감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 김건오 소유물건(2024타경69819)

의 뢰 인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정

감정서번호 : ch2411-2-1090

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.

창조감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 수 진 (인)

감정평가액	**구억삼천오백육십구만칠천팔백원정(₩935,697,800.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김건오 (2024타경69819)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.03	2024.11.29 ~2024.12.03	2024.12.03

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	2,936	토지	2,936		824,674,000
	건물	151.06	건물	151.06		76,535,200
	제시외 건물	약122.2, 2식	제시외 건물	약122.2, 2식		34,488,600
	합 계					₩935,697,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 남종면 삼성리 소재 "삼성2리 마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임

2. 대상물건의 개요

토 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 235-9외								
	기호	소재지	면적(㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
	1	삼성리 235-9	2,673	전	전	개발 제한	부정형 평지	59,800	
	3	삼성리 235-8	263	대	단독 주택	개발 제한	세장형 평지	378,900	
	계		2,936						

	기호	층수	구조	용도	연면적 (㎡)	면적사정 (㎡)	사용승인일	비고
건물	2	에이동 1층	철근콘크리트조 평스라브지붕	주택	98.7	98.7	1998.6.26	
		비동1층		창고	32.9	32.9		
		1층	알미늄 샷시	창고	19.46	19.46		
	소계				151.06	151.06		

3. 기준시점 등

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 3일임.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제2조제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건 및 감정평가방법

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법,공시지가법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 세부감정평가방법

평가방법	세부내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

3) 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 그 밖의 사항

1) 본건 토지는 인근지역 내 비교 가능한 공시지가 표준지를 기준으로 부근의 상황, 입지조건, 면적, 형태, 이용상황, 지반, 지세, 교통 및 접근조건 등 제반 가격형성요인과 인근 유사토지의 현실거래시세, 지가변동률 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2) 본건 토지 및 건물에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황에 대한 판단은 관련 공부, 위성지적도, 목측, 탐문조사 등을 통해 판단하였으며, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하므로 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

3) 본건 건물은 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과 년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건 기호2 건물 및 기호1 토지위 에 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 와 같이 제시외 물건이 소재하여 제시외로 평가하였음(후첨 토지건물명세표, 건물개황도, 사진용지 참조)

5) 본건 기호2의 개략적인 실측 결과, 건축물대장 면적과 오차범위안에 있어, 공부상 면적을 기준으로 평가하였음.

6) 본건 토지 지상위에 소재하는 수목 등은 토지의 부합물로 보아, 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역・이용상황・지목・주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	삼성리 261	전	3,111	전	개발제한	세로(가)	부정형 완경사	45,300
B	삼성리 235-8	대	263	단독주택	개발제한	세로(가)	세장형 평지	378,900

상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 지리적으로 인접하고, 이용상황이 유사한 기호 (A)(B)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률 』제19조에 근거한 지가변동률 중 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률인 경기도 광주시 녹지지역의 지가변동률 적용하였음.

(1) 경기도 광주시 녹지지역

구분	지가변동률(%)	비 고
2024.1.1.~2024.12.3	1.972	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.821 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.139 (1 + 0.01821) * (1 + 0.00139 * 33/31) ≒ 1.01972

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

□ 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교		
조건	**항 목**	**세 항 목**
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	일조,통풍, 조망, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수,공장배수등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 개별요인 비교

- 기호(1)은 표준지(A) 대비, 행정조건(일부 집단취락지구 등)에서 다소 우세함.
- 기호(3)은 표준지(B)로 제반요인이 동일함.

