

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한세기 소유물건(2025타경52063)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: B250428-002



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

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
(박효정)

로안감정평가사사무소

대표자

박 효 정



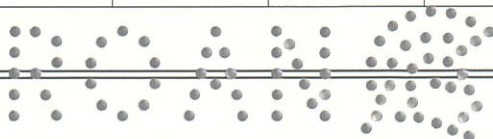
감정평가액 ₩1,143,238,400.-						
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	한세기 (2025타경52063)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.07	2025.05.01~ 2025.05.07	2025.05.07	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	356	토지	356	1,190,000	423,640,000
	건물	504.24	건물	504.24	-	574,008,400
	제시외 건물	176.5	(건물)	176.5	-	145,590,000
		이	하	여	백	
					₩1,143,238,400	
심사의견	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

심사자 : 감정평가사



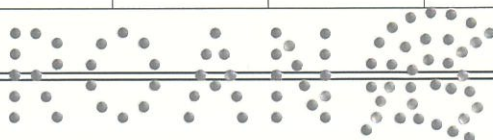
토지건물 감정평가명세표

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 광주시 도척면 도웅리 [도로명주소] 경기도 광주시 도척면 독고개길 302번길 1	244 위지상	다가구주택 및 제1종근생	철근 콘크리트구조 기타지붕 (티100 단열판넬) 3층					
				1층 (제1종근생)	86.48	178.145	980,000	174,582,100	1,400,000 x 35/50
				1층 (제1종근생)	47.52				
				1층 (제1종근생)	44.145				
				2층 (다가구주택)	151.295	312.46	1,260,000	393,699,600	1,800,000 x 35/50
				3층 (다가구주택)	161.165				
				옥탑1층 (연면적제외)	13.635	13.635	420,000	5,726,700	600,000 x 35/50
ㄱ	[제시외 건물] 경기도 광주시 도척면 도웅리	244	베란다	벽체이용 슬라브지붕 2층소재	(26.9)	26.9	750,000	20,175,000	
ㄴ	"	" 위지상	베란다	벽체이용 슬라브지붕 3층소재	(11.1)	11.1	750,000	8,325,000	
ㄷ	"	" 위지상	창고	벽체이용 슬라브지붕 3층소재	(6)	6	450,000	2,700,000	



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	
ㄹ	"	"	주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상소재	(86.5)	86.5	1,260,000	108,990,000	
ㄹ	"	"	데크 및 철제난간	방부목 및 철제	(42)	42	100,000	4,200,000	
ㄹ	"	"	창고	철제 천막지붕	(4)	4	300,000	1,200,000	
2	경기도 광주시 도척면 도흥리	244	대	계획관리지역	356	356	1,190,000	423,640,000	
								₩1,143,238,400.-	
				이	하	여	백		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 도척면 도웅리에 소재하는 “곤지암리조트” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)에 대한 수원지방법원 성남지원 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

나. 감정평가 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제 14 조에 의거 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준하여 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 건물 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조 및 제 15 조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과연수 등 제 현상을 고려하여 원가법을 주 방법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사완료일인 2025년 05월 07일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조(대상물건의 확인)에 따라 2025 년 05 월 01 일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

나. 실지조사 내용

본건의 실지조사내용은 후첨 “토지감정요항표, 건물감정요항표” 등을 참고 바랍니다.

7. 기타사항

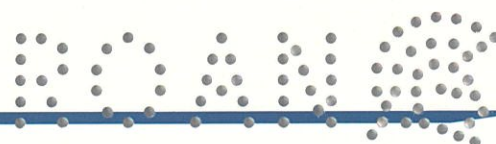
-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

1. 토지 및 건물

기호(1)		경기도 광주시 도척면 도웅리 244 구조: 철근콘크리트구조 기타지붕(티 100 단열판넬)				
건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수	주용도	사용승인일자
178.145	50.04	490.605 (옥탑제외)	137.81	지상 3 층	다가구주택, 제 1 종근생	2010.03.05
기호(2)		경기도 광주시 도척면 도웅리 244				
지목	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	도로교통	형상	지세
대	주상용	계획관리지역	356	소로한면	부정형	평지



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산정

1. 토지 감정평가액의 산정

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

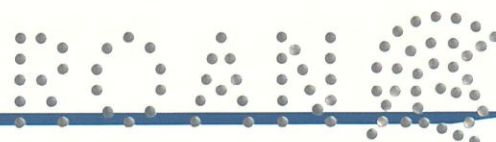
인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지를 선정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(2025.01.01 기준)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상	지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	도동리 324-2	611	대	계획관리	주상용	부정형	완경사	소로한면	526,300

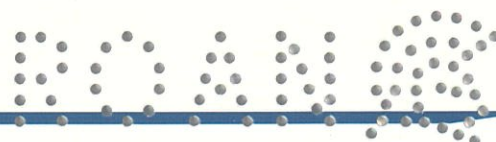
3) 시점수정

시,군,구 및 용도지역	지가변동률	계산식 및 시점수정치
경기도 광주시 계획관리지역 (25.01.01~25.05.07)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.519 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.185	$(1 + 0.00519) * (1 + 0.00185 * 37/31)$ ≒ 1.00741

※ 25년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어, 25년 03월 변동률을 연장 적용하였습니다(이하 동일).

4) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 비교표준지는 인근지역 내 소재하므로 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

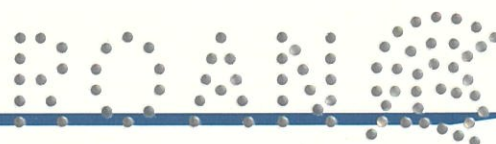


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인의 비교

기호(2)/ 표준지(A)	가로	접근	환경	획지	행정	기타	계
격차율	1.00	1.04	1.00	1.04	1.00	1.00	1.082
의견	본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편의성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세합니다.						

