

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명	김옥토 소유물건(2024타경68462)
감정서번호	H24051402

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.

한양감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍성락

감정평가액	칠십이억육천구만일천오백원정 (₩7,260,091,500.-)		
-------	-----------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김옥토 (2024타경68462)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.05.22	2024.05.16 ~ 2024.05.22	2024.05.24

감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	795.60	토지	795.60	-	3,945,215,000
	건물	1,679.10	건물	1,640.31	-	3,279,128,500
제시외건물	29.79	제시외건물	29.79	-	35,748,000	
합계					₩7,260,091,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 매탄동 1163-13, 1163-12 및 407-1 소재 부동산 (토지 및 건물)에 대한 수원지방법원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준 및 감정평가 조건

가. 감정평가기준

본건은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률', '감정평가에 관한 규칙' 및 '감정평가 실무기준' 등 관계 법령의 규정 및 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

나. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우에 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)'인 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

다. 감정평가 조건 :

별도의 감정평가 조건은 없음

라. 기준시점 및 현장조사일

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 05월 22이며, 현장조사일은 2024년 05월 16일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

가. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률과 위치, 용도지역, 이용상황, 주위환경, 형상 등 토지가치형성에 영향을 미치는 제요인과 인근 유사토지의 거래가능 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하는 「공시지가기준법」에 의거 산정한 시산가격과,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「거래사례비교법」을 적용하여 산정한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 「원가법」으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 목록표시근거 및 기타 유의사항

본건 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록, 토지대장 및 건축물대장 등 공부에 의거 사정 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산출근거

A. 「공시지가기준법」에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지 (공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	매탄동 1167	대	180.5	주상용	2종일주	세각 (가)	세장형 평 지	1,700,00
B	매탄동 407-31	대	236	단독주택	일반공업	세로 (가)	세장형 평 지	1,925,000

* 대상토지와 지리적 위치, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 토지가치 형성 요인이 보다 유사한 상기 표준지를 다음과 같이 비교표준지로 선정·적용함.

* 기호1,2 : 표준지A, * 기호5 : 표준지B

2. 시점수정 (지가변동률)

(수원시 영통구)

기 간	지가변동률		비 고
	주거지역	공업지역	
2024.01.01.~2024.03.31	0.713%	0.403%	2024년 03월말 누계
2024.03.01.~2024.03.31	0.253%	0.123%	2024년 03월분 연장적용
2024.01.01.~2024.05.22	1.140% (1.01140)	0.610% (1.00616)	(1.00713×(1+0.00253×52/31)) (1.00403×(1+0.00123×52/31))

※ 2024년 4월분 이후의 지가변동률이 미고시되어 3월분 지가변동률을 연장 적용함

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하므로 제반 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교

1) 기호1 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			표준지	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.03	가로의 폭, 계통 등 다소 우세함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설 등과의 접근성 유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	형상 등 대등함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.03	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기호2 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			표준지	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.00	가로의 폭, 계통, 구조 등 다소 열세임
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설 등과의 접근성 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	형상 등 대등함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 기호5 / 표준지B

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			표준지	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.12	가로의 폭, 계통, 구조 등 우세함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	교통시설 등과의 접근성 다소 우세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.05	인근환경 다소 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	0.98	형상 등 다소 열세임
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.210	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정률

가. 인근지역의 가격자료 (평가전례)

기호	매매시점 기준시점	사례구분	소재지	지목	용도지역	이용상황	매매가격 평가가격	비 고
(가)	2023.11.13	담보평가	매탄동 116*-*	대	2종일주	단독주택	4,740,000	평가전례 협회자료
(나)	2023.11.13	담보평가	매탄동 116*-*	대	2종일주	주상용	4,890,000	평가전례 협회자료
(다)	2024.03.20	담보평가	매탄동 40*-*	대	일반공업	주상용	4,820,000	평가전례 협회자료
(라)	2024.03.20	담보담보	매탄동 40*-*	대	일반공업	단독주택	4,720,000	평가전례 협회자료

나. 그 밖의 요인 보정률 산정

1) 사례자료 채택

기호	매매시점 기준시점	사례구분	소재지	지목	용도지역	이용상황	매매가격 평가가격	비 고
(가)	2023.11.13	담보평가	매탄동 116*-*	대	2종일주	단독주택	4,740,000	표준지A
(다)	2024.03.20	담보평가	매탄동 40*-*	대	일반공업	주상용	4,720,000	표준지B

* 비교표준지와 지리적 위치, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 토지가치 형성 요인이 보다 유사한 상기 평가전례를 다음과 같이 사례자료로 채택·적용함.

* 표준지A : 사례자료(가), * 표준지B : 사례자료(다)

2) 사정보정 (사정보정치 : 1.00)

평가전례(가,다)는 정상적인 평가로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정 (지가변동률)

사례	기 간	지가변동률	비 고
(가)	2023. 11. 13 ~ 2024. 05. 22	1.464% (1.01464)	영통구, 주거지역
(다)	2024. 03. 20 ~ 2024. 05. 22	0.254% (1.00254)	영통구, 공업지역

4) 지역요인 비교

평가전례(가,다)와 비교표준지(A,B)는 각각 인근지역에 소재하므로 제반지역요인은 대등함.

- 지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교 (표준지A / 매매사례(가))

1) 표준지A / 평전사례(가)

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			사 례	표준지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.03	가로의 구조, 계통, 폭 등 다소 우세함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설 등과의 접근성 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	형상 등 대등함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.03	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 표준지B / 평전사례(다)

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			사례	표준지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	0.90	가로의 구조, 폭 등 열세임
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.97	교통시설 등과의 접근성 다소 열세임
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	0.95	인근환경 다소 열세임
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	형상 등 대등함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	0.829	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 산정

구분	평가전례 표준지	평가가격 공시지가	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	그 밖의 요인 보정률	비고
평가전례 기준가격	(가)	4,740,000	1.00	1.01339	1.00	1.03	4,947,573	2.88 (2.8774)	
공시지가 기준가격	A	1,700,000	-	1.01146	-	-	1,719,482		
평가전례 기준가격	(다)	4,820,000	1.00	1.00254	1.00	0.829	4,005,929	2.07 (2.0684)	
공시지가 기준가격	B	1,925,000	-	1.00610	-	-	1,936,743		

* 산식 : (평가전례 기준 비교표준지 가격) ÷ (공시지가 기준 비교표준지 가격)

7) 그 밖의 요인 보정률 결정

상기 인근 유사 토지의 평가전례(가,다)를 기준으로 산정한 시산가격은 비교표준지 공시지가를 기준으로 산정한 시산가격 보다 상당히 높게 형성되고 있는 것으로 산정되었는바 그 밖의 요인 보정률을 다음과 같이 결정·적용하였음.

