

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 돈키호테피싱
소유물건(2024타경70437)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 241220-402353-0001

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.

은을감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 연 경

감정평가액	오십억일십일만육백원정(₩5,000,110,600.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 돈키호테피싱 (2024타경70437)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.02	2024.12.23 ~ 2025.01.02	2025.01.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,005	토지	1,005	1,994,000	2,003,970,000
	건물	1,966.39	건물	1,966.39	-	2,958,340,600
	(제시외 물건)	(1식)	제시외 물건	1식	-	37,800,000
합 계					₩5,000,110,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 장지동 소재 “장지IC” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

경기도 광주시 장지동 586-7							
토지	기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
	1	장지동 586-7	대	1,005	자연녹지지역	사다리 완경사	1,066,000
건물	기호	규모	구조	연면적 (㎡)	주용도	사용승인	
	2	지2층 /4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	1,941.83 (옥탑1층 24.56㎡ 연면적제외)	제1종 근린생활 시설	2021.06.28.	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 02일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 대상물건의 확인 등을 위한 조사는 2024년 12월 23일 ~ 2025년 01월 02일에 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 평가하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 토지의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토 하였습니다.

3) 건물의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·사용자재·시공정도·부대설비·관리상 태 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하되 제 현상 등을 고려하여 관찰 감가법을 병용하였습니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물 건의 특성 등으로 인하여 원가법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 감정평가방법 외 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

3. 그 밖의 참고사항

- 1) 본건 지적의 경계확인 등은 지적도 및 기타 참고자료를 활용하여 개략적으로 판단하 였는 바 참고바라며, 필요시 정밀측량을 요합니다.
- 2) 건물개황도 등은 일반건축물대장상 건축물현황도 및 현지조사(탐문 및 목측)된 사정 을 고려하여 작성하였는 바 경매진행시 참고하시기 바라며, 실제와 상이할 수 있는 바 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호2에 소재하는 제시외 물건 2-1(태양광설비)는 구조, 규격, 현상 및 관리상 태 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

(공시기준일 2024. 01. 01.)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	장지동 50-8	대	430	상업용	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	933,700

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정(2025.01.02.기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

시·군·구	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 광주시	녹지지역	2.172% (1.02172)	2024.01.01.~ 2024.11.30. : 1.988 2024.11.01.~ 2024.11.30. : 0.164 $(1+0.01988) \times (1+0.00164 \times 33/30)$ = 1.02172

※ 2024년 12월 이후 지가변동률이 미고시 상태인바, 2024년 11월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1)비교항목

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	방위, 고저 등	맹지
		방 위
		고 저
	접면도로 상태	경사지
		각 지
		2면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045

본건은 비교표준지 대비 접근조건에서 우세하고, 획지조건에서 다소 열세합니다.

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 및 대법원판례(98두6067, 1998.07.10.선고) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(2) 인근 평가전례

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	장지동 5**-*	대	자연녹지	상업용	2,830,000	2024.04.22.	담보
B	장지동 3**	대	자연녹지	상업용	2,050,000	2024.08.06.	담보
C	장지동 1**	대	자연녹지	상업용	1,700,000	2022.09.19.	담보
D	장지동 3**-*	대	자연녹지	상업용	2,390,000	2021.03.31.	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 매매사례

기호	소재지 지번	용도지역	지목 (이용상황)	토지면적 (㎡)	거래금액(원) (토지단가 원/㎡)	거래시점	비고
				건물면적 (㎡)		사용승인	
1	장지동 5**-*	자연녹지	대 (상업용)	988	3,200,000,000 (약 2,704,000)	2022.05.02.	-
				1,436.38		1995.04.07.	
2	중대동 6**-*	자연녹지	대 (상업용)	1,187	3,570,000,000 (약 2,610,000)	2024.02.15.	-
				786.02		2004.02.12.	

※ 매매사례 1,2는 토지와 건물 일괄 매매사례로서, 거래금액에 사례물건의 구조, 용도, 사용승인일, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후, 토지가액만을 기준으로 한 단가임.

※ 배분법에 의한 토지단가

기호1 : $[3,200,000,000 - 800,000 \times 23/50 \times 1,436.38] / 988 \approx 2,704,000\text{원}/\text{㎡}$

기호2 : $[3,570,000,000 - 1,000,000 \times 30/50 \times 786.02] / 1,187 \approx 2,610,000\text{원}/\text{㎡}$

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가. 산식

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{평가전례기준 표준지가액(전례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
----------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 보정치 산정 및 결정

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,050,000	1.00819	1.000	0.930	1,922,114		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.01	2.00
	933,700	1.02172	-	-	953,980		

1) 평가전례 : 비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 크다고 사료되는 평가전례 (B)를 선정함.

2) 시점수정 : (2024.08.06.~ 2025.01.02.) 경기도 광주시 녹지지역 : 1.00819

3) 지역요인 : 비교표준지는 평가전례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

4) 개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지는 접근조건에서 열세함.(0.930)

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	933,700	1.02172	1.000	1.045	2.00	1,993,818	1,994,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

기호	소재지 지번	용도지역	지목 (이용상황)	토지면적 (㎡)	거래금액(원) (토지단가 원/㎡)	거래시점	비고
				건물면적 (㎡)		사용승인	
1	장지동 5*-*	자연녹지	대 (상업용)	988	3,200,000,000 (약 2,704,000)	2022.05.02.	-
				1,436.38		1995.04.07.	
2	중대동 6*-*	자연녹지	대 (상업용)	1,187	3,570,000,000 (약 2,610,000)	2024.02.15.	-
				786.02		2004.02.12.	

