

감정평가서

건명	최현출 소유물건(2024타경 10685)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
감정서번호	DY7-240927-301



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

(주)두요감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임형수

임형수

수 (인)

(주)두요감정평가법인 경기지사 지사장 임형수

(서명또는인)

감정평가액 이십육억삼천팔백만원정 (₩2,638,000,000.-)

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최현출 (2024타경10685)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 10. 04	2024. 10. 02 ~ 2024. 10. 04	2024. 10. 07

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	20개호	구분건물	20개호	-	2,638,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩2,638,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김정식

김정식

(인)

(주)두요감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 기본적 사항의 확정

1. 평가목적

본건은 수원지방법원에서 의뢰한 경기도 화성시 진안동에 소재하는 구분건물(근린생활시설 및 도시형생활주택)에 대한 경매(2024타경10685) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 구분건물

소재지 [도로명주소]		경기도 화성시 진안동 507-12 [경기도 화성시 병점중앙로169번길 5-2]			사용 승인일	2017.11.14
기호	건물명	층·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	
가	현인빌딩	1층 101호	49.13	47.33	근린생활시설	
나		2층 201호	19.66	18.94	도시형생활주택	
다		2층 202호	18.31	17.64	도시형생활주택	
라		2층 203호	23.81	22.94	도시형생활주택	
마		2층 204호	26.73	25.75	도시형생활주택	
바		2층 205호	25.85	24.91	도시형생활주택	
사		2층 206호	24.21	23.33	도시형생활주택	
아		2층 207호	20.07	19.34	도시형생활주택	
자		3층 301호	19.66	18.94	도시형생활주택	
차		3층 302호	18.31	17.64	도시형생활주택	
카		3층 303호	23.81	22.94	도시형생활주택	
타		3층 304호	26.73	25.75	도시형생활주택	
파		3층 305호	25.85	24.91	도시형생활주택	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
하	현인빌딩	3층 306호	24.21	23.33	도시형생활주택
가		3층 307호	20.07	19.34	도시형생활주택
나		4층 401호	16.68	16.07	도시형생활주택
다		4층 402호	25.35	24.42	도시형생활주택
라		4층 403호	26.28	25.32	도시형생활주택
마		4층 404호	17.55	16.91	도시형생활주택
바		5층 501호	59.43	57.25	도시형생활주택

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 04일을 기준시점으로 결정함.

4. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 02~04일에 실시하여 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 평가기준 및 평가방법

1. 평가기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

2. 평가방법

- 가. 평가방식은 대상물건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법", 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 "적산법" 등이 있음.
- 다. 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 "거래사례비교법(임대사례비교법)", 대상토지와 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 산정하는 "공시지가기준법" 등이 있음.
- 라. 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법", 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 "수익분석법" 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 마. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 종합 참작하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 바. 본건 구분건물은 현장조사시 대부분 폐문 및 부재 등의 사유로 후첨 '건물개황도'상의 호 별배치도 및 내부구조도는 집합건축물대장상의 도면을 기준으로 도시하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였음.
- 사. 후첨 '건물개황도'에 표시한 것과 같이 101호, 402호, 403호, 404호, 501호에 부합되어 사용중이며 경제적 가치가 인정되는 부분이 소재하는 바, 이를 고려하여 평가하였으며 부합된 부분의 소유권·기타 권리관계는 별도의 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 구분건물가격 산출

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

가. 거래사례의 선정

※출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명	동·층·호	면적(m ²)		거래가액(원) (거래단가(원/m ²))	거래시점
				전유	대지권		사용승인일
1	진안동 485-*	-	1층 10*호	67.26	29.77	265,000,000 (3,939,935)	2024.07.29
							2002.07.31
2	진안동 474-1*	해피 하우스	3층 30*호	25.018	18.67	130,000,000 (5,196,259)	2023.01.04
							2016.07.05
3	진안동 858-1*	-	4층 40*호	25.42	14.96	140,000,000 (5,507,474)	2023.01.04
							2017.11.14
4	진안동 525-2*	라운 빌리지	가동 5층 50*호	56.57	41.0773	250,000,000 (4,419,304)	2023.09.16
			2016.10.21				
5			가동 3층 30*호	38.58	28.0142	170,000,000 (4,406,428)	2024.05.29
			2016.10.21				

※ 유사부동산 적정 거래가 범위, 기준시점과의 기간 등을 고려하고 본건과 위치적/물적 유사성이 높은 사례(1,2)를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

위의 거래사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 인근지역에 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시정수정을 위한 자료로는 한국부동산원에서 조사·공표한 상업용부동산 자본수익률 및 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하였음.

(1) 집합상가 분기별 자본수익률 : 경기

※출처 : 상업용부동산 임대동향조사 수익률정보

구분	1분기(1~3월)	2분기(4~6월)	3분기(7~9월)	4분기(10~12월)
2024년	0.36	0.43	-	-

(2) 사례(1)의 시점수정치 산정 : 경기(2024.07.29. ~ 2024.10.04.)

: $(1+0.0043*68/91) \approx 1.00321$

※ 기준시점 당시 2024년 3분기 이후 자본수익률이 고시되지 않아 2024년 2분기 자본수익률을 연장 적용함.