(비교처: 소수점 넷째 자리 사사오입, 이하동일)

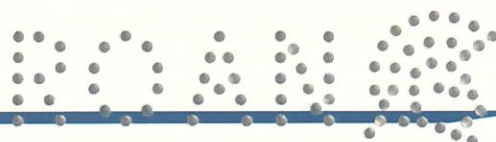
6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다. 표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례(거래사례) 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가사례(거래사례) 기준 표준지의 기준시점 현재가격 = 평가사례(거래사례) x (사정보정) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 = 비교표준지 x 시점수정



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 본건 인근지역 내의 평가사례

기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
1	도흥리 ***-*외	대	499	계획관리	1,280,000	담보	24.04.02
2	도흥리 ***	대	362	계획관리	764,000	담보	24.08.12
3	도흥리 ***	대	866	계획관리	747,000	법원경매	25.04.08
4	도흥리 ***-*	대	309	계획관리	772,000	담보	24.04.04
5	도흥리 ***	대	710	계획관리	755,000	담보	24.04.03
6	궁평리 ***-*	대	972	계획관리	1,170,000	담보	25.03.18
7	도흥리 **	대	733	계획관리	1,120,000	담보	24.04.05

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

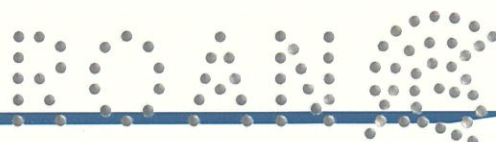
② 본건 인근지역 내의 거래사례

기호	지번	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도 지역	총거래 금액(천원)	사용 승인일	건물가격 (천원)	토지가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	도흥리 ***-*	386	154.02	계획 관리	441,000	23.12.05	138,618	302,382	783,000	24.06.19
2	궁평리 ***-*	600	293.58	계획 관리	1,015,000	07.11.22	211,377.6	803,622.4	1,339,000	22.06.16

기호1: 사례건물은 일반철골구조, 재조달원가 900,000원/㎡, 전 내용년수 40년을 적용하였습니다.

기호2: 사례건물은 철근콘크리트구조, 재조달원가 1,000,000원/㎡, 전 내용년수 50년을 적용하였습니다.

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계, 단가: 백원 단위에서 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

그 밖의 요인 보정을 위한 사례는 표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1>을 선정합니다.

구분	평가사례(원/㎡)	시점수정*1	지역요인*2	개별요인*3	산출금액(원/㎡)	격차율		
구분	1,280,000	1.02757	1.000	0.836	1,099,582	2.074		
	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정		산출금액(원/㎡)				
	526,300	1.00741		530,200				
산정 내역	*1시점수정	경기도 광주시 계획관리지역(24.04.02~25.05.07)						
	*2지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다(1.000).						
	*3개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.00	0.95	1.00	0.88	1.00	1.00	0.836
표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편의성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세합니다.								

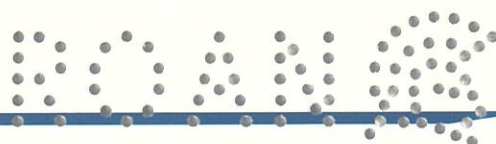
다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
본건 토지가 속해 있는 인근지역 내 정상적인 거래가능 가격수준, 표준지공시지가의 시세 반영정도 등 제반조건을 고려해 본 결과 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.	2.07

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	526,300	1.00741	1.000	1.082	2.07	1,187,510	1,190,000

(적용단가: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 거래사례 선정에 관한 의견

본건 인근 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높은 <거래사례 2>를 선정하였습니다.

나) 거래사례의 선정

기호	지번	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도 지역	총거래 금액(천원)	사용 승인일	건물가격 (천원)	토지가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
2	궁평리 ***-*	600	293.58	계획 관리	1,015,000	07.11.22	211,377.6	803,622.4	1,339,000	22.06.16

기호2: 사례건물은 철근콘크리트구조, 재조달원가 1,000,000원/㎡, 전 내용년수 50년을 적용하였습니다.

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계, 단가: 백원 단위에서 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

본건/거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
기호(2)/ 거래사례	0.90	0.95	0.95	0.97	1.00	1.00	0.788

본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통의 편의성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산정

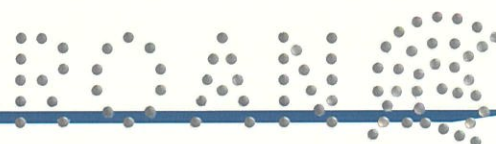
기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1,339,000	1.00	1.05855	1.000	0.788	1,116,910	1,120,000

(적용단가: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제 14 조 제 1 항에 의해 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조 제 2 항에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의거 그 합리성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가(원/㎡) (공시지가)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	1,190,000	1,120,000	1,190,000	356	423,640,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산정

가. 재조달원가의 산정

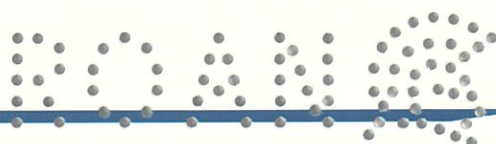
1) 건물신축단가표(한국부동산원 발행)상 표준단가

분류번호	용도	구조	2024년 7월 기준		
			급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	1	1,656,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,520,000	50(45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,846,000	50(45~55)

2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가 및 본건 부대설비와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정 하였습니다.