- 표준지A : 2.88, - 표준지 : 2.07

6. 토지가격 산정내역

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1	1,700,000	1.01146	1.00	1.03	2.88	5,100,671	5,100,000	
2	1,700,000	1.01146	1.00	1.00	2.88	4,952,108	4,950,000	
5	1,925,000	1.00610	1.00	1.210	2.07	4,850,959	4,850,000	

* 반올림하여 유효숫자 3자리 10,000원 단위까지 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

B. 「거래사례비교법」에 의한 토지가격 산정

1. 사례채택

기호	매매시점 기준시점	사례구분	소재지	지목	용도지역	이용상황	매매가격 평가가격	비고
(마)	2022.08.26	매매사례	매탄동 19*-**	대	2종일주	단독주택	2,430,000,000 (@4,871,000)	토지:274.2 건물:486.37
(바)	2023.11.22	매매사례	매탄동 40*-**	대	일반공업	단독주택	1,430,000,000 (@4,625,000)	토지: 199 건물:377.48

*** 매매사례(마) 토지단가 산정**

- 구조 : 철근콘크리트구조, 용도 : 단독주택, 2021. 09. 03. 준공
- 건물가액 : (2,250,000 x 50/50) x 486.37㎡ ≙ 1,094,332,500원

채조달원가
감가수정
건물면적
건물가액
- 토지단가 : (2,430,000,000 - 1,094,332,500) ÷ 274.2 ≙ 4,871,000원/㎡

매매가액
건물가액
토지면적
토지단가

*** 매매사례(바) 토지단가 산정**

- 구조 : 철근콘크리트구조, 용도 : 단독주택, 2017. 01. 06. 준공
- 건물가액 : (1,750,000 x 44/50) x 377.48㎡ ≙ 581,312,900원

채조달원가
감가수정
건물면적
건물가액
- 토지단가 : (1,430,000,000 - 581,312,900) ÷ 199 ≙ 4,625,000원/㎡

매매가액
건물가액
토지면적
토지단가

2. 사정보정

매매사례(마,바)는 정상적인 거래로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

* 사정보정치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정 (지가변동률)

사례	기 간	지가변동률	비 고
(가)	2022. 08. 26 ~ 2024. 05. 22	2.465% (1.02465)	영통구, 주거지역
(다)	2023. 12. 15 ~ 2024. 05. 22	0.712% (1.00712)	영통구, 공업지역

4. 지역요인 비교

매매사례(마,바)와 대상토지는 인근지역에 소재하므로 제반지역요인은 대등함.

* 지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

1) 기호1 / 매매사례(마)

조건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			사례	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.03	가로의 폭 등 다소 우세함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	교통시설 등과의 접근성 다소 열세임
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.05	형상 등 다소 우세함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.027	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기호2 / 매매사례(마)

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			사 례	대 상 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.00	가로의 계통, 폭 등 유사함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	교통시설 등과의 접근성 다소 열세임
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.05	형상 등 다소 우세함
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	0.998	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 기호5 / 매매사례(마)

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			사례	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 및 연속성 등	1.00	1.12	가로의 계통, 폭 등 우세함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	교통시설 등과의 접근성 다소 우세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 습도, 온도, 통풍 등	1.00	1.00	인근환경 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	0.98	형상 등 다소 열세임
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등,	1.00	1.00	대등함
		기타규제 등			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
개별요인 격차율			1.00	1.152	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

기호	매매가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1	4,871,000	1.00	1.02465	1.00	1.027	5,125,829	5,130,000	
2	4,871,000	1.00	1.02465	1.00	0.998	4,981,088	4,980,000	
5	4,265,000	1.00	1.00712	1.00	1.152	4,948,263	4,950,000	

* 반올림하여 유효숫자 3자리 10,000원 단위까지 산정하였음.

C. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

기호	소재지	지목	용도지역	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	결정가격 (원/m ²)
1	매탄동 1163-13	대	2종일주	5,100,000	5,130,000	5,100,000
2	매탄동 1163-12	대	2종일주	4,950,000	4,980,000	4,950,000
5	매탄동 407-1	대	일반공업	4,850,000	4,950,000	4,850,000

D. 감정평가액 결정의견

위와 같이 표준지 공시지가를 기준으로 「공시지가기준법」에 의거 산정한 시산가액과 인근지역의 매매사례를 기준으로 「거래사례비교법」에 의거 산정한 시산가액은 근소한 차이로 그 합리성이 인정되는바, 주방식인 「공시지가기준법」에 의거 산정한 가격을 기준으로 평가가격을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 재조달원가 산정

1) 표준단가 (건물신축 단가)

(자료 : 한국감정평가사협회 건물신축단가표, 2022년 01월)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-5-5-7	다가구주택	철근콘크리트조 박공지붕/아스팔트싱글	1급	1,986,000	50 (45~55)
			2급	1,749,000	
			3급	1,576,000	
3-1-5-9	점포및상가	철근콘크리트조 평지붕	2급	1,401,000	50 (45~55)
			3급	1,262,000	
			4급	1,069,000	

2) 시점수정

- 「한국은행」 발표 생산자물가지수 적용
- 2022년 01월 : 111.04, 2024년 04월 (최근 발표) : 119.12
- 생산자물가지수 변동률 : $119.12 \div 111.04 \approx 1.07277$ (7.277% 상승)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 보정단가

구분	층별	용도	보정사항	보정단가 (원/㎡)	비고
기호3,4	1층	근린생활시설	급,배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비	150,000	
	1층	계단실	-	-	
	2~4층	다가구주택	급,배수설비, 위생설비, 승강기설비	300,000	
	옥탑	계단실	-	-	
기호6	1,2층	근린생활시설	급,배수설비, 위생설비, 승강기설비	150,000	
	3~5층	다가구주택	급,배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비	300,000	

4) 제조달원가 산정

구분	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	비고
기호3,4	1층	근린생활시설	1,850,000	150,000	2,000,000	
	1층	계단실	1,700,000	-	1,700,000	
	2~4층	다가구주택	2,050,000	300,000	2,350,000	
	옥탑	계단실	1,200,000	-	1,200,000	
기호6	1,2층	근린생활시설	1,500,000	150,000	1,650,000	
	1층	계단실	1,250,000	-	1,250,000	
	3~5층	다가구주택	1,750,000	300,000	2,050,000	

* 표준단가는 층별, 용도별, 구조, 사용자재 및 시공정도 등을 감안하여 적용하였음.

* 산식 : 제조달원가 = (표준단가 × 시점수정) + 보정단가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물가격 산정내역

구분	층별	용도	재조달원가 (원/m ²)	잔가율	건물단가 (원/m ²)	비고
기호3,4	1층	근린생활시설	2,000,000	50/50	2,000,000	사용승인일 2023.11.10. 내용년수 : 50년 경과년수 : 0년 잔가율 : 50/50
	1층	계단실	1,700,000	50/50	1,700,000	
	2~4층	다가구주택	2,350,000	50/50	2,350,000	
	옥탑	계단실	1,200,000	50/50	1,200,000	
기호6	1,2층	근린생활시설	1,650,000	43/50	1,420,000	사용승인일 2017.02.10. 내용년수 : 50년 경과년수 : 7년 잔가율 : 43/50
	1층	계단실	1,250,000	43/50	1,080,000	
	3~5층	다가구주택	2,050,000	43/50	1,760,000	

* 반올림하여 1,000원 단위까지 산정하였음.