※ 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례 1을 선정하였습니다.

2) 사정보정

상기 선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 않았습니다.(1.000)

3) 시점수정(2022.05.02.~ 2025.01.02.) 경기도 광주시 녹지지역 : 1.04429

4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	0.88	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.711

본건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건 및 획지조건에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	2,704,000	1.04429	1.000	0.711	2,007,693	2,008,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

1) 시산가액의 조정

기호	공시지가기준법 (단가 원/㎡)	거래사례비교법 (단가 원/㎡)	결정단가 (공시지가기준법, 원/㎡)
1	1,994,000	2,008,000	1,994,000

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 평가방법에 따른 합리성이 인정되므로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액의 결정

기호	결정단가 (공시지가기준법, 원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	1,994,000	1,005	2,003,970,000

IV. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

기호	규모	구조	총면적 (㎡)	주용도	사용승인	비고
2	지하2층 /지상4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	1,966.39 (옥탑면적포함)	제1종 근린생활시설	2021.06.28.	-

2. 재조달원가 결정

1) 한국부동산원 건물신축 단가표상 건물표준단가(2023년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트/ 슬래브지붕	1	1,603,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트위싱글	3	1,815,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 한국감정평가사협회 건축물재조달원가 자료집(2023년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	상가	철근콘크리트/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)

3) 본건 재조달원가 결정

기호	층	구조	재조달원가(원/㎡)	비고
2	지2~3층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	1,600,000	근린생활시설
	4층		1,750,000	주택
	옥탑		1,000,000	계단실

※ 건물의 적용 재조달원가는 건물신축단가표를 참조하되, 본 건물의 구조 및 용도, 규모, 사용자재 및 시공상태, 부대설비(위생 및 급·배수설비, 난방설비, E/V 등)등 제반사항을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

3. 건물의 감가수정 및 적용단가 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	경과년수		경제적 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	지2~3층	1,600,000	47	3	-	50	47/50	1,500,000
	4층	1,750,000	47	3	-	50	47/50	1,640,000
	옥탑	1,000,000	47	3	-	50	47/50	940,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수 / (총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액 결정

기호	층	적용단가 (원/㎡)	건물면적 (㎡)	금액 (원)
2	지2	1,500,000	545.38	818,070,000
	지2	1,500,000	38.23	57,345,000
	지1	1,500,000	390.3	585,450,000
	지1	1,500,000	223.22	334,830,000
	1	1,500,000	194.64	291,960,000
	2	1,500,000	194.64	291,960,000
	3	1,500,000	194.64	291,960,000
	4	1,640,000	160.78	263,679,200
	옥탑1	940,000	24.56	23,086,400
			1,966.39	2,958,340,600

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

(단위 : 원)

토 지	건 물	제시외 물건	합 계
2,003,970,000	2,958,340,600	37,800,000	5,000,110,600

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 장지동	586-7	대	자연녹지지역	1,005	1,005	1,994,000	2,003,970,000	
2	경기도 광주시 장지동	586-7 위지상 돈키 호테 빌딩	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 평스라브지붕 지하2층 지상4층					
	[도로명주소] 경기도 광주시 절골길 72			지2층	545.38	545.38	1,500,000	818,070,000	1,600,000 x 47/50
				지2층	38.23	38.23	1,500,000	57,345,000	1,600,000 x 47/50
				지1층	390.3	390.3	1,500,000	585,450,000	1,600,000 x 47/50
				지1층	223.22	223.22	1,500,000	334,830,000	1,600,000 x 47/50
				1층	194.64	194.64	1,500,000	291,960,000	1,600,000 x 47/50
				2층	194.64	194.64	1,500,000	291,960,000	1,600,000 x 47/50
				3층	194.64	194.64	1,500,000	291,960,000	1,600,000 x 47/50
				4층	160.78	160.78	1,640,000	263,679,200	1,750,000 x 47/50
				옥탑1층 (연면적제외)	24.56	24.56	940,000	23,086,400	1,000,000 x 47/50
	소 계							₩4,962,310,600	

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	
(제시 2-1	외물건) 경기도 광주시 장지동	586-7 위지상 옥탑 소재	태양광설비 일체	철골조	(1식)	1식	-	37,800,000	관찰감가
소 계								₩37,800,000	
합 계								₩5,000,110,600.-	
				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 광주시 장지동 소재 "장지IC" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 창고 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형 완경사지 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역), 성장관리계획구역(성장관리지역(근린형)), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 지적의 경계확인 등은 지적도 및 기타 참고자료를 활용하여 개략적으로 판단하였는 바 참고바라며, 필요시 정밀측량을 요함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하2층 지상4층으로서

- 외벽 : 석재붙임 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 인테리어 마감 등
- 창호 : 샷시 창호 등

(2) 이용상태

- 지2층 : 펌프실 및 근린생활시설로 이용중임.
 - 지1층 : 근린생활시설로 이용중임.
 - 1층 : 근린생활시설로 이용중임.
 - 2층 : 근린생활시설로 이용중임.
 - 3층 : 근린생활시설로 이용중임.
 - 4층 : 단독주택으로 이용중임.
 - 옥탑1층 : 계단실로 이용중임.
- (후면"건물개황도"참조)

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 펌프설비, 주택부분 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

제시외 물건 2-1(태양광설비)이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

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

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상이며, 건물개황도 등은 일반건축물대장상 건축물현황도 및 현지조사(탐문 및 목측)된 사정을 고려하여 작성하였는 바 경매진행시 참고 바라며, 실제와 상이할 수 있는 바 경매참여시 재확인 바람.

