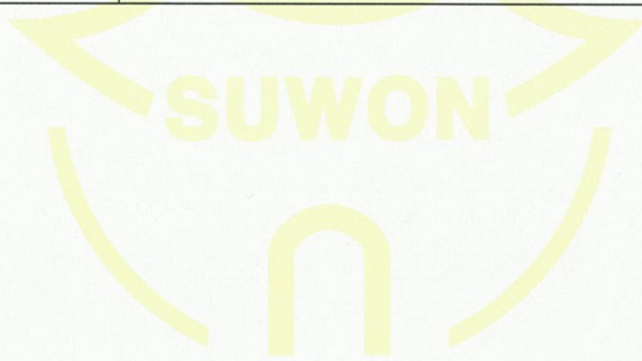


# 감정평가서

건명	영동레저산업(주)소유물건 (2024타경36874)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	수원66-2024



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
확인은행이 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.

수원감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
조장행

(인)

감정평가액	사역일천오백팔십구만일천팔백원정(₩415,891,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	영동레저산업 주식회사 (2024타경36874)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.02	2024.07.22 ~ 2024.09.02	2024.09.04		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	1,851	대	1,851	-	401,919,000
	건물	295.09	건물	328.20	-	11,152,800
	제시외건물	(78)	제시외건물	78	-	2,820,000
합계					₩415,891,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 여주시 가남읍 본두리 소재 “영동고속도로 여주휴게소” 북측 인근에 위치하는 주거용부동산 등으로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적 감정평가입니다.

### 2. 평가기준 및 조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였으며 평가에 관련된 조건은 없습니다.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

본건에 대한 조사 완료일인 2024년09월02일을 기준시점으로 하였습니다.

### 5. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 평가방법의 적용

- 1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 2) 건물 및 제시외건물은 구조, 용재, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 내용연수 경과되어 노후된 폐가 수준임을 감안하여 관찰감가하였으며 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 3) 기호(4)는 주택 및 축사인 3동의 건물로서 증개축 및 용도변경으로 추정되는 원인으로 물적확인이 난이하여 개략적인 상황을 기준으로 평가하였으며 기호(4-1)은 공부면적과 실측면적이 상이하여 실측에 의한 면적으로 평가하였습니다.

## 7. 평가대상 물건 개요

구분	기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2023.01.01)
토지	1	가남읍 화평리	82	대	329	농림지역	156,100/㎡
	3		82-1	대	1,522	생산관리지역	99,800/㎡
구분	기호	소재지	지번	구조	용도	연면적 (㎡)	건축년도
건물	2	가남읍 화평리	82	세멘블럭조 세멘기와지붕	점포	90.72	1978년
	4		82-1	세멘블럭조 스레트지붕	주택 및 축사	204.37	주택:1972년 축사:1975년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 공시지가기준법에 의한 토지 평가

### 1. 개요

공시지가기준법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 평가대상토지와 가치형성요인이 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 방법입니다.

### 2. 비교표준지 선정

#### 가. 인근 표준지

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	가남읍 화평리	86	대	660	단독 주택	농림 지역	세로 (가)	사다리 평지	84,100
나	가남읍 오산리	181	대	825	단독 주택	생산 관리	세로 (가)	사다리 평지	105,400

#### 나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 당해 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
여주시 농림지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.955	1.00955
	2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.168	1.00168
누 계	2024.01.01 ~ 2024.09.02	1.136 (1.01136)	$(1+0.00955 \times (1+0.00168 \times 33/31)) \approx 1.01136$

용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
여주시 생산관리지역	2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.882	1.00882
	2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.102	1.00102
누 계	2024.01.01 ~ 2024.09.02	0.992 (1.00992)	$(1+0.00882) \times (1+0.00102 \times 33/31) \approx 1.00992$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월인 동년 07월 지가변동률을 연장 적용하였습니다(이하 동일 기준 적용).

### 4. 지역요인 비교

본건과 표준지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교 항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그와의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향 및 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(1) / 표준지(가)	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
- 가로조건: 본건이 가로의 폭·계통 등 열세합니다. - 획지조건: 본건이 형상 등 열세합니다.							