IV. 감정평가액 결정의견

위와 같이 「공시지가기준법」에 의거 산정한 토지가격과 「원가법」에 의거 산정한 건물가격을 합산한 감정평가액은 인근 부동산의 매매사례, 평가전례 및 호가수준 등과 종합적으로 비교 검토할 때 그 합리성이 인정되는 것으로 판단되므로 이를 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가명세표

소재지	일련 번호	구분	지목 용도	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
매탄동 1163-13	1	토지	대	247.3	1,261,230,000	
	3	건물	근린생활시설 다가구주택	444.8	1,020,461,500	
	ㄱ	제시외건물	옥탑1층	15.56	18,672,000	
		소 계			2,300,363,500	
매탄동 1163-12	2	토지	대	247.3	1,224,135,000	
	4	건물	근린생활시설 다가구주택	444.8	1,014,874,000	
	ㄴ	제시외건물	옥탑1층	14.23	17,076,000	
		소 계			2,276,085,000	
매탄동 407-1	5	토지	대	301	1,459,850,000	
	6	건물	근린생활시설 다가구주택	751.03	1,243,793,000	
		소 계			2,703,643,000	
	합 계				7,260,09,500	

* 동일 소재지의 부동산(토지 및 건물) 매각을 위해 물건별로 참고자료를 작성하였
으니 경매시 참고하시기 바랍니다 .

토지, 건물 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 수원시 영통구 매탄동	1163-13	대	제2종 일반주거지역	247.3	247.3	5,100,000	1,261,230,000	
2	경기도 수원시 영통구 매탄동	1163-12	대	제2종 일반주거지역	247.3	247.3	4,950,000	1,224,135,000	
3	경기도 수원시 영통구 매탄동 (도로명주소: 영통구 매탄로65번길 12)	1163-13 위 지상	단독주택 (다가구주 택8가구) 근린생활 시설	철근콘크리트조 기타지붕 4층 1층 2층 3층 4층	61.37	50.24 11.13	2,000,000 1,700,000	100,480,000 18,921,000	2,000,000 x 50/50 근린생활시설 1,700,000 x 50/50 계단실 2,350,000 x 50/50 다가구주택 2,350,000 x 50/50 다가구주택 2,350,000 x 50/50 다가구주택
ㄱ	제시외건물 매탄동	1163-12	계단실	옥탑1층 (연면적제외)	15.56	15.56	1,200,000	18,672,000	1,200,000 x 50/50
4	경기도 수원시 영통구 매탄동	1163-12 위 지상	단독주택 (다가구주 택8가구) 근린생활	철근콘크리트조 기타지붕 4층					

토지, 건물 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		
5	(도로명주소: 영통구 매탄로65번길 10-5)		시설	1층	73.3	59.97	2,000,000	119,940,000	2,000,000 x 50/50 근린생활시설	
						13.33	1,700,000	22,661,000	1,700,000 x 50/50 계단실	
				2층	122.55	122.55	2,350,000	287,992,500	2,350,000 x 50/50 다가구주택	
				3층	122.55	122.55	2,350,000	287,992,500	2,350,000 x 50/50 다가구주택	
				4층	126.08	126.08	2,350,000	296,288,000	2,350,000 x 50/50 다가구주택	
5	제시외건물 매탄동	1163-12	계단실	옥탑1층 (연면적제외)	14.23	14.23	1,200,000	17,076,000	1,200,000 x 50/50	
6	경기도 수원시 영통구 매탄동	407-1	대	일반공업지역	301	301	4,850,000	1,459,850,000		
6	(도로명주소: 영통구 신원로283번길 33)	407-1 위 지상	단독주택 (다가구주 택9가구) 근린생활 시설	철근콘크리트조 기타지붕 5층	1층	36.51	22.18	1,420,000	31,495,600	1,650,000 x 43/50 근린생활시설
							14.33	1,080,000	15,476,400	1,250,000 x 43/50 계단실
					2층	178.63	178.63	1,420,000	253,654,600	2,050,000 x 43/50 근린생활시설
					3층	178.63	178.63	1,760,000	314,388,800	2,050,000 x 43/50 다가구주택

토지, 건물 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	
				4층	178.63	178.63	1,760,000	314,388,800	2,050,000 x 43/50 다가구주택
				5층	178.63	178.63	1,760,000	314,388,800	
합 계								₩7,260,091,500.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표(1)

기호1 (매탄동 1163-13)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 수원시 영통구 매탄동 소재 '효원초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지 북동측 인근으로 '효원로', 남동측 인근으로 '매탄로'가 통과하고, 인근에 버스정류장이 위치하며, 남동측 근거리 수인분당선 '매탄권선역'이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

장방형 평지의 주상용(근린생활시설 및 다가구주택) 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 북서측으로 폭 약 8미터, 남동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(매탄1지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(나라유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(우리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지와 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표(1)

기호1 (매탄동 1163-13)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

'건물감정평가요항표' 참조

토지감정평가요항표

기호2 (매탄동 1163-2)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 수원시 영통구 매탄동 소재 '효원초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대로 주위환경은 보통임..

(2) 교통상황

본건 토지 북동측 인근으로 '효원로', 남동측 인근으로 '매탄로'가 통과하고, 인근에 버스 정류장이 위치하며, 남동측 근거리 수인분당선 '매탄권선역'이 소재하고 있어 대중교통 사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

장방형 평지의 주상용(근린생활시설 및 다가구주택) 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 북동측 및 남동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(매탄1지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(우리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표

기호2 (매탄동 1163-2)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

'건물감정평가요항표' 참조.

토지감정평가요항표(5)

기호5 (매탄동 407-1)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 수원시 영통구 매탄동 소재 '삼성전자본사' 북동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 및 공장 등이 혼재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 북서측 인근으로 '삼성로'가 통과하고, 인근에 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지의 주상용(근린생활시설 및 다가구주택) 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표(5)

기호5 (매탄동 407-1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

'건물감정요항표' 참조.

