

감정평가서

건명	강북동 소유물건 (2024타경3928)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	N01-240722-3-01

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.

일호감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
노 연 봉

감정평가액	이십이억육백오십삼만오천육백팔십원정 (₩2,206,535,680.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강북동 (2024타경3928)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.08.01	2024.08.01	2024.08.16		
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	846	토지	846	1,310,000	1,108,260,000
	건물	662.73	건물	662.73	-	1,095,775,680
	제시외물건	(17)	제시외물건	(17)	-	2,500,000
합 계					₩2,206,535,680	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 현암동 소재 "수원지방법원 여주지원" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.01를 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024.08.01)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 건물 일부의 내부구조는 점유자의 거부 및 폐문부재 등으로 내부출입이 곤란하여 일반건축물대장 현황 도면, 탐문조사 등에 따라 확인하였으므로 경매 참가시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건 지상에 소재하는 제시외물건에 대하여 그 면적은 개략적으로 실측사정하였으며, 구조 및 용재, 시공 및 마감상태, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으므로 소유권 및 기타 권리관계는 별도의 확인을 요함.
- 4) 본건 건물의 부합물인 옥상 소재 노천탕 등은 건물에 포함하여 평가하였으므로 경매진행시 참고바람.
- 5) 본건 지상에 소재하는 간판게시대(철재)는 임차인이 설치한 것으로 탐문조사되었으며, 소유자가 설치한 이동이 가능한 주차시설(천막)은 감정평가에서 제외하였으므로 소유권 및 기타 권리관계는 별도의 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로교통	형상	지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	현암동 317-2	대	846	자연녹지	주상용	광대한면	세장형	평지	430,400	-

2. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[2024.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가 (원/㎡)
A	오학동 255-7	대	397	자연 녹지	상업용	중로한면	세장형	평지	611,800

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 “A”를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

[경기도 여주시 녹지지역]

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.710	2024년 6월 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.153	2024년 6월
누 계 2024.01.01 ~ 2024.08.01	0.874	$(1 + 0.00710) \times (1 + 0.00153 \times 32/30)$ ≈ 1.00874

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(100/100 = 1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.05	0.95	0.95	1.000	1.00	1.00	0.948
평가대상은 비교표준지 대비 가로(가로의 계통, 폭 등)조건에서 우등하고, 접근(상업지역중심과의 접근성 등)·환경(고객의 유동성과의 적합성 등)조건에서 열등함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

마. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			지목				
#1	오학동 37*~*	1,081	자연녹지	상업용	2024-05-01	1,990,000,000	1,840,888
			대				
#2	현암동 21*~*	764	자연녹지	나대지	2022-03-31	1,070,000,000	1,400,523
			대				

※ 사례는 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

전례 기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
			지목		기준시점		
#3	현암동 31*~*	1,129	자연녹지	상업용	담보	1,180,000	-
			대		2024-03-19		
#4	현암동 21*~*	764	자연녹지	상업용	담보	1,600,000	-
			대		2023-05-31		
#5	현암동 31*~*	846	자연녹지	주상용	담보	1,180,000	본건
			대		2023-04-06		
#6	현암동 309~**	6,095	자연녹지	상업용	담보	1,200,000	-
			대		2022-06-10		
#7	오학동 26*~*	338	자연녹지	근린생활시설 건부지	경매	1,347,000	-
			대		2022-04-29		

다) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	지가수준
본건 인근 대지(자연녹지/소로)	1,300,000원/㎡ ~ 1,500,000원/㎡ 내외

라) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
여주시 현암동	최근 1년	전체	13	72.23
		토지	1	50.49

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례 기호“#7”을 비교사례로 선정함.

[출처 : 한국감정평가사협회]

비교 사례	소재지	지목	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교
#7	오학동 26*~*	대	자연녹지	근린생활시설 건부지	2022-04-29	1,347,000	경매

다) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#7)기준 표준지(A)가액	1,347,000	1.02827	1.00	1.000	1,385,080	2.244
기준시점 표준지(A)가액	611,800	1.00874	-	-	617,147	

- 시점수정 : 2022.04.29 ~ 2024.08.01 경기도 여주시 녹지지역 자기변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 대등함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가사례 대비 제조건에서 대등함.							