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(3) / 표준지(나)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
- 가로조건: 본건이 가로의 폭·계통 등 열세합니다.							

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 대법원 판례 및 국토교통부 유권해석 등에서 인정되는 점에 의거 인근지역 내 유사부동산의 실거래가 및 감정평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 그 밖의 요인 산정산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 토지가격}}{\text{(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}} = \text{그 밖의 요인 보정치 (격차율)}$$

$$\frac{\text{표준지 공시지가 시점수정}}{\text{(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

## 다. 평가선례

[출처: 감정평가정보체계]

구분	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	용도지역	평가목적	비고
A	가남읍 화평리	24*	대	660	145,000	2023.08.17	농림지역	담보	
B		218-*	대	550	197,000	2023.08.11	농림지역	담보	
C	가남읍	69*	대	598	381,000	2022.12.31	생산업관	자산재평가	
D	본두리	77*	대	465	263,000	2021.06.17	생산업관	담보	

## 라. 그 밖의 요인 보정치 산정

### 1) 적용 사례의 선정

비교표준지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 상기의 사례자료 중 물적으로 유사한 평가선례(B,D)를 적용사례로 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 시점수정

적용사례	시점수정기간	지가변동률	비고
B	2023.08.11 ~ 2024.09.02	1.154% (1.01154)	여주시 농림지역
D	2021.06.17 ~ 2024.09.02	5.421% (1.05421)	여주시 생산물리지역

### 3) 지역요인 비교

비교표준지와 선정사례지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

### 4) 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
표준지(가) / 사례지(B)	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	- 가로조건: 표준지가 가로의 폭·계통 등 열세합니다.						

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
표준지(나) / 사례지(D)	0.95	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.874
	- 가로조건: 표준지가 가로의 폭·계통 등 열세합니다. - 접근조건: 표준지가 간선도로와의 접근성 등 열세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
사례가격 기준 표준지 가격	B: 197,000	1.01154	1.00	0.900	179,346	2.10859
시점수정된 표준지 가격	가: 84,100	1.01136	-	-	85,055	

구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
사례가격 기준 표준지 가격	D: 263,000	1.05421	1.00	0.874	242,323	2.27649
시점수정된 표준지 가격	나: 105,400	1.00992	-	-	106,446	

### 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

적용사례를 기준으로한 격차율 및 인근지역 내 평가선례·호가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지(가)는 2.11, 표준지(나)는 2.28로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	84,100	1.01136	1.00	0.855	2.11	153,444	153,000
3	105,400	1.00992	1.00	0.950	2.28	230,561	231,000

※ 결정단가는 백원단위에서 사사오입하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 토지 평가

### 1. 개요

거래사례비교법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 거래사례를 기준으로 대상의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 등을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 방법입니다.

### 2. 거래사례

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	거래가격 (토지단가:원/㎡)	용도 지역	거래시점	비고
a	가남읍 정단리	245 -1*	대 건물	660 109.83	120,000,000 (181,818)	농림 지역	2022.04.25	건물멸실 22.10.04
b	가남읍 오산리	3 -*	대	990	300,000,000 (303,030)	생산 관리	2022.09.27	건물별도

※ 사례(a)는 거래 후 지상건물인 경량철골구조 단독주택을 2022.10.04일 멸실하고 새 건물을 신축하였는 바 거래가격 전체를 토지가액으로 배분하였습니다.

### 3. 거래사례 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

선정된 사례는 인근지 시세에 부합하는 거래로서 거래당사자간에 특별한 사정이나 개별적 동기가 없는 거래로 판단되어 사정보정요인은 없습니다(1.00).

### 5. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 의거 당해 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

사례 기호	시점수정기간	지가변동률	비고
a	2022.04.25 ~ 2024.09.02	2.755% (1.02755)	여주시 농림지역
b	2022.09.27 ~ 2024.09.02	1.102% (1.01102)	여주시 생산물리지역

### 6. 지역요인 비교

본건과 사례지가 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(1) / 사례지(a)	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
- 가로조건: 본건이 가로의 폭·계통 등 열세합니다. - 획지조건: 본건이 형상 등 열세합니다.							