기호	층	구조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
1	지상 1 층	철근콘크리트구조	제 1 종근생	1,400,000
	지상 2 층~ 지상 3 층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,800,000
	옥탑	철근콘크리트구조	계단실	600,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감가수정을 결정

기호	구조	전체 내용 년수	경과년수		유효 잔존 년수	잔존 가치율 (%)
			실제	유효		
1	철근콘크리트구조	50	15	35	35	70
기타결정의견	-					

다. 적용단가의 결정 및 감정평가액

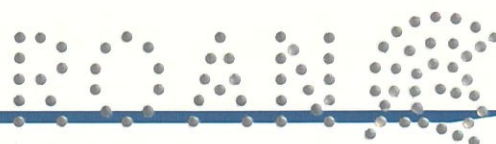
기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율(%)	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	지상 1 층	제 1 종근생	1,400,000	70	980,000	178.145	174,582,100
	지상 2 층~ 지상 3 층	다가구주택	1,800,000	70	1,260,000	312.46	393,699,600
	옥탑	계단실	600,000	70	420,000	13.635	5,726,700
합 계						504.24	574,008,400



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 산정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	1,190,000	356	423,640,000
건 물	-	504.24	574,008,400
제시외건물	-	176.5	145,590,000
합 계(원)			1,143,238,400



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	1,190,000	356	423,640,000
건 물	-	504.24	574,008,400
제시외건물	-	176.5	145,590,000
합 계(원)			1,143,238,400

2. 결정의견

상기 사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 광주시 도척면 도웅리에 소재하는 "곤지암리조트" 동측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 소규모의 팬션, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근으로 노선 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

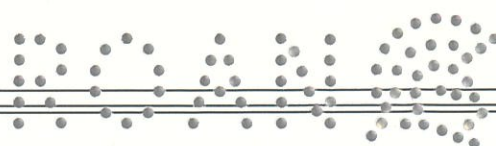
본건은 인접필지 대비 평탄한 부정형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측 인접지(244-2번지)를 통해 폭 약 8m의 2차선 아스팔트 포장도로와 연결되며, 북측으로 폭 약 7~8m의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 주거개발진흥지구, 주거용지(주거용지), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역입니다.



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

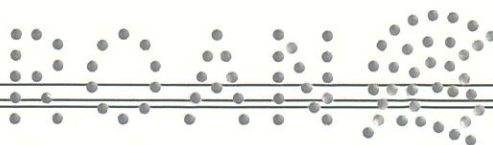
해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.



건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(1)은 철근콘크리트구조 기타지붕(티100단열판넬) 지상 3층 건물로서,
외벽: 벽돌치장쌓기 마감 및 화강석 판재 붙임 마감 등,
내벽: -,
창호: PVC 창호 등 입니다.

(2) 이용상태

기호(1)은 다가구주택 및 제1종근린생활시설로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

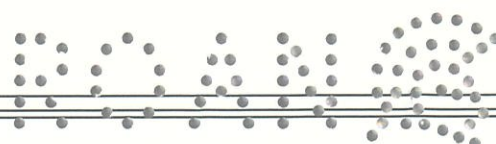
위생 및 급배수설비, 주택부분에 난방설비 등 통상적인 설비가 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

- ㉠: 벽체이용 슬래브지붕 베란다(기호(1) 2층 소재), 약 26.9㎡
- ㉡: 벽체이용 슬래브지붕 베란다(기호(1) 3층 소재), 약 11.1㎡
- ㉢: 벽체이용 슬래브지붕 창고(기호(1) 3층 소재), 약 6㎡
- ㉣: 철근콘크리트조 슬래브지붕 주택(기호(1) 옥상 소재), 약 86.5㎡
- ㉤: 방부목 및 철제(데크 및 철제난간) 기호(1) 지상 1층 소재, 약 42㎡
- ㉥: 철제천막(창고) 기호(1) 지상 1층 소재, 약 4㎡

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

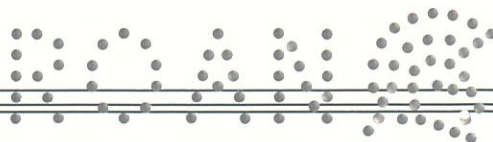


건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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)