(3) 월별 연립다세대 매매가격지수 : 경기 서해안권

※출처 : 전국주택가격동향지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	100.3	100.2	100.1	100.0	99.8	99.7	99.7	99.7	-	-	-	-
2023년	102.6	101.8	101.3	100.8	100.4	100.1	100.0	100.1	100.4	100.4	100.5	100.4
2022년	104.5	104.6	104.7	105.1	105.1	105.4	105.6	105.6	105.5	105.4	104.6	103.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 사례(2)의 시점수정치 산정

구분	매매가격지수	비고
① 2022년 12월	103.5	-
② 2024년 08월	99.7	2024년 09월 지수 발표이전으로 2024년 08월 지수를 적용함.
시점수정	0.96329	② / ①

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

구분	요인	항목
상업용	외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
	내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
	호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별(동별 및 라인별) 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인
주거용	외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
	내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
	호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별(동별 및 라인별) 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가	1	0.70	1.15	1.00	1.19	0.958
비고	외부요인 : 본건이 사례 대비 고객 유동성과의 적합성/상가의 성숙도, 대중교통(지하철)의 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭)에서 열세함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일/건물상태에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 부합부분의 구조, 면적, 용도를 고려하여 반영함.					
나	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
다	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
라	2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 대등함.					
마	2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
바	2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 대등함.					
사	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
아	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
자	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
차	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
카	2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
타	2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 대등함.					
파	2	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 대등함.					
하	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
가	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
냐	2	1.00	1.01	1.03	1.00	1.040
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 대등함.					
다	2	1.00	1.01	1.06	1.00	1.071
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 부합부분의 구조, 면적, 용도를 고려하여 반영함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
라	2	1.00	1.01	1.00	1.11	1.121
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 대등함. 기타요인 : 부합부분의 구조, 면적, 용도를 고려하여 반영함.					
마	2	1.00	1.01	1.03	1.18	1.228
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 향별 효용에서 우세함. 기타요인 : 부합부분의 구조, 면적, 용도를 고려하여 반영함.					
바	2	1.00	1.01	0.93	1.24	1.165
비고	외부요인 : 대등함. 내부요인 : 본건이 사례 대비 사용승인일에서 우세함. 호별요인 : 본건이 사례 대비 층별/향별 효용에서 우세하나 전유면적의 크기(규모)에서 열세한바, 전체적인 호별요인 열세함. 기타요인 : 부합부분의 구조, 면적, 용도를 고려하여 반영함.					

마. 기타 참고사항

(1) 평가선례

평가 목적	소재지	건물명	동·층·호	면적(m ²)		감정평가액(원) (감정단가(원/m ²))	평가지점 사용승인일
				전유	대지권		
담보	진안동 485-*	-	1층 10*호	67.26	29.77	260,000,000 (3,865,596)	2024.07.18
							2002.07.31
시가 참고	진안동 590-*	하이안	4층 40*호	40.17	29.62	225,000,000 (5,601,195)	2022.02.23
							2022.02.07
			5층 50*호	39.41	29.05	221,000,000 (5,607,714)	2022.02.23
							2022.02.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가 목적	소재지	건물명	동·층·호	면적(㎡)		감정평가액(원) (감정단가(원/㎡))	평가지점
				전유	대지권		사용승인일
경매	진안동 443-4*	까사어거 스타	3층 30*호	22.26	16.36	119,000,000 (5,345,912)	2023.02.15 2019.05.08
			4층 40*호	28.23	20.74	154,000,000 (5,455,190)	2023.02.15 2019.05.08
기타 담보	진안동 458-2*	청담빌	1동 5층 50*호	34.07	25.25	168,000,000 (4,931,024)	2023.05.12 2016.08.19
기타 담보			1동 3층 30*호	17.39	12.89	90,000,000 (5,175,388)	2023.05.12 2016.08.19

바. 적용단가의 결정

기호	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	1	3,939,935	1.00	1.00321	0.958	3,786,574	3,790,000
나	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
다	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
라	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.010	5,055,559	5,060,000
마	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.010	5,055,559	5,060,000
바	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.010	5,055,559	5,060,000
사	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
아	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
자	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
차	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
카	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.010	5,055,559	5,060,000
타	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.010	5,055,559	5,060,000
파	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.010	5,055,559	5,060,000
하	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
가	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
나	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.040	5,205,725	5,210,000
다	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.071	5,360,895	5,360,000
라	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.121	5,611,170	5,610,000
마	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.228	6,146,759	6,150,000
바	2	5,196,259	1.00	0.96329	1.165	5,831,413	5,830,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