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
본건(2) / 사례지(b)	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
- 가로조건: 본건이 가로의 폭·계통 등 열세합니다. - 환경조건: 본건이 인근환경 등 열세합니다.							

## 8. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	181,818	1.00	1.02755	1.00	0.855	159,737	160,000
2	303,030	1.00	1.01102	1.00	0.810	248,159	248,000

※ 결정단가는 백원 단위에서 사사오입하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 집계

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	153,000	160,000
2	231,000	248,000

### 2. 감정평가액의 결정

시장상황을 반영한 거래사례기준법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하여 공시지가기준법의 합리성이 인정되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	단가	면적(㎡)	금액	비고
1	153,000/㎡	329	50,337,000	공시지가기준법
2	231,000/㎡	1,522	351,582,000	
소계		1,851	401,919,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 원가법에 의한 건물 평가

### 1. 개요

원가법은 감정평가 3방식 중 비용성에 착안한 방식으로 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 기준시점 당시의 가치를 평가하는 방법입니다.

### 2. 재조달원가 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가로서 건물의 경우에는 표준단가와 부대설비의 보정단가의 합계로 구성됩니다.

#### 가. 표준단가표

[한국부동산연구원 재조달원가자료집(2022.01 기준)]

용도	구조	표준단가(원/㎡)	비고
일반주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	974,000	5급
		1,115,000	4급
	블록조/목조지붕틀/스레이트	895,000	5급

#### 나. 재조달원가

본 건물의 구조, 용재, 마감재, 시공정도 등을 고려하여 기호(2)는 @1,000,000/㎡ 기호(4,4-1)은 @600,000/㎡, 기호(4-2)는 @300,000/㎡으로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감가수정

감가수정이란 재조달원가를 감액해야할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가, 경제적감가 등을 고려한 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업이며 본건은 정액법에 의한 물리적감가를 하였습니다.

기호	용도	내용년수	경과년수	잔존내용년수	사용승인일
2	주택	40	46	(2)	1978년
4,	주택	40	52	(2)	1972년
4-1,4-2	축사	30	49	(2)	1975년

※ 본 건물은 내용년수 경과된 폐가 및 폐축사로서 관찰감가수정하였습니다.

### 4. 건물 감정평가액

기호	평가액(단가) 산정(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액	비고
2	$1,000,000 \times 2/40 = 50,000$	90.72	4,536,000	
4	$600,000 \times 2/40 = 30,000$	76.72	2,301,600	
4-1	$600,000 \times 2/40 = 30,000$	(110.0)	3,300,000	실측사정
4-2	$300,000 \times 2/30 = 20,000$	50.76	1,015,200	
소계		328.2	11,152,800	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 제시외건물(종물 및 부합물)의 평가

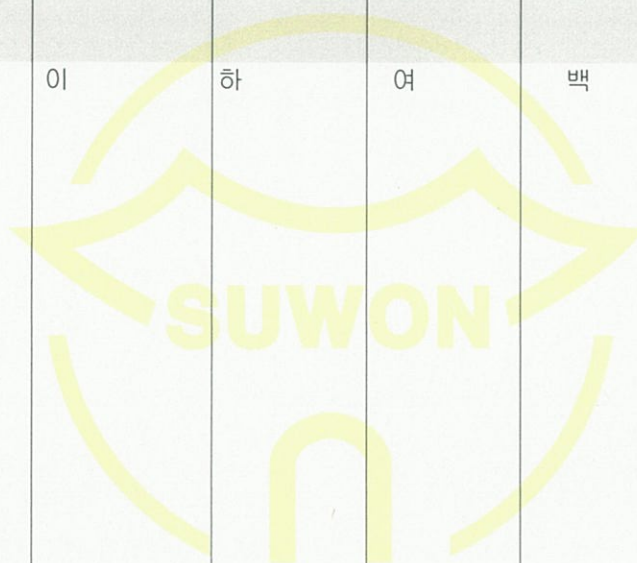
기호	용도	평가액(단가) 산정(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액
㉠	주방 및 창고	$600,000 \times 2/40 = 30,000$	(54)	1,620,000
㉡	통로	$300,000 \times 2/30 = 20,000$	(15)	300,000
㉢	샤워장	$400,000 \times 10/40 = 100,000$	(9)	900,000
소계			(78)	2,820,000