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 124% 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 : A = 2.24)

바. 토지단가 산정

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	611,800	1.00874	1.000	0.948	2.24	1,310,524	1,310,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 “#1”를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

거래 사례	소재지	지목	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	오학동 37*~*	대	자연녹지	상업용	2024-05-01	1,990,000,000	1,840,888

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(사정보정치 = 1.000)

다. 시점 수정

[경기도 여주시 지가변동률 기준]

기간	용도지역	지가변동률(%)
2024.05.01 ~ 2024.08.01	녹지지역	0.459% (1.00459)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#1	0.98	0.95	0.80	1.00	1.00	1.00	0.745
	평가대상은 비교사례 대비 가로(가로의 계통 등)·접근(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)·환경(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등)조건에서 열등함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	1,840,888	1.000	1.00459	1.000	0.745	1,377,757	1,400,000

4. 토지평가액 결정 및 의견

가. 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	1,310,000	1,380,000

나. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	846	846	1,310,000	1,108,260,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

[출처 : 등기사항전부증명서, 일반건축물대장]

기호	층	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일자	비고
2	전체	철근콘크리트구조 평지붕	662.73	근린생활시설, 다가구주택	2022-06-08	-
	1~2	철근콘크리트구조	331.38	근린생활시설	2022-06-08	-
	3~4	철근콘크리트구조	314.68	근린생활시설, 다가구주택	2022-06-08	-
	옥탑	철근콘크리트구조	16.67	계단실 등	2022-06-08	-

2. 재조달원가

본건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품 등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정하였음.

가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[출처 : 한국부동산연구원 발행 2023년도 건축물 재조달원가 자료집, 단위 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 한국부동산연구원 발행 2023년도 건축물 재조달원가 자료집, 단위 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)

[출처 : 한국부동산원 발행 2022년도 건물신축단가표, 단위 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,525,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,674,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련번호	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
2	급배수, 위생설비, 기타	70,000	-
	난방설비	100,000	-
	승강기설비	50,000	-

다. 재조달원가 결정

기호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
2	1~2	철근콘크리트조	근린생활시설	1,500,000	-
	3~4	철근콘크리트조	근린생활시설, 다가구주택	2,000,000	-
	옥탑	철근콘크리트조	계단실 등	900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

[기준일자 : 2024-08-01]

기호	층	사용승인일자	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1~2	2022-06-08	1,500,000	50	2	48	48/50	1,440,000	-
	3~4	2022-06-08	2,000,000	50	2	48	48/50	1,920,000	-
	옥탑	2022-06-08	900,000	50	2	48	48/50	864,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

4. 건물평가액의 결정

기호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
4	1~2	331.38	331.38	1,440,000	477,187,200	-
	3~4	314.68	314.68	1,920,000	604,185,600	-
	옥탑	16.67	16.67	864,000	14,402,880	-
합계	-	662.73	662.73	-	1,095,775,680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지 평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구분	기호	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
토지	1	846	846	1,108,260,000	-
건물	2	662.73	662.73	1,095,775,680	-
합계				2,204,035,680	-

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 현암동	317-2	대	자연녹지지역	846	846	1,310,000	1,108,260,000		
2	동소 [도로명주소] 경기도 여주시 현암로 57	317-2	근린생활 시설, 다가구주택	철근콘크리트 구조 평지붕 4층						
					1층	167.61	331.38	1,440,000	477,187,200	1,500,000 x 48/50
					2층	163.77				
					3층	163.77	314.68	1,920,000	604,185,600	2,000,000 x 48/50
					4층	150.91				
					옥탑	16.67	16.67	864,000	14,402,880	900,000 x 48/50
소 계								₩2,204,035,680		
ㄱ	[제시외물건] 경기도 여주시 현암동	317-2	차양	철재 등	(17)	17	-	2,500,000	관찰감가	
소 계								₩2,500,000		
합 계								₩2,206,535,680.-		
				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

경기도 여주시 현암동 소재 "수원지방법원 여주지원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택, 농경지 등이 혼재하는 주택 및 주택 및 상가 혼용지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량을 통한 진출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치로 볼 때 제반 교통상황은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인근도로 및 인접토지와 등고평탄한 "세장형" 토지로 "주상용 건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약30미터의 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 대로2류(폭 30m~35m)(대로2류2호)(접합),
 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

후면 '지적개황도' 및 '건물개황도' 참조

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타 임대관계 등은 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

철근콘크리트구조 평지붕 4층건(사용승인일 : 2022.06.08)으로서
외 벽 : 석재 붙임 등 마감,
내 벽 : 석재 붙임, 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 2중 창호, 페어글라스 등 창호임.