물건 종류	기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액	감정평가액
구분건물	가	49.13	3,790,000	186,202,700	186,000,000
	나	19.66	5,210,000	102,428,600	102,000,000
	다	18.31	5,210,000	95,395,100	95,000,000
	라	23.81	5,060,000	120,478,600	120,000,000
	마	26.73	5,060,000	135,253,800	135,000,000
	바	25.85	5,060,000	130,801,000	131,000,000
	사	24.21	5,210,000	126,134,100	126,000,000
	아	20.07	5,210,000	104,564,700	105,000,000
	자	19.66	5,210,000	102,428,600	102,000,000
	차	18.31	5,210,000	95,395,100	95,000,000
	카	23.81	5,060,000	120,478,600	120,000,000
	타	26.73	5,060,000	135,253,800	135,000,000
	파	25.85	5,060,000	130,801,000	131,000,000
	하	24.21	5,210,000	126,134,100	126,000,000
	가	20.07	5,210,000	104,564,700	105,000,000
	나	16.68	5,210,000	86,902,800	87,000,000
	다	25.35	5,360,000	135,876,000	136,000,000
	라	26.28	5,610,000	147,430,800	147,000,000
	마	17.55	6,150,000	107,932,500	108,000,000
	바	59.43	5,830,000	346,476,900	346,000,000
합계					2,638,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가 나 다	경기도 화성시 진안동 [도로명주소] 경기도 화성시 병정중앙로 169번길 5-2	507-12	공동주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층				현인빌딩	
					1층	73.13			
					2층~3층 각	213.65			
					4층	123.44			
					5층	83.15			
	대	507-12	대	제1종일반주거지역		493		비준가액	
					(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	49.13	49.13		
					1 소유권	47.33	47.33		
				대지권	493				
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		55,800,000		
					건 물 :		130,200,000		
대	507-12	대	제1종일반주거지역		493		비준가액		
				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	19.66	19.66			
				1 소유권	18.94	18.94			
			대지권	493					
				토지·건물		배분내역			
				토 지 :		51,000,000			
				건 물 :		51,000,000			
대	507-12	대	제1종일반주거지역		493		비준가액		
				(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	18.31	18.31			
				1 소유권	17.64	17.64			
			대지권	493					
				토지·건물		배분내역			
				토 지 :		95,000,000			
				건 물 :		51,000,000			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
라				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	23.81	23.81	토지·건물	배분내역	비준가액	
							토 지 :			47,500,000
							건 물 :			47,500,000
마				(내) 철근콘크리트구조 2층 204호	26.73	26.73	토지·건물	배분내역	비준가액	
							토 지 :			60,000,000
							건 물 :			60,000,000
바				(내) 철근콘크리트구조 2층 205호	25.85	25.85	토지·건물	배분내역	비준가액	
							토 지 :			67,500,000
							건 물 :			67,500,000
사				(내) 철근콘크리트구조 2층 206호	24.21	24.21	토지·건물	배분내역	비준가액	
							토 지 :			65,500,000
							건 물 :			65,500,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
아				1 소유권	23.33	23.33	배분내역 토 지 : 63,000,000 건 물 : 63,000,000			
				대지권	493					
				(내) 철근콘크리트구조 2층 207호	20.07	20.07			105,000,000	비준가액
				1 소유권	19.34	19.34			배분내역 토 지 : 52,500,000 건 물 : 52,500,000	
대지권	493									
(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	19.66	19.66	102,000,000	비준가액						
1 소유권	18.94	18.94	배분내역 토 지 : 51,000,000 건 물 : 51,000,000							
대지권	493									
(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	18.31	18.31			95,000,000	비준가액				
1 소유권	17.64	17.64			배분내역 토 지 : 47,500,000 건 물 : 47,500,000					
대지권	493									

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
카				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	23.81	23.81	120,000,000	비준가액
				1 소유권	22.94	22.94		
				대지권	493			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	60,000,000	
						건 물 :	60,000,000	
타				(내) 철근콘크리트구조 3층 304호	26.73	26.73	135,000,000	비준가액
				1 소유권	25.75	25.75		
				대지권	493			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	67,500,000	
						건 물 :	67,500,000	
파				(내) 철근콘크리트구조 3층 305호	25.85	25.85	131,000,000	비준가액
				1 소유권	24.91	24.91		
				대지권	493			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	65,500,000	
						건 물 :	65,500,000	
하				(내) 철근콘크리트구조 3층 306호	24.21	24.21	126,000,000	비준가액
				1 소유권	23.33	23.33		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
가				대지권	493		배분내역		
						토지·건물			토 지 : 63,000,000
						건 물 : 63,000,000			
				(내)					
나				철근콘크리트구조 3층 307호	20.07	20.07	105,000,000	비준가액	
				1 소유권	19.34				
					-----	19.34			
				대지권	493				
다				(내)				비준가액	
				철근콘크리트구조 4층 401호	16.68	16.68	87,000,000		
				1 소유권	16.07				
					-----	16.07			
라				대지권	493		배분내역		
						토지·건물			토 지 : 43,500,000
						건 물 : 43,500,000			
				(내)					
라				철근콘크리트구조 4층 402호	25.35	25.35	136,000,000	비준가액	
				1 소유권	24.42				
					-----	24.42			
				대지권	493				
라				(내)					
				철근콘크리트구조					
							배분내역		
							토 지 : 68,000,000		
							건 물 : 68,000,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				4층 403호	26.28	26.28	147,000,000	비준가액
				1 소유권	25.32			
				대지권	493	25.32		
				(내) 철근콘크리트구조				
바				4층 404호	17.55	17.55	108,000,000	비준가액
				1 소유권	16.91			
				대지권	493	16.91		
				(내) 철근콘크리트구조				
				5층 501호	59.43	59.43	346,000,000	비준가액
				1 소유권	57.25			
				대지권	493	57.25		
				(내) 철근콘크리트구조				
합 계								
			이	하	여	백	₩2,638,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 진안동 소재 "진안중학교" 남서측에 위치하고 부근은 다세대주택 및 단독주택, 주상용 및 상업용건물, 아파트 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주위로 도로가 인접해 있고 서측으로 지하철 1호선 및 1번국도가 지나며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투브지붕 1~5층 건물내 총 20개호의 구분건물(근린생활시설 1개호 및 도시형생활주택 19개호)로서,
외 벽: 석재마감,
내 벽: 몰탈위페인트, 벽지 및 타일마감,
창 호: 샷시창임.