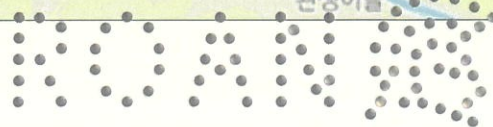
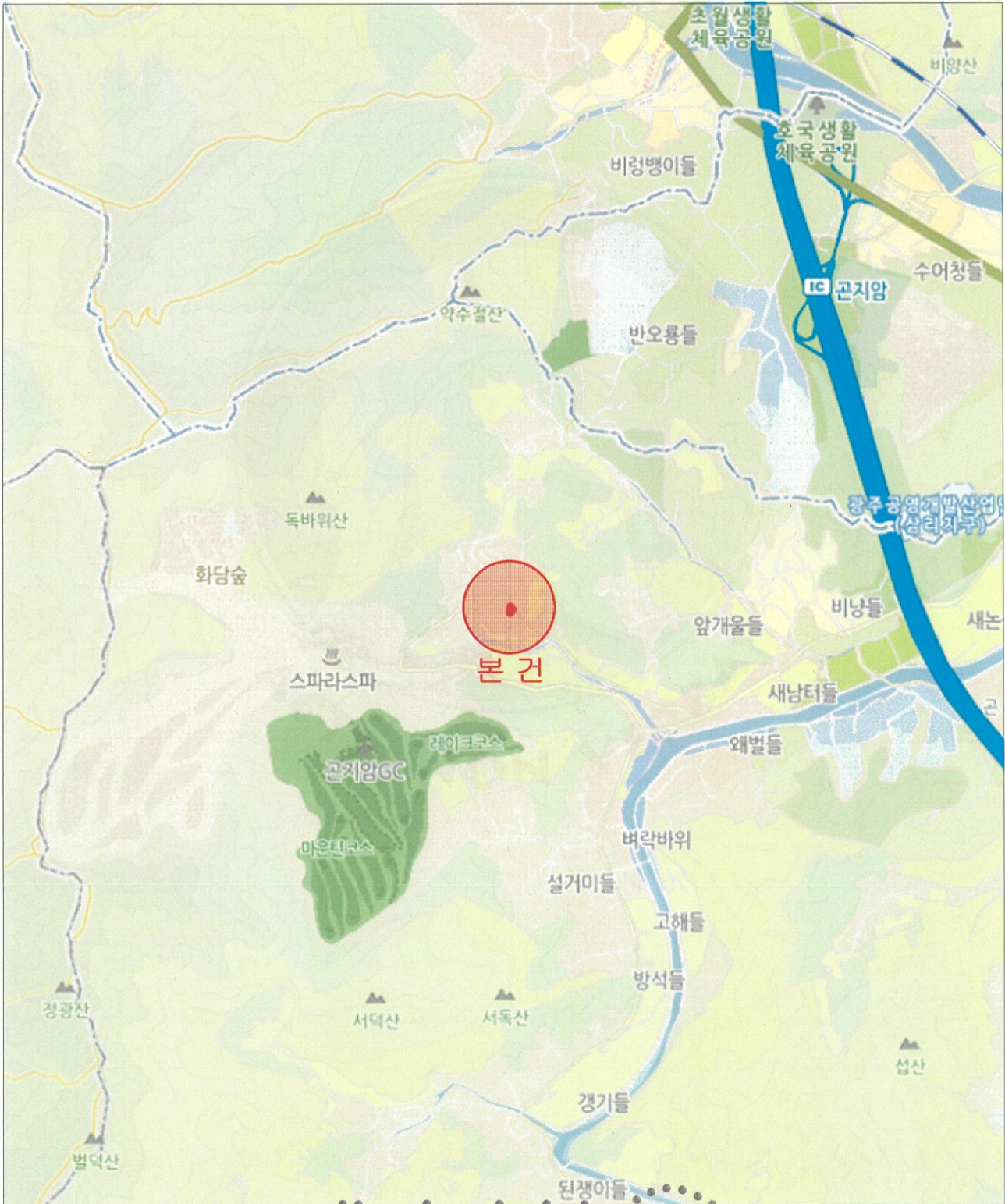
임대관계는 미상입니다.



광역위치도

소재지

경기도 광주시 도척면 도웅리 244



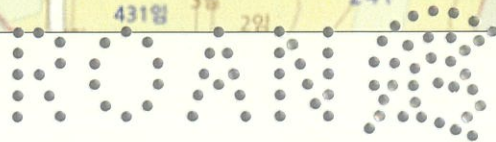
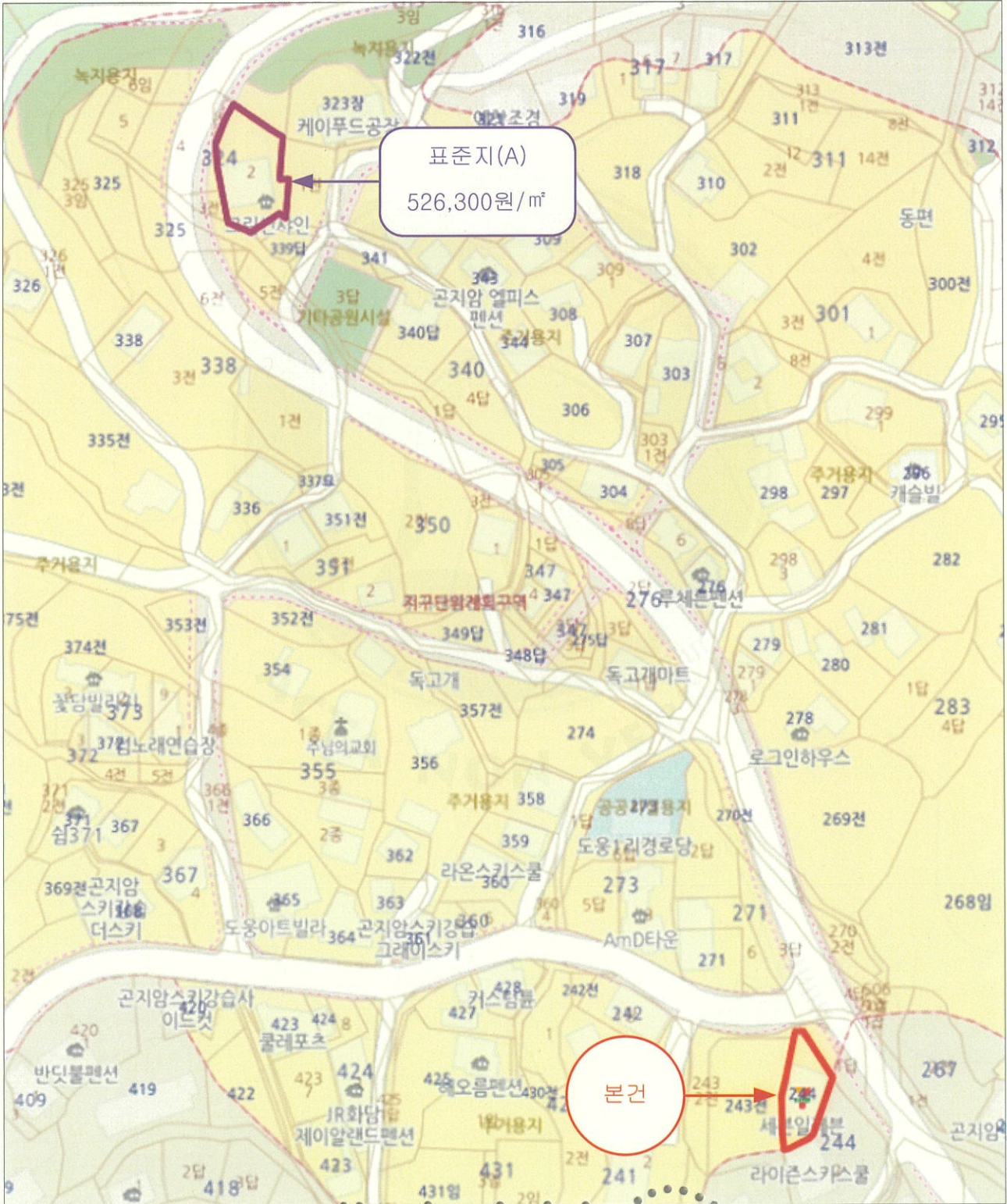
ROAN



