

# APPRAISAL REPORT

: [                      ] <span style="float: right;">686-5外</span>	
:	
가	131106-10-0017

(            가            가            가            )  
                                 ,            ,  
          가                                   .



( ) 가  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078  
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

# [부동산]감정평가표

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

감정평가사

고석관



감정평가액 **금사억구천일백사십만구천칠십원정 (₩491,409,070.-)**

의뢰인	대한토지신탁㈜	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁㈜	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁㈜	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2013.11.08	2013.11.08	2013.11.13

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	660	토지	660	-	336,900,000
	건물	210.79	건물	210.79	733,000	154,509,070
		이	하	여	백	
	합계					₩491,409,070.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사확인

심사자  
감정평가사

전원정



# 감정평가의 개요

## 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 “절골마을” 내에 위치하는 부동산에 대한 “대한토지신탁㈜”의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

## 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

## 3. 대상물건의 개요

본건 전경



# 감정평가의 개요

구 분	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	도로조건	공시지가 (원/㎡)	비 고
토 지	기호 (1)	관음리 686-5	계획관리	대	478	세로(가)	281,000
	기호 (2)	관음리 686-8	계획관리	대	46	세로(가)	262,000
	기호 (3)	관음리 686-6	계획관리	도로	17	세로(가)	92,400
	기호 (4)	관음리 686-12	생산관리	답	119	세로(가)	126,000

일단지

-

-

구 분	소재지	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적율(%)	주용도	사용승인일	비고
건 물	(가) 관음리 686-5, 686-8 위치상	210.79	24.78	40.23	주택	1998.04.13	-

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2013년 11월 08일입니다.

## 5. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 6. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가의 개요

---

## 7. 그 밖의 사항

가. 본 토지 중 기호3)은 지목 및 이용상황이 “도로”이므로 평가 목적 등을 고려하여 평가하였  
으니 공매 진행시 참고바랍니다.

나. 본 건물에 대하여 수회 현장조사를 실시하였으나 점유자의 부재로 내부확인이 불가하였으  
니 공매 진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 1. 평가액결정의 주된방법

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가 방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

나. 본 평가에 있어서는 계획관리지역 및 생산관리지역 내 부동산으로서의 대상물건의 성격 및 평가목적에 따라 토지는 시장성의 원리에 따른 비교방식, 건물은 비용성의 원리에 따른 원가방식으로 각각 평가하였습니다.

## 2. 토지의 평가

### 가. 평가방법

토지는 평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

### 나. 표준지 공시지가 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 선정한 표준지공시지가는 다음과 같습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구	분	표 준 지#1)
소	재	지
면	적	( m <sup>2</sup> )
지	목	대
용	도	지
이	용	상
도	로	조
형	상	/ 지
	세	부
		정
		형
		/
		평
		지
기	준	일
2013.01.01		
단	가	
( 원 / m <sup>2</sup> )		280,000

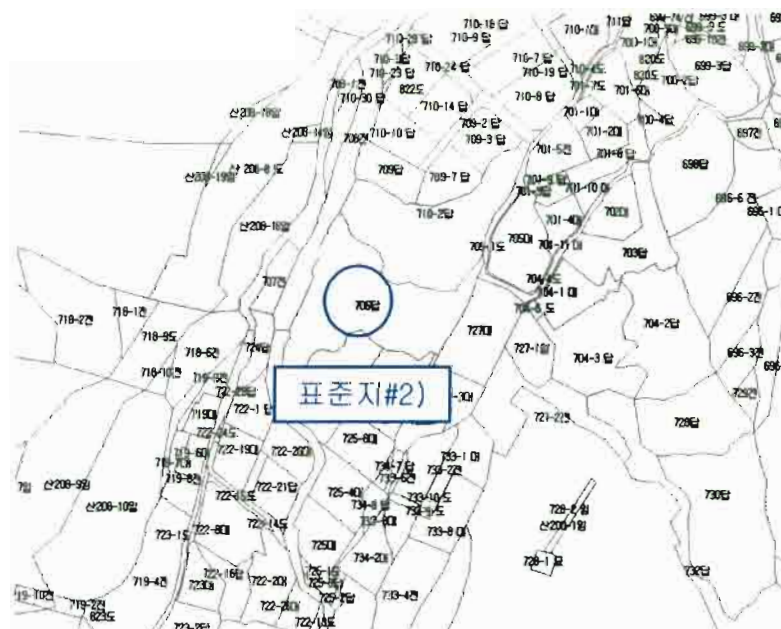
위 치 도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	표준지#2)
소재지	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 706
면적 ( m <sup>2</sup> )	3,339
지목	답
용도지역	생산관리지역
이용상황	답
도로조건	세로(가)
형상 / 지세	부정형 / 평지
기준일	2013.01.01
공시지가 단가 ( 원 / m <sup>2</sup> )	120,000

