

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김도성 소유물건(2024타경61709)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
주연중

감정평가서번호: 241-0710021

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.

가원감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 승 선

감정평가액	오억이천구백구십사만사천사백원정(₩529,944,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도성 (2024타경61709)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.07.19	2024.07.10 ~ 2024.07.19	2024.07.19	
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	696	토지	696	-	457,080,000
	건물	113.46	건물	113.46	-	72,614,400
	제시외건물	(2.50)	제시외건물	2.50	-	250,000
합 계					₩529,944,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 영동리 소재 '영동2리 마을회관' 북서측 인근에 소재하는 토지, 건물로서, 수원지방법원 성남지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 19일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.10~ 07.19일에 실지조사를 포함한 제반 평가업무를 수행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

### 4. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 방법

##### (1) 원가법

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

##### (2) 거래사례비교법

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.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 수익환원법

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## (4) 공시지가기준법

공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 5. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 결정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

나. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 원가법을 적용하되, 대상물건의 구조·용도·용재·시공상태·부대설비, 관리상태 및 현황 이용상황 등을 종합 참작하여 감정평가하였습니다.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 토지의 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산정시 그 밖의 요인 보정을 결정을 위해 인근 유사 부동산의 거래사례를 선정하여 산정하였으므로 별도로 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 생략하였으며, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였습니다.

라. 본건 기호(1) 토지는 지목 및 현황이 도로로서 그 용도 및 공법상의 제한의 정도 등을 감안하여 평가가액을 산정하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 본건 건물에 부합물 및 종물로 조사되는 제시외건물 ㉠(보일러실, 벽체이용 판넬조 약 2.5㎡)이 소재하는 바, 그 면적은 개략적인 실측에 의한 면적으로서 측량에 의한 면적과 차이가 있을수 있으며, 본 제시외건물은 사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가 하되 현상, 관리상태 및 건물의 잔존내용년수 등을 감안하여 관찰감가하였으며, 그 소유권, 구조 및 내부이용상황, 면적은 목측에 의한 외부관찰을 통해 파악하여 실제와 상이할수 있으니 경매진행 시 재확인하시기 바랍니다. (후첨 “사진용지” 참조)

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 기준하였으며, 본건 기호는 귀 법원 제시목록에 의거하였으니 참고바랍니다

나. 본건 토지의 위치는 목측에 의거 개략적으로 파악하였으며, 기호(2)의 남서측 일부분은 지목과 상이하게 현황 도로 등으로 이용중인 것으로 판단되었으나, 정확한 위치 및 경계는 측량이 요구되는 바 유의하시기 바랍니다.

다. 본건 건물의 내부상태 및 이용상황 등은 이해관계인의 비협조 등으로 일반건축물대장, 건축물현황도, 외부 관찰 및 탐문조사, 평가선례 등을 참고하여 일반적·표준적 이용상황 및 관리상태를 기준 하였으므로, 실제 이용상황과 상이할수 있으니 반드시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건 기호(2,3) 토지 및 건물에 부합된 석축·옹벽 및 담장, 대문, 바닥포장, 수도시설, 정원수 등 조경시설, 계단, 데크 등은 본건에 부착된 물리적 구조 및 그 용도와 기능면에서 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 없는 바, 통상의 거래관행에 따라 토지 및 건물에 포함하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

기호	소재지 (광주시 퇴촌면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	영동리 295-1	도	36	계획관리지역	42,100	
2	영동리 296-1	대	660	계획관리지역	342,800	

※ 본건의 기호는 귀 법원 제시 목록에 의거하였으니 참고바랍니다.