로안감정평가사사무소

상세 위치도

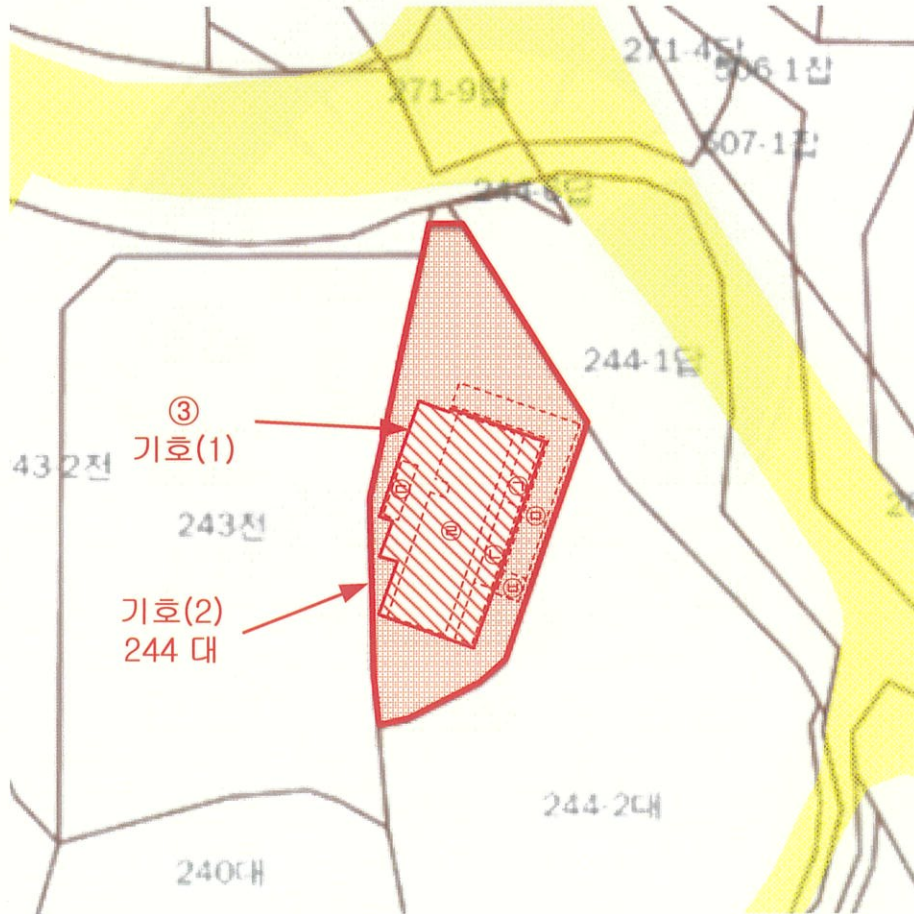
소재지	경기도 광주시 도척면 도웅리 244외
-----	----------------------