기호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별합
1	-	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제17조 제6항과 국토해양부유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가전례

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역(지목,이용상황)	토지단가(원/㎡)	평가목적 실거래가	기준(평가)시점
a	삼성리 461-*	***	개발제한(전)	210,000	기타평가	24.2.23
b	삼성리 208-*	***	개발제한(전)	190,000	담보평가	24.5.22
c	삼성리 131-*	***	개발제한(전)	181,000	담보평가	24.4.5
d	삼성리 198-*	***	개발제한(전)	213,000	기타평가	24.10.4
e	삼성리 236-*	***	개발제한(단독)	851,000	담보평가	23.1.16

[※ 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 거래사례

기호	소재지	토지면적 건물면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가격	평가목적 실거래가	거래시점
가	삼성리 198-*	2075/3676	개발제한 (전)	231,325	480,000,000	실거래가	24.10.15
나	삼성리 212-*	1757	개발제한 (답)	237,905	418,000,000	실거래가	22.8.16

(출처: 감정평가정보체계, 한국부동산원)

(4) 격차율의 산정

가. 거래사례 선정

비교표준지공시지가와 용도지역,이용상황,공법상 제한사항 등이 동일 또는 유사하며, 표준지공시지가와 평가시점 당시 시가간의 격차를 대체로 가장 잘 나타낸다고 판단되며, 본건과 근거리에 위치하고, 최근 사례인 사례#a,e 를 선정하여 격차율을 산정함.

나. 격차율의 산정

기준시점에 있어 거래사례 기준 표준지공시지가와 기준시점의 표준지공시지가를 비교 격차율을 산정함.

$$\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지공시지가}}{\text{기준시점 표준지공시지가}} \fallingdotseq \text{격차율}$$

다. 사례 (a) 기준 표준지공시지가(A)간 격차율

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례#a	210,000	1.01799	1.00	1.00	213,778	4.628
표준지(A)	45,300	1.01972	1.00	1.00	46,193	

※시점수정: 경기도 광주시, 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	지가변동률(%)	비 고
2024.2.23.~24.12.3	1.799	(1 + 0.00096 * 7/29) * (1 + 0.00235) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00139 * 33/31) ≒ 1.01799

※지역요인: 인근지역내 소재하여 동일함(1.00)

※개별요인: 표준지(A)는 사례와 비교하여 제반요인이 유사함.

라 사례 (e) 기준 표준지공시지가(B)간 격차율

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례#e	851,000	1.02344	1.00	1.06	923,204	2.389
표준지(B)	378,900	1.01972	1.00	1.00	386,372	

※시점수정: 경기도 광주시, 녹지지역

기간	지가변동률(%)	비 고
23.1.16~24.12.3	2.344	(1 - 0.00006 * 16/31) * (1 - 0.00054) * (1 - 0.00063) * (1 - 0.00037) * (1 - 0.00020) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.01821) * (1 + 0.00139 * 33/31) ≒ 1.02344

※지역요인: 인근지역내 소재하여 동일함(1.00)

※개별요인: 표준지(B)는 사례와 비교하여 획지조건(접면너비 및 규모 등) 에서 우세함.

(5) 최근 1년이내 낙찰가률

경기도 광주시	평균 낙찰가율(%)
전체	64.9

(출처: 대한민국법원 법원경매정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그밖의 요인 보정률의 결정 및 적정성검토

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 다음과 같이 상향 보정함.

구분	그밖의 요인 결정
표준지 (A)	4.62
표준지 (B)	2.38

(7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	45,300	1.01972	1.00	1.02	4.62	217,681	218,000
3	378,900	1.01972	1.00	1.00	2.38	919,565	920,000

8. 토지가격의 결정

본건의 경우, 인근에 본건과 유사한 거래사례를 포착하기 어렵고, 공시지가 기준법의 그밖의 요인 보정항목에서 인근지역내의 정상적이고, 합리적인 사례를 선정하여 토지의 가치를 산출하였는바, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거하여 거래사례 비교법의 적용은 생략하였고, 상기 사례와 시세 및 가격수준, 가격산정과정 등을 종합적으로 검토하여 볼 때, 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정되어 이를 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수	출처
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50(45-55)	부동산연구원

☞ 재조달원가 산정 자료: 건물신축단가표(한국부동산연구원 2023)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 , 위생설비 및 기타 부대설비,관리상태 등을 감안하여 본건에 적용할 기호(2) 주택의 재조달원가는 1,200,000원/㎡, 창고 부분 1,000,000원/㎡ 등으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용년수	실경과년수	유효경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호2 에이동 주택	1,200,000	50	26	-	24/50	576,000
기호2 비동 창고	1,000,000	50	26	-	24/50	480,000
기호2 창고 및 통로	500,000	35	14	-	14/35	200,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수 (관찰감가적용)