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지 (광주시 퇴촌면)	구조	층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비 고
3	영동리 296-1	연와조 스라브지붕 단층 주택	1층	주택	113.46	1996.08.01	공부 기준
합계					113.46		

※ 본건 건물의 구조, 이용상황 등 상세내역은 건물감정평가 요항표 및 후첨 사진용지를 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 결정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지 (광주시 퇴촌면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	영동리 285	325	대	단독	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	329,300	

#### 다. 시점수정(지가변동률) :

- 경기도 광주시 (계획관리지역) (2024.01.01. ~ 2024.07.19)

2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.052

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.292

2024.01.01 ~ 2024.07.19: ( 1 + 0.01052 ) \* ( 1 + 0.00292 \* 49/31 ) ≒ 1.01518

#### 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 개별요인 비교

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 접근성, 편의성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		인근 상가와와의 거리 및 편의성
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조등, 자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등 자연환경
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급·처리시설 상태, 위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 이용상황
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

## - 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	0.33	0.307
	본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설 등 편익시설과의 거리 등 접근조건에서 열세하고 형상, 고저 등 획지조건에서 열세하며, 현황 도로임.							
2	A	1.00	0.98	1.00	0.93	1.00	1.00	0.911
	본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설 등 편익시설과의 거리 등 접근조건에서 열세하고 형상, 고저, 지세 등 획지조건에서 열세함.							

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호에 의거하여, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

(2) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지 (광주시 퇴촌면)	지리적위치	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	영동리 2**~*외	영동2리 마을회관 북서측 인근	계획관리	대,도	708.0	679,700	2023.04.14
		- 매매가액: 538,000,000원, 토지3필 및 건물 일괄거래(대635㎡, 도73㎡) - 벽돌구조 163.68㎡, 사용승인: 1997.01.29 - 토지단가: $[538,000,000 - (550,000 \times 163.68)] / (635 + 73 \times 0.33) \approx 679,700/\text{㎡}$					
나	영동리 2**외	영동2리 마을회관 북서측 인근	계획관리, 생산관리	대,도	391.0	697,300	2024.01.25
		- 매매가액: 395,000,000원, 토지3필 및 건물 일괄거래(대371㎡, 도20㎡) - 블록조 129.10㎡, 사용승인: 2018.09.05 - 토지단가: $[395,000,000 - (1,020,000 \times 129.1)] / (371 + 20 \times 0.33) \approx 697,300/\text{㎡}$					

※ 사례단가는 편의상 백원자리까지 표기하였음.

(3) 그밖의 요인 보정치의 산정

(가) 비교사례의 선정

비교 사례는 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경, 접근성 및 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 있는 사례로 선정하되, 상기 사례 중에 용도지역 등이 동일·유사한 거래사례(가)를 비교사례를 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지 (광주시 퇴촌면)	지리적위치	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	영동리 2***외	영동2리 마을회관 북서측 인근	계획관리	대,도	708.0	679,700	2023.04.14
		- 매매가액: 538,000,000원, 토지3필 및 건물 일괄거래(대635㎡, 도73㎡) - 벽돌구조 163.68㎡, 사용승인: 1997.01.29 - 토지단가: $[538,000,000 - (550,000 \times 163.68)] / (635 + 73 \times 0.33) \approx 679,700/\text{㎡}$					

※ 사례단가는 편의상 백원자리까지 표기하였음.

(나) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교표준지와 사례의 격차율

사례기호	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
표준지기호	공시지가(원/㎡)						
가	679,700	1.00	1.02431	1.00	1.071	745,655	2.231
A	329,300	-	1.01518	-	-	334,299	

※ 시점수정(지가변동률) :

- 경기도 광주시 (계획관리지역) (23.04.14 ~ 24.07.19)

$$\begin{aligned}
 & ( 1 + 0.00043 \times 17/30 ) * ( 1 + 0.00076 ) * ( 1 + 0.00065 ) * ( 1 + 0.00051 ) * \\
 & ( 1 + 0.00085 ) * ( 1 + 0.00149 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00187 ) * ( 1 + 0.00134 ) * \\
 & ( 1 + 0.01052 ) * ( 1 + 0.00292 \times 49/31 ) \\
 & \approx 1.02431
 \end{aligned}$$

※ 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 동일수급권 내 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 개별요인 비교

표준지/사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	
A	가	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
표준지는 사례 대비 인근 교통시설 등 편익시설과의 거리 등 접근조건에서 우세하고, 형상, 고저 등 획지조건에서 우세함.								