건물감정평가요항표(3)

기호3 (매탄동 1163-13)

Page : 1

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

2023. 11. 10. 사용승인된 철근콘크리트구조 기타지붕 4층건으로서,

외벽 : 인조석 붙임 마감,
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

1층 : 제1종근린생활시설(소매점) 및 계단실
2층 : 다가구주택 (3가구)
3층 : 다가구주택 (3가구)
4층 : 다가구주택 (2가구)

* 별첨 '내부구조도' 참조

(3) 설비내역

급, 배수설비, 위생설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

일반건축물대장상 연면적에서 제외된 옥탑1층 철근콘크리트구조 15.56㎡는 제시외 건물로 별도 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

없음

건물감정평가요항표(3)

기호3 (매탄동 1163-13)

Page : 2

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

다수인의 임차인이 입주하고 있으나 상세한 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표(4)

기호4 (매탄동 1163-12)

Page : 1

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

2023. 11. 10. 사용승인된 철근콘크리트구조 기타지붕 4층건으로서,

외벽 : 인조석 붙임 마감,
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

1층 : 제2종근린생활시설(사무소) 및 계단실
2층 : 다가구주택 (3가구)
3층 : 다가구주택 (3가구)
4층 : 다가구주택 (2가구)

* 별첨 '내부구조도' 참조

(3) 설비내역

급, 배수설비, 위생설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

일반건축물대장상 연면적에서 제외된 옥탑1층 철근콘크리트구조 14.23㎡는 제시외 건물로 별도 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

없음

건물감정평가요항표(4)

기호4 (매탄동 1163-12)

Page : 2

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

다수인의 임차인이 입주하고 있으나 상세한 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표(6)

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

2017. 02. 10. 사용승인된 철근콘크리트구조 기타지붕 5층건으로서,

- 외벽 : 석재붙임 및 적벽돌 붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 및 일부 인테리어 마감 등,
- 창호 : 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

- 1층 : 제2종근린생활시설(사무소) 및 계단실
- 2층 : 제2종근린생활시설(사무소)
- 3층 : 다가구주택 (3가구)
- 4층 : 다가구주택 (3가구)
- 5층 : 다가구주택 (3가구)

* 별첨 '내부구조도' 참조

(3) 설비내역

급, 배수설비, 위생설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없음

(5) 공부와의 차이

없음

건물감정평가요항표(6)

기호6 (매탄동 407-1)

Page : 2

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

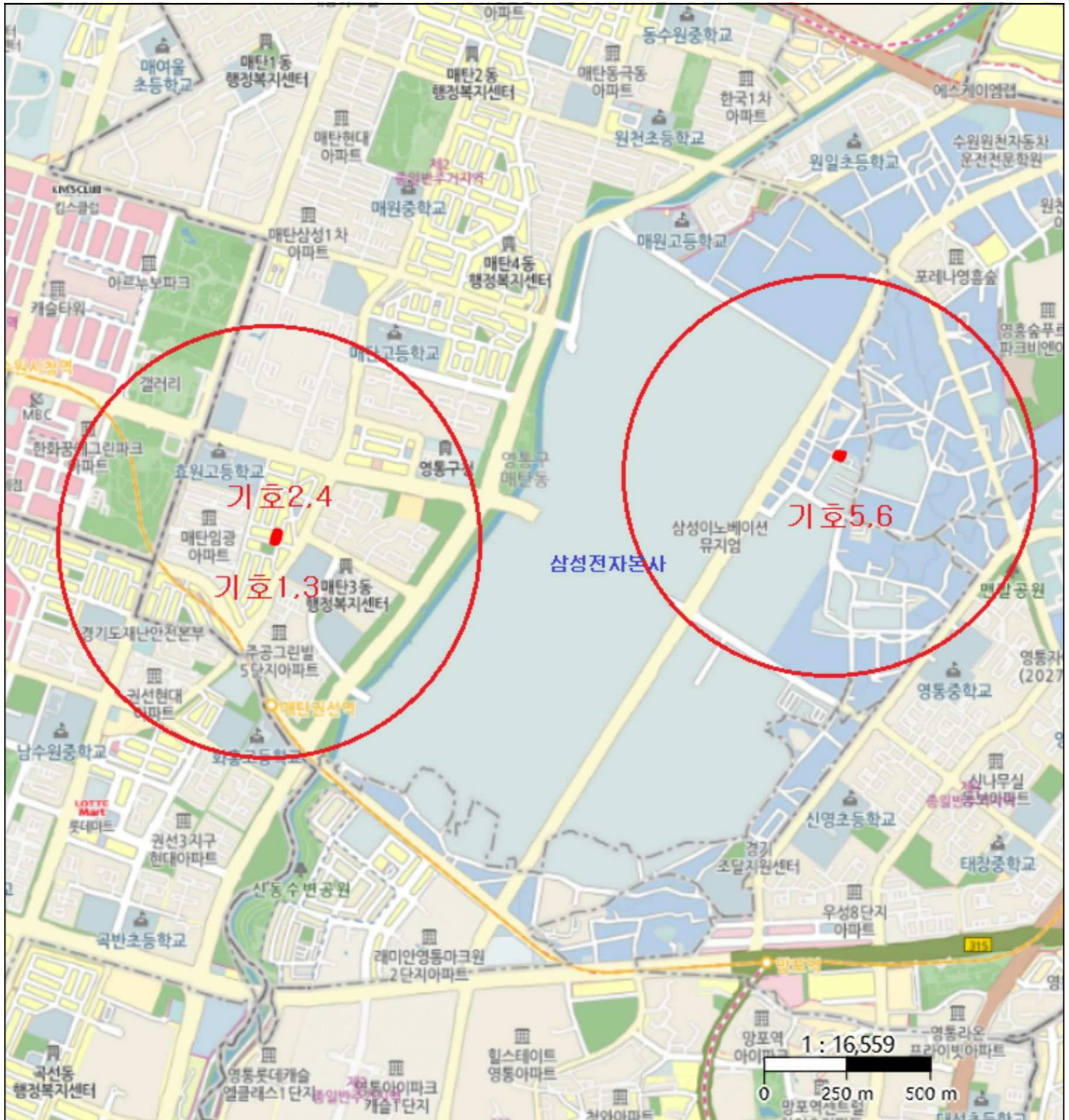
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

다수인의 임차인이 입주하고 있으나 상세한 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 매탄동 1163-13 외
-----	---------------------------



위치도 (1)