(4) 이용상태

101호 : 근린생활시설로 이용중임.
201호~501호 : 공히 도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비(주택부분), 승강기설비, 화재감지/경보설비, 소화전설비 등의 시설을 갖추었음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접하며 주차장시설(옥내-5대, 옥외-9대) 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 도로(도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의), 비행안전제2구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29), 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

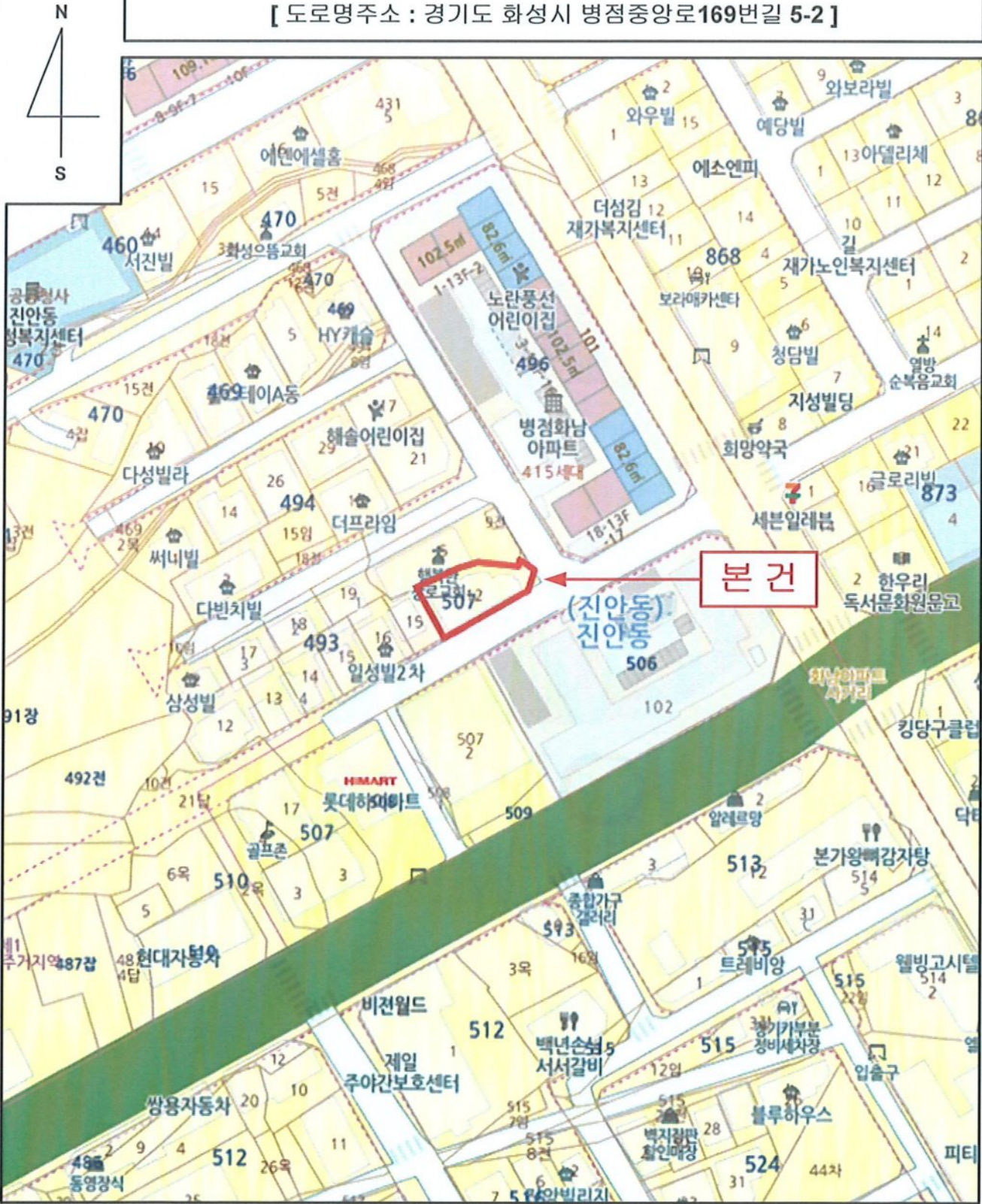
광역위치도

경기도 화성시 진안동 507-12 현인빌딩 1층 101호 외
 [도로명주소 : 경기도 화성시 병점중앙로169번길 5-2]



위 치 도

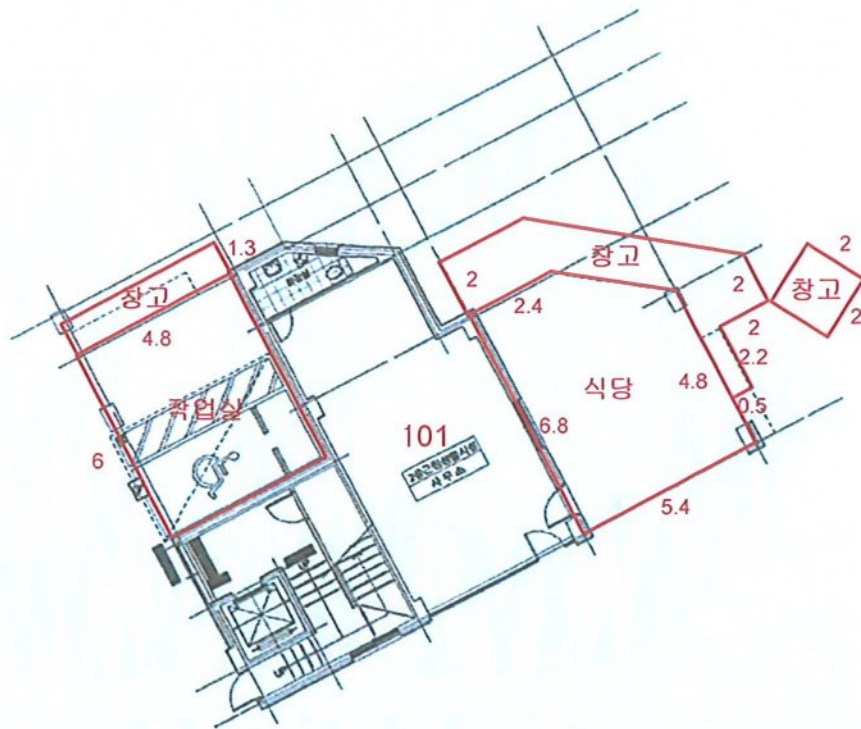
경기도 화성시 진안동 507-12 현인빌딩 1층 101호 외
 [도로명주소 : 경기도 화성시 병점중앙로169번길 5-2]