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡,식)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	218,000	2,673	2,673	582,714,000	
	920,000	263	263	241,960,000	
건물	-	151.06	151.06	76,535,200	
소계				901,209,200	
제시외 물건	-	약122.2 2식	약122.2 2식	34,488,600	
감정평가액 (합계)				**935,697,800**	

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨. 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
1	경기도 광주시 남종면 삼성리	235-9	전	개발제한구역 자연녹지지역	2,673	2,673	218,000	582,714,000	
2	경기도 광주시 남종면 삼성리	235-8 위지상		철근콘크리트조 평스라브지붕 1층					
			주택	에이동 1층	98.7	98.7	576,000	56,851,200	1,200,000 x 24/50
			창고	비동 1층	32.90	32.90	480,000	15,792,000	1,000,000 x 24/50
			창고및 통로	알미늄샷시조 1층	19.46	19.46	200,000	3,892,000	500,000 x 14/35
3	경기도 광주시 남종면 삼성리	235-8	대	개발제한구역 자연녹지지역	263	263	920,000	241,960,000	
	소 계							**₩901,209,200**	
〈	제시외 물건〉								
ㄱ	경기도 광주시 남종면 삼성리	235-8 위지상	지하실	철근콘크리트조	약98.7	약98.7	288,000	28,425,600	
ㄴ	상 동		지하실	벽체이용	약19	약19	192,000	3,648,000	
ㄷ	상 동		보일러실	판넬조판넬지붕	약4.5	약4.5	70,000	315,000	
ㄹ	상 동		저온창고	판넬조 등	1식	1식		600,000	
ㅁ	상 동	235-9 위지상	실외작업용 비가림막	목조 판넬지붕	1식	1식		1,500,000	
	합 계							**₩935,697,800.-**	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 남종면 삼성리 소재 "삼성2리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

(기호1) 부정형 평지로, 전으로 이용중임.

(기호3) 세장형 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

(기호1) 북서측으로 노폭 약 6미터내외 포장도로와 접함.

(기호3) 지적도상 도로에 접하고 있지 않으나, 기호1을 통해 노폭 6미터내외 도로에 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(기호1) 도시지역, 자연녹지지역, 집단취락지구(삼성리 수반) 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 개발제한구역〈개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)〈수도법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, 특별대책지역〈환경정책기본법〉

(기호3) 도시지역, 자연녹지지역, 집단취락지구(삼성리 수반) 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 개발제한구역〈개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 환경정비구역〈상수원관리규칙〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 상수원보호구역(상수원보호구역 저촉사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)〈수도법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, 특별대책지역〈환경정책기본법〉

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 토지건물명세표 참조

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(에이동,비동) 철근콘크리트조 평스라브지붕 1층

외벽: 몰탈위 페인팅, 목재사이딩 마감
내벽: 페인트 및 벽지 마감 등
바닥: 장판깔기 등
창호: 하이샷시 등 마감

(창고및 통로) 알미늄 샷시조
외벽, 내벽: 기존벽체이용 샷시마감

(2) 이용상태

(에이동) 주택 (방1, 거실,주방 욕실2 등)
(비동) 창고(현황 방2)
(1층) 창고 및 통로

(3) 설비내역

기본적인 급배수 위생설비, 심야전기에 의한 난방설비 등

(4) 부합물 및 종물

구조 및 용재, 규모 등으로 보아 별 영향이 없을 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