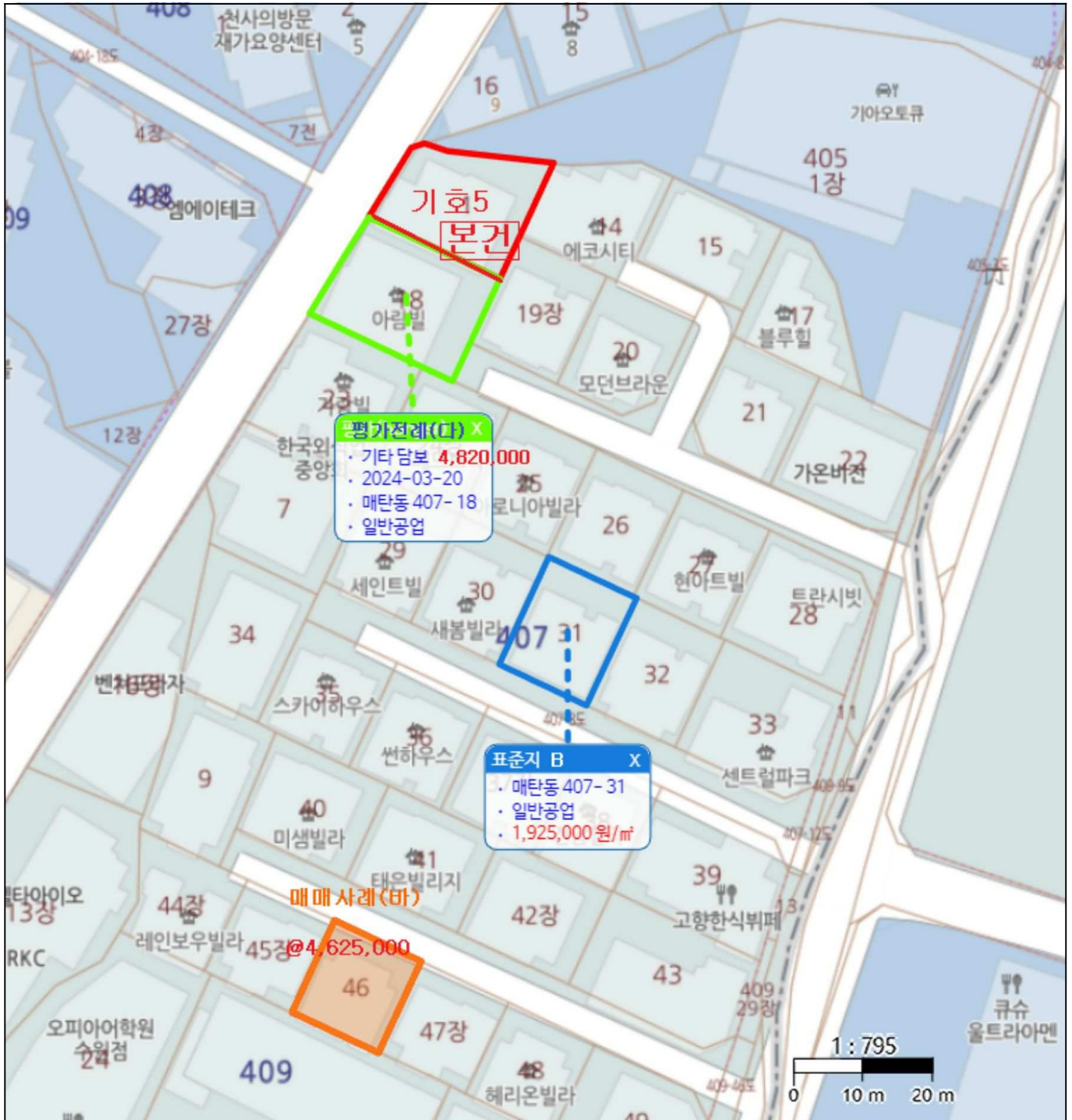
소재지	경기도 수원시 영통구 매탄동 1163-13 외 (기호1,2)
-----	-----------------------------------



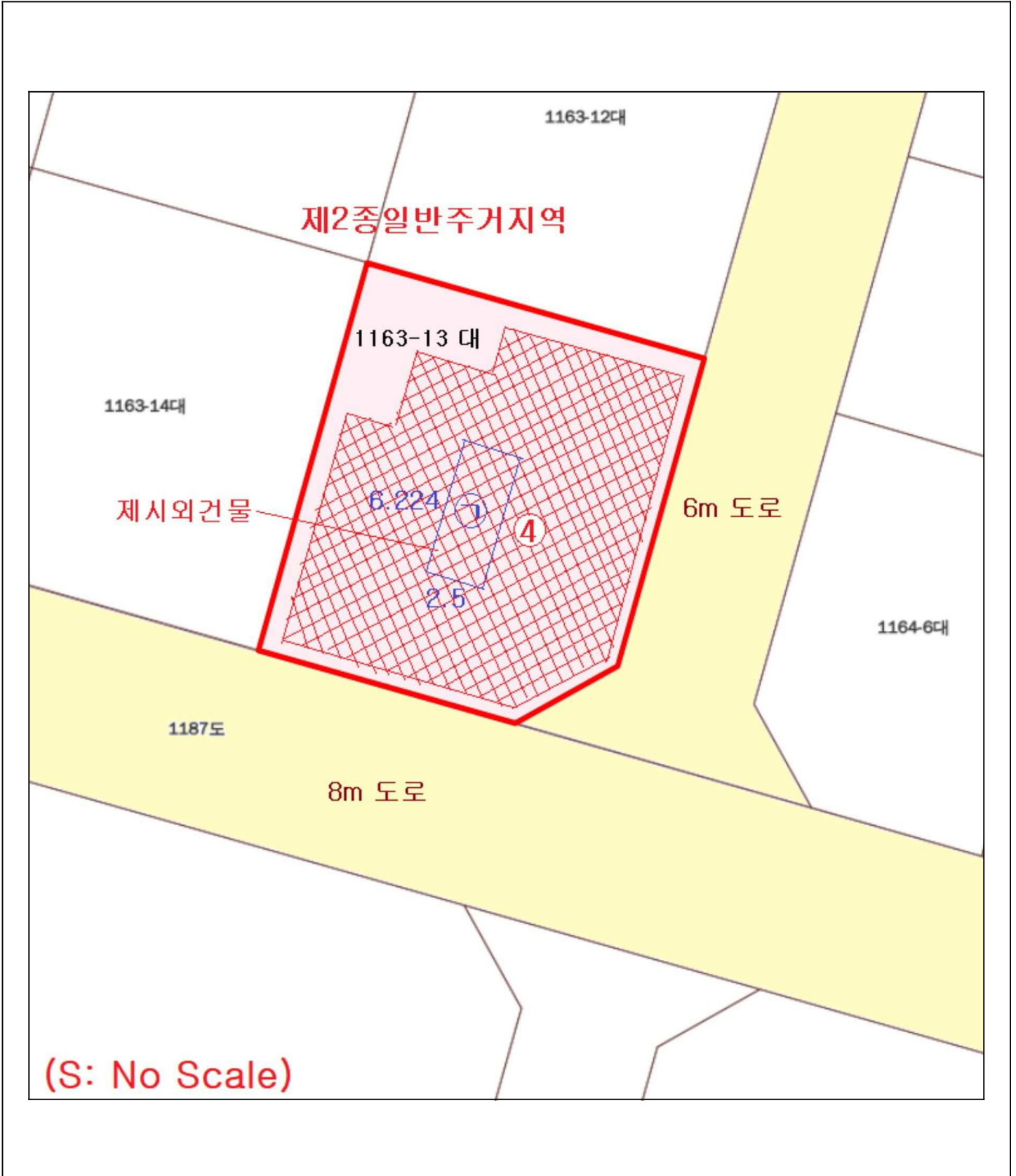
위치도 (2)