건물개황도



No Scale

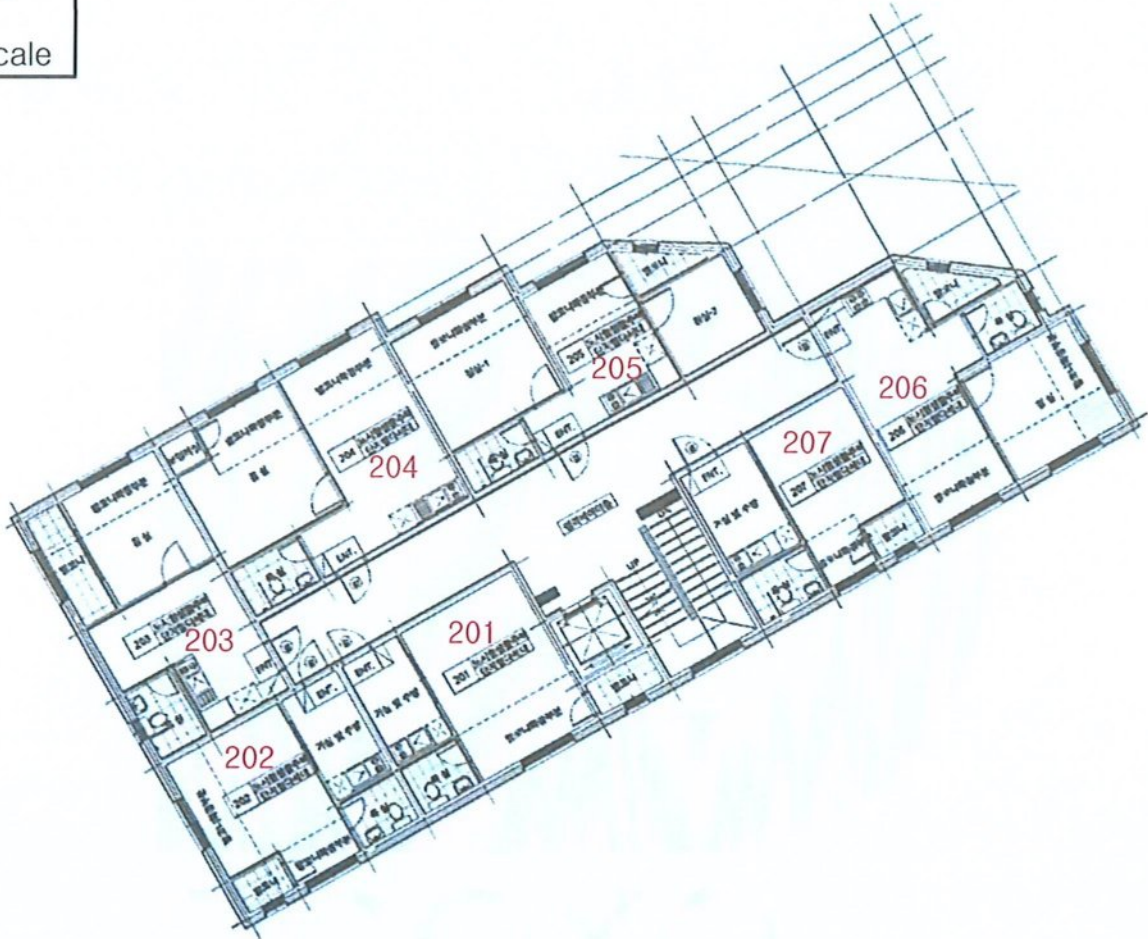


※ 본건 < 현인빌딩 1층 101호 >

건물개황도



No Scale

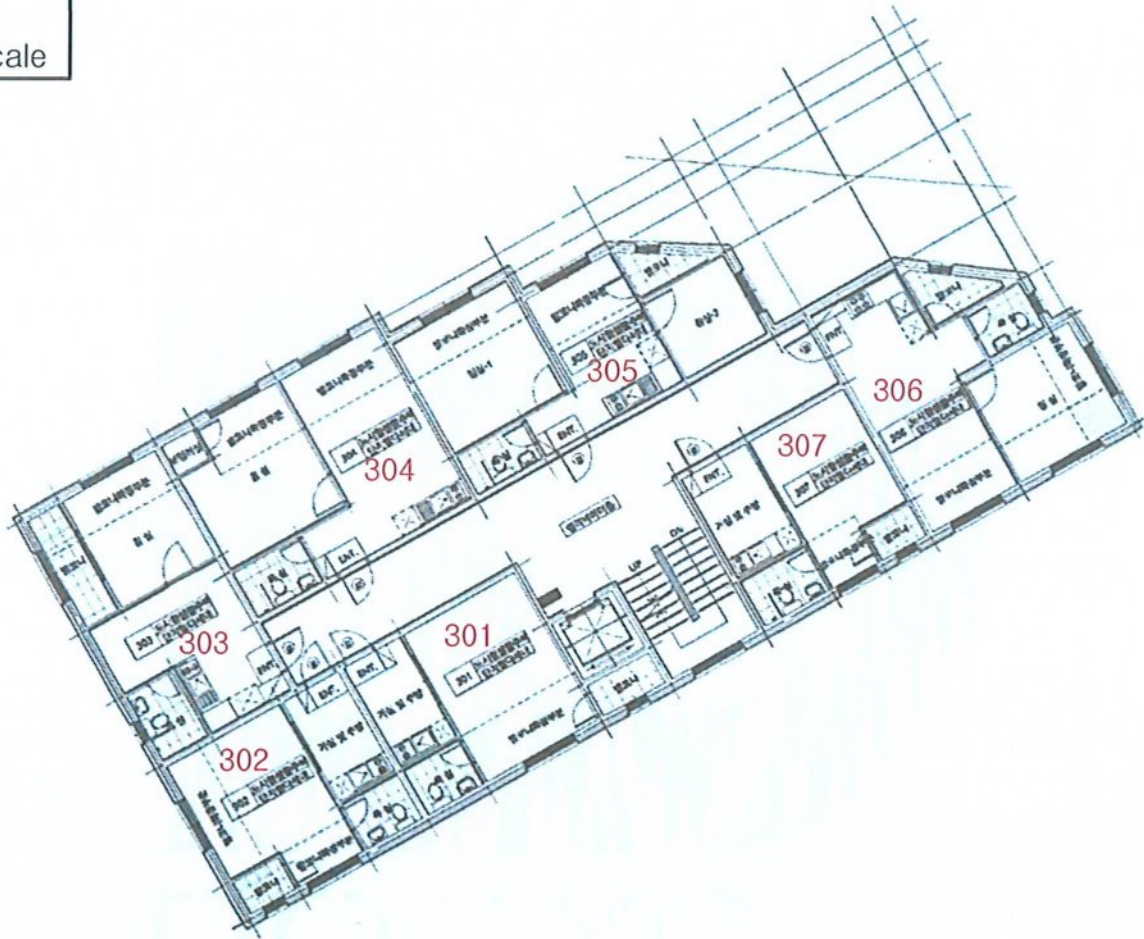


※ 본건 < 현인빌딩 2층 201~207호 >

건물개황도



No Scale

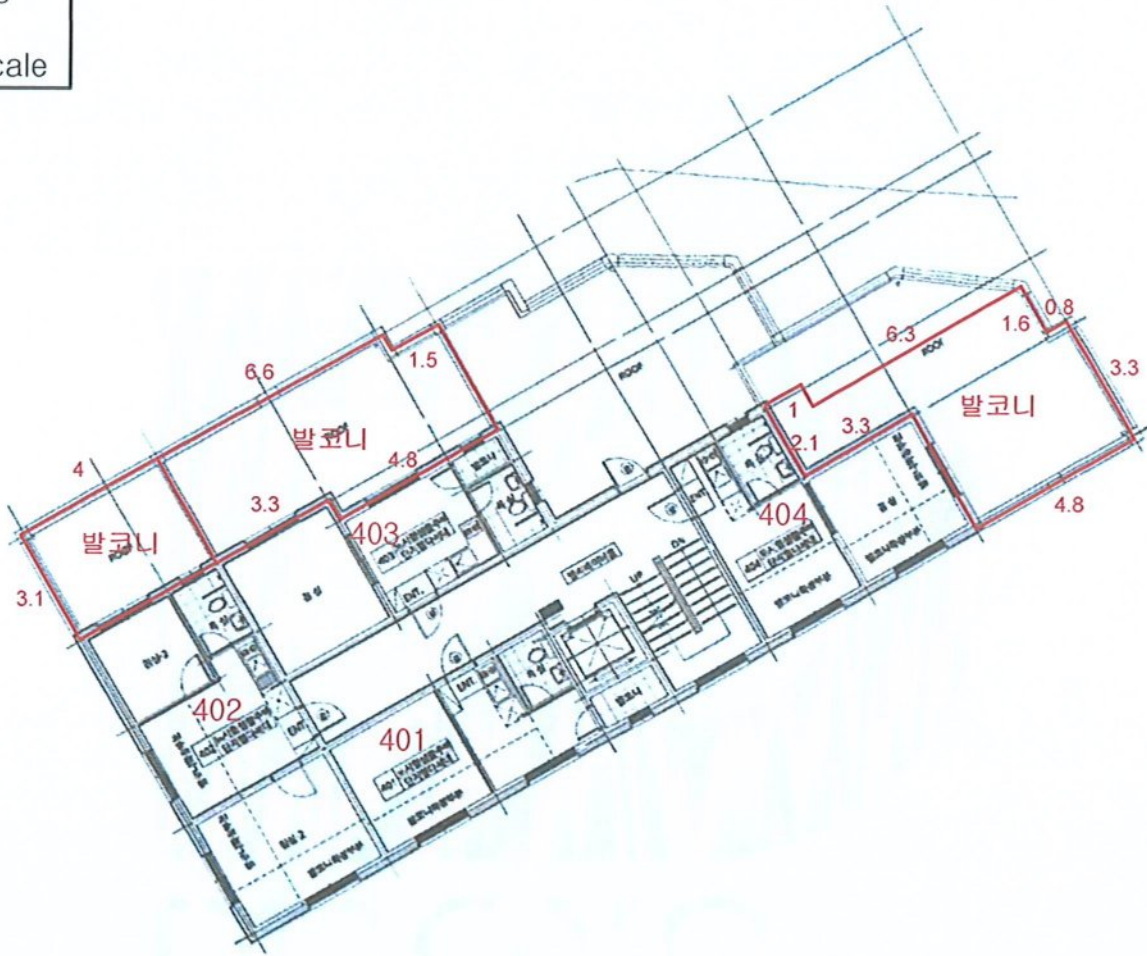


※ 본건 < 현인빌딩 3층 301~307호 >

건물개황도



No Scale