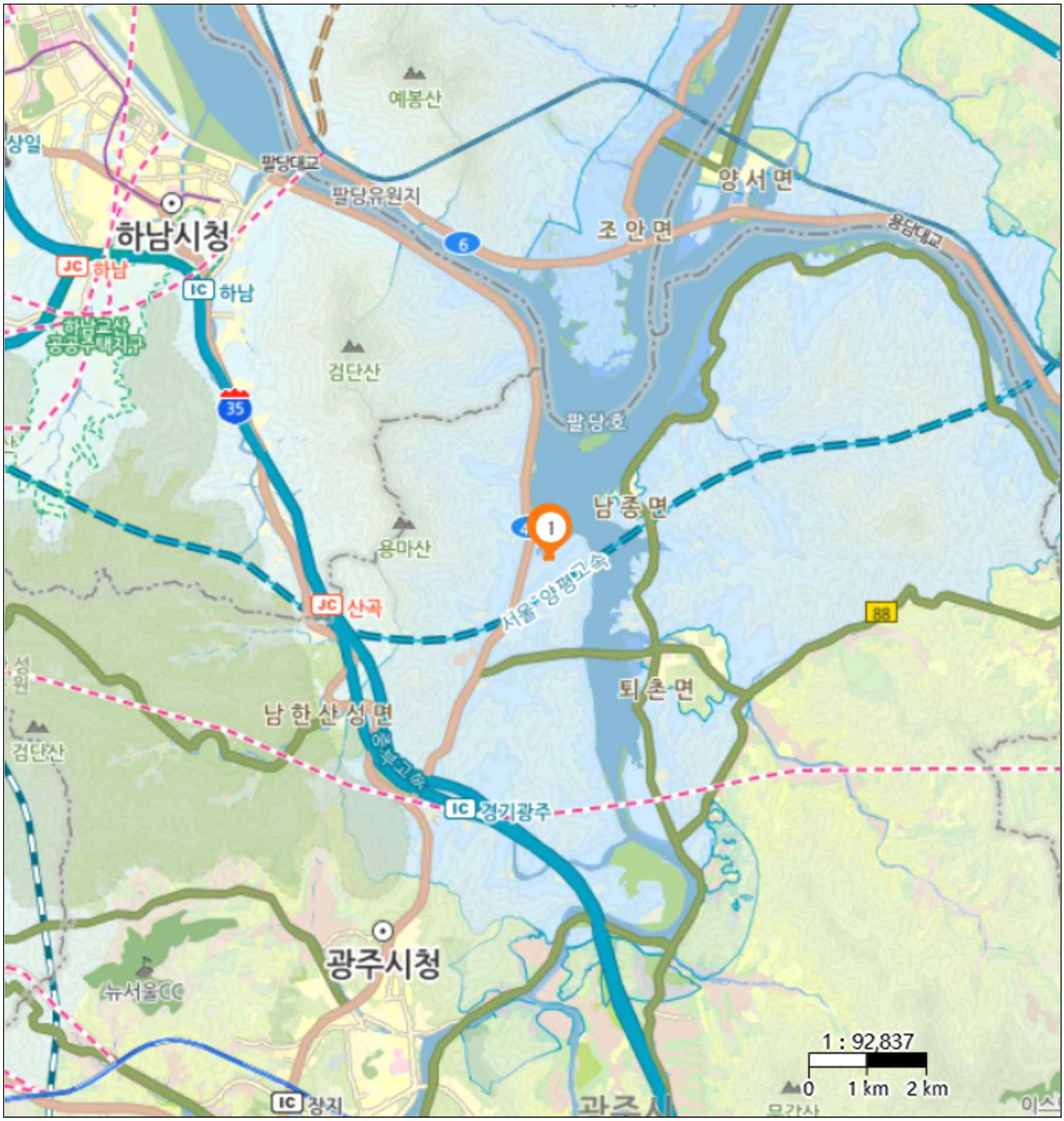
기호(1) 비동은 공부상 창고이나, 현황 주택(방)임.
기호(1) 에이동은 공부상 방2개이나, 현황 방 1개 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