## ② 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 산정된 격차율과 인근지역의 거래사례, 감정평가 사례 및 유사부동산의 지가수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로 다음과 같이 증액 보정하였습니다.

구분	용도지역/이용상황	그밖의 요인 보정치
A	계획관리지역/단독	2.23

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A 329,300	1.01518	1.00	0.307	2.23	228,864	230,000
2	A 329,300	1.01518	1.00	0.911	2.23	679,138	680,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 시산가액의 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 인근 유사토지의 감정평가 사례 (출처: 한국감정평가사협회 KAPA-HUB)

기호	소재지 (경기도)	지리적위치	지목	사례단가 (원/㎡)	기준시점	용도 지역	평가 목적
다	양평군 강하면 왕창리 7**	영동2리 마을회관 남동측 인근	대	654,000	2024.05.22	계획 관리	경매
라	광주시 퇴촌면 영동리 5**~*	영동2리 마을회관 서남측 원거리	대	750,000	2023.12.19	계획 관리	담보
마	양평군 강하면 왕창리 4**~*	영동2리 마을회관 북동측 인근	대	625,000	2023.12.18	계획 관리	담보
바	광주시 퇴촌면 영동리 2**~*외	영동2리 마을회관 북서측 인근	대	556,000	2022.12.02	계획 관리	담보

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하되, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 그 단서조항에 의거 대상물건의 특성 상 곤란한 경우에는 그렇지 않다고 규정되어 있습니다. 대상물건이 소재하는 인근 지역 내 적정한 최근 평가선례 포착이 어려워, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의거 시산가액 산정 시 그 밖의 요인 보정치 결정을 위해 거래사례를 적용하고 상기 인근 유사 부동산의 평가선례, 지가수준 등을 비교·검토하는 등 공시지가기준법에 의한 시산가액의 그 합리성을 검토하였으며, 다음과 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

다. 토지감정평가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	230,000	36	8,280,000	
2	680,000	660	448,800,000	
합 계			457,080,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 대상물건의 구조·용도·용재·시공상태·부대설비 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하되 현상 및 관리상태를 종합 참작하여 감정평가하였습니다.

### 2. 재조달원가 산정

#### 가. 건물신축단가표

한국부동산연구원이 건축물 유형별 단가 등을 제공하기 위하여 작성·발간한 「건축물 재조달원가 자료집」을 참고 하였습니다.

(2023년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치창벽돌조 평지붕	2	1,715,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치창벽돌조 평지붕	3	1,499,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치창벽돌조 평지붕	4	1,307,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	2	1,667,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,408,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,208,000	45(40~50)

#### 나. 재조달원가의 산정

본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공방법, 시공정도, 부대설비 및 현황 이용상황 등을 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

( '4. 건물 적용단가의 산출' 참조)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감가수정

감가수정은 시간의 경과에 따른 건물의 노후도 등을 반영하는 만년감가법에 의하되, 관리상태, 개 보수정도, 현상 및 장래이용가능연한 등을 고려한 관찰감가법을 병용하여 결정하였습니다.

### 4. 건물 적용단가의 산출

기호	구조·층수		이용상황	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	적용 잔존년수	적용단가 (원/㎡)
3	연와조	1층	주택	1,600,000	45	27	18	640,000

※ 본건 건물에 설치된 기본적인 부대설비 보정단가를 포함하여 산정한 제조달원가임.