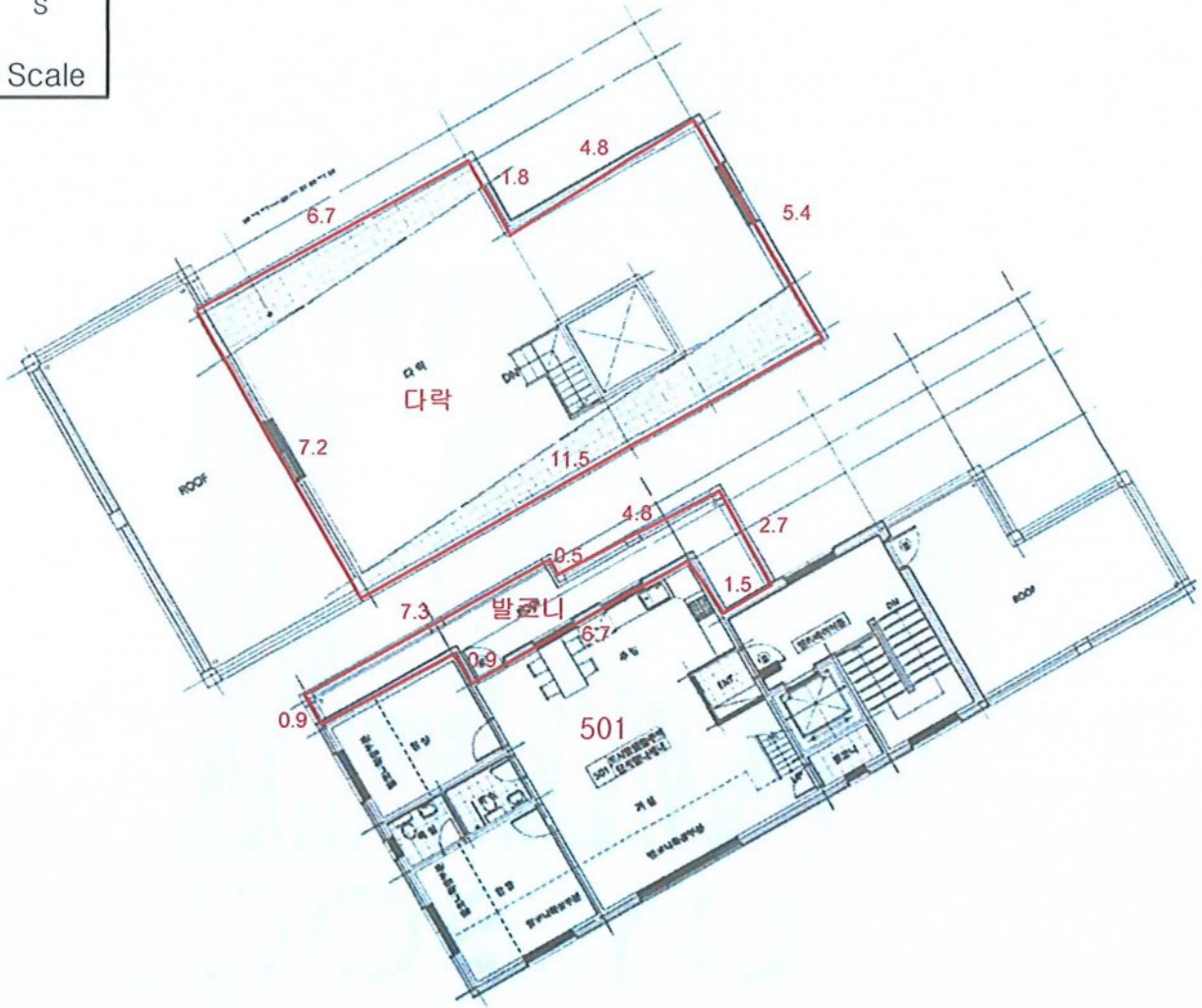


※ 본건 < 현인빌딩 4층 401~404호 >

건물개황도



No Scale



※ 본건 < 현인빌딩 5층 501호 >

사 진 용 지



본건소재 전체전경



본건소재 전체전경

사 진 용 지



본건소재 전체전경



본건 101호 전경

사 진 용 지



본건 201~204호 전경

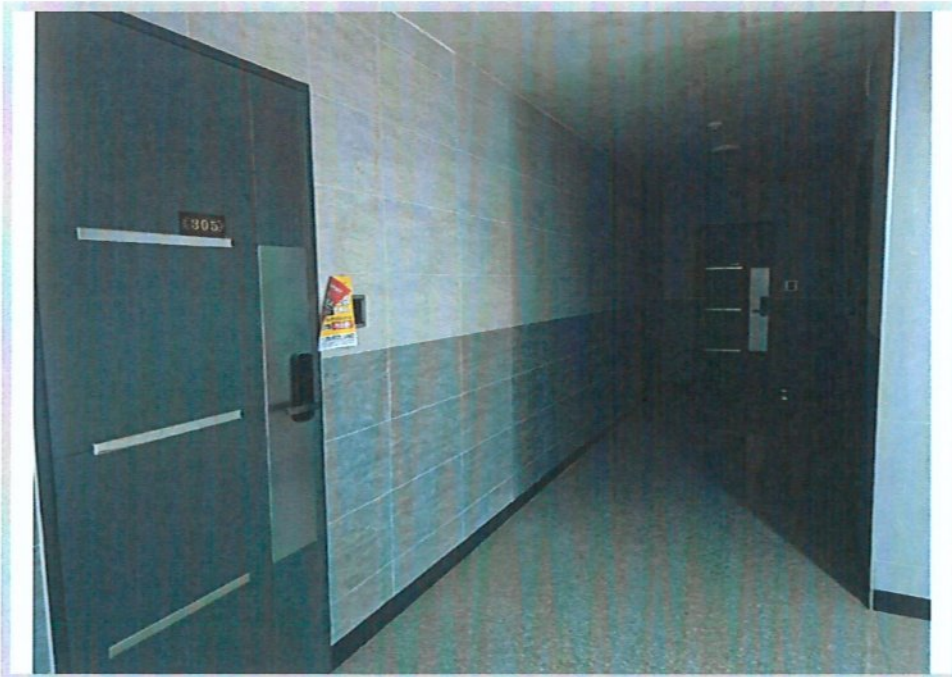


본건 205~207호 전경

사 진 용 지