2) 본건 기호2에 소재하는 제시외 물건 2-1(태양광설비)는 구조, 규격, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

광역위치도



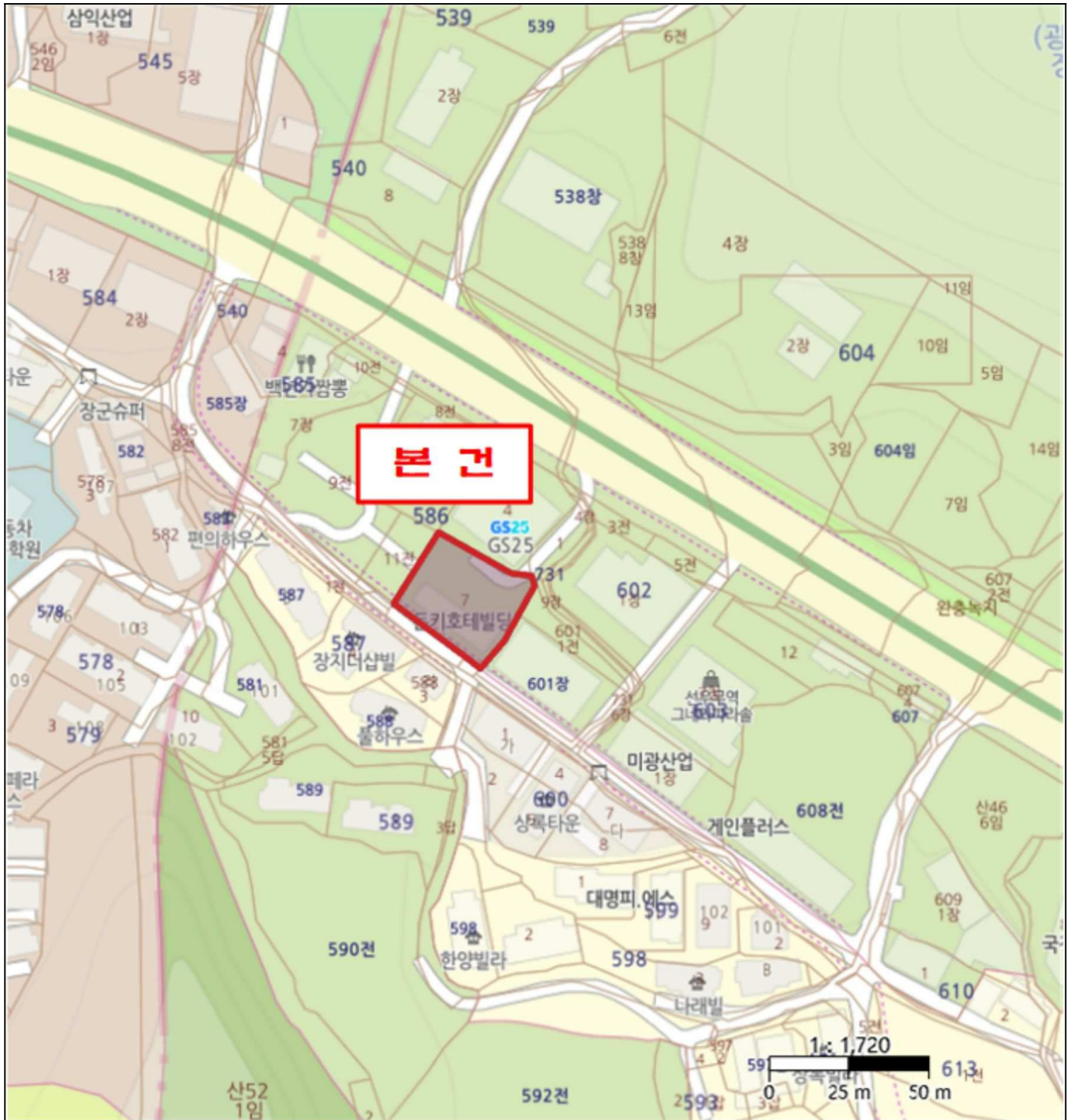
소재지	경기도 광주시 장지동 586-7
-----	-------------------