※ 사용승인일 : 1996.08.01

### 5. 건물 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
3	1층	113.46	640,000	72,614,400	원가법
합 계				72,614,400	

# 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 퇴촌면 영동리	295-1	도로	계획관리지역	36	36	230,000	8,280,000	
2.	경기도 광주시 퇴촌면 영동리	296-1	대	계획관리지역	660	660	680,000	448,800,000	
3.	동소 [도로명주소] 경기도 광주시 퇴촌면 구룡동길 96-5	296-1 위지상	주택	연와조 스라브지붕 단층	113.46	113.46	640,000	72,614,400	
<b>소 계</b>								<b>₩529,694,400</b>	
㉠	<제시외 건물> 경기도 광주시 퇴촌면 영동리	296-1 위지상	보일러실	판별조	(2.5)	2.5	일괄	250,000	
<b>소 계</b>								<b>₩250,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩529,944,400.-</b>	
				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 퇴촌면 영동리 소재 "영동2리 마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 본건 남동측 근거리의 정영로변에 버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1: 완경사지의 부정형의 토지로서 현황 도로로 이용중임.

기호2: 남서측 하향 완경사지의 자루형 토지로서, 평탄하게 조성하여 주택의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 4-5m 내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2: 계획관리지역(계획관리), 자연취락지구, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 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

기호2 토지는 지목 대지로서 주거용 건부지로 이용 중이나, 남서측 일부는 현황 도로 등으로 이용중인 것으로 판단되며 정확한것은 경계측량 등이 필요하므로 유의하시기 바람.

## (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

본건은 연와조 스라브지붕 단층건으로,  
 (사용승인일: 1996.08.01)  
 외벽: 치장벽돌 등 마감,  
 창호: 샷시창호임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.(후면 "건물개황도" 참고)

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 심야전기보일러 난방설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사됨.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도" 참조 (제시외 건물 ㉠이 소재함)

## (5) 공부와의 차이

-

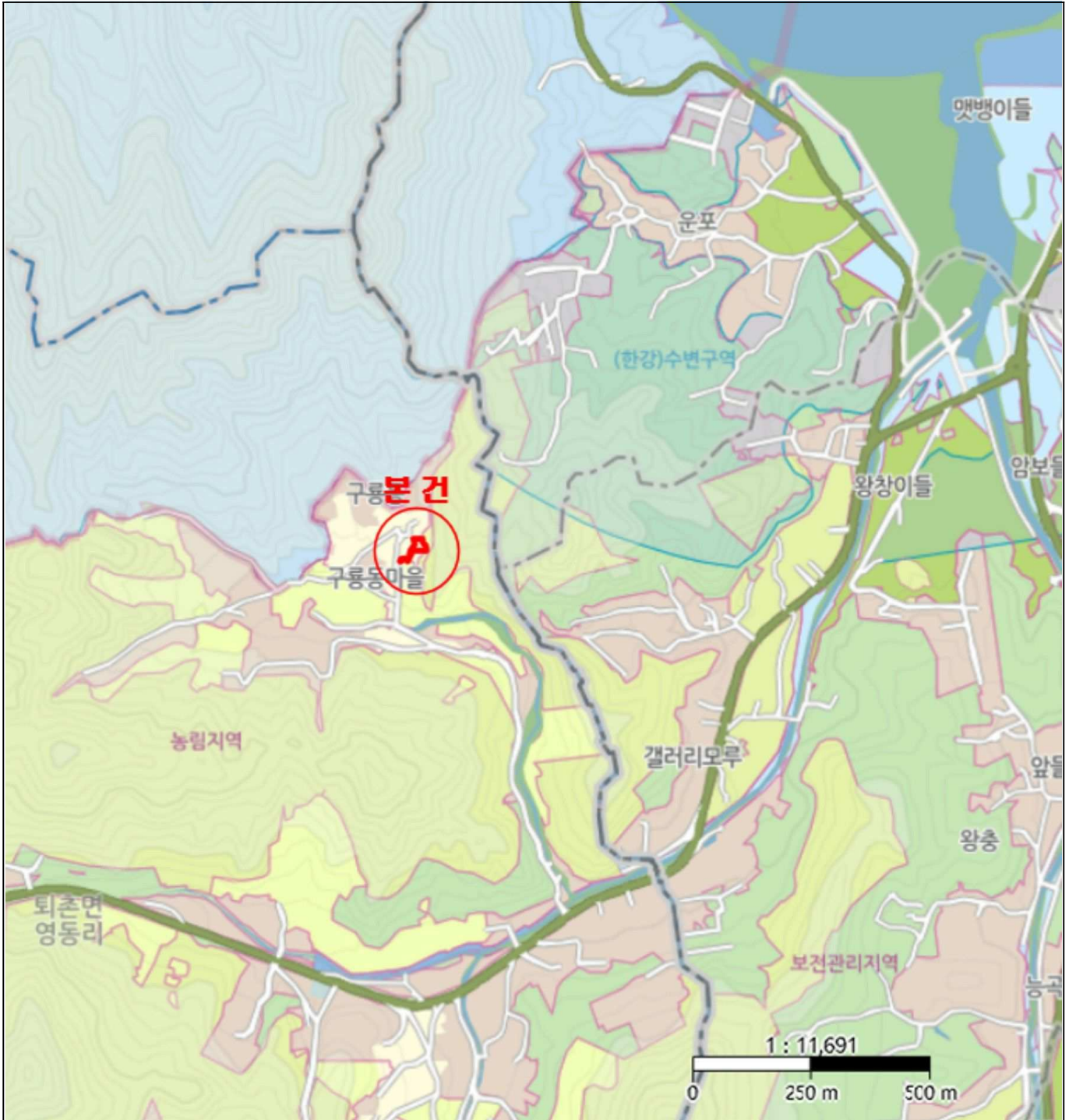
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임,