본건 301~304호 전경



본건 305~307호 전경

사 진 용 지



본건 401-403호 전경



본건 404호 전경

사 진 용 지



본건 501호 전경



101호 부합부분(작업실) 외부전경

사 진 용 지



101호 부합부분(작업실) 내부전경



101호 부합부분(식당) 외부전경

사 진 용 지



101호 부합부분(식당) 내부전경



101호 부합부분(창고) 외부전경

사 진 용 지



101호 부합부분(창고) 외부전경



101호 부합부분(창고) 외부전경

사 진 용 지



101호 부합부분(창고) 내부전경



402호 부합부분(발코니) 외부전경

사 진 용 지



403호 부합부분(발코니) 내부전경

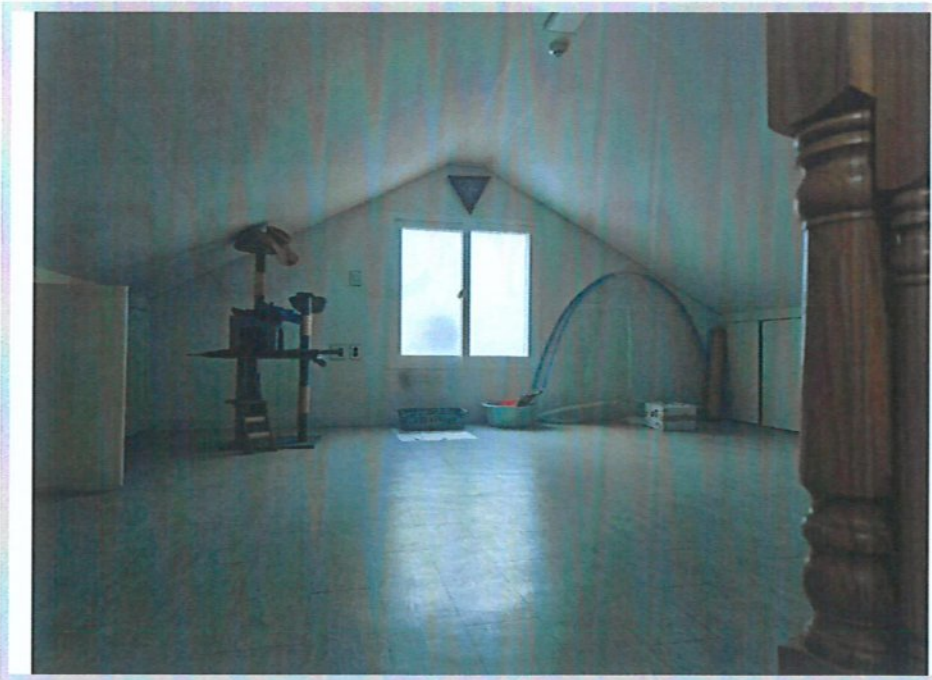


404호 부합부분(발코니) 외부전경

사 진 용 지

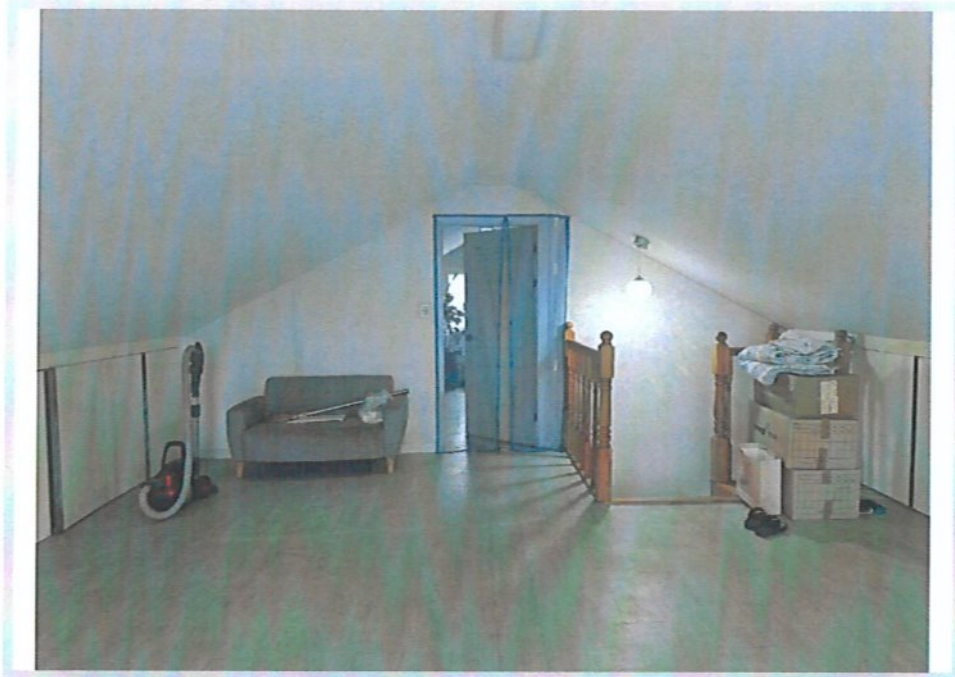


501호 부합부분(발코니) 내부전경



501호 부합부분(다락) 내부전경

사 진 용 지



501호 부합부분(다락) 내부전경



주변전경