위치도



소재지 경기도 광주시 장지동 586-7



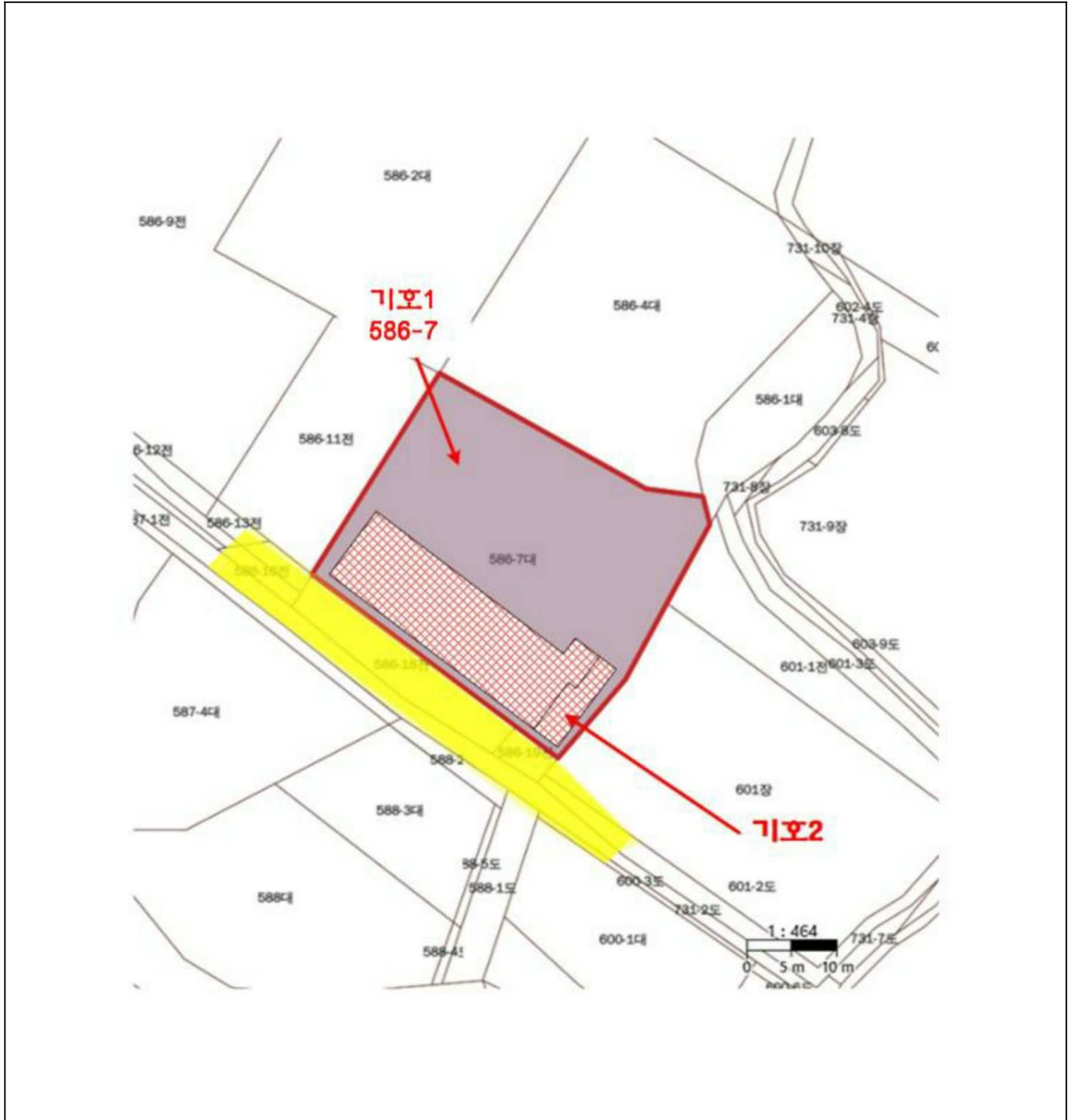
위치도



소재지 경기도 광주시 장지동 586-7

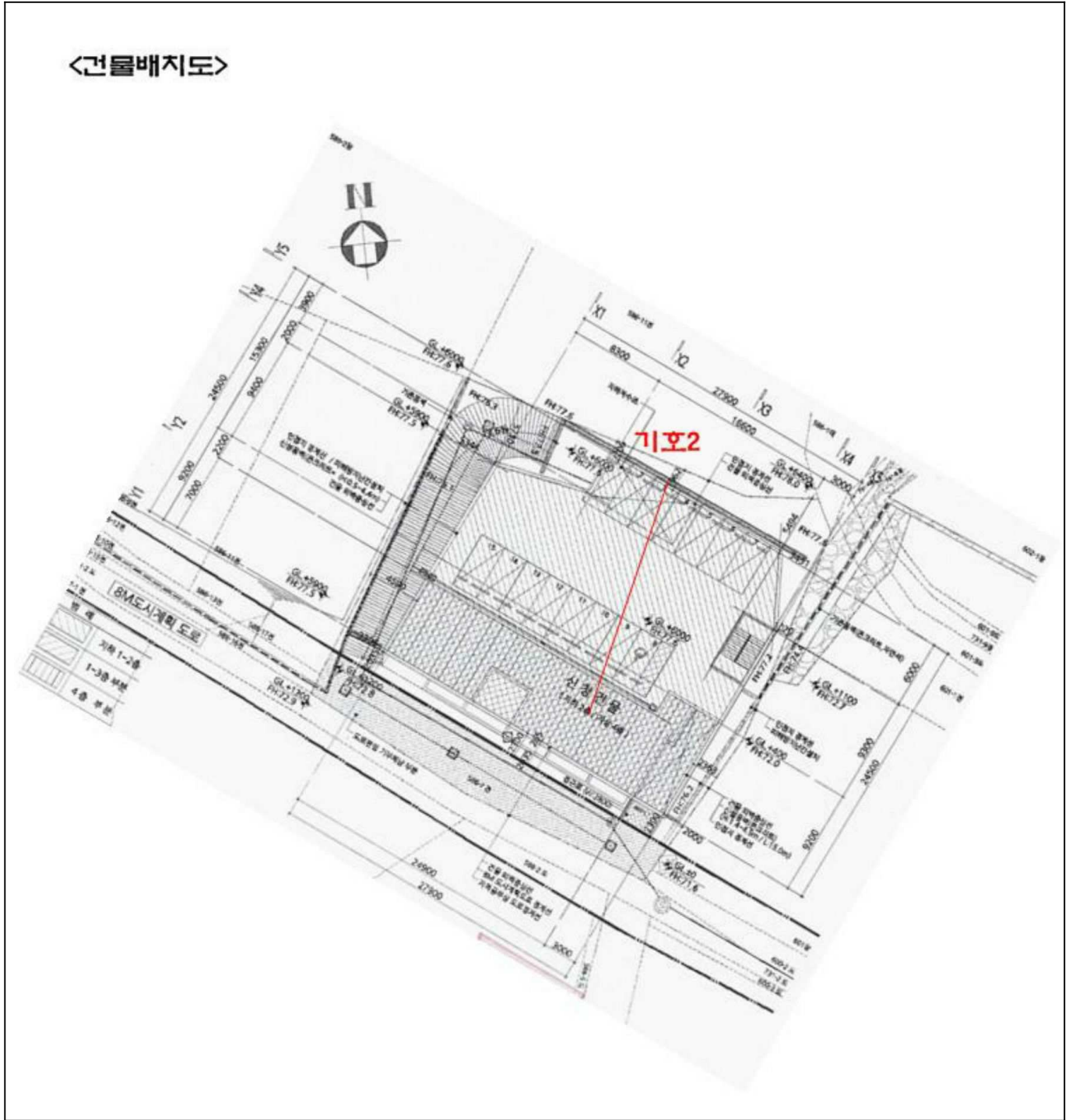


지 적 도

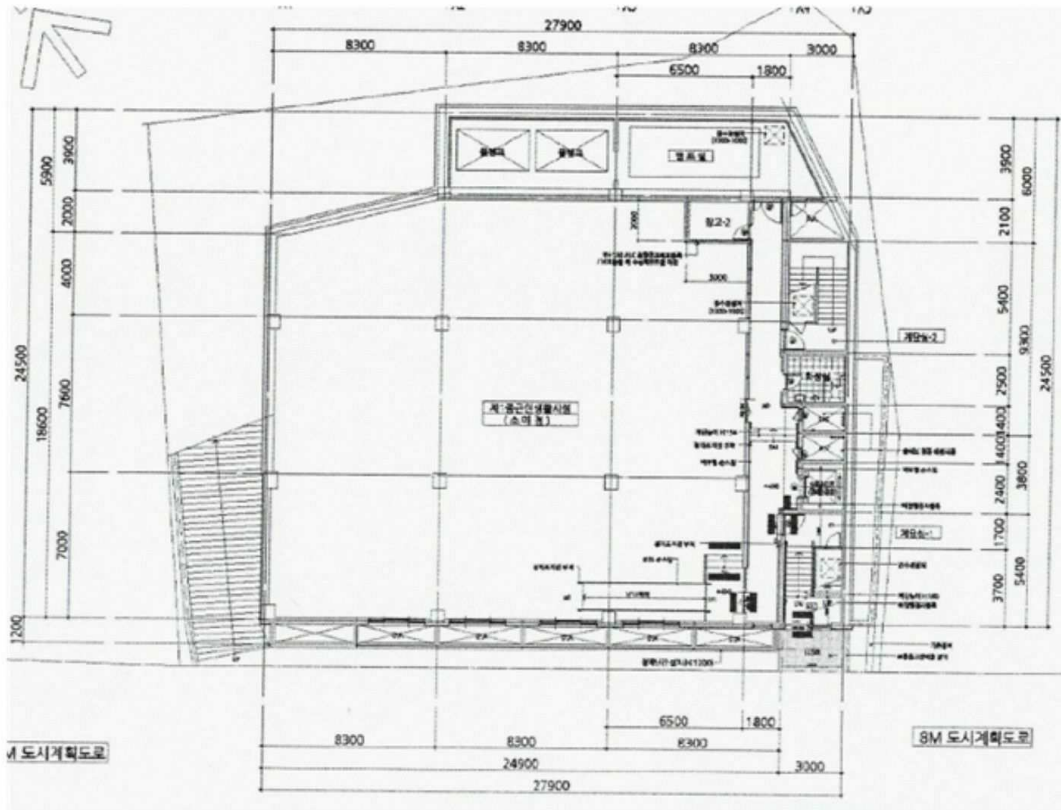