# 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	
1	경기도 여주시 가남읍 화평리	82	대	농림지역	329	329	153,000	50,337,000	
2	"  [도로명주소] 경기도 여주시 가남읍 화평길 115	82	점포	세멘블럭조 세멘기와지붕	90.72	90.72	50,000	4,536,000	폐가 주택구조 1,000,000x 2/40
3	경기도 여주시 가남읍 화평리	82-1	대	생산관리지역	1,522	1,522	231,000	351,582,000	
4	"  [도로명주소] 경기도 여주시 가남읍 화평길 115	82-1	주택 및 축사	세멘블럭조 스레트지붕 1층 주택	76.72	76.72	30,000	2,301,600	폐기 600,000x 2/40
4-1				1층 축사	76.89	(110.0)	30,000	3,300,000	폐가 실측사정 600,000x 2/40
4-2				1층 축사	50.76	50.76	20,000	1,015,200	폐축사 300,000x 2/30
<b>소 계</b> (제시외건물)								<b>₩413,071,800</b>	
㉠	경기도 여주시 가남읍 화평리	82-1	주방 및 창고	세멘블럭조 스레트지붕	(54)	54	30,000	1,620,000	폐가 600,000x 2/40

## 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	
㉠	경기도 여주시 가남읍 화평리	82-1	통로	세멘블럭조 스레트지붕	(15)	15	20,000	300,000	폐가 300,000x 2/30
㉡	"	82-1	샤워장	경량철골조 판넬지붕	(9)	9	100,000	900,000	400,000x 10/40
소 계 합 계								₩2,820,000 ₩415,891,800.-	
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 여주시 가남읍 본두리 소재 영동고속도로 여주휴게소(인천방향) 북측 인근에 위치하며 부근은 근교 농경지대로서 자연부락, 농경지, 야산, 중소규모의 창고, 공장 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 333번지방도(여주남로) 인근이며 근거리에 중부내륙고속도로 남여주IC가 소재하여 교통사정 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 삼각형, 기호(3)은 유사 사다리형으로 인접지와 등고평탄하며 폐가 및 폐축사 부지임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1)은 맹지이며 기호(3)은 왕복 2차선 포장도로와 연결된 폭 약3미터 관습상 도로 (타인 소유)있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)은 농림지역, 기호(3)은 생산관리지역<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>이며 공히 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

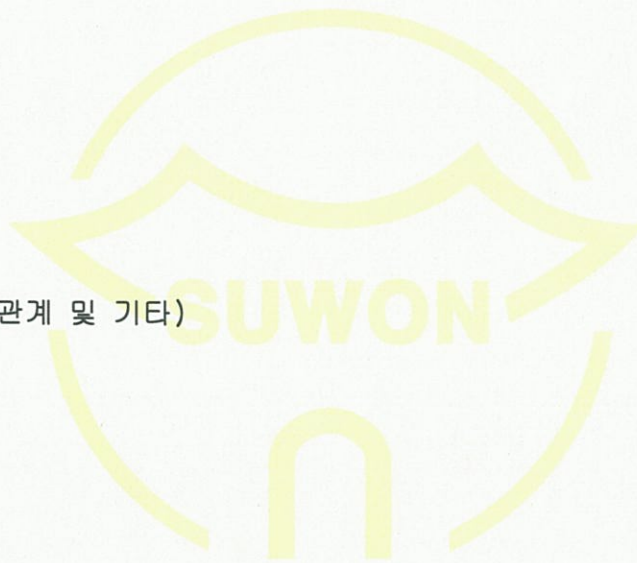
없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-



# 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

기호(2): 1978년 건축된 세멘블럭조 세멘기와지붕 단층건으로 외벽 연와저 노출 쌓기 마감이며 내부가 파손된 상태임.  
 기호(4): 1972년, 1975년 건축된 세멘블럭조 스투트지붕 3개동 주택 및 축사로서 외벽 블럭 노출 및 세멘몰탈 마감, 내벽 벽지(주택) 및 세멘몰탈(축사)임.