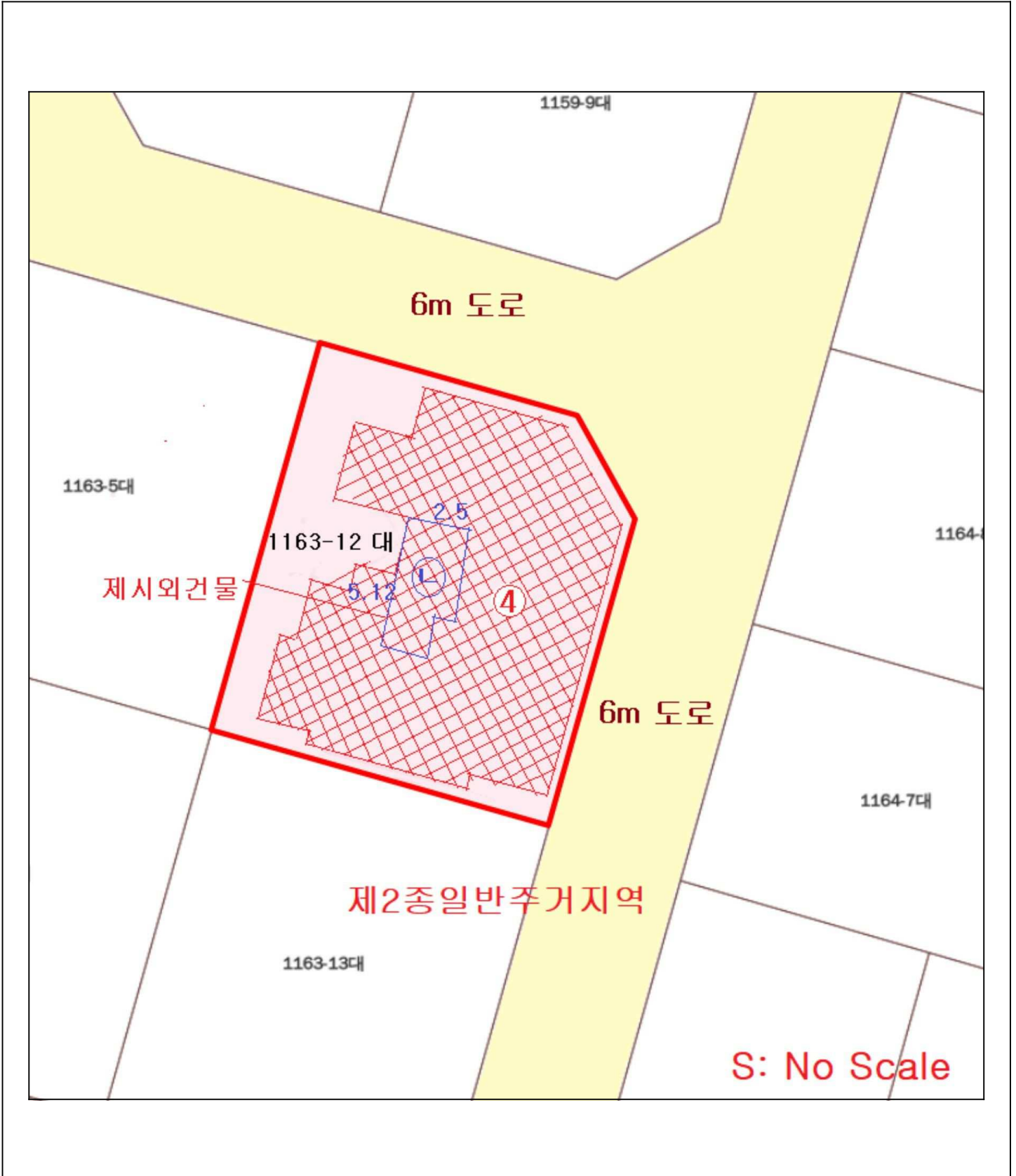
소재지	경기도 수원시 영통구 매탄동 407-1 (기호5)
-----	-----------------------------



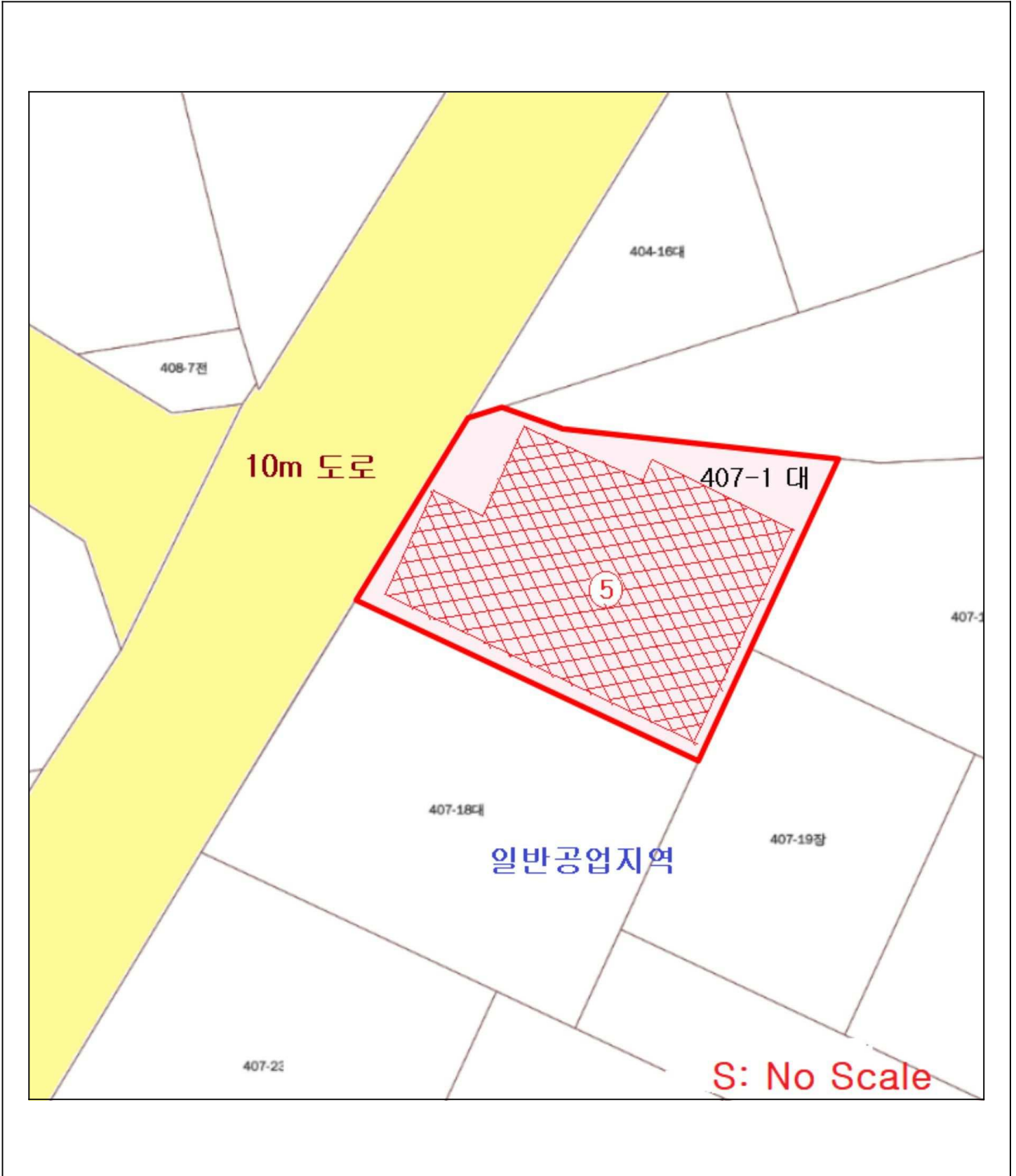
토지, 건물개황도(기호1,3)