위치도





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서  
 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은  
 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기  
 에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용  
 도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하  
 되. 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의  
 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

### 2) 시점수정 내용

(대상지역 : 경기도 광주시 계획관리지역)

기 간 구 분	지가변동률	비 고
2013. 01. 01 ~ 2013. 09. 30	1.190%	2013년 09월 누계치
2013. 09. 01 ~ 2013. 09. 30	0.008%	2013년 09월분
누 계 (2013. 01. 01 ~ 2013. 11. 08)	1.201% (1.01201)	$(1+0.01190) \times (1+0.00008 \times 39/30) \approx 1.01201$

(대상지역 : 경기도 광주시 생산관리지역)

기 간 구 분	지가변동률	비 고
2013. 01. 01 ~ 2013. 09. 30	0.763%	2013년 09월 누계치
2013. 09. 01 ~ 2013. 09. 30	0.016%	2013년 09월분
누 계 (2013. 01. 01 ~ 2013. 11. 08)	0.784% (1.00784)	$(1+0.00763) \times (1+0.00016 \times 39/30) \approx 1.00784$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가격형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 마. 개별요인 비교

공시지가 표준지를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등, 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반 등 인근토지의 이용상황 및 적합성 상·하수도, 도시가스 등 변전소 등의 유무, 고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	#1)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

1,2

기호1,2)는 비교표준지#1)대비 획지조건 등에서 우세함.

	#1)	1.00	1.00	1.00	1.03	0.33	1.00	0.340
--	-----	------	------	------	------	------	------	-------

3

기호3)은 비교표준지#1)대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.

	#2)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
--	-----	------	------	------	------	------	------	-------

4

기호4)는 비교표준지#2)대비 획지조건에서 우세함.

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ③항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 거래사례

### ㄱ. 본건 거래사례

등기사항전부증명서상 : 총액 485,000,000원(2012.08.28.)

### ㄴ. 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	토지 면적 (㎡)	연면적(㎡) 및 규모	사용 승인일	거래시점	거래금액 (토지단가:원/㎡)	비 고
	관음리 712-3	계획 관리	단독 주택	302	125.15	04.01.20	13.09.02	303,600,000 (약597,000원/㎡)	토지건물 일괄거래

A . 본건 남서측 인근의 거래사례로서, 기호1,2)와 유사합니다.

<배분법에 의한 토지잔여단가>

$$\{303,600,000 - (1,200,000 \times 41/50 \times 125.15)\} \div 302 \approx 597,000\text{원}/\text{㎡}$$

	관음리 710-18	생산 관리	답	628	-	-	11.10.18	190,000,000 (약302,000원/㎡)	토지 거래
--	---------------	----------	---	-----	---	---	----------	------------------------------	----------

B

본건 남서측 인근의 거래사례로서, 기호4)대비 가로조건, 획자조건 우세합니다.

## 3) 인근지역 평가선례

### ㄱ. 본건 평가선례

담보 - 총액 : 591,848,500원(2010.02.25.) (기호1,2 : 410,000원/㎡, 기호4 : 250,000원/㎡)

※평가시점 당시 기호4)는 분할되기 전입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 인근 평가선례의 분석

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
C	관음리 694-3	대	330	계획관리	단독주택	담보	2013.01.23	406,000
	본건 남측 인근의 담보목적의 평가선례로 기호1,2)가 접근조건 및 획지조건 등에서 우세합니다.							
D	관음리 468	대	941	계획관리	단독주택	담보	2011.05.17	550,000
	본건 남동측 인근의 담보목적의 평가선례로 기호1,2)가 획지조건 등에서 우세합니다.							
E	관음리 734-2	대	532	계획관리	단독주택	경매	2013.10.08	460,000
	본건 남서측 인근의 담보목적의 평가선례로 기호1,2)가 접근조건 및 획지조건 등에서 우세합니다.							
F	관음리 642	전	661	생산관리	전	담보	2012.01.10	300,000
	본건 북서측 인근의 담보목적의 평가선례로 기호4)가 접근조건 등에서 열세합니다.							