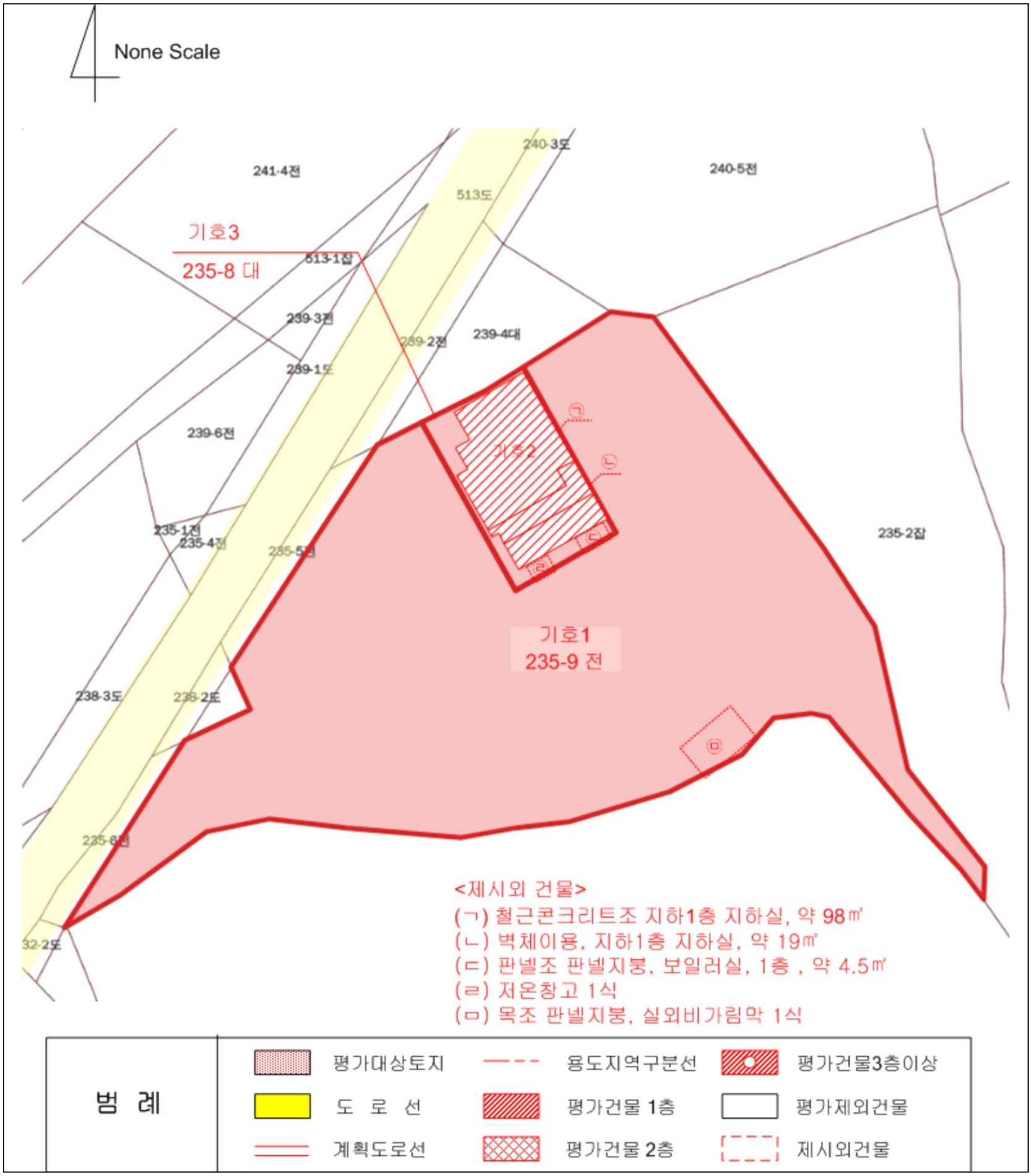
소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 235-9외