## (2) 이용상태

기호(2)는 내부가 파손된 폐가이며 기호(4)는 장기간 방치된 폐가 및 폐축사임.

## (3) 설비내역

-

## (4) 부합물 및 종물

증개축 부분으로 추정되는 소규모 부합물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

기호(1)은 공부상 점포이나 실제 주택 구조의 폐가이며, 기호(4-1) 축사는 현황 폐가 수준의 주택 구조이며 공부면적과 실측면적이 상이함,

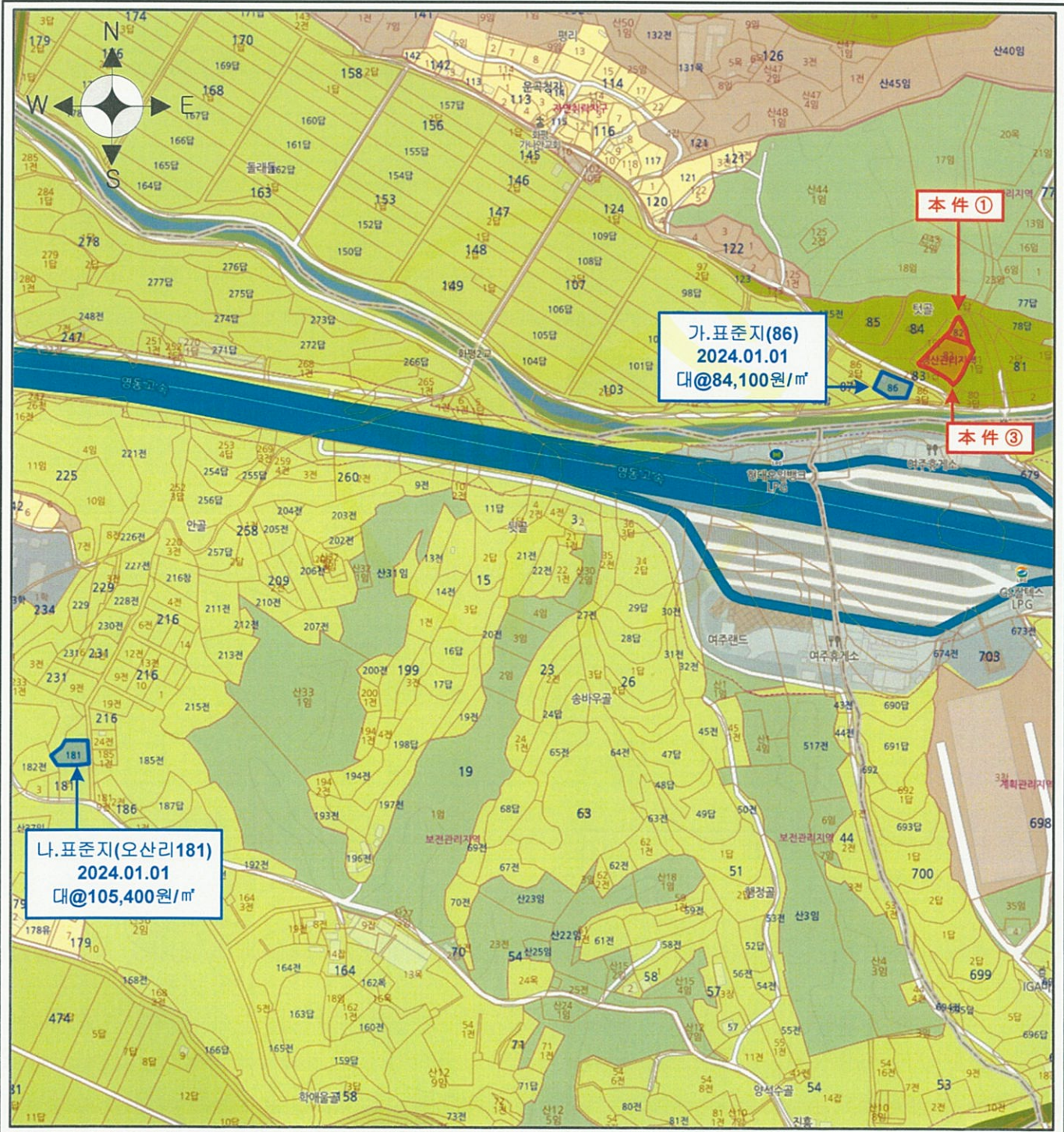
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-