## 4) 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

### ㄱ. 인근지역의 가격동향

본건 인근지역은 단독주택 및 농경지 등이 소재하는 지역이며, 부동산 경기침체로 가격 수준은 보합세를 보이고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 인근지역의 지가수준

### 인근지역의 지가수준

◦ 본건 유사 토지 거래가능 수준

계획관리지역 대지 : 550,000 ~ 600,000원/㎡ 내외수준

생산관리지역 전,답 : 230,000 ~ 260,000원/㎡ 내외수준

## 5) 경매 낙찰가율

경기 광주시 2012년 11월 ~ 2013년 10월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	21,199,732,150	14,666,886,800	69.2 %	156	42	26.9 %
근린주택	0	0	0 %	9	0	0 %
다가구	2,153,507,280	1,329,189,000	61.7 %	10	3	30 %
단독주택	19,046,224,870	13,337,697,800	70 %	137	39	28.5 %
집합건물	81,532,100,000	61,072,453,161	74.9 %	1,001	347	34.7 %
상가	9,793,604,600	7,513,570,300	76.7 %	57	14	24.6 %
공장	30,970,276,240	23,902,747,900	77.2 %	84	20	23.8 %
특수부동산	36,652,710,020	25,146,470,509	68.6 %	59	14	23.7 %
토지	100,763,472,095	58,393,545,509	58 %	974	223	22.9 %
기타토지	1,114,736,830	1,036,673,770	93 %	88	10	11.4 %
차량외 기타	862,640,000	583,086,900	67.6 %	58	24	41.4 %
합 계	282,889,271,935	192,315,434,849	68 %	2,477	694	28 %

<최근 1년간 경기도 광주시 용도별 평균 낙찰율 (출처:인포케어)>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ㄱ. 비교사례

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	토지 면적 (㎡)	연면적(㎡) 및 규모	사용 승인일	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	관음리 712-3	계획 관리	단독 주택	302	125.15	04.01.20	13.09.02	597,000	-
B	관음리 710-18	생산 관리	전기타	628	-	-	11.10.18	302,000	-

### ㄴ. 사정보정

특별한 보정요인이 없습니다.(1.00)

### ㄷ. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2013. 09. 02 ~ 2013. 11. 08	0.018% (1.00018)	경기도 광주시 계획관리지역
2011. 10. 18 ~ 2013. 11. 08	2.878% (1.02878)	경기도 광주시 생산관리지역

### ㄹ. 지역요인

인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 개별요인

조 건	항 목	비교치 (본건1~2)/비교사례(A))	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사함.
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사함.
기타조건	기 타	1.00	특별한 보정 없음.
누 계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$		

조 건	항 목	비교치 (본건4)/비교사례(B))	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.90	가로의 상태열세함.
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	동일함.
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설, 위험 및 혐오시설 등	1.00	동일함.
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	0.90	형상 열세함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	동일함.
기타조건	기 타	1.00	특별한 보정 없음.
누 계	$0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 = 0.810$		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례A)기준	597,000	1.00	1.00018	1.00	1.000	597,107	2.046
표준지#1)기준	280,000	1.00	1.01201	1.00	1.030	291,864	

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례B)기준	302,000	1.00	1.02878	1.00	0.810	251,660	1.982
표준지#2)기준	120,000	1.00	1.00784	1.00	1.050	126,988	

ㄷ. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 산출된 격차율 및 인근지역 내 거래사례, 평가선례와 유사부동산의 가격수준과 부동산 경기동향 및 환가성 등을 종합 고려하여 본건과 유사한 토지의 가격수준으로 적정하게 평가하기 위해 아래와 같이 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

그 밖의 요인 보정

기호1~3) : 2.00  
기호4) : 1.95

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 사. 토지단가의 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	280,000	1.01201	1.00	1.030	2.00	583,727	580,000
3	280,000	1.01201	1.00	0.340	2.00	192,687	190,000
4	120,000	1.00784	1.00	1.050	1.95	247,626	250,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물의 평가

### 가. 평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 하였습니다.

### 나. 건물개요

기호	구분	용도	구조	면적(㎡)
가	1~2층	주택	조적조	210.79
연면적 210.79㎡				

### 다. 재조달원가

#### 1) 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 본건 건물은 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도에 있어서 경제성, 환가성 및 안정성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가는 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	내 역	표준단가(원/㎡)
건물의 구조	조적조 슬라브지붕	
시공의 정도	중	신축단가표를 참고하여,
마감재 수준	중	- 1~2층 : 1,100,000
관리상태 및 현상	중	