# 광역위치도



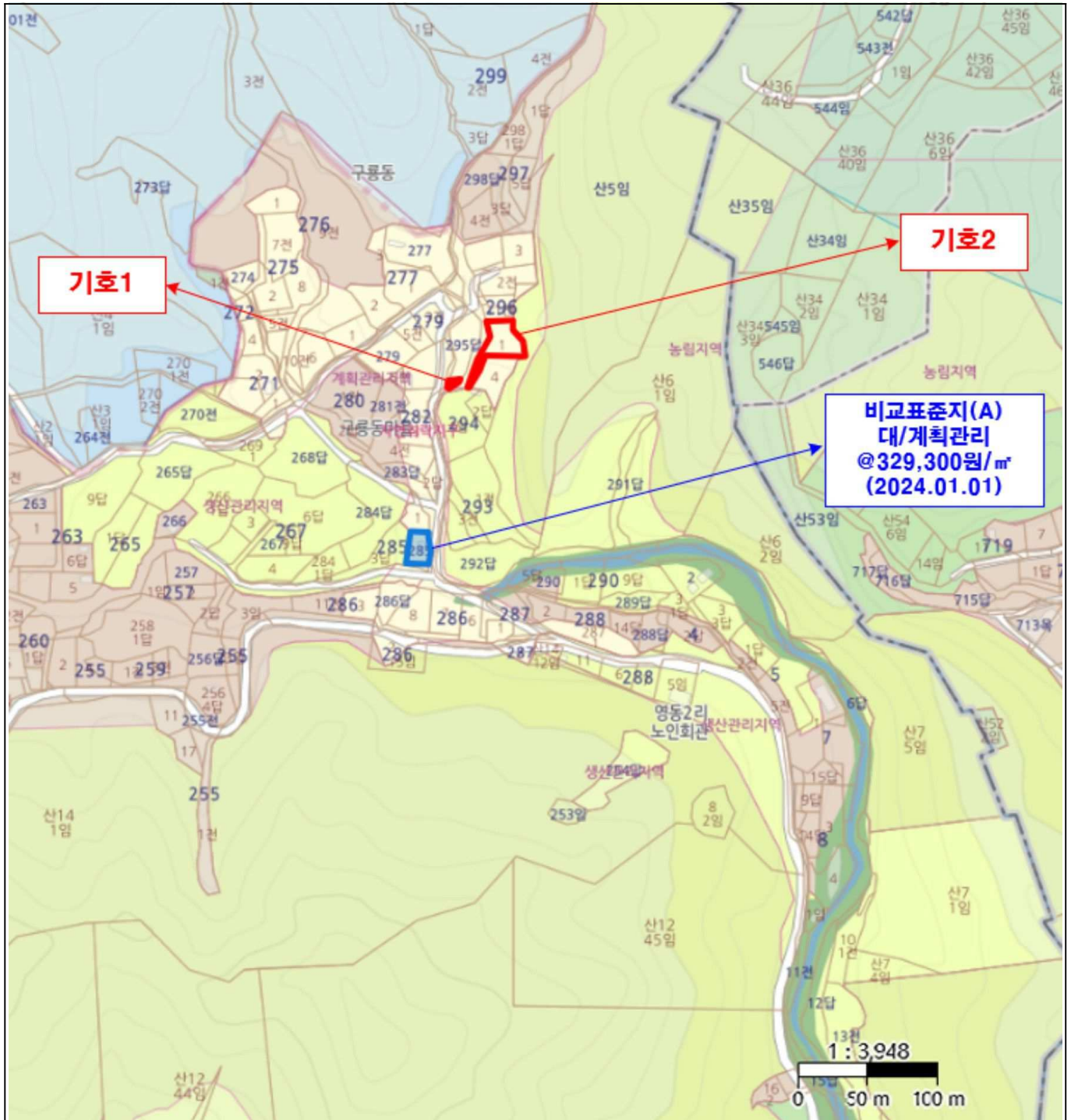
소재지	경기도 광주시 퇴촌면 영동리 295-1 외
-----	-------------------------