지적도 및 건물개황도

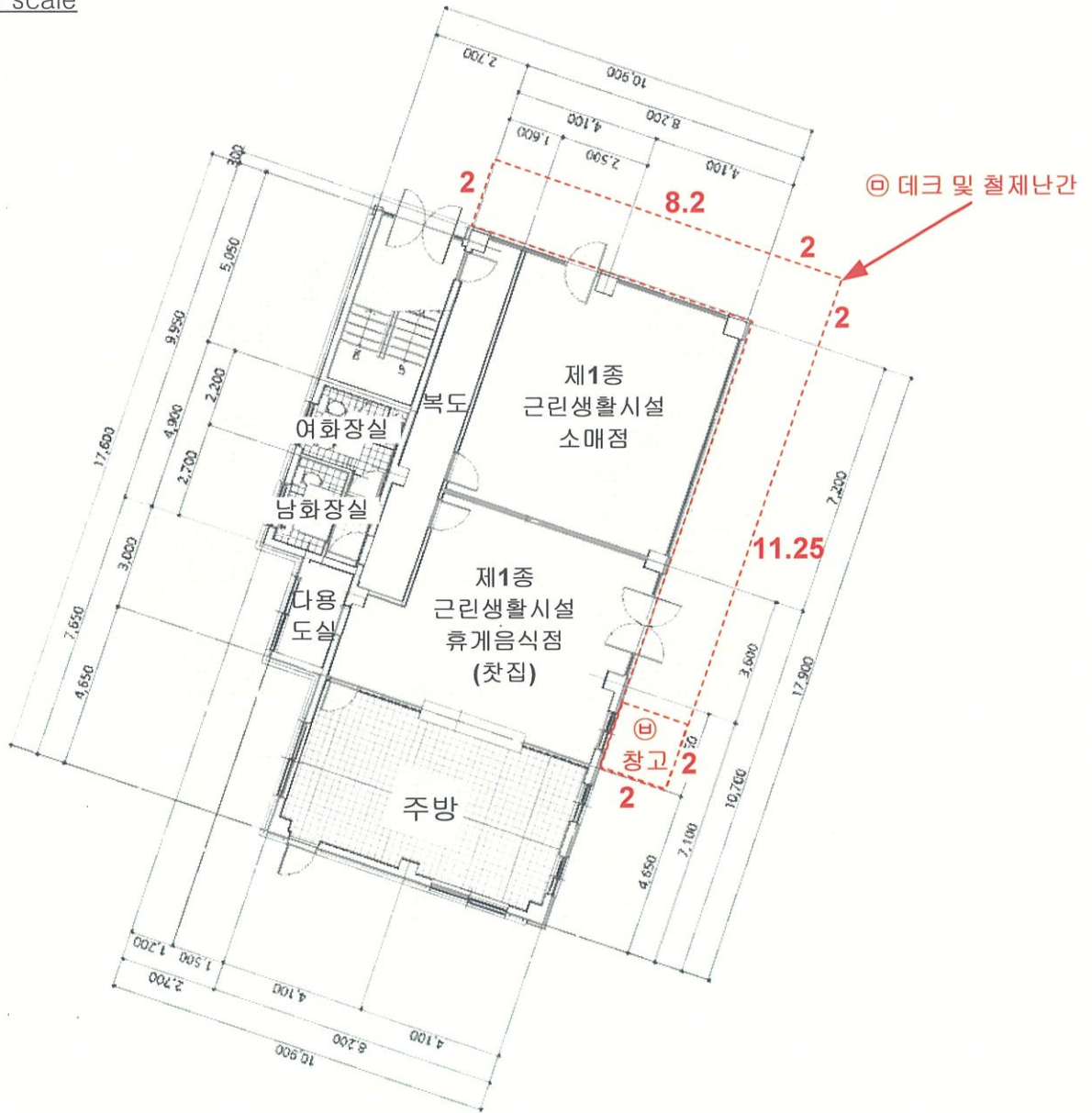
4

Free scale



건물개황도

4 Free scale



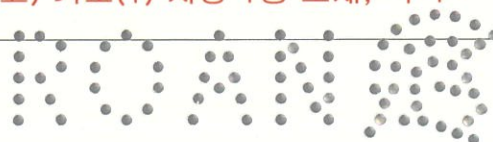
< 면적 >

기호(1) 지상 1층 공부상 면적: 178.145㎡

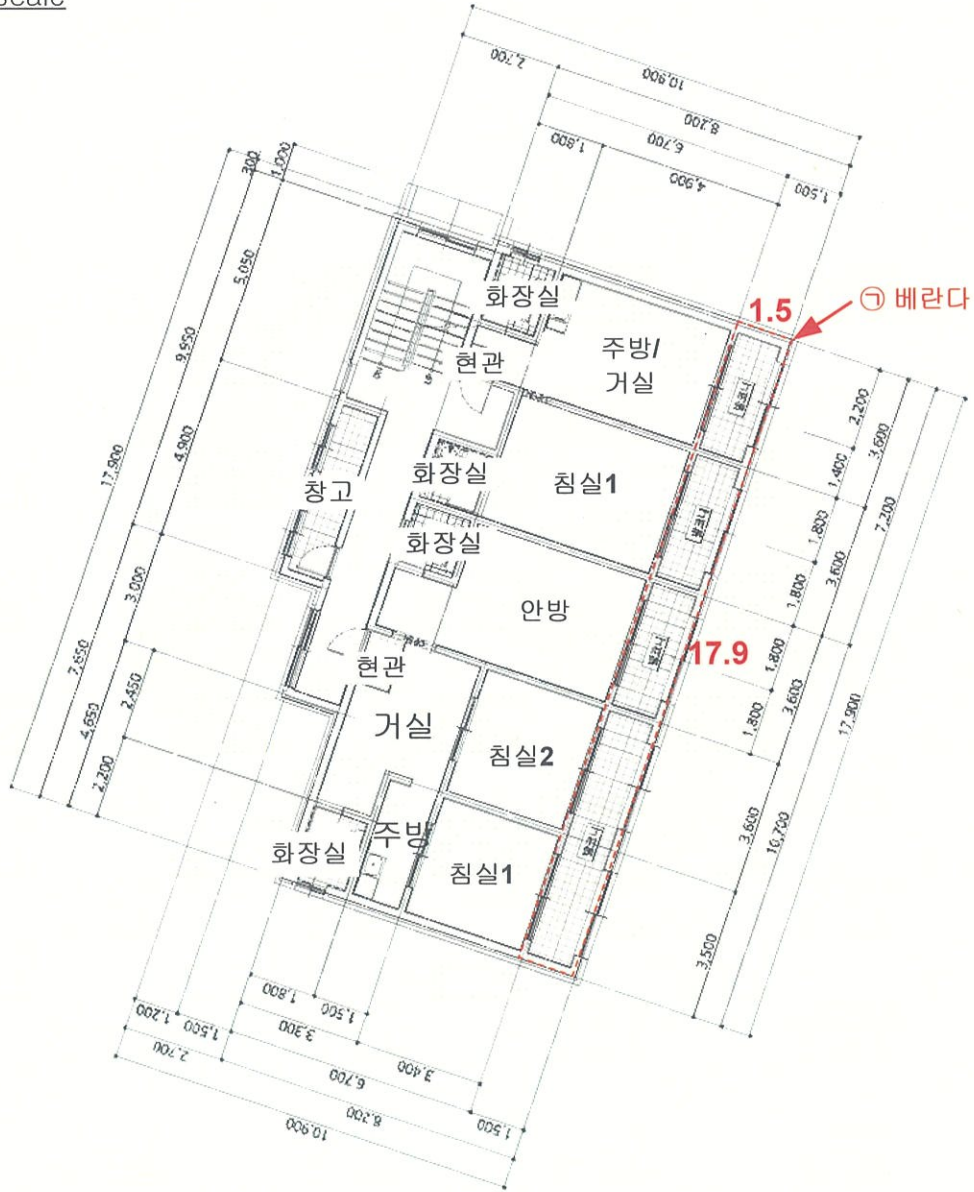
< 제시외건물 >

㉠: 방부목 및 철제(데크 및 철제난간) 기호(1) 지상 1층 소재, 약 42㎡

㉡: 철제천막(창고) 기호(1) 지상 1층 소재, 약 4㎡



건물개황도

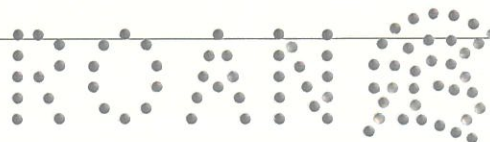


< 면적 >

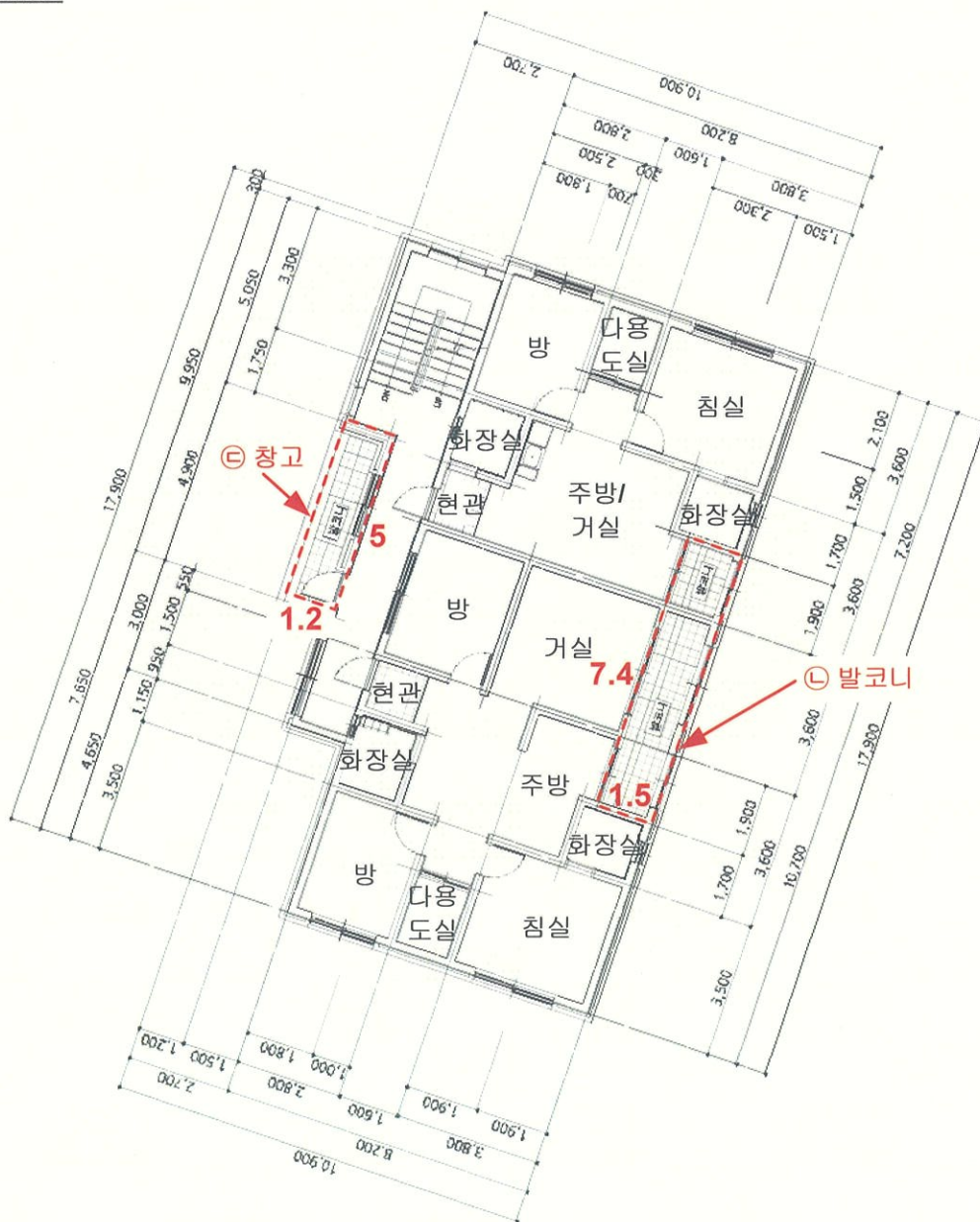