토지, 건물개황도(기호2,4)



토지, 건물개황도(기호5,6)



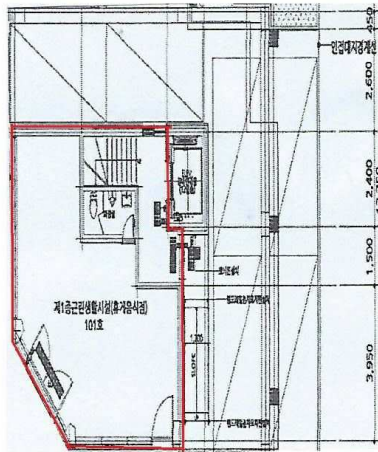
내부구조도 (3)



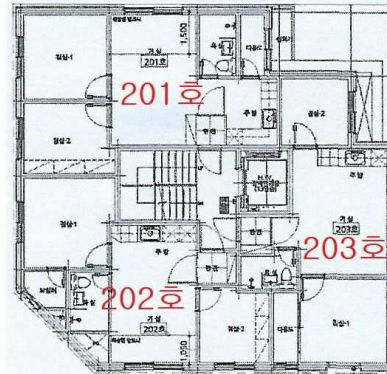
소재지

경기도 수원시 영통구 매탄동 1163-13 (기호3)

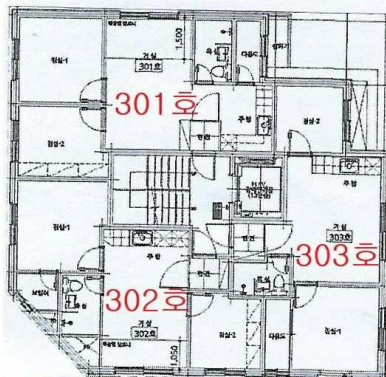
1층



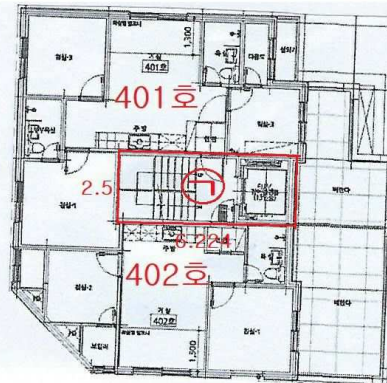
2층



3층



4층



(S: No Scale)

* 제시외 건물

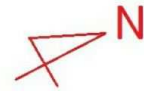
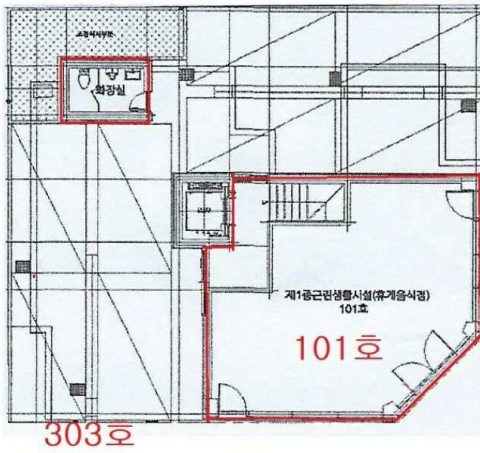
⊗ : 철근콘크리트조 옥탑1층 계단실 15.56m²(6.224 * 2.5)

내부구조도 (4)

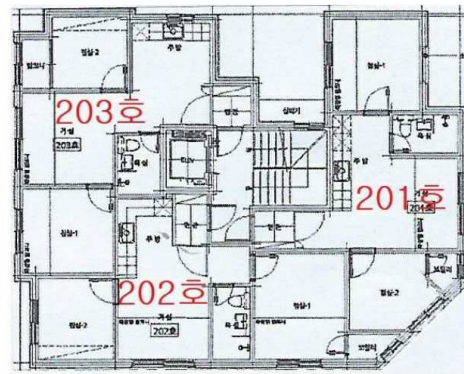


소재지 경기도 수원시 영통구 매탄동 1163-12 (기호4)

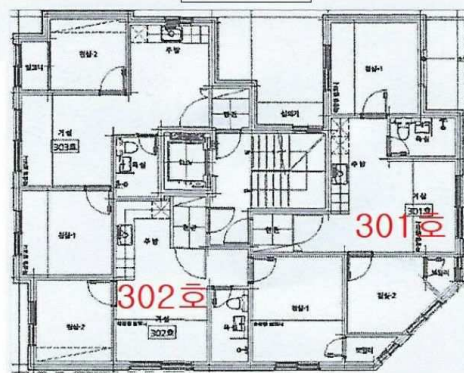
1층



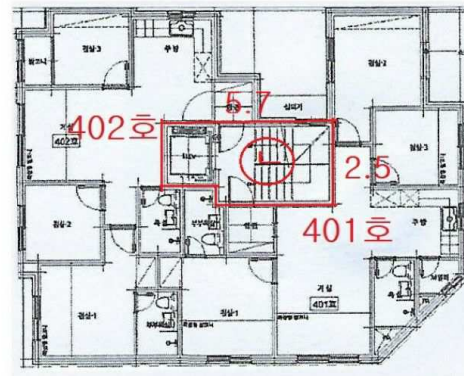
2층



3층



4층



(S : No Scale)