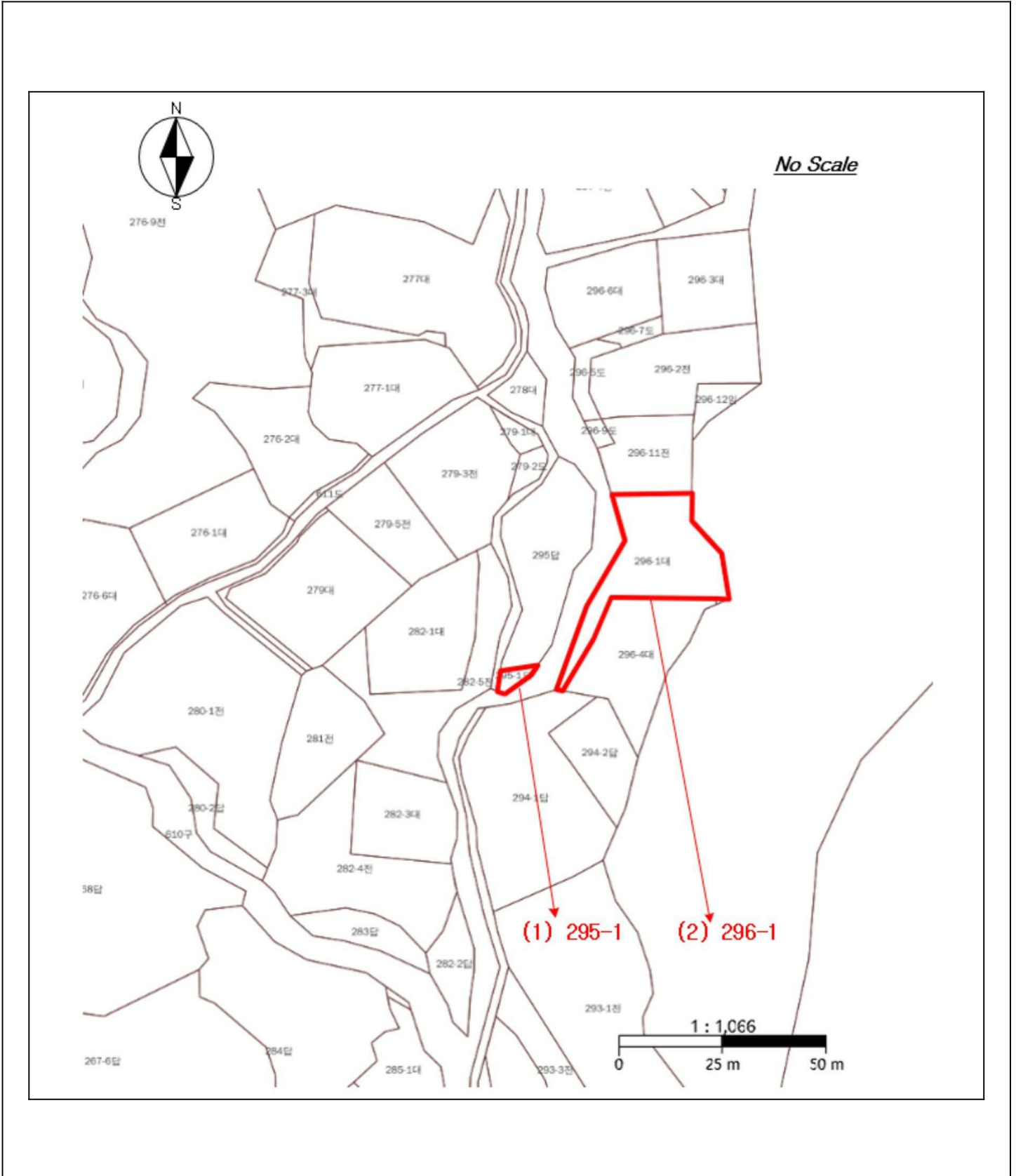
# 위치도



소재지	경기도 광주시 퇴촌면 영동리 295-1 외
-----	-------------------------



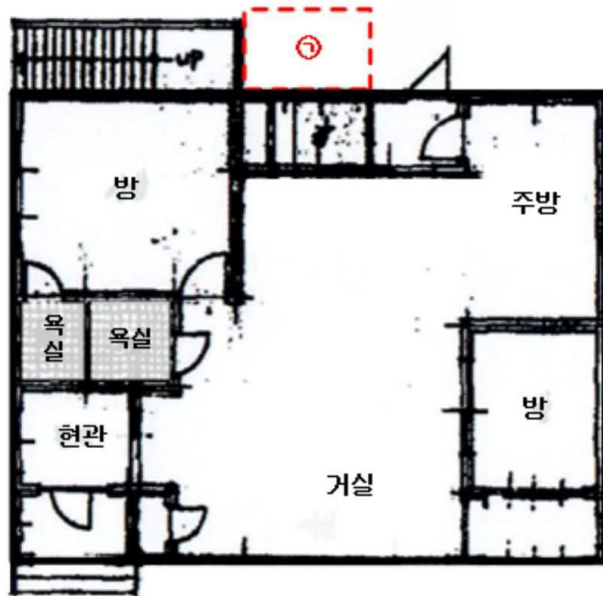
# 지 적 도



# 건물개황도



NO SCALE



< 1층 >

< 제시외 건물 >

㉠ 벽체이용 판넬조 (보일러실, 2.5\*1) 약2.5㎡

※ 이 내부구조도는 건축물개황도를 기준으로 외부관찰 등 목적에 의하여 개략적으로 도시되어 실제와 차이가 있을수 있으니 유의바랍니다.



(23) ( )





2 ( )





(2 3)



3 ( )