기호(1) 지상 2층 공부상 면적: 151.295㎡

<제시외건물>

㉠: 벽체이용 슬래브지붕 베란다(기호(1) 2층 소재), 약 26.9㎡



건물개황도

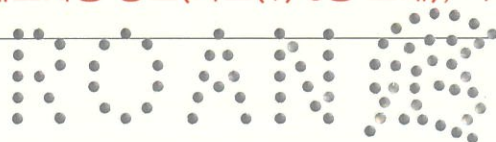


< 면적 >

기호(1) 지상 3층 공부상 면적: 161.165㎡

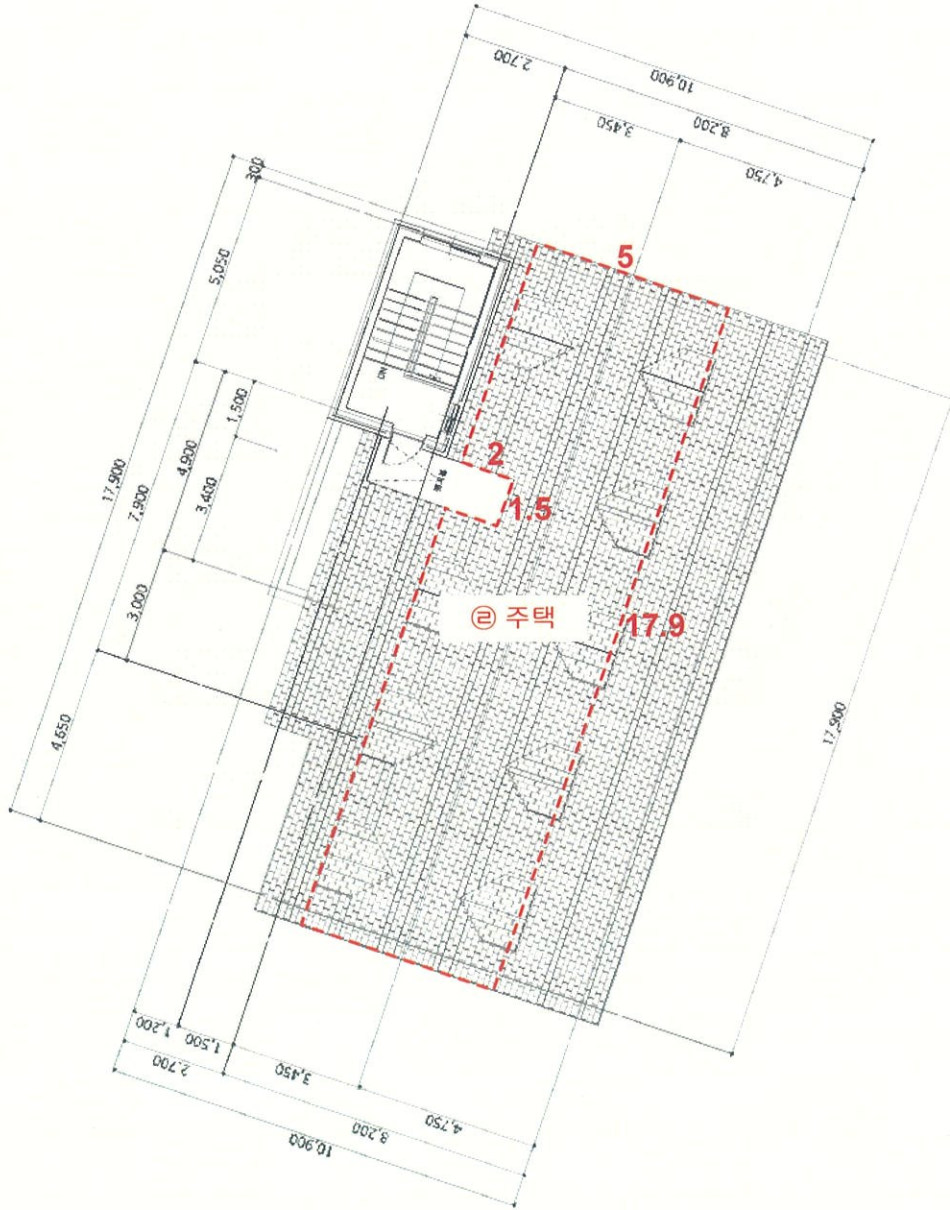
<제시외건물>

- Ⓞ: 벽체이용 슬래브지붕 베란다(기호(1) 3층 소재), 약 11.1㎡
- Ⓟ: 벽체이용 슬래브지붕 창고(기호(1) 3층 소재), 약 6.0㎡



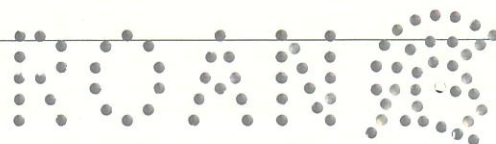
건물개황도

4 Free scale



< 제시외건물 >

㉔: 철근콘크리트조 슬래브지붕 주택(기호(1) 옥상 소재) 약 86.5㎡