* 제시외 건물

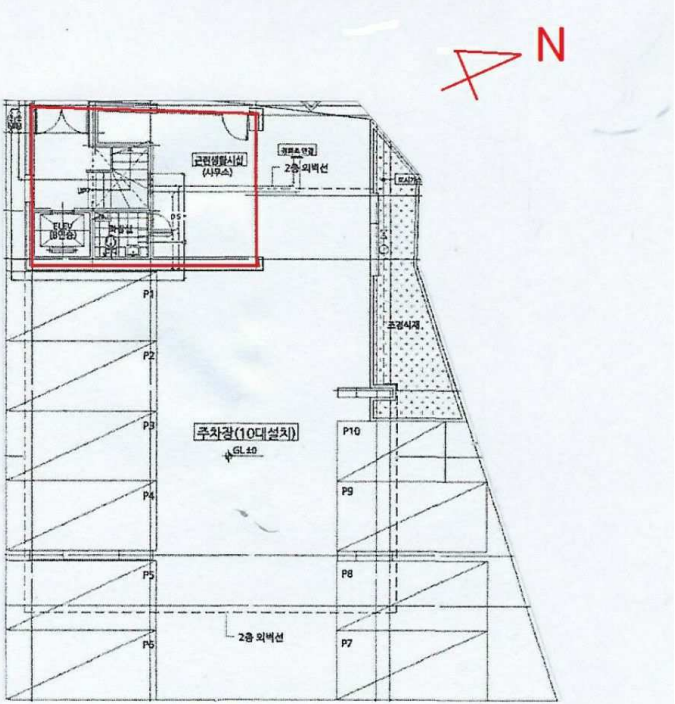
⊖ : 철근콘크리트조 옥탑1층 (계단실) 14.23m² (5.7 * 2.5)

내부구조도 (6)

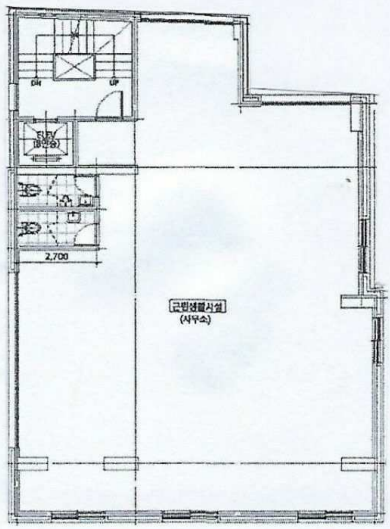


소재지 경기도 수원시 영통구 매탄동 407-1 (1,2층)

1층



2층



(S: No Scale)

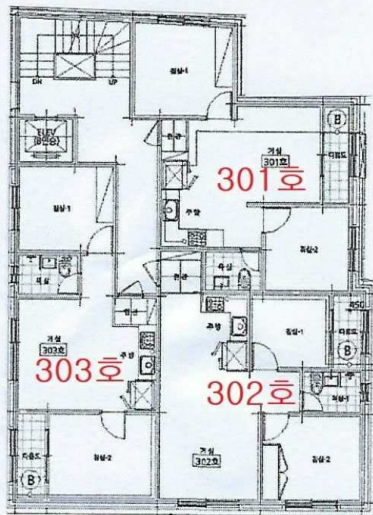
내부구조도 (3)



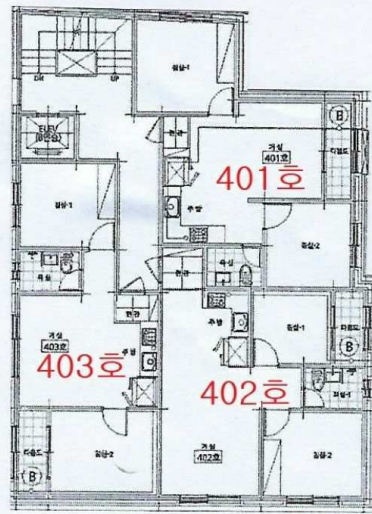
소재지 경기도 수원시 영통구 매탄동 407-1 (3,4,5층)



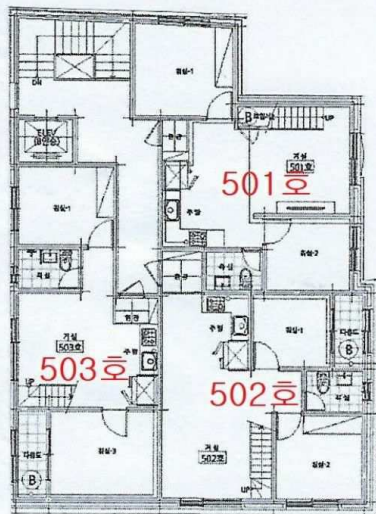
3층



4층



5층



(S: No Scale)



1, 3 ()



1, 3 ()



1, 3 ()



3 1



3 2



3 3



3 4



3 () 1 ()



24 ()



24 ()



2,4 ()



4 1 ()



4 2



4 3



4 4



4 () 1 ()



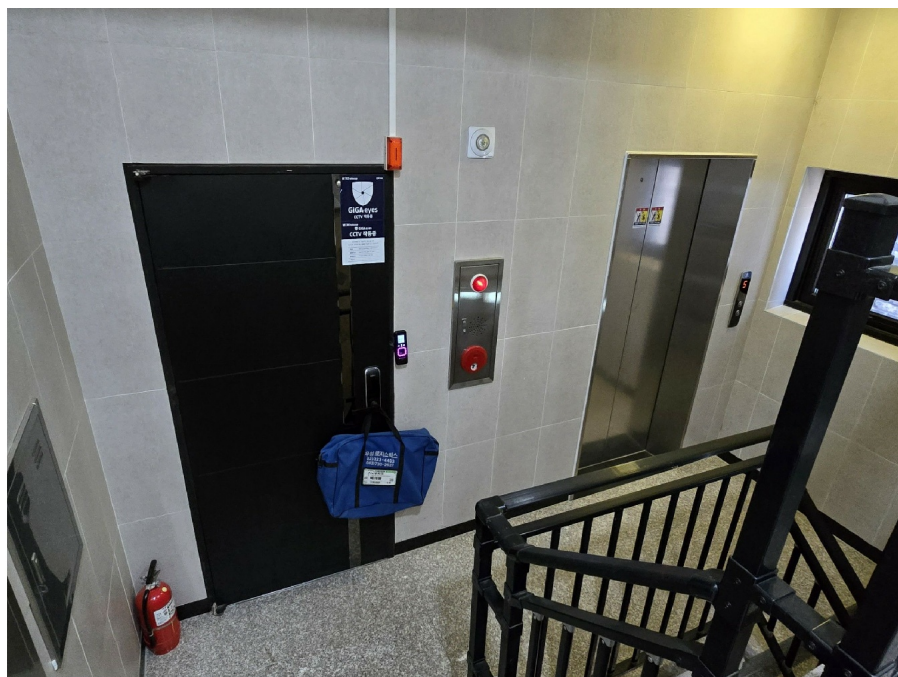
5, 6 ()



5, 6 ()



6 1



6 2



6 3



6 4



6 5



5, 6 ()