(2) 이용상태

"근린생활시설 및 다가구주택"으로 이용중이며, 일부 "공실" 임.
(후면 '건물개황도' 등 참조)

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 냉난방 설비, 승강기설비, 주차장설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 '건물개황도' 참조

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

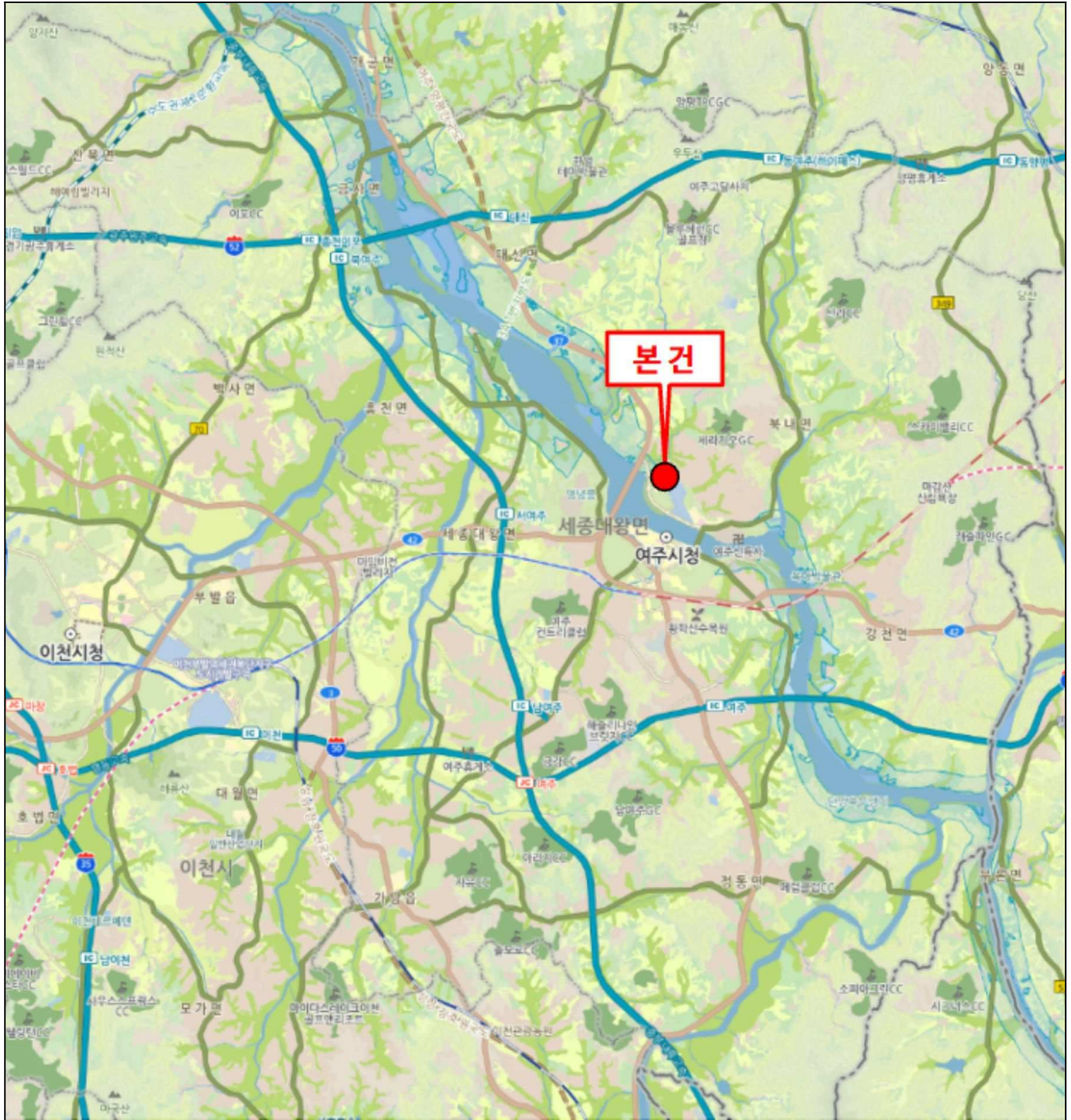
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타 임대관계 등은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 여주시 현암동 317-2
-----	-------------------