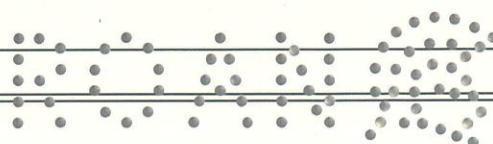
사 진 용 지



본건 전경1 및 제시외㉠,㉡



본건 전경2



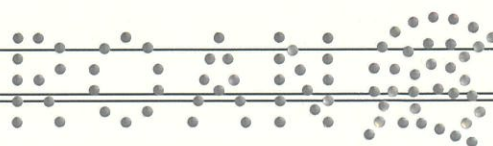
사 진 용 지



본건 전경3 및 제시외㉔



내부전경1



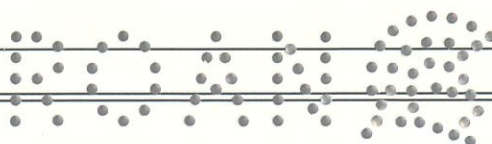
사 진 용 지



내부전경2



제시외㉔ 전경1



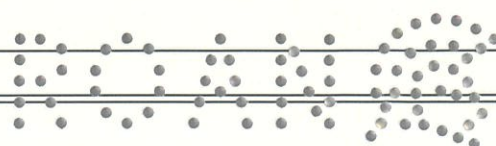
사 진 용 지



제시외@ 전경2



제시외@ 전경1



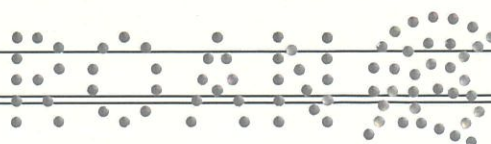
사 진 용 지



제시외㉠ 전경2



제시외㉠



사진용지



주위환경1



주위환경2