건물개황도

<건물배치도>



건물개황도



< 지2층 >

< 기포2 >

◆ 층별공부면적 ◆

지2층 : 545.38㎡

지2층 : 38.23㎡

지1층 : 390.3㎡

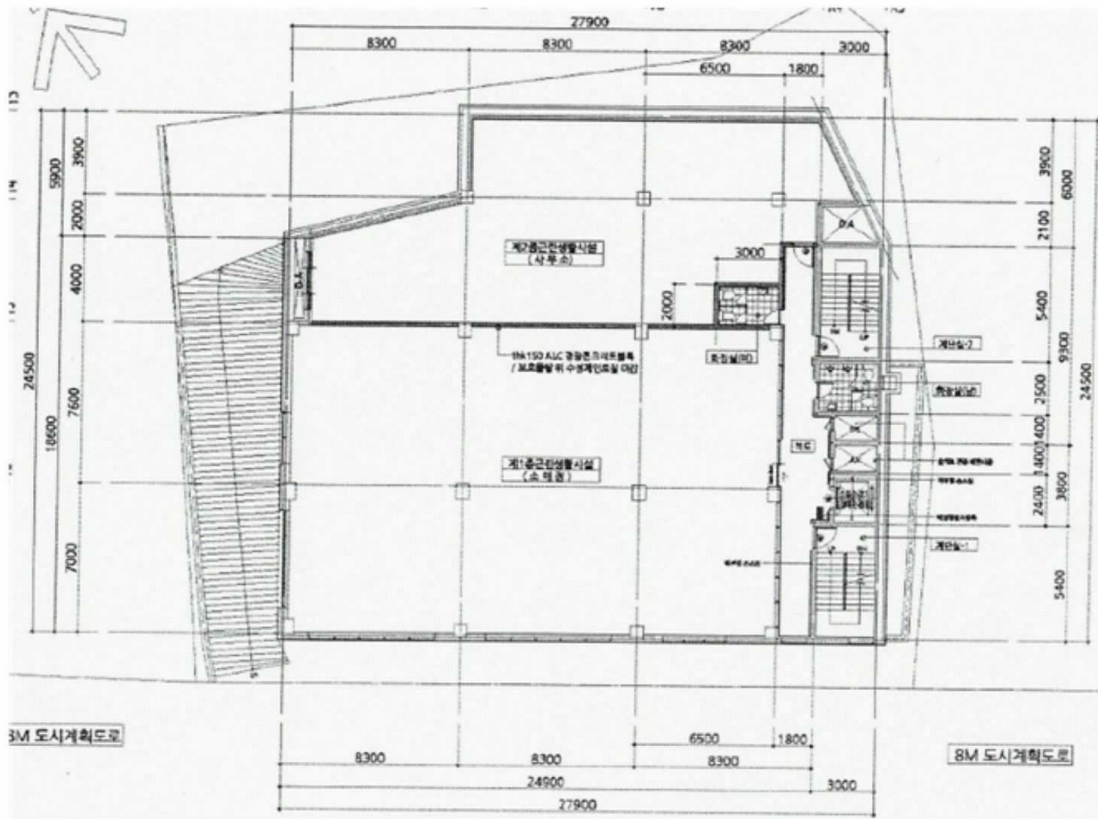
지1층 : 223.22㎡