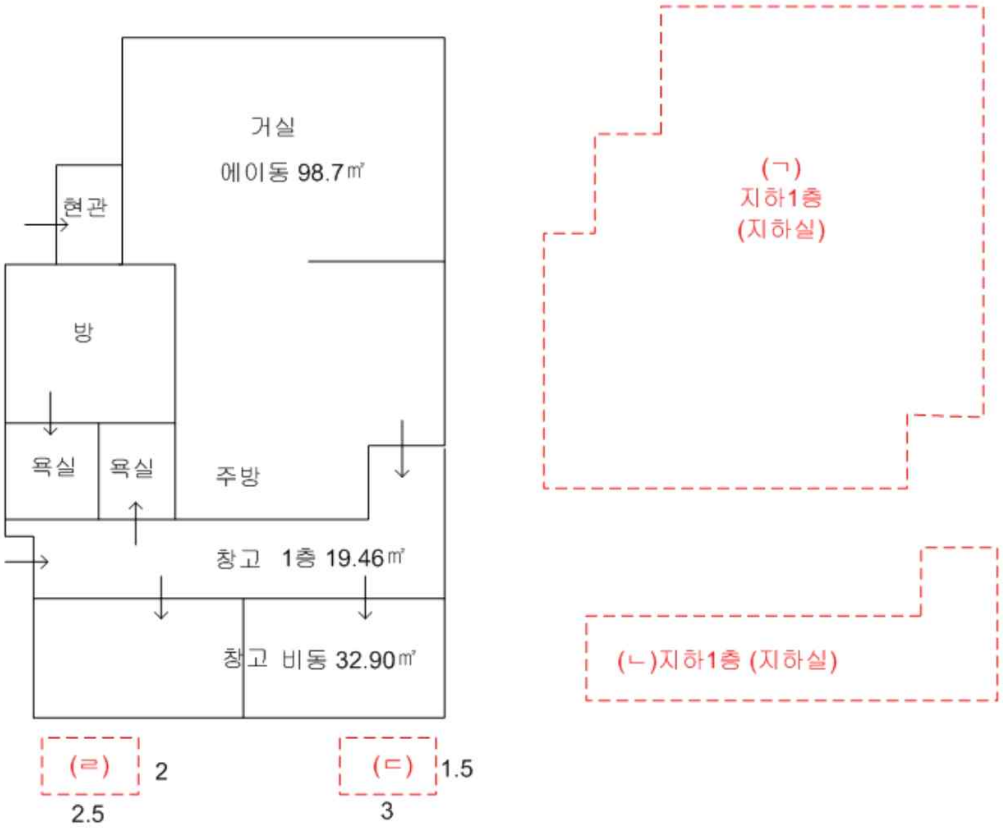
위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 남종면 삼성리 235-9외

지 적 및 건 물 개 황 도


None Scale
241-4전
240-3도
240-5전
513도
기호3
235-8 대
513-1잡
239-3전
239-2전
239-4대
239-1도
239-6전
기호2
235-1전
235-4전
235-5전
235-2잡
기호1
235-9 전
238-3도
238-2도
235-6전
32-2도
<제시외 건물>
(ㄱ) 철근콘크리트조 지하1층 지하실, 약 98㎡
(ㄴ) 벽체이용, 지하1층 지하실, 약 19㎡
(ㄷ) 판넬조 판넬지붕, 보일러실, 1층 , 약 4.5㎡
(ㄹ) 저온창고 1식
(ㅁ) 목조 판넬지붕, 실외비가림막 1식
범 례
평가대상토지
용도지역구분선
평가건물3층이상
도 로 선
평가건물 1층
평가제외건물
계획도로선
평가건물 2층
제시외건물

건 물 개 황 도



<제시외 건물>
(ㄱ) 철근콘크리트조 지하1층 지하실, 약 98.7㎡
(ㄴ) 벽체이용, 지하1층 지하실, 약 19㎡
(ㄷ) 판넬조 판넬지붕, 보일러실, 1층 , 약 4.5㎡
(ㄹ) 저온창고 1식
(ㅁ) 목조 판넬지붕, 실외비가림막 1식

사 진 용 지

기호2,3 전경(남측에서 촬영)

기호2,3(북동측에서 촬영)

사 진 용 지

기호2 에이동 내부

기호2 창고 및 통로

사 진 용 지

제시외 ㄱ 지하1층

제시외 ㄴ

사 진 용 지

제시외 ㄷ,ㄹ

제시외 ㅁ

사 진 용 지

기호1

기호1

사 진 용 지

기호2 내부

보일러 등