※ 건물신축단가표 (한국감정원 발행, 2013년 1월 기준)

분류번호	용 도	구 조				내용년수
1-1-2-5	일반주택	시멘트벽돌조 슬라브지붕				45 (40~50)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	1,479,000	1,381,000	1,269,000	1,078,000	-	

## 2) 부대설비 보정단가

설비현황	위생설비	승강기설비	난방설비
설비내역	○	-	○
보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하여 결정하였습니다.		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 재조달원가의 산정

기 호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1~2층	1,100,000	-	1,100,000	-

## 라. 감가수정 및 산출단가

1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업입니다.

2) 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 2항 2호에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있는바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
가	1~2층	1,100,000	1998.04.13	45	30	-	30	733,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 결정 의견

이상 산출과 제반요인을 고려하여 다음과 같이 가격을 결정하였습니다.

구 분		면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토 지	1)	478				
	2)	46	524	580,000	303,920,000	일단지
	3)	17	17	190,000	3,230,000	현황 도로
	4)	119	119	250,000	29,750,000	-
건물	가 1~2층	210.79	210.79	733,000	154,509,070	-
평 가 총 액					₩ 491,409,070	-

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)	감 정 평 가 액	비 고
1	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	686-5	대	계획관리지역	478	524 580,000	303,920,000 일단지
2	동 소	686-8	대	계획관리지역	46		
가	동 소	686-5. 686-8 위지상 1동	주택	조적조			
				스라브지붕			
				2층			
				1층	129.84	210.79 733,000	154,509,070 1,100,000 × 30/45
				2층	80.95		
3	동 소	686-6	도로	계획관리지역	17	17 190,000	3,230,000 현황 '도로'
4	동 소	686-12	답	생산관리지역	119	119 250,000	29,750,000
합 계						₩491,409,070.-	
이 하 여 백							

# 토지감정평가요항표

- |              |               |            |
|--------------|---------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태    | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황      | 5. 토지이용계획사항 등 | 8. 기타      |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록 외의 물건 |            |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 “절골마을” 내에 위치하며, 인근은 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 여건은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로대비 등고 평탄한 기호1~2)는 사다리형, 기호3)은 부정형, 기호4)는 세장형의 토지로서 기준시점현재 기호1.2)는 단독주택 건부지, 기호3)은 도로, 기호4)는 전기타로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

기호1.2) 남동측으로 약5m, 기호4) 동측으로 폭 약4m의 콘크리트 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

## 5. 토지이용계획사항 등

기호1~3) : 계획관리지역(계획관리), 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재보호조례>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>등 입니다.



# 토지감정평가요항표

- |              |               |            |
|--------------|---------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태    | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황      | 5. 토지이용계획사항 등 | 8. 기타      |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록 외의 물건 |            |

기호4) : 생산관리지역(생산관리), 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재보호조례>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>등입니다.

## 6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

## 7. 공부와의 차이

본 토지 중 기호4)는 공부상 지목이 “답” 이나 현황 “전”으로 이용중입니다.

## 8. 기 타

해당사항 없습니다.

# 건물감정평가요항표

- |                |                     |              |
|----------------|---------------------|--------------|
| 1. 건물의 구조      | 4. 기타설비             | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이용상태        | 5. 부합물 및 종물관계       |              |
| 3. 위생설비 및 기타설비 | 6. 공부와의 차이 및 제시외 물건 |              |

## 1. 건물의 구조

가) 조적조 스라브위 경사지붕 2층 건물로서,

외벽 : 적벽돌 붙임 마감 등.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등.

창호 : 알루미늄샤시 창호 마감.

※ 본건은 점유자의 부재로 내부확인이 불가능 한 바, 본건의 내부 구조 등은 인근 유사 건물의 표준적 구조 등을 고려하여 표기하였으니 참고바랍니다.

## 2. 이용상태

단독주택으로 이용중인 것으로 탐문되었습니다.

## 3. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 난방 설비 등이 되어 있습니다.

## 4. 기타설비

해당사항 없습니다.

## 5. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

# 건물감정평가요항표

---

- |                |                     |              |
|----------------|---------------------|--------------|
| 1. 건물의 구조      | 4. 기타설비             | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이용상태        | 5. 부합물 및 종물관계       |              |
| 3. 위생설비 및 기타설비 | 6. 공부와의 차이 및 제시외 물건 |              |

## 6. 공부와의 차이 및 제시외 물건

해당사항 없습니다.