1~3층 각 : 194.64㎡

4층 : 160.78㎡

옥탑1층 : 24.56㎡

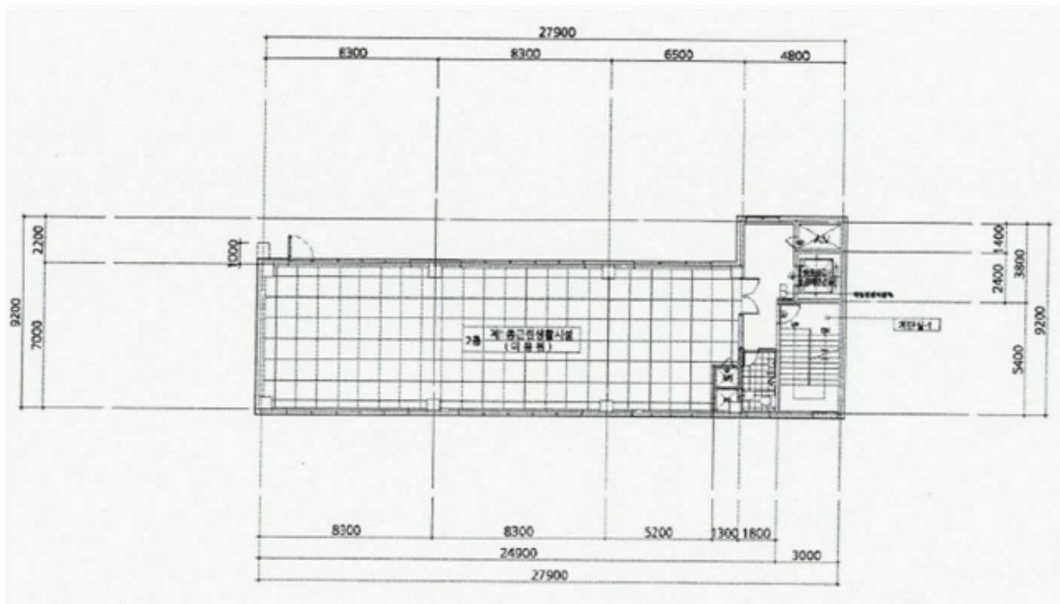
건물개황도



< 지1층 >

< 기포2 >

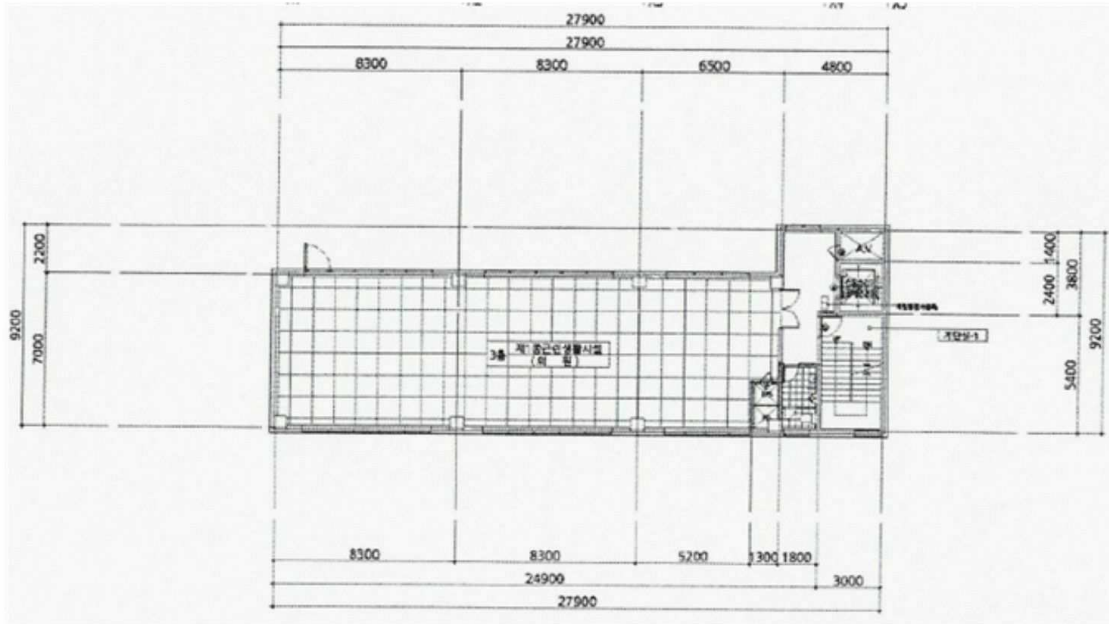
건물개황도



< 2층 >

< 기포2 >