# 상세 위치도

소재지 경기도 여주시 가남읍 화평리 82 외

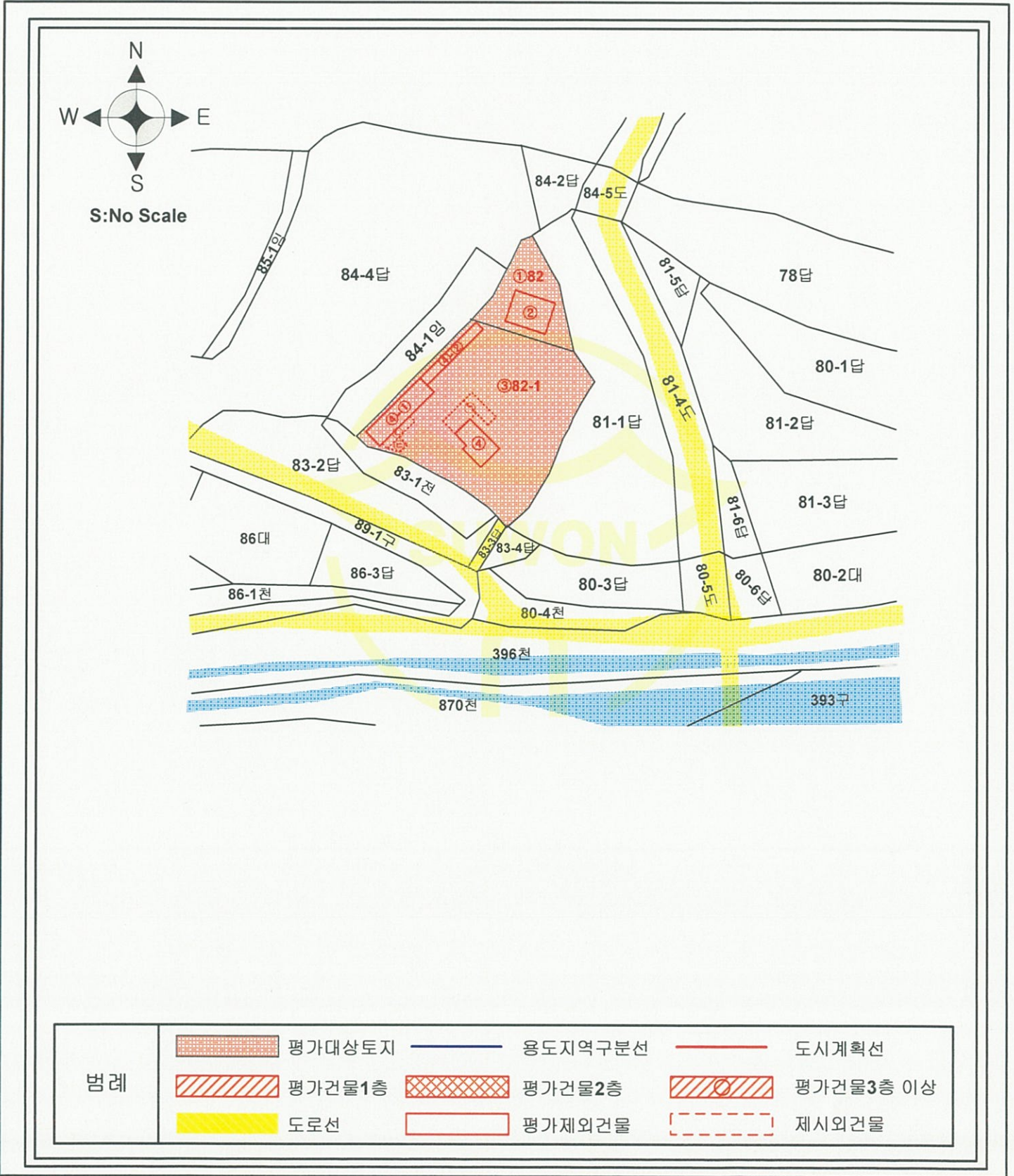


# 위 성 지 도

소재지 경기도 여주시 가남읍 화평리 82 외

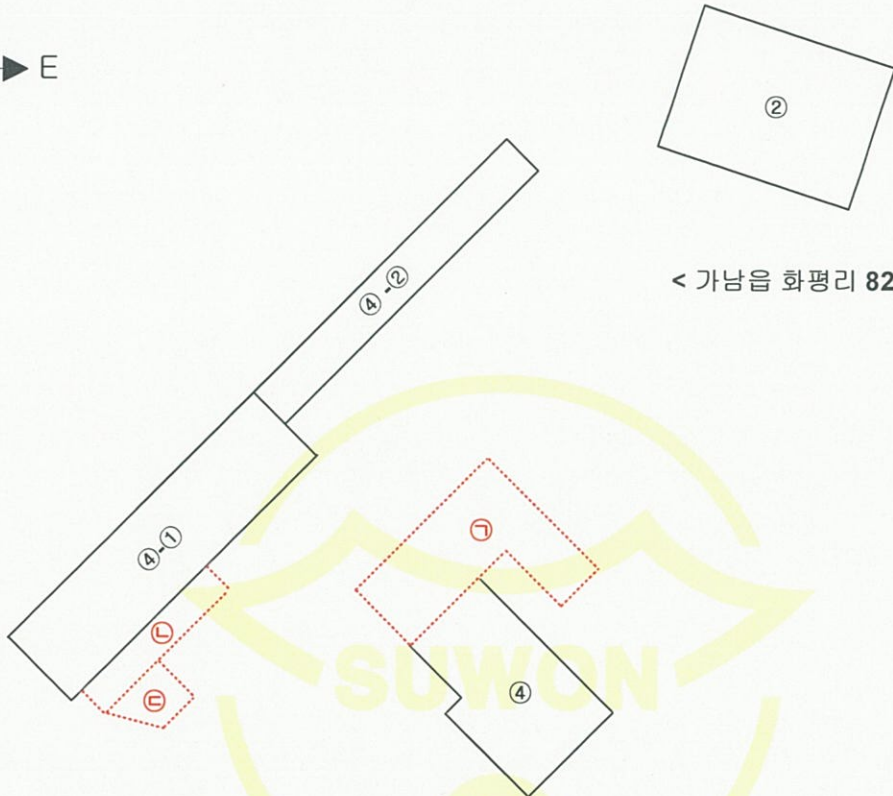
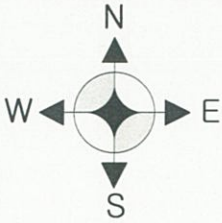


# 지 적 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		도시계획선
		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층 이상
		도로선		평가제외건물		제시외건물

# 건물개황도



< 가남읍 화평리 82-1 >

< 가남읍 화평리 82 >

### 평가건물 (공부상면적)

- ㉕ 1층 점포 : 90.72㎡(실제 주택구조)
- ㉔ 1층 주택 : 76.72㎡
- ㉓-① 1층 축사 : 76.89㎡(실측사정:110㎡.주택구조)
- ㉓-② 1층 축사 : 50.76㎡

### 종물 및 부합물

- ㉑ 세멘블럭조 스테트지붕 단층 주방및창고 약54㎡
- ㉒ 세멘블럭조 스테트지붕 단층 통로 약15㎡
- ㉓ 경량철골조 판넬지붕 단층 샤워장 약9㎡

# 사 진 용 지



부근상황 및 전경



진입도로(타인 소유)

# 사 진 용 지



본건 전경



기호(1) 토지 및 기호(2) 건물

# 사 진 용 지



기호(2) 건물 내부



기호(2) 건물 내부

# 사 진 용 지



기호(4) 외부



기호(4) 내부

# 사 진 용 지



기호(4-1) 외부



기호(4-1) 내부

# 사 진 용 지



기호(4-2) 축사



기호(4-2) 근경