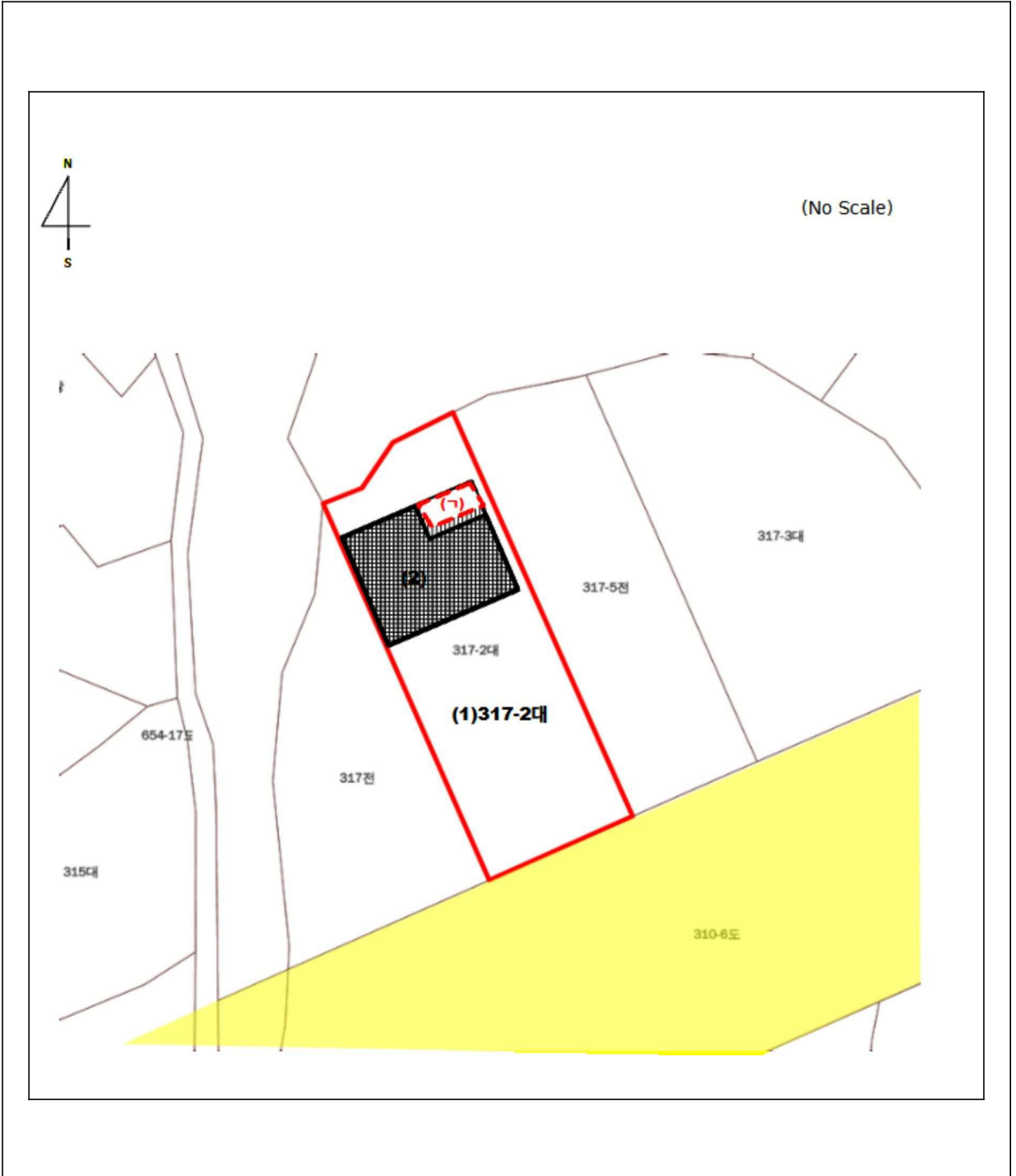
지역 위치도



소재지 경기도 여주시 현암동 317-2



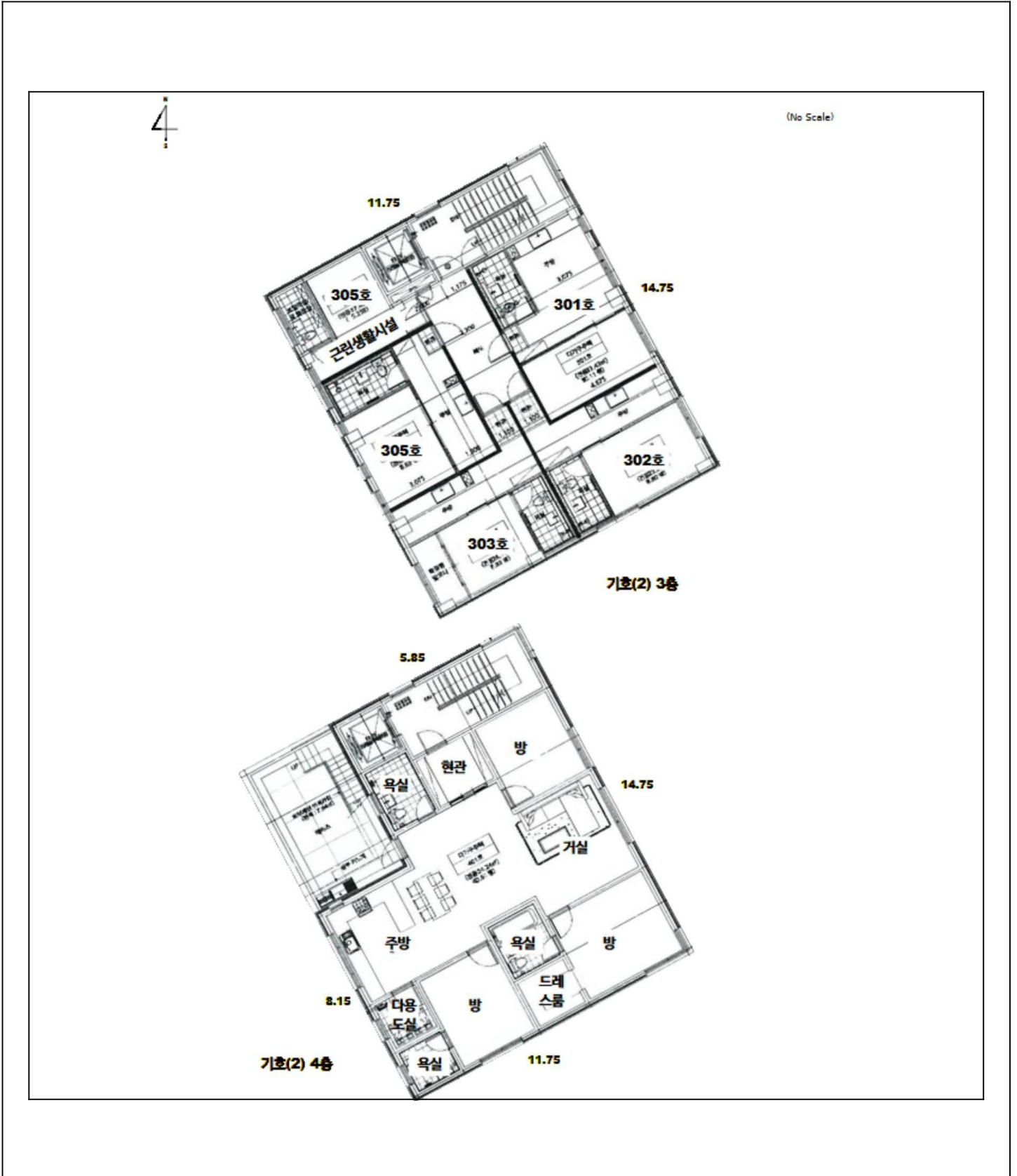