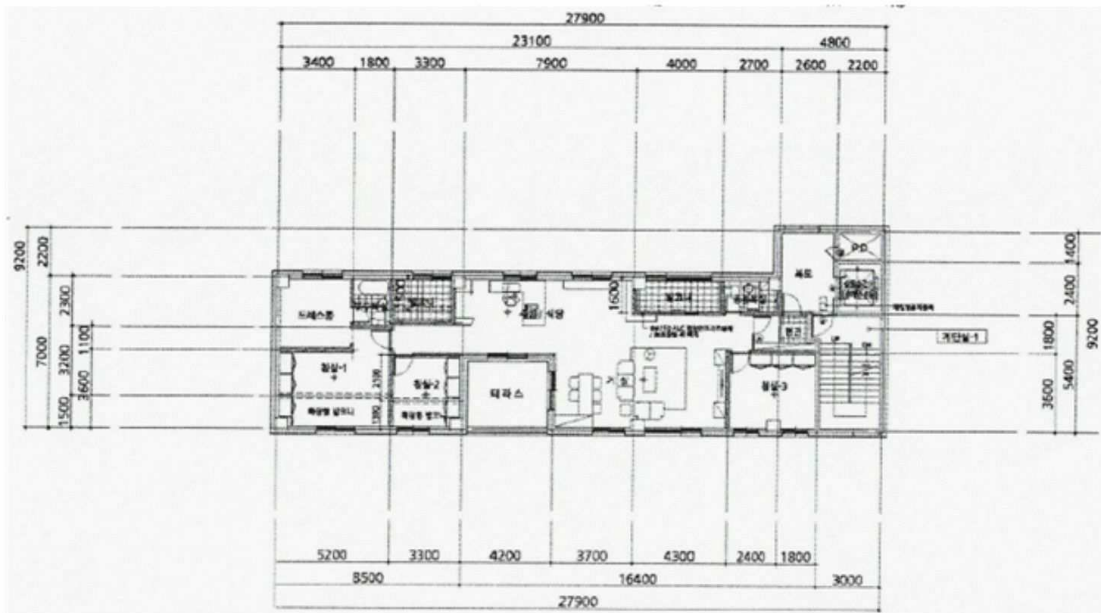
건물개황도



< 3층 >

< 기포2 >

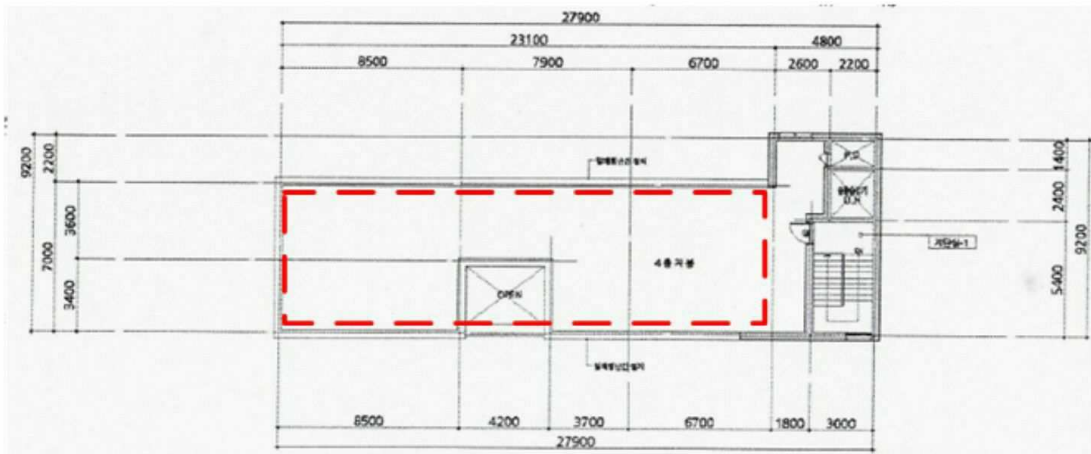
건물개황도



< 4층 >

< 기포2 >

건물개황도



< 옥탑 >

< 기호2 >

