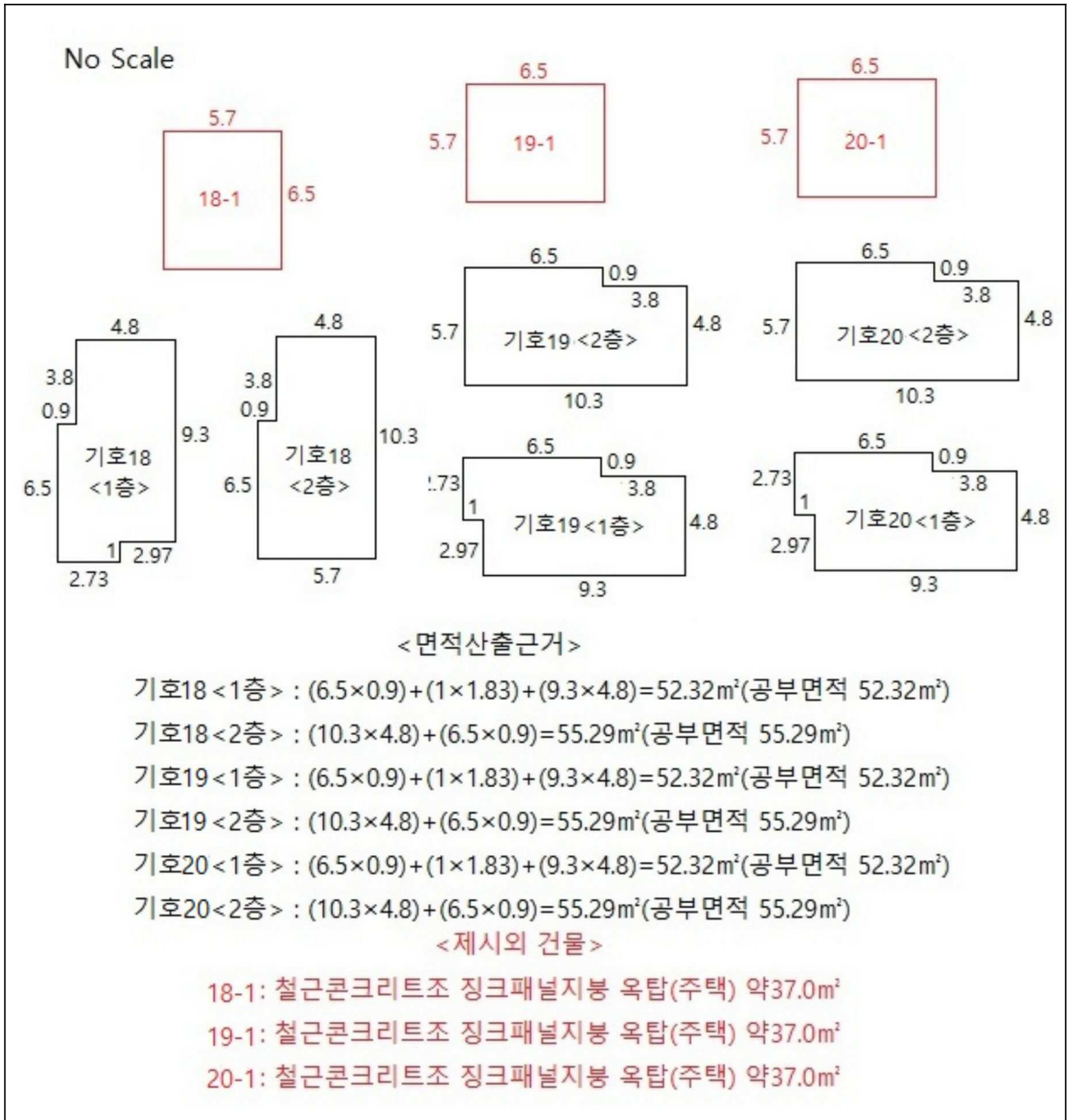
건물 배치도



건 물 개 황 도

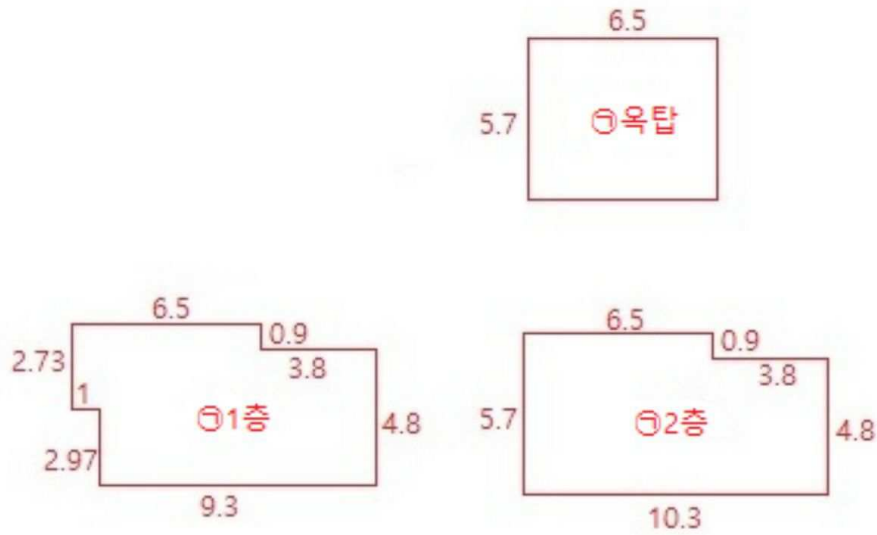


건 물 개 황 도



건물개황도

No Scale



<제시외 건물>

⊖철근콘크리트구조 징크패널지붕 2층 단독주택

1층 52.32㎡, 2층 55.29㎡, 옥탑 약37.0㎡

위 성 사 진





()



()



1, 3 , 16, 18



1 , 18



3 , 16



3 , 16



2,9, 7,12 8,11 19, 20,



2,9, 7,12 8,11 19, 20,



2,9, 7,12 8,11 19, 20,



2,9



2,9



4 , 17



4 , 17



17



17



17



5, 14 , 15



5, 14 , 15



15



15



15



15



15



15



7,12 , 20



20



8,11 , 19



8,11 , 19



10 ()



6,13