지 적 개 황 도



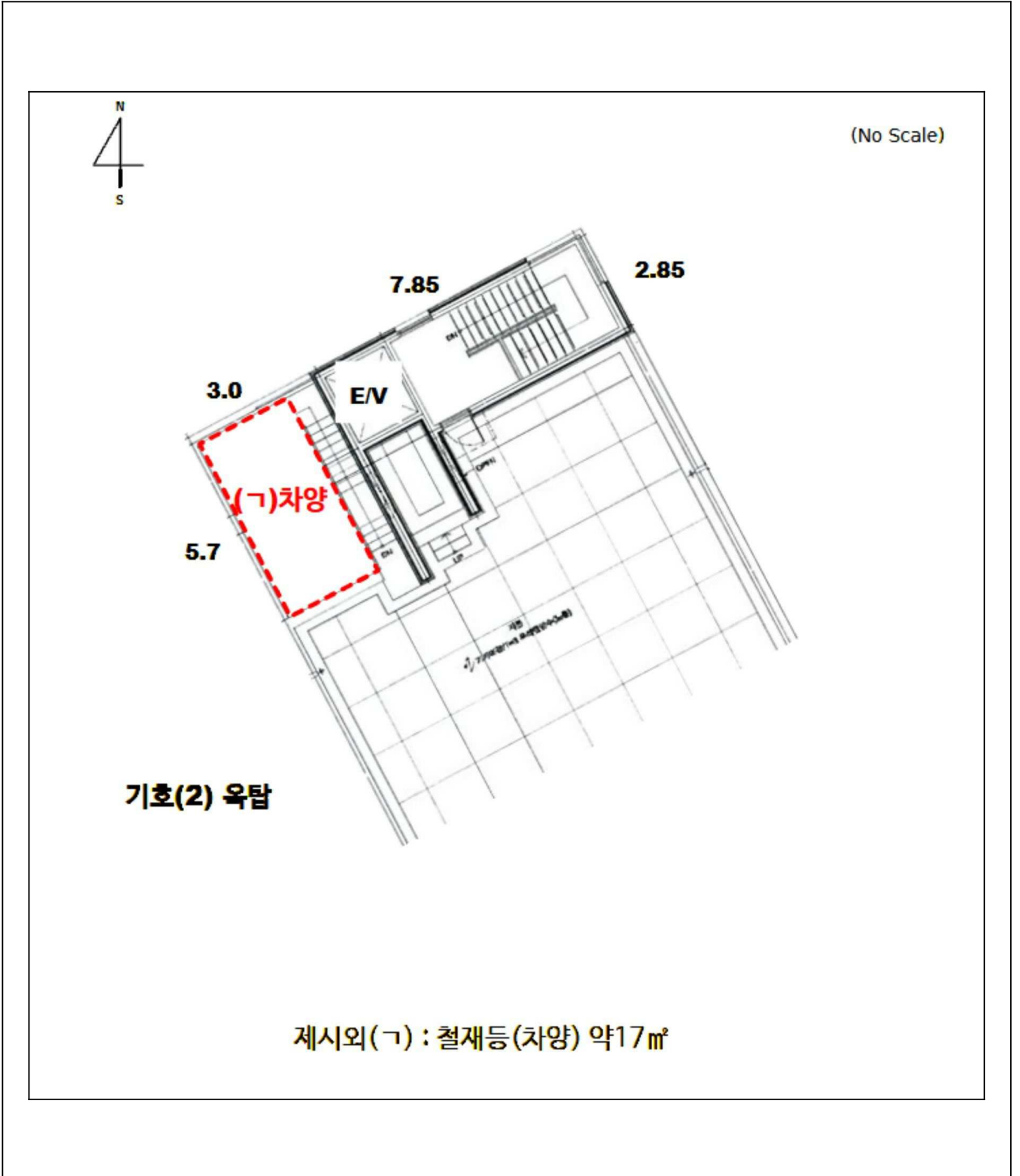
건물개황도



건물개황도



건물개황도





()



()



(2)()



(2)()



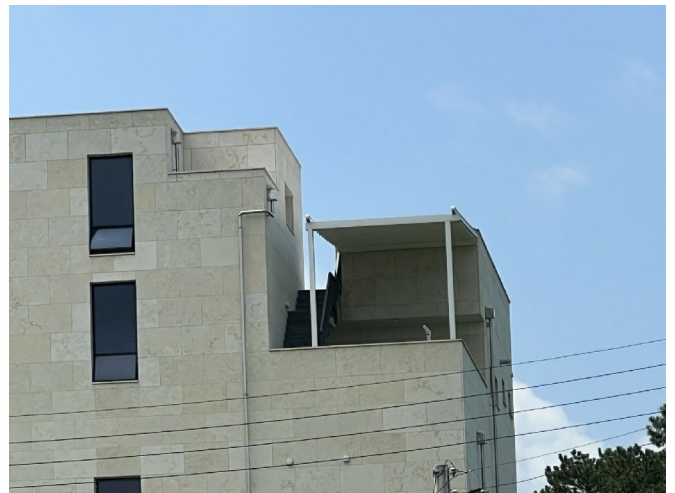
(2) (2)



(2) (3)



(2) (4)



()



()