## 7. 임대관계 및 기타

### 가) 임대관계

- 본건에 대하여 수회 현장조사를 실시하였으나 점유자의 부재로 임대차확인이 불가능한 바, 귀 사 요청에 의거 임대내역은 미상처리 하였으니 공매 진행시 참고바랍니다.

### 나) 기 타

해당사항 없습니다.

# 광역위치도

소재지

경기도 광주시 퇴촌면 관음리 686-5외





# 항공위치도

소재지

경기도 광주시 퇴촌면 관음리 686-5외





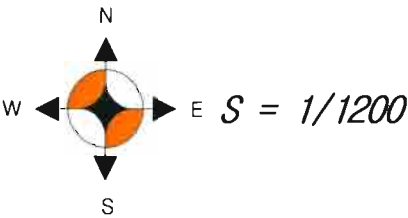
# 상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 광주시 퇴촌면 관음리 686-5외

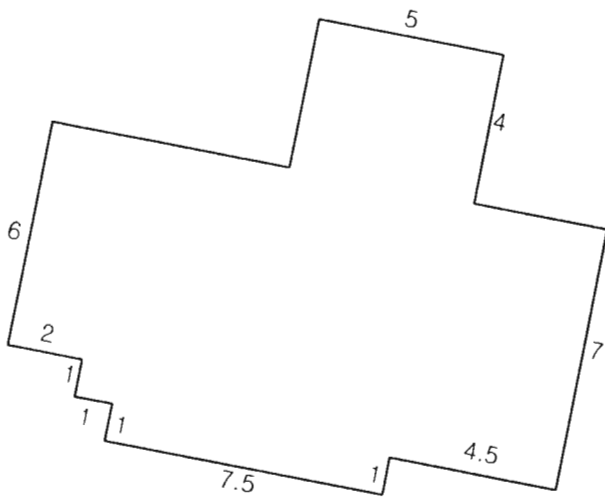
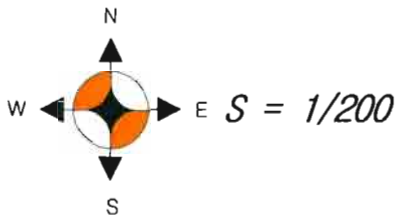


# 지적 및 건물개황도

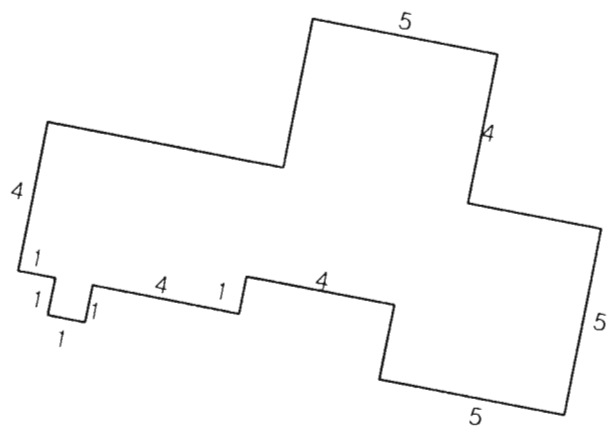


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

## 지적 및 건물개황도



[(가)1층]



[(가)2층]

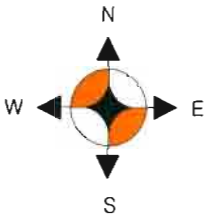
### < 면 적 산 출 근 거 >

기호(가) 1층 :  $(8 \times 15) - (1 \times 4.5) - (1 \times 1) - (2 \times 2) + (5 \times 4) \approx 130.5 \text{ m}^2$  (공부면적 :  $129.84 \text{ m}^2$ )

기호(가) 2층 :  $(5 \times 15) - (1 \times 1) - (4 \times 1) - (4 \times 2) + (5 \times 4) \approx 82 \text{ m}^2$  (공부면적 :  $80.95 \text{ m}^2$ )



# 건물개황도 및 임대상황



None Scale

임대상황				
범례	임차인성명	임대조건		조사처
		보증금	월세	
전체		미	상.	
합계		-	-	

# 현 장 사 진

---

본  
건  
전  
경



본  
건  
전  
경



# 현 장 사 진

본  
건  
기호  
3)



본  
건  
기호  
4)