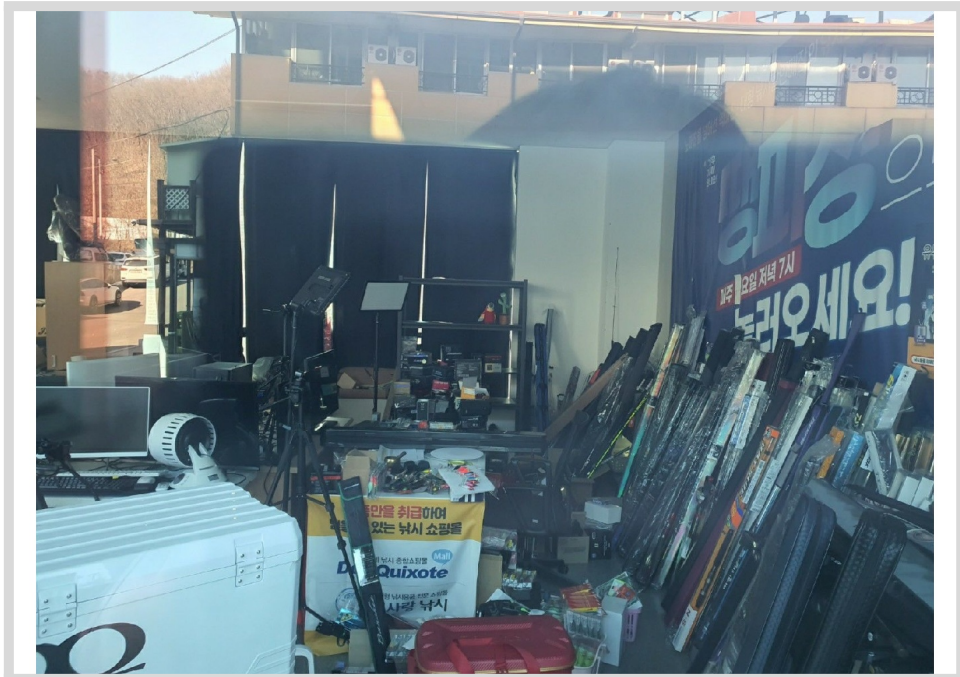
◆ 제시외물건 ◆
2-1 태양광설비 1식







1



1



2



2



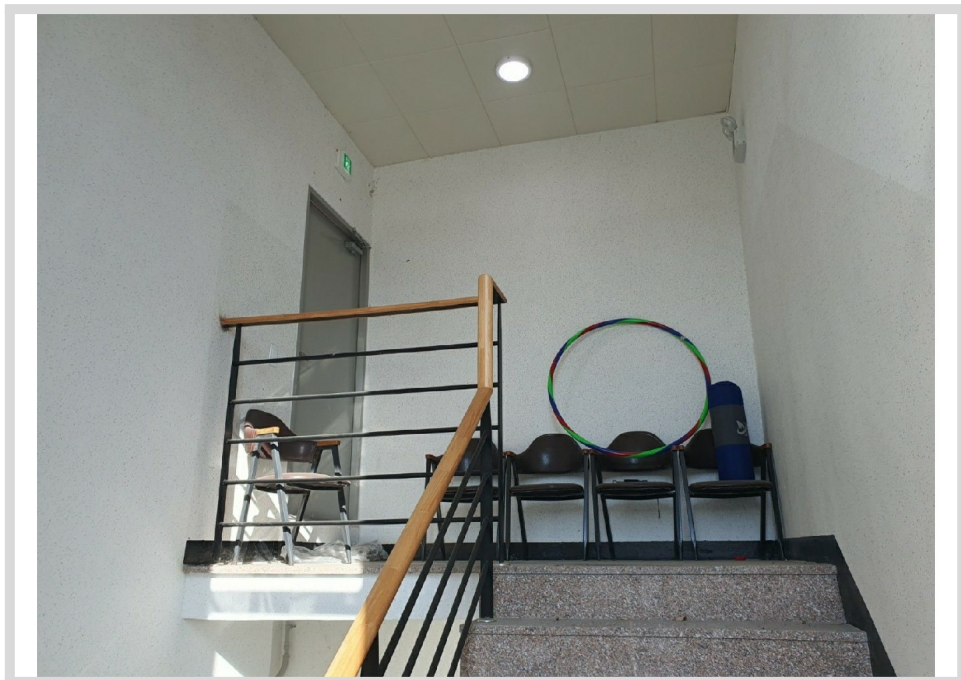
3



3



4





1



1



1



2



2



2



2





2-1

